

## Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécent du Finistère

### Sommaire

#### Actualités départementales Pages 2 & 3

- ▶ La 2<sup>ème</sup> journée nationale des Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne
- ▶ Zoom sur un acteur : les Compagnons Bâtitisseurs de Bretagne

#### Échange de bonnes pratiques Pages 4 à 6

- ▶ Aides financières pour permettre la sortie d'insalubrité d'un logement (propriétaire occupant)
- ▶ Accumulation de déchets : la procédure de danger sanitaire ponctuel

#### Veille juridique et documentaire Pages 7 à 8

- ▶ ANAH : rapport d'activité et chiffres clés 2014
- ▶ Fondation Abbé Pierre : le 20<sup>ème</sup> rapport relatif au mal-logement en France
- ▶ Recours contre un arrêté d'insalubrité : date des faits devant être prise en compte par le juge administratif
- ▶ Performance énergétique et critère de décence
- ▶ Responsabilité d'un agent immobilier qui prête son concours à la location d'un logement indécents



## Directeurs de publication

**Mme Françoise Hardy**  
DDCS du Finistère  
02.98.64.99.00

**M. Gérard Déniel**  
DDTM du Finistère  
02.98.76.52.00

## Comité de rédaction

**Mme François Marie-Claude**  
DDCS

**Mme Kalbacher Valérie**  
DDCS

**M. Le Ster Guy**  
DDTM

**Mme Noyon Claudine**  
DTARS 29

**Mme Croguennoc Marie-Pierre**  
Conseil Départemental

**Mme Grelaud Gladys**  
Brest Métropole

**Mme Deleplanque Sophie**  
Quimper Communauté

**M. Barnet Gilles**  
Morlaix Communauté

**Mme Le Coz Béatrice**  
Communauté de Communes  
du Pays de Quimperlé

**Mme Le Damany Annie**  
CAF

**M. Ranchère Philippe**  
ADIL du Finistère

**Mme Anvrouin Chrystelle**  
GLCV

## Rédaction

**Mme Roseline Charreteur**  
Juriste référente habitat indigne  
ADIL du Finistère - 02.98.46.37.38  
rcadil29@gmail.com

Conception graphique  
**Philippe Kermarrec DDCS**

**La 2<sup>ème</sup> journée nationale des PDLHI (Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne) s'est déroulée à Paris le 8 avril 2015, à l'initiative de la DIHAL (Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement). Elle a été l'occasion de dresser un état des lieux de l'organisation départementale de la lutte contre l'habitat indigne.**

Les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne ont pour objet de réunir l'ensemble des acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne au sein d'une structure d'échange, pour une meilleure articulation de leurs actions : collectivités, services publics, associations... Sur les 96 départements métropolitains, 90 sont actuellement pourvus d'un PDLHI, de même que les 5 départements d'outre-mer. Près de 60% des Pôles interrogés sont dotés d'un document écrit officialisant leur existence, sous forme de charte ou d'arrêté préfectoral.

### Les PDLHI : pilotage, animation et partenariats

Près de 40% des Pôles interrogés sont pilotés par le corps préfectoral (préfet, sous-préfet, secrétaire général) : il est particulièrement légitime pour assurer cette fonction par sa neutralité, et parce que le préfet porte les priorités de l'Etat.

Le co-pilotage du Pôle par le Conseil Départemental est un atout supplémentaire : son investissement témoigne d'un véritable engagement politique de l' élu auprès des populations défavorisées et mal-logées. Il est impliqué dans le pilotage ou le co-pilotage dans 28% des Pôles interrogés.

Les DDT (Directions Départementales des Territoires) et DDTM (Directions Départementales des Territoires et de la Mer) sont les services les plus investis dans l'animation des Pôles (près de 75% des Pôles interrogés). Dans 21% des Pôles, il s'agit d'un tandem avec l'ARS (Agence Régionale de Santé).

La plupart des Pôles interrogés a choisi un partenariat large, même si les partenaires se réunissent rarement au complet. L'organisation la plus répandue

est le comité de pilotage annuel avec des comités techniques périodiques. Dans 20% des Pôles interrogés, on note l'absence de partenaires pourtant indispensables : il s'agit souvent du Parquet (seuls 41% des Pôles travaillent déjà avec lui, son implication permet pourtant de crédibiliser l'action publique en matière de lutte contre les marchands de sommeil) ou de la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale).

