

Atelier 5 :

Articuler le Slime et la lutte contre l'habitat indigne

Ressources : [ADIL56 atelier CLER journée réseau 10 novembre 2023 LHI et SLIME](#)
[ARS Atelier 5 LHI et Slime](#)

Claire BALLY, CLER - Réseau pour la transition énergétique

Cet atelier sera consacré à l'articulation entre le Slime et la lutte contre l'habitat indigne. Pour cadrer nos travaux, nous entendrons d'abord l'intervention conjointe de Carla Alendouro Silva et Julie Blomme, de l'ARS Île-de-France, avant un premier temps d'échange.

Ensuite, nous entendrons le retour d'expérience de Bénédicte Garçon, de l'ADIL du Morbihan, qui est elle-même chargée de visite : ce sera l'occasion d'évoquer les multiples situations rencontrées sur le terrain, notamment en fonction des différents statuts d'occupation. Nous échangerons ensuite durant un temps de débat.

1. Intervention de **Carla ALENDOURO SILVA**, ARS Île-de-France

Je travaille au siège de l'ARS Île-de-France, qui comporte huit délégations départementales chargées d'intervenir sur le terrain, notamment en ce qui concerne l'habitat indigne. L'ARS Île-de-France a pour rôle de déployer les politiques de santé au niveau régional et porte à ce titre des missions allant de la prévention jusqu'au soin, en passant par l'accompagnement médico-social. Son action est cadrée par l'actuel PRSE 4 (2023-2028), dont l'un des axes porte sur l'habitat.

La lutte contre l'habitat indigne associe l'action de l'ARS Île-de-France, pour le compte du préfet de région, et celle des communes, sous la houlette des maires ou des Présidents d'EPCI. Les ARS sont globalement chargées du pilotage de la santé publique et de la régulation de l'offre de soins. À ce titre, elles effectuent un contrôle réglementaire, gèrent les crises sanitaires, anticipent par exemple des événements de pollution ou agissent dans le domaine de la santé liée à l'environnement.

Les ARS mettent aussi en place des actions de prévention et de promotion de la santé à travers des financements et le partenariat avec nombre d'associations porteuses d'actions précises, en particulier en ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne.

La lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans l'action réglementaire des ARS, le préfet étant décisionnaire en termes d'insalubrité. L'habitat indigne a été défini en 2009 par la loi MOLLE de la façon suivante : « *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.* »

En parallèle, depuis 2021, l'article L.1331-22 du Code de la santé publique précise que « *Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.* »

C'est dans le cadre de cette définition qu'il est possible d'agir en matière d'insalubrité, en mettant en œuvre une action centrée sur les risques sanitaires liés aux conditions d'habitation : moisissures, infiltrations, installation électrique dangereuse, présence de plomb, présence d'amiante, absence d'ouverture sur l'extérieur, accumulation de déchets, etc.

Julie BLOMME, ARS Île-de-France

Je suis responsable de la cellule Environnement intérieur au sein de la délégation départementale des Hauts-de-Seine de l'ARS Île-de-France, qui s'occupe du traitement de l'insalubrité. Les situations d'insalubrité sont en pratique multiples :

- Locaux impropres à l'habitation : cave, sous-sol, pièce sans ouvrants, hauteur sous plafond insuffisante, etc. ;
- Installation électrique dangereuse ;
- Situation de sur-occupation manifeste ;
- Situation d'incurie dans le logement ;
- Logements insalubres : moisissures, humidité, etc.

Carla ALENDOURO SILVA

Plusieurs textes régissent l'action de lutte contre l'habitat indigne. Les articles L.1331-22 et L.1331-23 du Code de la santé publique apportent réciproquement une définition de l'insalubrité et une interdiction de mettre à disposition des locaux impropres par nature à l'habitation.

En pratique, la procédure mise en œuvre s'appuie sur le Code de la construction et de l'habitation (articles L.511-1 à L.511-22), qui établit le pouvoir de police administrative du préfet pour l'insalubrité et le pouvoir de police administrative du maire pour le défaut de solidité des édifices, les équipements communs dangereux et l'entreposage dangereux de matières explosives ou inflammables. L'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, est venue modifier ces deux codes pour encadrer l'action sur le terrain.

