

DOSSIER DE PRESSE

Rencontre régionale sur le thème

« L’habitat indigne en Bourgogne : comprendre, repérer et agir »

Le 10 octobre 2012, de 9h30 à 16h30

DREAL Bourgogne – Amphithéâtre Voltaire
(19bis – 21, boulevard Voltaire – 21000 Dijon)

- I. Introduction
- II. Qu’est-ce que l’habitat indigne ?
- III. Quelques chiffres clés en Bourgogne
- IV. L’habitat insalubre, une priorité du Plan régional Santé Environnement (PRSE)
- V. Quels sont les moyens opérationnels et financiers de lutte contre l’habitat indigne ?
- VI. Le réseau régional piloté par la DREAL et l’ARS
- VII. Le Pôle national de lutte contre l’habitat indigne
- VIII. Le Pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne
- IX. L’ARS et la DREAL : fiches d’identité



I. Introduction

De trop nombreuses personnes et familles, souvent parmi les plus défavorisées et les plus démunies, vivent dans des logements ou des locaux d'hébergement ne respectant pas les exigences minimales en matière de sécurité, de santé et de confort.

Cette situation et l'existence de marchands de sommeil ont incité le législateur à prendre des mesures fortes afin d'endiguer une des causes du mal-logement.

Parce qu'elle recouvre des questions de solidarité nationale et de santé publique, la lutte contre l'habitat indigne se situe au cœur des priorités des pouvoirs publics et constitue un axe majeur de la politique du logement. Suite à l'incendie d'un immeuble à Saint-Denis le 8 septembre dernier, la ministre Cécile DUFLOT a d'ailleurs réaffirmé sa détermination à lutter avec la plus grande fermeté contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Pour faire face aux multiples enjeux que revêt la lutte contre l'habitat indigne, les acteurs institutionnels se doivent de travailler collectivement sur des actions partagées. Cette véritable dynamique partenariale et de mobilisation s'exerce notamment au sein des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) composés des services de l'Etat, des collectivités ainsi que des autres principaux acteurs comme l'ADIL, la CAF, la MSA, etc. Au niveau régional, la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et l'Agence régionale de Santé (ARS) pilotent le réseau des principaux membres du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), véritable outil de veille, de ressources et de diffusion d'informations. Il a également pour objectif de capitaliser les bonnes pratiques.

Les élus locaux, et en particulier les maires, sont juridiquement compétents pour participer à la lutte contre l'habitat indigne sans toutefois toujours connaître les leviers d'action à leur disposition (cela se vérifie notamment pour les plus petites communes qui ne disposent pas souvent de moyens techniques et humains suffisants pour gérer les situations d'indignité des logements).

Cette **rencontre régionale organisée par le Préfet de la région Bourgogne et la Directrice Générale de l'Agence régionale de santé (ARS)** s'adresse donc prioritairement aux élus locaux mais également à l'ensemble des acteurs impliqués dans cette grande cause nationale. L'objectif étant, au travers des informations, échanges et retours d'expérience de la journée, de leur donner les clés pour mieux *comprendre, repérer et agir*.

II. Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

L'habitat indigne fait l'objet d'une définition juridique depuis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion :

« Constituent un habitat indigne, les locaux 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 »

Sur le plan du droit, le traitement de ces situations relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets, dans le cadre de procédures spécifiques.

Sont considérés comme indignes :

- Les logements, immeubles et locaux insalubres et impropres à l'habitation (risques pour la santé) ;
- Les logements et immeubles où le plomb est accessible (risque de saturnisme) ;
- Les immeubles menaçant ruine, en péril (risque d'insécurité) ;
- Les hôtels meublés dangereux ;
-

Il convient de préciser que ni les logements vétustes et inconfortables, ni même les logements non « décents » au sens de la loi SRU (solidarité renouvellement urbains) du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 30 janvier 2002, n'entrent dans le concept d'habitat indigne.

Que dit la loi ?

➔ Il est interdit de louer un logement dont l'état (insalubrité, péril...) ne peut garantir la santé, la sécurité et le bien-être vital de ses occupants.

➔ Pour faire face à l'irresponsabilité et l'inhumanité de certains propriétaires, les pouvoirs publics ont fait de la lutte contre l'habitat indigne, une priorité.

