

PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

DDT

Aux termes de la loi, « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». Le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, et ce d'où que provienne le signalement des occupants (propriétaires ou locataires) : de travailleurs sociaux, d'opérateurs d'OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat), de médecins...

Les maires sont donc en première ligne face aux situations d'habitat indigne, et ils ont un rôle essentiel à jouer dans la résorption de ces situations, notamment à travers leur pouvoir de police.

Pour les aider, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été créé par arrêté préfectoral du 1er juillet 2011. Il a pour objet d'animer la politique de la lutte contre l'habitat indigne dans le département et de coordonner l'action des services agissant dans ce domaine. Depuis 2012, ce pôle poursuit son action spécifique d'information, d'accompagnement et de conseil auprès des élus. Le principe du guichet unique. Le principe du guichet unique, mis en place à la DDT, assure la centralisation des signalements et constitue pour le public et pour les collectivités le point d'entrée privilégié dans le dispositif.

◆ Éléments de cadrage :

Face aux manques de logements neufs ou à leur coût élevé, de nombreuses familles se tournent vers le parc privé pour se loger. Ce parc ancien n'est pas toujours de qualité et est parfois dans un état qui porte atteinte à la santé ou à la sécurité de ses occupants. En France, près de 450 000 logements sont considérés comme indignes, ce qui représente environ un million de personnes vivant dans des conditions présentant un risque pour leur santé ou leur sécurité.

Le parc locatif de Dordogne est en grande partie ancien avec 41 % du parc privé qui est antérieur à 1949 contre 33 % en Aquitaine. Il est également de qualité très inégale (6 % des logements classés médiocres ou délabrés contre 3,8% en Aquitaine).

Le vieillissement de la population particulièrement représenté dans les espaces ruraux (24% de plus de 65 ans contre 16% en France) et la faiblesse des revenus par habitat (19 265€ par an et par ménage), classent le département de la Dordogne comme le plus pauvre d'Aquitaine, contribuant à faire de ce département un territoire à risque élevé en ce qui concerne le mal logement. Le parc potentiellement indigne du département est évalué à environ 22 500 logements, classés en catégorie 7 et 8 par le cadastre soit plus de 9 % du parc.

◆ Le rôle de la collectivité :

Face à ces situations qui se concentrent dans les centres - bourgs ou dans les agglomérations mais qui sont également présentes dans l'habitat rural diffus, il est nécessaire d'alerter les propriétaires qu'ils soient occupants ou bailleurs et, en cas de non- action, d'engager à leur encontre des procédures visant à remédier à ces situations.

Plusieurs collectivités mettent en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (PIG/OPAH) afin de faciliter le montage technique et financier de ces dossiers souvent complexes ; Pour ce faire, elles utilisent en les abondant, les aides de l'ANAH. Il s'agit de l'action incitative.

En parallèle, les maires disposent d'un pouvoir de police générale et des polices spéciales (traitement des situations de péril, désordres liés aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, traitement de l'accumulation de déchets, ou encore sécurité incendie des établissements recevant du public) qui leur permettent d'intervenir de manière coercitive auprès des propriétaires indécents ou des propriétaires occupants de logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lesquels ils sont situés, les expose à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

L'exercice de ces pouvoirs de police se traduit par des arrêtés qui prescrivent des travaux et/ou toute autre mesure nécessaire (hébergement transitoire, relogement...).

Dès lors que les prescriptions prévues par ces arrêtés n'ont pas été intégralement respectées dans les délais fixés, l'autorité compétente - maire ou préfet selon les cas - les exécute d'office, en lieu et place et aux frais des propriétaires ou responsables concernés. Les dépenses engagées en exécution d'office sont recouvrées comme en matière de contributions directes. Il est possible de garantir la dépense sur le bien lui-même par un privilège spécial immobilier.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit un transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat, si le maire ne s'y oppose pas.

◆ **Contact DDT :**

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a pour mission d'assurer aux collectivités, les conseils adaptés en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'assister les maires dans les procédures de compétence communale (620 dossiers enregistrés depuis sa création).

Le guichet unique, mis en place au service Habitat de la DDT, peut être contacté :

- ✓ par téléphone : 05 53 45 56 17
- ✓ par courriel : ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr
- ✓ par courrier : Les Services de l'Etat - Cité administrative – DDT/SUHC/PDLHI - 24024 PERIGUEUX Cedex