### Le repérage de l'habitat indigne et le partage de l'information

La plupart des Pôles ont mis en place un circuit de signalement, qui repose essentiellement sur les travailleurs sociaux (Conseils Départementaux, CAF...) ou autres entrants à domicile (police, gendarmerie, pompiers). 76% des PDLHI ont une fiche de signalement unique. L'organisme qui assure l'animation du Pôle est souvent guichet unique pour la réception de ces signalements.

La plupart des Pôles tiennent les partenaires informés de l'évolution des dossiers à l'occasion de réunions ou par mails, mais peu sont dotés d'un outil de suivi partagé en temps réel.

### L'accompagnement des collectivités locales

Dans 37% des PDLHI, une action de formation ou de sensibilisation des élus a récemment été organisée. Les maires sont en effet en première ligne dans la lutte contre l'habitat indigne, par l'exercice de leurs pouvoirs de police.

### L'exécution d'office des arrêtés

Lorsque les prescriptions d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ne sont pas respectées, la puissance publique doit procéder à leur exécution d'office (travaux, évacuation, hébergement ou relogement des occupants) et recouvrer les frais engagés auprès du propriétaire défaillant. Le rapport insiste sur cette obligation : la puissance publique est tenue de garantir la sécurité des occupants, sous peine d'engager sa responsabilité pénale en cas d'accident.

## Cette journée a été clôturée par Sylvia Pinel, Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

Dans son [discours\\*](#), elle a souligné le rôle déterminant des communes et EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) dans la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne : application du règlement sanitaire départemental, police du péril et des équipements communs des immeubles collectifs...

Elle a reconnu la complexité de ces dispositifs et rappelé que les ADIL (Agences D'Information sur le Logement) sont à la disposition des élus pour les accompagner dans cette mission.

Pour faire suite à ce discours, le réseau ANIL / ADIL a souhaité s'adresser aux maires ([lien vers le courrier\\*](#)) pour leur réaffirmer le soutien de l'ADIL de leur département dans leur action contre le mal logement.

[Une note de présentation\\*](#) leur précise les missions de l'ADIL dans la lutte contre l'habitat indigne : soutien juridique dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police, organisation de réunions d'information sur le thème du mal logement, information de leurs administrés sur leurs droits et obligations en présence d'un habitat dégradé...



\* [cliquez pour ouvrir le lien](#)

## Zoom sur un acteur : Les Compagnons Bâisseurs de Bretagne

**Il s'agit d'une association de chantiers à caractère social. Son objectif premier est de militer et d'agir en faveur du droit pour tous de vivre dans un logement digne et adapté aux besoins de la famille**

La réalisation de cet objectif passe d'abord par l'animation de chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée. Ils sont proposés aux propriétaires occupants (en logement individuel ou en copropriété) et aux locataires (du parc privé ou public). Il peut s'agir d'effectuer des réparations locatives, de remettre l'habitation en état de propreté, de rénover une pièce ou le logement...

Les Compagnons Bâisseurs accompagnent également les ménages modestes (primo-accédants, jeunes démarrant leur parcours résidentiel...) dans leur projet d'accession à la propriété par le biais de l'auto-construction écologique, pour un coût de construction réduit.

Par ailleurs, d'autres modalités d'intervention peuvent toujours être envisagées afin d'améliorer les situations de mal logement pour lesquelles les dispositifs « traditionnels » n'ont pas fonctionné : la réactivité des Compagnons Bâisseurs et leur capacité à intervenir « hors cadre » est un atout au service des mal-logés.

Leur action se caractérise par une aptitude à rassembler pour « faire ensemble » : les chantiers mobilisent des bénévoles et des jeunes volontaires, l'habitant aidé s'engage à participer aux travaux dans son logement et sur les autres chantiers.