III. Quelques chiffres clés en Bourgogne

Au niveau national, il est très difficile de quantifier le nombre de logements indignes. On estime ces derniers à près de 600 000 qui sont repérés comme tels et se situent aussi bien à la ville qu'à la campagne. 50 % sont occupés par des propriétaires bailleurs et 50% par des propriétaires occupants.¹

En Bourgogne

Focus sur le bâti bourguignon :

- Un bâti très ancien, plus de 38% des résidences principales ont été construites avant 1915 ;
- Des résidences principales avec de grandes surfaces habitables (>à 95m²) ;
- Plus de 3% des résidences principales (locataires et propriétaires) présentent un ou deux éléments de confort manquants dans le logement.

Les logements privés potentiellement indignes :

- Un parc privé potentiellement indigne² (PPPI) a été estimé en 2007 à près de 42 220 logements (en baisse de 8% depuis 2003)³ ;
- Des zones restent cependant fortement marquées par l'habitat indigne depuis 2003.

Le parc privé potentiellement indigne 2007 (PPPI)				
	Nombre de PPPI	Part dans l'ensemble des résidences principales privées	Evolution 2003/2005	Evolution 2005/2007
Côte-d'Or	9552	4,8%	-4,2%	-0,6%
Nièvre	9931	10,9%	-3,5%	-0,9%
Saône-et-Loire	12021	5,8%	-8,8%	-6,4%
Yonne	10716	8,2%	-2,8%	-3,3%
Bourgogne	42220	7%	-4,8%	-2,8%

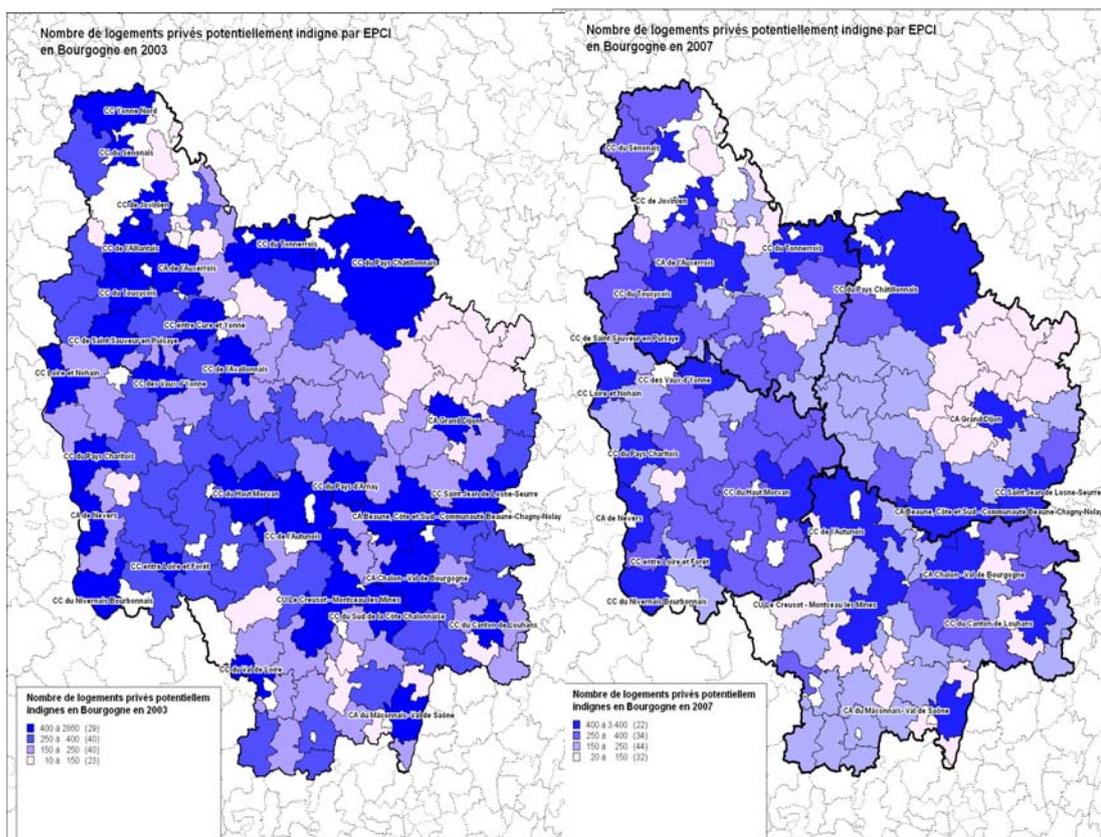
Source : FILOCOM 2007 – MEDDTL d'après DGFI, traitement CD-ROM Anah