D'autres textes sont applicables :

- Le décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;
- Le Règlement sanitaire départemental (RSD), lorsqu'il reste en vigueur ;
- L'arrêté ministériel du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements modifié en 1983 ;
- Le décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée ;
- L'arrêté du 20 juillet 2023 précisant les spécifications techniques et les modalités pour l'entretien et le ramonage des dispositifs de chauffage décentralisés à combustible solide.

Il est important de bien distinguer non-décence et insalubrité, comme le précise un guide publié par le PNLHI en février 2021. L'insalubrité relève des polices administratives du préfet et du maire alors que la non-décence relève du droit locatif. À ce titre, les ARS n'utilisent donc pas le décret Décence pour qualifier les situations d'insalubrité.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, les partenaires des ARS sont multiples : les collectivités (SCHS), certains services préfectoraux (DRIHL et DDT), les Conseils départementaux, la magistrature, les ADIL ou encore la CAF, les Centres Antipoison et de toxicovigilance et certaines Instances nationales (DGS et PNLHI notamment), ainsi qu'un certain nombre d'associations et d'opérateurs.

L'action de ces multiples partenaires est coordonnée sous l'autorité des préfets des départements par les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), dont les objectifs consistent à mettre en relation les acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne, et à animer, à communiquer et à coordonner leurs actions tout en proposant des outils et une aide aux collectivités pour traiter l'habitat indigne dans leurs territoires.

Bien souvent, la mairie reçoit les signalements et sollicite l'ARS en cas d'insalubrité, qui contacte alors les services préfectoraux en cas de besoin de travaux d'office.

Ceci étant, des partenaires tels que l'ADIL ou la CAF ont aussi leurs rôles à jouer dans le cadre de cette action, et chaque dossier met en jeu un certain nombre de partenaires : la gestion de celle-ci est donc complexe.

Julie BLOMME

À la suite des signalements, nous examinons chaque situation :

- En cas de non-décence, notre délégation départementale des Hauts-de-Seine, dans le cadre d'une convention *ad hoc*, transmet les dossiers à la CAF, qui procède à la suspension des aides au logement jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité ;
- En cas de constat d'une infraction pénale au RSD ou au décret Salubrité, nous transmettons le dossier au procureur de la République, qui peut mettre en place des amendes ;
- Si les désordres constatés caractérisent une situation d'insalubrité dans le logement, l'ARS ou le SCHS établit un rapport de visite, et l'ARS met en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité. En cas de besoin, il est possible de prendre un arrêté d'urgence, par exemple pour faire procéder à la mise en sécurité de l'installation électrique sous quarante-huit heures.

Il est important de rappeler que la loi édicte une obligation de signalement au titre de l'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation : « *Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2* signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre.* » Par conséquent, toute personne ayant connaissance d'une situation pouvant porter atteinte à la sécurité et/ou à la santé d'occupants ou de tiers doit en informer l'autorité compétente, à savoir le maire (ou le Président de l'EPCI) ou le préfet.

Par ailleurs, la loi ELAN a mis en place une obligation de signalement au procureur de la République pour les syndics de copropriété et les agents immobiliers en ce qui concerne les activités de marchands de sommeil, et concernant les agents et services publics, l'article 40 du Code pénal édicte une obligation de signalement au Procureur pour crimes et délits.

Concrètement, le plus simple est de signaler toute suspicion d'insalubrité au service Hygiène de la commune concernée, qui traite ou oriente par la suite le dossier vers l'ARS. En cas de signalement, une visite est organisée par les services de la commune, qui qualifient les désordres et les risques pour la santé avant mise en œuvre de la procédure, qui est contradictoire : un délai d'un mois est laissé au propriétaire et aux occupants pour qu'ils puissent par exemple prouver que des travaux sont en passe d'être engagés.

Passé ce délai, le dossier est examiné de façon facultative par le CoDERST : dans les Hauts-de-Seine, cette instance est systématiquement saisie, puisque cela permet de convoquer les occupants et le propriétaire pour qu'ils puissent exposer leurs situations, donc parfois de trouver des solutions.