L'association a pour préoccupation d'allier les enjeux sociaux, techniques et économiques, énergétiques et environnementaux dans chacune de ses actions :

- Sur le plan social, il s'agit de proposer au ménage un logement décent et adapté à son mode de vie, de rompre son isolement, de lui don-

ner des connaissances techniques et une plus grande autonomie dans l'aménagement et l'entretien de son logement. Pour les personnes en grandes difficultés, ces chantiers peuvent être un lieu de mise en dynamique et d'amélioration de l'estime de soi, favorisant leur insertion sociale et professionnelle

- Les Compagnons Bâisseurs vérifient la faisabilité technique et économique du projet, proposent au ménage un appui dans ses démarches administratives et dans la mobilisation des financements, garantissent un accompagnement par un professionnel du bâtiment pendant le chantier.
- Les projets sont conçus de manière à améliorer le confort thermique et la maîtrise des consommations énergétiques.

En plus de l'amélioration de leur logement pour un coût abordable, l'intervention des Compagnons Bâisseurs apporte au sein des familles aidées une amélioration de l'estime de soi (qui peut être un déclencheur pour un meilleur entretien du logement, une prise en compte de sa santé), une mise en dynamique (physique et sociale), un rétablissement de l'équilibre familial...

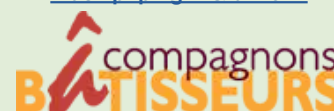
Leur action contribue également à l'intérêt public par une diminution du risque d'expulsion (ils peuvent conduire une médiation entre locataire et bailleur pour une prise de conscience des droits et devoirs de chacun en matière d'entretien du logement), une amélioration de la santé physique et psychique de la population, le développement de la cohésion sociale et de la solidarité, l'augmentation de l'offre de logements, la proposition de chantiers pour les entreprises...

### Contact

Territoire Finistère  
1 rue Gabriel Faure  
29200 BREST  
02 98 43 21 22

Responsable : F. Macé

<http://www.compagnonsbatisseurs.org/index.php?lg=fr&id=102> \*

**compagnons  
BÂISSEURS**

## Des aides financières peuvent être accordées aux propriétaires occupants aux revenus modestes pour permettre la sortie d'insalubrité de leur logement

### Repérage :

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé, Citémétrie est l'opérateur compétent pour accompagner les propriétaires occupants dans la recherche des financements nécessaires à la réhabilitation de leur logement.

En 2013, une assistante sociale du Centre Départemental d'Action Sociale (CDAS) de Quimperlé informe Citémétrie de l'état de dégradation d'une petite maison située à Scaër.

Son propriétaire occupe seul ce logement dont il a hérité au décès de sa mère. Allocataire du RSA socle, ses revenus ne lui permettent pas de le remettre en état. Il refuse pourtant de quitter cette maison dans laquelle il a toujours vécu.

### Expertise :

Le 14 juin 2013, Citémétrie visite le logement pour une évaluation technique. L'opérateur qualifie le logement d'insalubre: il constate notamment l'absence de chauffage, d'isolation et de système d'assainissement, une installation électrique dangereuse, des équipements sanitaires défectueux, des menuiseries à remplacer, une couverture à réparer...

La totalité des éléments de second œuvre est à remettre en état.

### Traitement de la situation :

Le propriétaire vivant seul dans son logement, il est décidé de réhabiliter uniquement le rez-de-chaussée de la maison, qui comprend une pièce à vivre avec cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC.

Les travaux sont évalués à 48 274 € HT (48 732 € TTC).

Il est prévu qu'une partie des travaux soit réalisée par les Compagnons Bâtitisseurs, afin d'en limiter le coût.

L'ingénierie sociale de l'opération, assurée par les Compagnons Bâtitisseurs, est entièrement financée par la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé.

Citémétrie établit le plan de financement figurant dans le tableau ci-dessous.

En avril 2015, le propriétaire a obtenu une décision favorable pour l'ensemble des financements sollicités.

Les travaux devraient commencer très prochainement.

