



14ème législature

| | | |
|---|--|--|
| Question N° : 81481 | De M. Christophe Léonard (Socialiste, républicain et citoyen - Ardennes) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité | | Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité |
| Rubrique >logement | Tête d'analyse >location | Analyse > arrêt d'insalubrité. réglementation. perspectives. |
| Question publiée au JO le : 16/06/2015 Réponse publiée au JO le : 01/12/2015 page : 9708 Date de signalement : 06/10/2015 | | |

Texte de la question

M. Christophe Léonard attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les oublis de demande de mainlevée d'arrêté d'insalubrité par certains propriétaires et sur les conséquences non négligeables en découlant. En principe, lorsqu'un logement est frappé par un arrêté d'insalubrité émanant du préfet, il appartient aux propriétaires une fois les travaux nécessaires accomplis d'en avertir l'agence régionale de santé (ARS), afin que le préfet établisse le constat de la conformité de la réalisation des travaux prescrits, de la date d'achèvement et puisse prononcer ainsi la mainlevée de l'arrêté. Il apparaît cependant que certains propriétaires oublient d'avertir les services concernés à l'issue des travaux et remettent simplement leur bien en location. Dans cette situation d'absence d'arrêté de mainlevée d'insalubrité émanant du préfet, certains locataires ayant connaissance de cette irrégularité en profitent alors pour demander aux propriétaires le remboursement des loyers versés. Or il ne s'agit en l'espèce que d'une simple négligence des propriétaires, les logements n'étant en aucun cas insalubres mais au contraire pleinement réhabilités. Ces propriétaires de bonne foi se retrouvent alors dans des situations financières extrêmement délicates, étant tenus au remboursement des loyers versés depuis parfois plusieurs années. Par conséquent, il souhaiterait savoir si face à ces situations, loin d'être isolées, il serait possible de revoir les dispositions en matière de levée d'arrêté d'insalubrité, en établissant notamment que l'apport ultérieur de la preuve de l'achèvement des travaux puisse valoir, après vérification par l'ARS de la salubrité du logement, autorisation rétroactive de remise en location. Une telle possibilité permettrait de venir en aide aux propriétaires de bonne foi et dignes de confiance se trouvant actuellement dans l'obligation de rembourser l'intégralité des loyers versés, et permettrait d'éviter que ces situations se répètent à l'avenir.

Texte de la réponse

En application des dispositions législatives relatives à la lutte contre l'insalubrité, la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée par le représentant de l'Etat qu'après constat que les mesures destinées à remédier à l'insalubrité ont été exécutées et qu'elles sont conformes aux prescriptions de l'arrêté (article L. 1331-28-3 du code de la santé publique). Le constat de la réalisation et de la conformité des mesures prescrites doit être effectué par les services de l'Agence régionale de santé (ARS), à l'occasion d'une visite sur les lieux. Cette visite peut être organisée à la demande du propriétaire qui a réalisé lui-même ou fait réaliser les travaux, ou bien à l'initiative des services de l'ARS à l'issue du délai fixé par l'arrêté. Seul le constat par les services de l'ARS peut fonder la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité. Les documents produits par le propriétaire sur la réalisation des travaux facilitent le travail de constat par les services de l'Etat mais ne peuvent en aucun cas le remplacer en l'état

actuel des dispositions législatives. En effet, la réalisation de travaux ne signifie pas nécessairement que ces travaux sont conformes aux mesures prescrites par l'arrêté et ont fait cesser le risque pour la santé des occupants ou des voisins qui a justifié la prise de l'arrêté. Une preuve d'achèvement des travaux ne peut donc en elle-même constituer une preuve suffisante que le logement concerné n'est désormais plus insalubre et justifier ainsi la levée de la suspension des loyers. En outre, il s'agit d'une garantie importante contre les propriétaires de mauvaise foi qui pourraient produire de faux documents, alors même que la suspension des loyers pendant la durée de la procédure constitue une incitation forte à réaliser les travaux. Par ailleurs, en l'état actuel des informations dont le ministère dispose, les situations décrites dans la question semblent peu fréquentes et devraient l'être de moins en moins. En effet, avec la mise en place des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, les services de l'Etat et de l'ARS ont amélioré le suivi des arrêtés d'insalubrité échus et non encore suivis d'effet afin d'identifier les suites à leur apporter et identifier les mainlevées à prononcer. Enfin, un outil informatique, appelé Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI) est en cours de déploiement afin de permettre à tous les acteurs concernés (services déconcentrés du ministère du logement, agences régionales de santé, collectivités territoriales, caisses d'allocations familiales, etc.) un suivi précis de l'ensemble des actions menées en matière de lutte contre l'habitat indigne et non décents, depuis le repérage des logements jusqu'à la fin de l'indignité ou de la non décence, en passant par le traitement de la situation. Cet outil inclut bien évidemment le suivi des arrêtés d'insalubrité par interface avec l'outil informatique des ARS et permettra aux services de l'Etat de planifier les visites des logements concernés afin de constater ou non le respect des prescriptions dans les délais fixés et de procéder aux mainlevées lorsque la situation le justifie.