Par la suite, l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité est le cas échéant pris, et les délais commencent à courir. L'arrêté contient les prescriptions à mettre en œuvre (travaux et/ou hébergement ou relogement définitif). En cas de constat de carence rédigé par le SCHS ou l'ARS, la préfecture fait effectuer les travaux d'office et recouvre par la suite les sommes dépensées auprès du propriétaire. Une fois les travaux réalisés par ce moyen ou par le propriétaire, une visite de contrôle par le SCHS ou l'ARS a lieu dans le logement, et l'arrêté est levé en cas de résultats satisfaisants.

En pratique, cette procédure peut durer de quelques mois à deux ans environ, en particulier parce qu'un relogement peut exiger plusieurs années. Dans les Hauts-de-Seine, l'ARS et la DRIHL ont donc noué un partenariat avec un opérateur chargé de l'accompagnement social des occupants à la suite de la prise de l'arrêté. Il est à noter que cette procédure protège très fortement les locataires, y compris les familles en situation de résidence irrégulière dans le territoire français. De plus, l'arrêté suspend le paiement des loyers.

Carla ALENDOURO SILVA

Les conditions de mise en œuvre des prescriptions contenues dans les arrêtés (travaux et/ou hébergement ou relogement) sont détaillées par les articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation : par exemple, une indemnité au bénéfice des occupants est prévue si le propriétaire ne parvient pas à les reloger et si l'Etat a dû intervenir en substitution pour le faire.

Sans entrer dans le détail, l'arrêté préfectoral protège de façon très efficace les locataires, puisque la loi considère que le bailleur est entièrement responsable de ses actes : toute la procédure est à ses frais, et il ne récupérera en particulier jamais les loyers suspendus jusqu'au retrait de l'arrêté. Concrètement, le propriétaire a fortement intérêt à exécuter rapidement lui-même les prescriptions de l'arrêté, ce d'autant plus qu'en cas de retard, il est possible de lui imposer des astreintes financières journalières, voire une amende.

En 2020, par exemple, un millier d'arrêtés préfectoraux ont été pris en Île-de-France, ce qui ne tient pas compte des dossiers d'insalubrité qui ont pu être réglés sans arrêté. Quelque 4000 signalements sont adressés chaque année à l'ARS Île-de-France en parallèle de ceux adressés aux SCHS franciliens, qui sont assez nombreux. Ces chiffres représentent de 40 % à 50 % du total au niveau national.

En résumé, en cas de péril, il faut alerter sans délai la commune, et votre ARS ou votre préfecture dans les autres cas présumés d'insalubrité.

Échanges avec les participants

Question : Compte tenu des contraintes qui s'appliquent aux propriétaires en cas de prise d'arrêtés, certains d'entre eux ne sont-ils pas tentés de vendre leurs biens ?

Carla ALENDOURO SILVA : Cette tentation fait partie des réactions possibles des bailleurs.

Julie BLOMME De plus, les recours en contentieux sont fréquents, et les propriétaires, souvent, ne se présentent pas aux convocations qui leur sont adressées, préférant de fait payer les sommes que leur réclamera l'État en cas de substitution. Dans les cas les plus graves, l'ARS effectue des signalements au procureur de la République, et un certain nombre de propriétaires se retrouvent finalement face à des procédures pénales.

Question : Existe-t-il un profil type chez les propriétaires qui louent des biens insalubres ?

Carla ALENDOURO SILVA : Il faut d'abord compter avec les marchands de sommeil, qui se retrouvent au pénal. Il nous est ainsi arrivé de faire procéder à des interventions de police nationale débouchant sur des gardes à vue. L'ARS mène ses enquêtes dans le domaine de l'habitat, et dans un certain nombre de cas, les affaires débouchent aussi sur des procédures pénales. Les activités des marchands de sommeil sont malheureusement courantes en Île-de-France : ainsi, nous avons connu une affaire retentissante dans le cas de la clinique de Neuilly-sur-Marne, où vivaient quelque 40 personnes en situation irrégulière.

Dans d'autres cas, les propriétaires sont tout simplement mal informés de leurs obligations et/ou sont impécunieux, et procèdent aux travaux sans qu'il soit nécessaire de passer par la prise d'arrêtés. Le cas échéant, ils peuvent donc bénéficier des aides de l'Anah, notamment.