<b>Subventions publiques</b> (ANAH et aides complémentaires)	<b>39 137 €</b>
<i>Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)</i>	24 137 €
<i>Prime Aide de Solidarité Écologique (ASE)</i>	3 500 €
<i>Subvention Départementale à l'Amélioration de l'Habitat (SDAH) du Conseil Départemental du Finistère</i>	5 000€
<i>Communauté de Communes du Pays de Quimperlé</i>	6 500 €
<b>Subvention de la Fondation Abbé Pierre</b>	<b>4 595 €</b>
<b>Micro-crédit habitat Parcours Confiance</b>	<b>5 000 €</b>
<i>Montant : 5 000 €</i>	
<i>Taux : 1,65 %</i>	
<i>Durée : 3 ans</i>	
<i>Mensualité : 140 €</i>	
<i>La mensualité est entièrement couverte par les allocations logement de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)</i>	
<b>Total</b>	<b>48 732 €</b>

## Point juridique

### Intervention de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans la lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants

L'ANAH accorde des subventions pour la remise en état de logements indignes ou très dégradés, par l'intermédiaire des délégataires des aides à la pierre (dans le Finistère : Brest Métropole, Morlaix Communauté, Quimper Communauté et le Conseil Départemental).

Pour obtenir la subvention, le demandeur doit respecter un [plafond de ressources\\*](#) (plafond de ressources modestes) et prendre l'engagement d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant 6 ans à compter de l'achèvement des travaux. Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi. Sauf exception, les travaux doivent être réalisés par des professionnels et ne doivent pas commencer avant le dépôt de la demande de subvention.

L'opérateur remplit une grille qui lui permet d'apprécier l'état de dégradation du logement. Si une situation d'insalubrité est établie, le propriétaire peut solliciter une subvention d'un montant maximum de 50% du montant des travaux HT, dans la limite de 50 000 € de travaux HT (dans la situation présentée :  $48\,274 \text{ €} \times 50\% = 24\,137 \text{ €}$ ).

Chaque délégataire peut poser des conditions plus restrictives. La subvention n'est jamais un droit acquis : chaque projet est étudié en commission au cas par cas.

L'obtention d'une subvention de l'ANAH permet au propriétaire de bénéficier des aides complémentaires :

#### La prime Aide de Solidarité Ecologique (ASE) :

Elle peut être demandée lorsque les travaux améliorent d'au moins 25% la performance énergétique du logement.

Pour la situation présentée (dossier déposé en 2013) : la prime ASE de base s'élève à 3 000 €. Elle est majorée de 500 € car la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé octroie une prime complémentaire de 500 €.

Pour un dossier déposé en 2015, l'ASE de base s'élève à 2 000 € pour les [propriétaires à ressources très modestes\\*](#)

ou 1 600 € pour les [propriétaires à ressources modestes\\*](#). Elle peut être majorée de 500 € sur décision du délégataire, si une collectivité locale accorde une aide complémentaire (à ce jour, cette majoration n'est accordée que sur le territoire de Brest Métropole, lorsque les travaux améliorent la performance énergétique du logement de plus de 38%).

#### Les aides du Conseil départemental aux propriétaires occupants :

Le Conseil départemental peut verser deux aides :

- L'aide aux propriétaires occupants au titre de l'habitat indigne ou très dégradé qui s'élève à 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH, avec un maximum de 3 000€
- La subvention départementale à l'amélioration de l'Habitat (SDAH) qui s'adresse aux personnes ayant des ressources inférieures ou égales au RSA socle et engagées dans une démarche d'insertion: elle s'élève à 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH, avec un maximum de 5000€. Sauf dérogation, le demandeur doit être propriétaire du logement depuis plus deux ans.

#### Les aides des collectivités locales :

Les communes et groupements de communes ont la possibilité de mettre en place des aides à l'amélioration de l'habitat complémentaires aux subventions de l'ANAH dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou d'un Programme d'Intérêt Général (PIG).

Dans le dossier présenté, le propriétaire a pu obtenir de la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé (conditions applicables en 2013) :

- une aide pour les sorties d'insalubrité : jusqu'à 20% des travaux subventionnés par l'ANAH, plafonnés à 30 000 € HT/logement ( $30\,000 \text{ €} \times 20\% = 6\,000 \text{ €}$ )
- une aide complémentaire à la prime ASE de 500 €.