¹ Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

² La méthode de repérage du parc privé potentiellement indigne repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : le logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

³ Source : FILOCOM 2007 – MEDDTL d'après DGFI, traitement Cd-Rom ANAH

Quelques chiffres clés en Bourgogne (suite)



La résorption de l'habitat indigne en Bourgogne depuis 2005 :

- Près de 1 400 logements indignes et très dégradés ont été réhabilités avec les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) soit une moyenne de 200 logements par an ;
- Depuis 2011, la lutte contre l'habitat indigne est un volet obligatoire dans certaines opérations (OPAH ou opérations programmées d'amélioration de l'habitat) ;
- Un travail en commun est mené avec le programme national de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux) pour le repérage.

Les perspectives :

- La mise en place de plus d'une vingtaine d'opérations - **OPAH** ou **PIG** (programmes d'intérêt général) – qui sont des dispositifs opérationnels portés par les collectivités : OPAH de renouvellement urbain de Mâcon (centre-ville), PIG du Tonnerrois, OPAH de revitalisation rurale en Donziais, etc.
- Des **comités élus référents** dans certaines communes (le cas dans l'Avallonnais) qui sont chargés d'identifier les ménages en situation d'insalubrité afin qu'ils soient accompagnés.

IV. L'habitat insalubre, une priorité du Plan régional Santé Environnement (PRSE)

Air, eau, habitations... Notre santé peut être impactée par les altérations qui touchent notre environnement et notre milieu de vie.

Le **Plan Régional Santé Environnement** vise d'ici 2015 l'atteinte de sept grands objectifs dont la qualité de l'habitat.

Il est piloté par l'ARS et la Préfecture et soutenu par un réseau de partenaires actifs.

Il vise à réduire les effets néfastes de l'environnement et du milieu de vie sur la santé des personnes.

L'habitat est inscrit au rang des priorités afin qu'il soit en mesure d'apporter à chacun des conditions de vie favorables. Les personnes fragiles socialement et les personnes âgées seront l'objet d'actions de repérage des risques et de sensibilisation.

Les habitations insalubres sont sources de risques et de nuisances :

Les habitations insalubres en effet sont responsables de nuisances. Elles sont équipées de chauffages vétustes et polluants et la concentration en gaz radon est élevée.

L'insalubrité des immeubles et habitations est appréciée selon la grille d'évaluation approuvée par le Conseil supérieur d'hygiène publique de France (circulaire du 23 mai 2003).

Les principaux critères pris en compte sont : l'humidité excessive, l'insuffisance de chauffage, le manque d'éclairage, les défauts de ventilation, le risque d'intoxication au monoxyde de carbone, la présence de toxiques et/ou de nuisibles, les défauts d'aménagement, etc....

Vivre dans un habitat insalubre peut provoquer des maladies respiratoires comme l'asthme et des allergies. Une humidité excessive associée à une mauvaise ventilation, un manque de chauffage, des infiltrations d'eau, sont des facteurs aggravants. Les accidents domestiques liés à une mauvaise conception, un manque d'éclairage, une absence de garde-fous et de rampes peuvent survenir plus facilement.

Les habitants ne sont pas à l'abri des intoxications au monoxyde de carbone qui sont liées à l'utilisation de chauffages défectueux ainsi qu'à une ventilation des locaux inefficace ou inexistante.

Les risques d'incendie en lien avec des installations électriques vétustes, l'emploi de bougies pour l'éclairage, des appareils de cuisson d'appoint.

La dégradation de peintures au plomb aggravée par la sur occupation des logements peut engendrer des problèmes de saturnisme.

L'absence d'eau courante, d'eau chaude pour la toilette, l'accumulation de déchets, la mauvaise évacuation des eaux usées, la présence d'animaux, le surpeuplement sont favorables à l'apparition et à la transmission rapide de pathologies infectieuses.