Dans tous les cas, le point fort de la procédure d'insalubrité est la très forte protection des occupants. Ainsi, le cas échéant, les procédures d'expulsion sont suspendues, tout comme les loyers, et des procédures pénales sont engagées si le bailleur menace voire agresse ses locataires.

Cette protection est si forte que certains locataires tentent d'en tirer parti et de rester gratuitement dans un logement en très mauvais état, d'autres espérant être relogés automatiquement alors que des travaux sont possibles, et il revient alors à l'ARS de rappeler les conditions prévues par la procédure à l'attention de l'ensemble des parties prenantes.

De façon générale, la prise d'arrêtés d'insalubrité est assez violente, et dans de nombreux cas, elle tend encore plus des situations qui étaient déjà difficiles : il nous incombe alors d'intervenir pour faire en sorte de les calmer autant que possible.

Question : Que faire si les services communaux ne réagissent pas à un signalement de péril ?

Carla ALENDOURO SILVA : Il faut alors adresser le signalement aux services préfectoraux, puisque le préfet peut alors se substituer au maire concerné. Ceci étant, les ARS, les préfetures et les mairies échangent systématiquement de façon étroite en cas de signalement d'insalubrité, et Histologe joue également un rôle important dans les cas de mal-logement en général, bien que cette plateforme ne puisse être utilisée que par des occupants.

Question : Histologe joue-t-il un rôle auprès des ARS du point de vue statistique ?

Carla ALENDOURO SILVA : Proposé aux départements et non obligatoire, le dispositif Histologe est géré par le ministère du Logement et par les préfetures, et les ARS ne reçoivent par ce biais que les signalements qui les concernent, c'est-à-dire ceux relatifs à des situations d'insalubrité. Il est à noter que la Ville de Paris dispose de son propre système de signalement du mal-logement.

Question : Les ARS se contentent-elles d'un signalement par les communes concernées ? N'est-il pas préférable de recevoir des rapports plus précis ?

Carla ALENDOURO SILVA : La situation varie selon les territoires. Certains PDLHI ont mis en place des fiches de signalement assez détaillées. Lorsque le signalement est effectué par des opérateurs Habitat et non par l'occupant lui-même, les ARS leur font connaître leurs critères d'appréciation et renvoient en cas de péril les demandes vers le maire. À défaut de plus de précision, le signalement doit tout de même être adressé au maire, qui peut diligenter une visite pour établir un rapport plus précis.

Question : Quelle est précisément la différence entre un habitat indigne et un habitat insalubre ?

Carla ALENDOURO SILVA : Un logement en péril n'est pas forcément insalubre, bien qu'il soit pour autant indigne. Selon les textes en vigueur, les logements insalubres sont ceux qui font courir un danger à la santé des occupants, et qui ont en pratique fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité.

Par ailleurs, les situations de non-décence ne sont pas toujours en relation potentielle avec l'action des CAF, puisque les locataires ne sont pas tous aidés par les allocations Logement.

Question : Le fait qu'un signalement ne soit pas effectué par l'occupant lui-même pose-t-il problème ?

Julie BLOMME : Sur le fond, cette situation ne pose aucun problème du point de vue opérationnel. Ceci étant, du point de vue informatique, la divulgation de données à caractère personnel ne peut être accordée que par l'occupant lui-même. Cette situation évoluera peut-être durant les années à venir, bien qu'Histologe soit déjà un très bon outil de signalement.

2. Intervention de Bénédicte GARÇON, ADIL du Morbihan

Depuis 2017, je suis coordinatrice du Slime du Morbihan au sein de l'ADIL du Morbihan, ceci pour le compte du département, et j'étais jusqu'alors chargée de la coordination du PDLHI, toujours dans la même structure. Dans notre département, le Slime a été créé en 2017 en lien étroit avec le PDLHI, qui est piloté de façon opérationnelle par le Conseil départemental et par l'État (DDTM).

Dans notre département, le Slime a été créé notamment parce que le PDLHI se retrouvait face à des situations de précarité énergétique qui ne pouvaient pas être traitées jusqu'alors. Dans le Morbihan, deux dispositifs opérationnels couvrent ainsi désormais tout le département, la fiche de repérage étant unique.