## Qui contacter pour déposer une demande de subvention?

Sur **Concarneau Comouaille Agglomération, les Communautés de Communes du Pays des Abers, du Pays d'Iroise, du Pays de Landerneau Daoulas, du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes, du Pays de Quimperlé :**

### Citémétrie

#### QUIMPERLE

Local Information Logement  
33, place Saint Michel  
29 300 QUIMPERLE - 02.98.96.44.67

#### LANDERNEAU

32, quai du Léon (1<sup>er</sup> étage)  
29800 LANDERNEAU - 02.98.43.99.65

#### CONCARNEAU

##### Bureau

02.98.50.53.94

##### Permanence

Point Information Habitat  
Ecopôle Zone de Colguen  
3 rue Victor Schoelcher  
29900 CONCARNEAU -  
Le vendredi de 10h à 13h

Sur **Brest Métropole, Morlaix Communauté, les Communautés de Communes de Haute Comouaille, des Monts d'Arrée, du Pays Glazik, du Poher, de la Région de Pleyben, du Yeun Elez, les îles d'Ouessant, Molène et Sein :**

### Soliha

#### QUIMPER

41, rue Pen Ar Stéir  
29 000 QUIMPER - 02.98.95.67.37

#### BREST

2, rue de Denver  
29 200 BREST - 02.98.44.85.76

#### MORLAIX

22, place Charles de Gaulle  
29 600 MORLAIX - 02.98.88.55.10

### Sur Quimper Communauté :

#### Service foncier-habitat

de la Communauté d'Agglomération  
3, rue de la Mairie  
29 000 QUIMPER - 02.98.98.87.49

### Sur la Communauté de Communes du Pays de Douarnenez :

#### Service Habitat de la Communauté de Communes

75, rue Ar Veret  
29 100 DOUARNENEZ - 02.98.74.49.49

### Sur les Communautés de Communes de la Baie du Kernic, de Pays Léonard et du Pays de Landivisiau :

#### Syndicat Mixte du Léon

6, rue de la Mairie  
29 430 PLOUESCAT - 02.98.61.91.51

### Sur le reste du département :

Citémétrie ou Soliha 29

## La procédure de danger sanitaire ponctuel pour remédier à l'accumulation de déchets dans les logements

### Repérage :

Fin octobre 2013, Brest Métropole Habitat sollicite une visite du service Action Sanitaire de la Ville de Brest dans une maison de son parc locatif : le bailleur social s'inquiète de l'absence d'entretien du logement et de son terrain.

### Expertise :

Après de multiples tentatives infructueuses, un inspecteur de salubrité du service Action Sanitaire se rend dans le logement le 11 décembre 2013, en présence du locataire : il constate une absence totale d'entretien de l'habitation et de ses équipements, l'état de friche du jardin et une accumulation importante de déchets dans l'ensemble des pièces de la maison. Cette situation engendre un risque sanitaire tant pour le locataire que pour le voisinage : présence d'insectes, de rats... En outre, la présence de déchets fortement inflammables entraîne un risque d'incendie.

### Négociation :

A l'occasion de la visite, le locataire s'est engagé à évacuer l'ensemble des déchets, à nettoyer le logement et à défricher le terrain sous un délai d'un mois : la mairie de Brest prend acte de cet engagement par un courrier adressé au locataire. Mais à l'issue de ce délai, l'inspecteur de salubrité ne parvient pas à le contacter pour la visite de contrôle, malgré de nombreux appels téléphoniques et déplacements à son domicile avec avis de passage.

### Traitement de la situation :

Par un courrier en date du 25 février 2014, la mairie de Brest met en demeure le locataire d'exécuter les travaux nécessaires sous un délai de 15 jours. Le 14 mars 2014, le locataire ne se présente toujours pas à la visite de contrôle.

Alors que la mairie envisage une action judiciaire pour obtenir l'autorisation de pénétrer dans le logement, le locataire reprend finalement contact avec l'inspecteur de salubrité le 17 mars 2014 et lui permet d'y accéder le jour même. L'inspecteur constate l'absence totale de travaux. Le locataire lui fait part de ses grandes difficultés psychologiques et de son incapacité à assurer lui-même les mesures nécessaires : du fait de son isolement, il ne peut compter sur personne pour l'aider dans cette démarche. Plusieurs mesures sont alors prises par l'inspecteur de salubrité :

- Il attire l'attention du CDAS (Centre Départemental d'Action Sociale) sur la situation du locataire, pour un suivi adapté.
- Il obtient du locataire l'autorisation écrite de pénétrer dans les lieux pour la réalisation des travaux nécessaires.
- Il prend contact avec une entreprise de nettoyage pour qu'elle prenne connaissance de la situation et se prépare à intervenir dès que l'état d'avancement de la procédure le permettra.

