



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

habitat insalubre

Question écrite n° 64026

Texte de la question

M. Christian Bourquin attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la question des démolitions et reconstructions dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres. En effet un important programme de démolition de logements insalubres devrait être mis en place en application de la loi contre l'exclusion et de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Il souhaiterait connaître l'envergure de ce plan de démolition. Il souhaiterait également savoir selon quels critères seront développés les plans de reconstruction qui doivent y être associés.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur un ensemble de questions relatives aux démolitions et reconstructions dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres, à l'éradication de l'habitat indigne et à l'éradication de l'habitat insalubre. Ces questions, compte tenu de leurs objets communs ainsi que des priorités et de la cohérence générale de l'action du Gouvernement en lien avec les récentes évolutions du cadre législatif, appellent une réponse synthétique pour une appréhension et une compréhension globales de ce domaine complexe. A ces égards, l'honorable parlementaire souhaite connaître les dispositifs et mesures projetés par le Gouvernement ainsi que le calendrier de leur mise en oeuvre. Les logements anciens ou relativement récents, insalubres mais aussi dangereux et/ou exposant leurs occupants au saturnisme, accueillant de nombreuses personnes et familles souvent parmi les plus défavorisées, constituent autant de situations d'habitat contraires à la dignité humaine que le Gouvernement ne saurait accepter et contre lesquelles il lutte à plusieurs niveaux. L'éradication de l'habitat indigne est ainsi une priorité absolue de l'action du Gouvernement, compte tenu des enjeux fondamentaux qu'elle recouvre en matière de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement, de politique locale de l'habitat et de renouvellement urbain. A l'initiative de la France, le sommet européen de Nice (décembre 2000) a prévu que chaque Etat membre élabore un plan national d'action pour l'inclusion (PNAI). Le plan français comporte un volet significatif de mesures en faveur de l'éradication de l'habitat indigne. Dans ce cadre, le Gouvernement proposera au premier trimestre 2002 un plan pluriannuel sur cinq ans d'éradication de l'habitat indigne. D'ores et déjà, pour préparer la mise en place de ce plan, la secrétaire d'Etat au logement, en liaison avec la ministre de l'emploi et de la solidarité, élabore pour l'automne 2001 un programme d'actions prioritaires portant sur les territoires parmi les plus concernés du pays. L'action publique peut désormais s'appuyer sur un cadre législatif complété et rénové ainsi que sur des mesures financières revalorisées. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions prévoit des mesures d'urgence contre le saturnisme. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) renforce considérablement les possibilités de l'action publique dans le domaine de la lutte contre l'insalubrité et le péril, par des mesures coercitives et des mesures incitatives. Les principales novations visent à renforcer l'efficacité et la sécurité des procédures, à conforter la protection du locataire ou de l'occupant de bonne foi ainsi qu'accroître la responsabilité du propriétaire par une mise à sa charge du coût des travaux et du relogement. Des sanctions sont également prévues pour les propriétaires de mauvaise foi. La loi SRU a par ailleurs introduit la notion de logement décent, qui doit être précisée par un décret en Conseil d'Etat.