L'intérêt est vital. Il s'agit d'empêcher que le logement devienne un facteur dégradant de la santé des occupants.

Les élus sont un maillon indispensable dans la chaîne des acteurs. Leur sensibilisation aux enjeux et aux solutions disponibles conditionne le bon déploiement du plan d'action inscrit au cœur du Plan Régional Santé Environnement.

V. Quels sont les moyens financiers et opérationnels de lutte contre l'habitat indigne ?

Mesures incitatives

Le traitement des situations d'habitat indigne fait d'abord l'objet d'une phase amiable (sauf dans les situations d'urgence), au cours de laquelle le propriétaire est invité à réaliser les travaux permettant de résoudre les désordres posant un problème de sécurité ou de santé pour les occupants. Le cas échéant, le propriétaire peut bénéficier de subventions de **l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** pour réaliser ces travaux.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé figure parmi les objectifs prioritaires d'intervention de l'Anah. Cette intervention passe de manière privilégiée par la mise en place de dispositifs opérationnels portés par les collectivités territoriales, principalement les PIG (programmes d'intérêt général) ou les OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat).

L'OPAH, sous l'impulsion de la collectivité compétente, et aidée financièrement par l'Anah, a pour vocation de revaloriser globalement les quartiers dégradés et d'en améliorer l'habitat.

Le PIG est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. L'objectif du PIG est de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier. Le PIG s'applique à une échelle plus vaste que l'OPAH, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département. Le PIG « habitat indigne » est un PIG particulier qui vise spécifiquement à aider les propriétaires de logements indignes à réhabiliter leur logement.

Les mesures coercitives

En cas de carence du propriétaire, une procédure coercitive est lancée. Si l'importance des désordres le justifie, le maire ou le préfet peuvent prendre une mesure de police administrative (prescription de travaux, interdiction provisoire ou définitive d'habiter, injonction de relogement ou d'hébergement, etc.). Quand le propriétaire n'a pas réalisé les mesures prescrites dans le délai qui lui a été fixé, le maire ou le préfet pourront se substituer à lui, à ses frais, pour l'exécution des prescriptions et saisir le procureur de la République en vue d'une sanction pénale.

VI. Le réseau régional des services de l'Etat piloté par la DREAL et l'ARS

Son rôle :

- **mettre en place une veille au niveau régional** : le réseau constitue un lieu de ressources et de diffusion ;
- **Informier l'ensemble des services départementaux** : Directions départementales des territoires (DDT), Directions départementales de la Cohésion Sociale (DDCS), Direction départementales de la Protection des Populations (DDPP), Délégations Territoriales de l'ARS ;
- **Capitaliser** les réussites et les bonnes pratiques ;
- **Identifier** les difficultés et rechercher les solutions ;
- **Apporter un véritable appui** par l'organisation de journées techniques ou de sensibilisation. La rencontre régionale de ce 10 octobre 2012 s'inscrit dans cette mission.

VII. Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI)

Le décret du 14 juillet 2010 a institué **un délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées (le préfet Alain Régnier)** et créé la **DiHAL** (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées).

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), créé en 2002, est adossé à la DiHAL.

C'est un pôle interministériel qui réunit les ministères de l'Intérieur, du Logement, de la Santé et de la Justice.

Ses missions :

- Formation des services locaux, animation et soutien des réseaux professionnels, appui technique et juridique ;
- Appui aux structures départementales, suivi du plan « marchands de sommeil » (circulaires de sept. 2007 et juin 2009) ;
- Organisation de manifestations (journées d'échanges, etc.) ;
- Etre force de proposition pour les évolutions législatives et réglementaires.

VIII. Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

Une circulaire du 8 juillet 2010 du délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées instaure un pôle dans chaque département.

Son rôle est de faciliter et développer le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement dans le département.

A l'instar du pôle national, le pôle départemental s'inscrit dans une politique de lutte contre l'habitat indigne avec pour enjeu d'améliorer les conditions de vie dans le logement, élément central de la protection de la santé et de l'insertion des personnes.