La mairie de Brest transmet à l'ARS (Agence Régionale de Santé) le rapport d'enquête de l'inspecteur de salubrité, et sollicite la prise d'un arrêté préfectoral prescrivant les travaux nécessaires.

Par arrêté en date du 25 mars 2014, le préfet du Finistère met en demeure le locataire d'assurer l'évacuation des déchets accumulés dans son logement et de procéder à une désinsectisation, d'effectuer le nettoyage, le défrichage et la dératification du terrain dans un délai de 48h.

Du 31 mars au 2 avril 2014, les travaux sont réalisés d'office par la mairie de Brest, aux frais du locataire : 2,8 tonnes de déchets ont été évacués, l'intervention a coûté 3 900 €. Le locataire a été hébergé chez un ami le temps des travaux.

Lorsqu'il a découvert son logement après nettoyage, le locataire a manifesté plusieurs émotions : il a semblé honteux de s'être retrouvé dans cette situation, stressé par ce changement, déçu que certaines de ses affaires n'aient pu être conservées... mais surtout soulagé d'avoir obtenu l'aide

et l'attention dont il aurait eu besoin depuis longtemps, heureux de pouvoir prendre un nouveau départ.

En avril 2015, après un suivi durant quelques mois, une visite de l'inspecteur de salubrité lui a permis de constater la détermination du locataire à maintenir sa maison en bon état.

### Point juridique

#### La procédure de danger sanitaire ponctuel (article L1311-4 du Code de la Santé Publique)

Dans cette situation, c'est la procédure de danger sanitaire ponctuel prévue par l'article L1311-4 du Code de la Santé Publique qui a été mise en œuvre.

Elle est applicable en présence d'un danger ponctuel dû à une violation des règles d'hygiène (notamment celles du règlement sanitaire départemental), et dont l'imminence nécessite une intervention d'urgence : accumulation de déchets, coupures d'eau, risque d'intoxication au monoxyde de carbone...

Dans ces situations, l'article L1311-4 du Code de la Santé publique prévoit une intervention conjointe du maire et du préfet :

- Un agent de la commune concernée, ou de l'Etat, visite le logement et établit un rapport constatant la violation des règles d'hygiène, le risque sanitaire en résultant, l'urgence de la situation et la nature des mesures à prendre.
- Ce rapport est transmis au préfet par l'intermédiaire de l'Agence Régionale de Santé, pour que soit pris un arrêté prescrivant au propriétaire ou à l'occupant (selon les cas) la mise en conformité du logement aux règles d'hygiène dans un délai précis.
- À défaut d'exécution dans le délai imparti, le maire est autorisé à exécuter d'office les travaux aux frais du contrevenant.

En l'espèce, le maire de Brest a au préalable adressé une mise en demeure au locataire sur le fondement du non-respect du règlement sanitaire départemental : cette étape est possible, mais pas obligatoire.

## Le rôle de l'Agence Régionale de Santé dans la lutte contre le mal-logement

L'Agence Régionale de Santé (ARS) a un rôle déterminant dans la lutte contre le mal-logement :

- Dans le cadre de la procédure d'insalubrité, c'est l'ARS qui visite le logement et rend un rapport permettant la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité, après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques). L'établissement de ce rapport est de la compétence du service Action Sanitaire de la mairie sur Brest, et du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la mairie sur Quimper.
- Dans le cadre de la procédure de danger sanitaire ponctuel, ainsi que des procédures pour locaux inhabitables par nature, sur-occupés du fait du logeur ou dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite, les techniciens de l'ARS font partie des personnes susceptibles d'établir le rapport préalable à la prise de l'arrêté préfectoral prescrivant de remédier à la situation (après avis du CODERST, le cas échéant).
- Le respect du règlement sanitaire départemental est de la compétence du maire, mais il a la possibilité de solliciter l'appui technique d'un technicien sanitaire de l'ARS à l'occasion des visites de logements.

## ANAH : rapport d'activité et chiffres clés 2014



Le rapport d'activité de l'ANAH pour l'année 2014 est sorti. 75 00 logements ont été rénovés en 2014. Cette activité exceptionnelle est attestée par les résultats du programme habiter mieux: 49 831 logements ont été rénovés énergétiquement, soit une progression de 60% par rapport à 2013.