Selon les cas, les fiches renseignées doivent être envoyées par les donneurs d'alerte à Morbihan Solidarité Énergie ou au PDLHI, qui existe depuis 2008.

Le Slime du Morbihan conduit à la visite de plus de 400 ménages en précarité énergétique par an et fonctionne de façon classique. De son côté, le PDLHI est porté par la DDTM et rassemble de nombreux partenaires financiers et opérationnels, notamment lors d'une réunion mensuelle lors de laquelle les fiches de signalement sont examinées : dans certains cas, cela débouche sur des visites à domicile effectuées par un opérateur Habitat, qui remplit alors les grilles d'insalubrité.

À la suite du remplissage de la fiche de repérage, le donneur d'alerte se demande dans un certain nombre de cas s'il doit l'adresser au Slime ou au PDLHI. La ligne de démarcation est alors assez simple : dans les cas de précarité énergétique, il est fait appel au Slime, la démarche n'étant pas toujours signalée au bailleur lorsqu'il existe, et étant non coercitive, car de nature amiable. Au contraire, il faut faire appel au PDLHI lorsque le bailleur a été informé en amont et qu'il ne réagit pas.

La fiche de repérage est assez complète et est assortie d'un mode d'emploi qui précise notamment lorsqu'il faut faire appel au Slime ou, au contraire, au PDLHI. Les dossiers sont parfois réorientés par la suite. À ce sujet, nous faisons en sorte d'éviter les doubles signalements, le cas échéant en prenant contact par téléphone avec les donneurs d'alerte concernés.

En cas de situation de précarité énergétique, l'objectif est avant tout d'identifier les causes de la situation rencontrée et de permettre aux ménages de mieux contrôler leurs consommations d'énergie et d'améliorer leurs situations. En cas de non-décence, il s'agit de donner les moyens aux locataires d'intervenir auprès de leurs bailleurs. Et dans les situations d'habitat indigne, qui apportent le cas échéant des protections renforcées aux locataires, il ne faut pas oublier que les procédures permettent aussi aux propriétaires de faire appel à un certain nombre d'aides financières.

Dans notre département, le chargé de visite peut à l'issue de sa visite faire état dans son rapport d'un constat de non-décence en fonction des caractéristiques des situations constatées, ce qui permet d'évoquer ce point lors de l'ouverture de la médiation avec le bailleur : il lui est alors indiqué qu'en cas d'inaction de sa part, le dossier pourra être basculé vers le PDLHI.

Nous pouvons de plus lui proposer une aide pouvant aller jusqu'à 600 euros pour l'inciter à intervenir.

Dans le Morbihan, plusieurs aides sont mobilisables pour faciliter la prise en charge des situations à l'attention des locataires comme des propriétaires occupants. À travers le Slime, les locataires peuvent bénéficier d'une médiation avec leurs bailleurs, alors que les dossiers dépendant du PDLHI font plutôt l'objet de courriers très formels. Toujours dans le cadre du Slime du Morbihan, il est possible de faire appel à un fonds départemental d'aide aux travaux dans les situations locatives comme chez les propriétaires occupants, et le Bricobus des Compagnons bâtisseurs permet d'intervenir pour réaliser des petits travaux chez les locataires.

Dans le cadre de la médiation avec le bailleur, le fait de pouvoir lui proposer une aide sans condition de ressources à la suite d'une démarche Slime du locataire débloque bien souvent sa décision d'effectuer des travaux, ce qui est très positif.

Cinq cas concrets permettent d'illustrer les questions les plus courantes qui peuvent se poser en ce qui concerne l'articulation des dispositifs du Slime et du PDLHI :