Cette loi, à côté de mesures préventives visant à sécuriser les acquéreurs, à assurer la transparence de la gestion des copropriétés..., a pris des dispositions permettant de faciliter le traitement des copropriétés dégradées (durée du plan de sauvegarde portée à cinq ans, ouverture obligatoire du fonds de solidarité pour le logement [FSL] aux copropriétaires occupants en difficulté, facilitation du portage immobilier provisoire des lots de copropriétaires en difficulté, amélioration de la procédure de mise sous administration provisoire...). Le décret n° 2001-351 du 20 avril 2001 relatif à l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH) fait de celle-ci un acteur unifié de l'intervention sur le parc privé, et le secrétariat d'Etat au logement lui a fixé des priorités affirmées, qu'il s'agisse d'interventions dans le domaine de la santé publique, dont l'insalubrité et le saturnisme, d'intervention à caractère social, de renouvellement urbain ou de qualité technique dans l'habitat existant. Globalement, la réforme de l'ANAH devrait permettre l'instauration d'une aide plus lisible et revalorisée de la sortie d'insalubrité qui, au-delà des prescriptions de l'arrêté d'insalubrité, permettra une remise en état des logements concernés. Par ailleurs, les financements publics devraient être revalorisés pour ce qui concerne les actions opérationnelles (repérage-diagnostic, suivi-animation et l'intervention de l'ANAH). Enfin, concernant plus spécifiquement les démolitions et reconstructions dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres, il convient de distinguer la procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI) de celles visant à traiter les copropriétés dégradées ainsi que de l'accélération des démolitions de la partie la plus dégradée du parc social. La procédure de résorption de l'habitat insalubre est un outil opérationnel qui a vocation à s'intégrer à une démarche d'intervention globale à l'échelle du quartier. Elle permet le traitement de l'insalubrité irrémédiable constatée par arrêté préfectoral en prévoyant le financement public du déficit d'opération consistant en l'acquisition des immeubles sous déclaration d'utilité publique, en la démolition de ceux-ci et, éventuellement, en leur reconstruction. S'appuyant sur le code de la santé publique et les dispositions de la loi Vivien du 10 juillet 1970, elle est d'abord une opération à vocation sociale. Cette procédure pourra être mobilisée en tant que de besoin dans le cadre du plan pluriannuel d'éradication de l'habitat indigne et du programme d'actions prioritaires. S'agissant du traitement des copropriétés dégradées, depuis plus de dix ans l'Etat a mis en oeuvre différentes mesures visant à consolider ou à requalifier les copropriétés en difficulté, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété en 1994, plan de sauvegarde des copropriétés en 1996. Le comité interministériel des villes du 14 décembre 1999 a instauré le plan de sauvegarde comme le cadre privilégié de l'action publique et a décidé de mettre en oeuvre un programme national d'intervention visant à la requalification des copropriétés les plus en difficulté. De plus, les dispositions de la loi SRU constituent une avancée considérable pour traiter la plupart des copropriétés en difficulté. Elles doivent être complétées par des mesures opérationnelles pour celles qui concentrent de très grandes difficultés financières, techniques, juridiques et sociales. Dans ces cas, seule la mise en place de mesures exceptionnelles et d'une intervention lourde de la puissance publique permettra de restaurer le cadre de vie des habitants, par des opérations de restructuration, de portage immobilier provisoire, des démolitions partielles ou totales. Ces nouvelles mesures, qui sont à l'étude, nécessiteront de nouveaux dispositifs de financement. Par ailleurs, une dizaine de sites devraient faire l'objet d'un traitement prioritaire. Ces nouvelles dispositions pourraient être annoncées par le Gouvernement à l'automne. Enfin, l'éradication de l'habitat indigne nécessite l'accélération des démolitions de la partie la plus dégradée du parc social. Parallèlement aux actions sur le parc privé, le Gouvernement a souhaité accélérer les démolitions de logements locatifs sociaux qui sont obsolètes sur le plan du bâti et mal implantés sur le plan urbain. Cette volonté de renouvellement du parc locatif social s'inscrit dans un programme ambitieux de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social les plus dégradés. Il se traduit par une augmentation des démolitions de logements locatifs sociaux, dont le nombre devra atteindre 10 000 en 2001 et passer à 13 000 en 2002. Pour cela, la dotation budgétaire permettant de financer les démolitions passe de 170 MF à 270 MF durant l'année 2001, pour atteindre les 500 MF sur l'exercice 2002. La procédure devrait être simplifiée par la déconcentration à brève échéance des décisions de financement, et le financement de l'Etat sera élargi. Enfin, le Gouvernement entend inciter les bailleurs sociaux à se lancer dans des plans stratégiques de patrimoine visant à anticiper les démolitions à moyen terme et à prévoir les besoins liés à l'entretien et au renouvellement du parc.

Données clés

Auteur : [M. Christian Bourquin](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64026

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 juillet 2001, page 4078

Réponse publiée le : 10 septembre 2001, page 5261