Au total, 716,8 millions d'euros d'aides ont été accordées en incluant le Fond d'aide à la rénovation thermique (Fart).

Plus spécifiquement en 2014, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé représente 26,9 % des aides accordées par l'Agence Nationale de l'Habitat pour la réalisation de travaux.

L'Agence a accordé à ce titre 133,4 millions d'euros de subventions, pour la réhabilitation de 9 150 logements.



## Fondation Abbé Pierre : 20<sup>ème</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France



Le 12 mars 2015, la Fondation Abbé Pierre a présenté à Brest son 20<sup>ème</sup> rapport relatif à «L'état du mal-logement en France ».

### A signaler :

L'analyse de cinq arrêts du Conseil d'Etat et d'un arrêt de la Cour administrative d'appel relatifs à la carence du maire et au formalisme des arrêtés de péril sur le site du Pôle National de Lutte contre l'habitat indigne :

rubrique *textes et notes juridiques/ Appui Méthodologique juridique et technique /Eléments de jurisprudence (code d'accès à solliciter à l'adresse : [contact.pnlhi@developpement-durable.gouv.fr](mailto:contact.pnlhi@developpement-durable.gouv.fr))*

### A noter :

- le 13 octobre 2015 : la troisième réunion régionale relative à la lutte contre l'habitat indigne organisée par la DREAL
- le 1<sup>er</sup> décembre 2015 : une conférence régionale «justice et habitat indigne» à l'UBO de Brest organisée par la Fondation Abbé Pierre et les associations de la Maison de la Consommation et de l'environnement.

Lorsque le juge administratif est saisi d'un recours contre un arrêté d'insalubrité, il doit se prononcer en fonction des faits existants et de la réglementation applicable à la date de sa propre décision, et non à la date de la décision contestée.

[Décision du Conseil d'Etat en date du 15 avril 2015.](#)\*

Par arrêté du 28 janvier 2010, le Préfet du Puy-de-Dôme avait déclaré insalubre un logement occupé par des locataires. Cet arrêté d'insalubrité prescrivait au bailleur la réalisation de travaux et prononçait une interdiction d'habiter jusqu'à leur réalisation.

Le Conseil d'Etat constate que le bail a été résilié postérieurement à la prise de l'arrêté d'insalubrité : les locaux sont désormais inoccupés et ne constituent pas un danger pour la santé des voisins. La prescription de travaux, qui pouvait être fondée à la date à laquelle le Préfet a pris son arrêté, n'est plus justifiée : le Conseil d'Etat annule l'arrêté préfectoral en tant qu'il ordonne la réalisation des travaux, et ne le laisse subsister qu'en tant qu'il interdit l'habitation.

**Pour en savoir plus :** [veille juridique de l'ADIL du Finistère](#) \*

La performance énergétique pourrait bientôt être prise en compte dans les critères de décence des logements locatifs.

[Réponse ministérielle en date du 14 avril 2015](#)\*

L'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989\* impose au bailleur de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Une réponse ministérielle en date du 14 avril 2015 précise que le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit d'intégrer la performance énergétique dans les critères du logement décent.

Le projet de loi a depuis été adopté par le parlement et validé sur ce point par le conseil constitutionnel cet été. Un décret en conseil d'Etat définira le critère de performance énergétique minimale à respecter.

Le professionnel détenteur d'un mandat de gestion locative engage sa responsabilité civile lorsqu'il offre son concours à la location d'un logement indécents.

[Décision de la Cour d'Appel de Paris en date du 9 avril 2015](#)

En l'espèce, les faits étaient particulièrement graves : un bailleur avait loué pendant 15 ans un appartement de 1,56 m<sup>2</sup>.

[Le décret 2002-120 du 30 janvier 2002](#)\* impose qu'un logement décent « dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ».

La Cour d'Appel de Paris condamne le bailleur et l'agence immobilière qui gérait la location à indemniser le locataire au titre du préjudice moral (1 000 €), de ses frais de réinstallation (816 €) et des loyers réglés (18 289 €).

Elle précise que l'agence immobilière devra s'acquitter des ¾ des condamnations prononcées.