- Situation d'un propriétaire occupant rencontré dans le cadre du Slime, et dont le logement présente de possibles éléments d'insécurité : dans le doute, une visite du PDLHI est demandée pour vérifier si le logement atteint la cotation de 0,3 sur la grille d'insalubrité, ce qui permet alors au propriétaire occupant de bénéficier des subventions de lutte contre l'habitat indigne de l'Anah ;
- Situation d'un propriétaire occupant traitée dans le cadre du PDLHI et du Slime du Morbihan. Au vu des délais de résolution des situations dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, qui sont au minimum de deux ans, nous procédons parfois à une visite Slime pour enclencher des solutions temporaires, en utilisant notre fonds d'aide aux travaux, avant la réalisation de gros travaux dans le cadre de procédure d'insalubrité ;
- Situation d'un locataire du parc privé avec critère d'indécence : avant d'adresser le dossier au PDLHI, l'ADIL du Morbihan tente d'abord de mettre en place un traitement à l'amiable en vue de la réalisation de travaux, ceci à partir du rapport de visite. Le dossier n'est envoyé au PDLHI que si le propriétaire refuse d'effectuer les travaux ;
- Situation d'indécence et d'insalubrité chez un locataire du parc privé, avec échec de la médiation et non réalisation de travaux ou travaux a minima : transfert vers le PDLHI ;
- Situation d'un locataire du parc privé dont le logement présente des défauts de décence, mais qui refuse que l'ADIL du Morbihan communique le rapport de visite au bailleur de peur d'être mis à la rue. Dans ce cas, l'ADIL informe le locataire des critères de non-décence, qui figurent dans le rapport, et de ses droits. Le locataire est aussi informé de la possibilité de mettre en œuvre une médiation avec son bailleur et des aides dont ce dernier peut éventuellement bénéficier pour réaliser les travaux, mais le dossier n'est pas transmis au PDLHI en l'absence d'accord du locataire.

Voici ce dont je pouvais faire part aux participants à cet atelier sur les questions qui m'ont été posées. Je peux à présent répondre à vos questions, mais sachez que je suis aisément joignable au sein de l'ADIL du Morbihan pour toute demande d'information.

Échanges avec les participants

Question : L'ARS Île-de-France est-elle en accord avec les modalités d'intervention de l'ADIL du Morbihan, qui débouche dans certains cas sur l'absence d'information du bailleur en cas de craintes chez le locataire ?

Julie BLOMME : Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, le Code de la construction et de l'habitation oblige en principe à signaler toute situation d'atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants.

En pratique, la mise en œuvre de cette obligation peut être délicate, notamment lorsque les propriétaires menacent directement leurs locataires, voire les agressent et/ou les jettent à la rue : il n'est pas rare que les occupants demandent alors d'arrêter les démarches en cours, ce qui arrive aussi lorsqu'ils sont en situation irrégulière, alors que cette situation ne pose aucun problème au regard du droit. Ceci étant, dans de nombreux cas, les propriétaires savent pertinemment quel est l'état de leur bien, et l'ARS déclenche alors la procédure d'insalubrité, quitte à solliciter la police nationale et le procureur de la République dans les cas les plus graves.

Question : Depuis le 1^{er} janvier 2023, certaines mauvaises performances énergétiques sont devenues des critères de non-décence des logements. Comment les acteurs de la lutte contre le mal-logement réagissent-ils dans ce type de cas ?

Bénédicte GARÇON : Nous faisons d'abord en sorte d'inciter le bailleur à restaurer la décence de son bien locatif. S'il s'avère rétif à toute intervention à l'amiable, nous lui indiquons dans un certain nombre de cas qu'il est possible de saisir la CAF de la situation, voire d'alerter le PDLHI par la suite.

Témoignage : Dans le cadre de l'animation du Slime de Paris, nous rencontrons souvent des situations d'habitat indigne, et nous aidons les ménages concernés à effectuer les démarches pour faire une déclaration de ce type. Ceci étant, l'occupant ne sait généralement pas au départ de quel dispositif relève sa situation.

Bénédicte GARÇON : En effet. Mais bien souvent, il est préférable lorsque les situations ne s'avèrent pas encore bloquées entre le locataire et le bailleur d'agir avec les outils du Slime plutôt que d'ouvrir des procédures coercitives complexes, notamment en cas de non-décence.

À ce sujet, lorsqu'un occupant se rapproche de sa mairie en cas de problèmes importants, la première question que lui posent les services municipaux consiste à savoir si le propriétaire est informé de la situation – sauf si la personne vit dans une cave, par exemple. Par ailleurs, si l'installation électrique est dangereuse, il faut agir immédiatement en raison de risques pour la vie des occupants : il est donc souvent indispensable de saisir le PDLHI.

Question : Que faire lorsque l'insalubrité concerne des propriétaires occupants ?