Ses missions :

- Coordonner l'action administrative de l'ensemble des services de l'Etat et des dispositifs de lutte concourant à la mise en œuvre des politiques liées à l'habitat indigne ;
- Veiller à la bonne circulation de l'information entre services y participant et les partenaires associés ;
- Améliorer la connaissance et partager sur la réalité de l'indignité du logement dans le département ;
- Communiquer par des actions d'information et de sensibilisation ;
- Traiter en synergie les dossiers les plus complexes.

Ses membres systématiques :

- La Direction départementale des Territoires (DDT) avec l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH)
- L'Agence Régionale de Santé (ARS)
- La Direction départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)
- Le Conseil Général
- La Caisse d'Allocation Familiale (CAF)

IX. L'ARS et la DREAL : fiches d'identité

■ Agence Régionale de Santé (ARS) de Bourgogne

L'ARS est chargée du pilotage global du système de santé. Ses actions visent à améliorer la santé des bourguignons et à garantir en permanence, sur tout le territoire, un égal accès à des soins de qualité.

L'Agence Régionale de Santé de Bourgogne, créée en avril 2010 dans le cadre de la Loi « Hôpital, Patients, Santé et Territoires », est le point d'entrée unique pour toutes les questions de santé publique, de santé environnementale et d'organisation des soins sur le territoire.

Son périmètre d'actions est large. Il intègre la prévention des risques et des maladies, la promotion de la santé, la veille et la sécurité sanitaires, la prévention et la gestion des risques sanitaires y compris environnementaux, mais aussi l'organisation de l'offre de soins, la qualité et la sécurité des soins, l'accompagnement médico-social et la performance du système de santé.

Quatre grandes priorités guident son action :

- réduire les inégalités territoriales de santé,
- optimiser l'accès aux soins,
- faire coïncider les parcours de soins avec les besoins des patients,
- améliorer l'efficacité du système de santé.

Elle mène ses actions de manière concertée avec les organismes de l'Etat, avec les élus, avec l'Assurance maladie, avec les représentants des professionnels de santé et avec les usagers dans le cadre des instances de la démocratie sanitaire (Conférence Régionale de la Santé et de l'Autonomie et ses commissions associées, conférences de territoires dans les quatre départements).

Le 29 février 2012, elle a arrêté son Projet Régional de Santé (PRS) qui définit, pour les cinq années à venir, les orientations et les objectifs régionaux en matière de santé.

Site internet : www.ars.bourgogne.sante.fr

■ Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bourgogne

Échelon régional unifié du ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement (METL) et du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE), cette direction pilote, sous l'autorité du Préfet de région, les politiques publiques du développement durable pour accompagner la Bourgogne vers la transition écologique et énergétique.

Ses missions :

- Élaborer et contribuer à mettre en œuvre les politiques de l'État en matière d'environnement, de développement et d'aménagement durables ;
- Élaborer et contribuer à mettre en œuvre les politiques de l'État en matière de logement, notamment le développement de l'offre de logements, la lutte contre l'habitat indigne et la rénovation urbaine ;
- Comprendre les enjeux de mobilité et de déplacements des personnes, participer à l'amélioration de l'offre de services de déplacements toujours plus durables à différentes échelles ;
- Gérer durablement les ressources et le patrimoine naturels et en valoriser l'usage dans l'objectif de faire valoir et de développer les énergies renouvelables ;
- Assurer et participer à la mise en œuvre des mesures et actions de prévention en matière de risques naturels, hydrauliques et technologiques et de prévention des pollutions industrielles ;
- Veiller à l'intégration des principes et objectifs de développement durable dans les actions conduites par l'État ;
- Évaluer et faire évaluer l'impact environnemental de ces actions ;
- Assister les autorités administratives dans leur rôle d'autorité environnementale sur les plans, programmes et projets ;
- Contribuer à la définition de la stratégie des ministères et des établissements publics en région et piloter sa mise en œuvre ;
- Promouvoir la participation des citoyens dans l'élaboration des projets des ministères ayant une incidence sur l'environnement ou l'aménagement du territoire ;
- Contribuer à l'information, la formation et l'éducation des citoyens aux enjeux du développement durable ;
- Contribuer à sensibiliser les citoyens aux risques.

En Bourgogne, la DREAL c'est près de 300 agents qui œuvrent dans 5 services thématiques appuyés par des unités territoriales en département et par des services supports.

Plus d'informations sur : www.bourgogne.developpement-durable.gouv.fr