Julie BLOMME : En cas de péril ou d'insécurité liée à l'état de l'installation électrique chez un propriétaire occupant, il faut immédiatement saisir la mairie de la situation. Le défaut de signalement peut en effet déboucher sur des enquêtes en responsabilité pénale, comme c'est le cas en ce qui concerne les effondrements d'immeubles survenus ces dernières années à Marseille et à Montreuil. Dans les cas moins dangereux à court terme, il faut informer le PDLHI.

Témoignage : Dans les petits villages où nous intervenons, l'expérience montre que tout le voisinage se braque si nous prenons des initiatives contre la volonté des occupants, et nous ne pouvons dès lors plus du tout intervenir dans telle ou telle localité. Dans certains cas, nous n'arrivons pas à obtenir l'accord des occupants pour informer les propriétaires : nous essayons alors de les convaincre de l'intérêt de le faire, tout en gardant à l'esprit qu'il est essentiel de conserver la confiance de la population.

Par ailleurs, nous avons connu un cas dans lequel une propriétaire occupante s'est retrouvée à la rue à la suite d'un arrêté municipal de péril, sans solution de relogement, ce qui a causé un réel traumatisme chez la chargée de visite qui a géré le dossier en question.

Julie BLOMME : Dans les cas de péril, il faut agir très rapidement pour protéger la vie des occupants. Pour autant, normalement, les mairies ne laissent pas les personnes concernées à la rue, même lorsqu'elles sont propriétaires des biens en question. Si le maire n'est pas sensible à la nécessité du relogement, il faut alors saisir le préfet en urgence, puisqu'il peut procéder pour le moins à la mise à disposition d'un hébergement temporaire.

Lorsque je travaillais pour la municipalité de Montreuil, la Ville possédait une dizaine de logements d'urgence afin de ne pas laisser à la rue les personnes expulsées de leurs habitations en raison d'arrêtés de péril. Les petites communes rurales peuvent souvent se trouver face à l'absence de ce genre de solutions, mais concrètement, il faut alors entrer en médiation avec le maire et/ou saisir le PDLHI. Dans l'urgence, les situations peuvent parfois se révéler chaotiques, mais l'enjeu est de protéger la vie des personnes concernées, et la position de l'État, donc des ARS, est très claire sur ce point : il faut appliquer la réglementation.

Témoignage : Ce point est entendu. Ceci étant, il faut faire en sorte que le poids des conséquences humaines des procédures d'insalubrité ne repose pas uniquement sur les épaules des chargés de visites qui ont effectué les signalements.

Julie BLOMME : Bien sûr. Il faut dans ce genre de situations entourer le chargé de visite et entrer en médiation avec les partenaires Habitat du territoire, ainsi qu'avec la mairie.

Question : Dans les zones rurales, les situations d'insalubrité les plus dangereuses sont liées à l'état d'installations électriques défectueuses. Comment intervenir dans ce type de cas ?

Témoignage : Les acteurs associatifs porteurs de l'auto-réhabilitation accompagnée sont d'ailleurs habitués à la mise en sécurité des installations électriques en urgence.

Julie BLOMME : Dans ce genre de situations, il faut faire appel à la mairie pour faire procéder en urgence à des travaux d'office.

Témoignage : Il faut aussi rappeler qu'il existe souvent des fonds d'urgence dans les collectivités rurales. Toujours dans les petites communes, les CCAS disposent de budgets qui permettent d'intervenir rapidement pour mettre en sécurité par exemple les installations électriques même sans en informer officiellement le maire, au moins dans un premier temps.

Témoignage : J'ai récemment effectué une visite chez un propriétaire occupant dont l'état de la charpente de la maison apparaissait très préoccupant à court terme. À la perspective d'informer le maire, cet occupant a menacé de se suicider, et nous avons alors eu très peur. Fort heureusement, la situation s'est débloquée en quelques jours après prise de contact avec les élus. L'électricité n'est pas seule en cause en ce qui concerne les dangers pour la vie des occupants : dans notre territoire rural, nombre de toitures sont en très mauvais état, et les propriétaires modestes ne peuvent pas agir compte tenu des sommes en jeu.

Julie BLOMME : Ces situations sont des cas de péril. Il faut alors saisir le maire de toute urgence. Les cas de symptômes de Diogène sont aussi courants et présentent des risques sanitaires et d'incendie, et l'ARS ne laisse pas le choix aux habitants concernés, même s'ils menacent de se suicider en cas d'entrée dans leurs logements. Dans ce genre de situations, il faut informer le PDLHI : dès lors, les agents publics en capacité de déclencher les procédures coercitives prennent leurs responsabilités.

Témoignage : En tant que chargé de visite Slime, je suis entré au domicile d'une personne atteinte de leucémie qui vivait dans un logement social en très mauvais état, avec une forte présence de moisissures et d'insectes nuisibles. Alerté de cette situation par le ménage, le bailleur social concerné n'a jamais réagi, même après de longs mois. Malheureusement, ce père de famille est mort quelque temps après ma visite à la suite d'une infection de ses poumons par un champignon provenant du logement.

La famille concernée a saisi le service d'hygiène et de santé de la commune concernée pour tenter d'ouvrir un dossier d'insalubrité, mais celui-ci n'a pas réagi, et c'est l'assistante sociale de la famille qui m'a sollicité pour rouvrir cette procédure : en ma présence, une nouvelle visite du service d'hygiène et de santé a eu lieu, en l'absence du bailleur, et ses agents se sont alors affolés face à la situation.

À présent, la veuve assigne en justice le bailleur social, avec lequel j'ai tenté auparavant une médiation, et me demande de témoigner en sa faveur. Je souhaite le faire, mais est-ce possible ?

Marie MOISAN : En l'occurrence, la médiation avec le bailleur a totalement échoué, mais vous vous êtes donné les moyens de la mettre en œuvre. Selon l'ARS Île-de-France, quelles sont les perspectives de cette situation du point de vue juridique ?

Julie BLOMME : Pour le moment, vous n'avez pas été convoqué pour témoigner dans le cadre de cette affaire juridique. Lorsque vous le serez, il faudra s'en tenir aux éléments factuels dont vous avez connaissance, sans faire intervenir votre ressenti.

En l'occurrence, il faut saisir le PDLHI, ce d'autant plus que le bailleur social est financé par l'État. L'ARS Île-de-France met couramment en œuvre des procédures d'insalubrité vis-à-vis de bailleurs sociaux : généralement, après deux premiers arrêtés, les bailleurs concernés sont avertis et agissent par la suite dès l'étape du signalement. Il ne faut donc pas hésiter à déclencher des processus de ce type à l'encontre de bailleurs sociaux.

Témoignage : En revanche, il n'est pas possible de lancer des procédures pour non-décence auprès des bailleurs sociaux, parce que la CAF refuse de le faire. Cette situation est très regrettable.

Julie BLOMME : En effet. Ceci étant, il est possible de signaler ce genre de situations à l'ARS, qui informera alors la DDT et la DRIHL, qui finance les bailleurs sociaux : ces signalements peuvent ainsi concourir à faire évoluer ce genre de dossiers. Par ailleurs, l'ARS Île-de-France ouvre souvent des procédures d'insalubrité vis-à-vis de bailleurs publics ou privés à partir de constats de présence de moisissures, ce qui permet d'avancer rapidement.

Témoignage : Il est aussi envisageable de saisir les services Santé, Habitat et Environnement dans ce genre de situations, donc de faire intervenir des CMEI.

Julie BLOMME : Oui. En parallèle, il importe de saisir le PDLHI et/ou l'ARS, ou d'effectuer les signalements *via* Histologe. Même en l'absence d'insalubrité caractérisée, l'ARS transmet systématiquement les dossiers aux services concernés de l'État. Bien entendu, l'ADIL peut être sollicitée par l'État dans ce genre de situations, et donc jouer son rôle. Du reste, l'État réfléchit actuellement à développer l'accompagnement anticipé des ménages en difficulté en amont des procédures d'insalubrité.

Conclusion, Marie MOISAN

Merci beaucoup aux trois intervenantes et aux participant.e.s. Comme nous l'avions prévu, cet atelier n'a pas débouché sur des solutions miracles en cas de constats de problèmes d'insalubrité dans le cadre des visites, mais il a beaucoup éclairci la situation et contribuera sans aucun doute à développer les meilleurs réflexes à activer en la matière chez les chargés de visite et les coordinateurs des Slime.