



15ème législature

Question N° : 2299	De Mme Marguerite Deprez-Audebert (Mouvement Démocrate et apparentés - Pas-de-Calais)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Salubrité des réseaux	Analyse > Salubrité des réseaux.
Question publiée au JO le : 24/10/2017 Réponse publiée au JO le : 09/01/2018 page : 173		

Texte de la question

Mme Marguerite Deprez-Audebert attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la question de la salubrité des réseaux. Lorsqu'un immeuble présente un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants, le préfet peut engager une procédure d'insalubrité à l'encontre du propriétaire d'un logement. De plus, le décret d'application de la loi ALUR (décembre 2016), visant à renforcer la lutte contre l'habitat indigne, permet désormais aux établissements de coopération intercommunale et aux communes volontaires, de définir des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. Néanmoins, si la zone d'insalubrité est localisée non pas sur la partie visible de la propriété mais sur la partie invisible et notamment sur les réseaux (qui relève normalement de la compétence « assainissement » des EPCI), la procédure est plus floue. Or de nombreux propriétaires achètent dans un but locatif et lucratif ; ils divisent la surface de leur propriété, construite à l'origine comme un logement unique, en plusieurs logements habitables. Souvent les réseaux d'évacuation ne sont pas adaptés, causant ainsi des débordements et des zones d'insalubrité, à l'extérieur des propriétés et créant de potentiels conflits de voisinage. Il lui demande s'il peut l'éclairer face à ce vide juridique et qui est en mesure d'agir à l'encontre de ces propriétaires peu scrupuleux et sur quels motifs.

Texte de la réponse

Pour lutter contre les situations d'habitat indigne, la puissance publique dispose d'un éventail de polices coercitives susceptibles notamment de traiter les problèmes en fonction du degré d'urgence. Selon les situations, les polices ad hoc sont entre les mains des maires, des préfets ou des présidents d'EPCI (en cas de transfert de compétences suite à la loi ALUR). Que les désordres affectent des parties privatives ou communes d'immeubles, que les désordres concernent ou non le domaine public, l'extérieur ou l'intérieur d'immeubles, et quel que soit le type d'ouvrages affectés, le type de propriétés (locatif, propriétaires occupants, etc.), le type de biens, le statut des occupants, l'emploi de ces polices est légitime, dès lors que les désordres font courir un risque pour la santé ou la sécurité d'occupants ou de tiers. De ce fait, si par des aménagements mal conçus des propriétaires génèrent des risques pour la santé ou la sécurité, ils sont tenus de mettre fin à ces risques dans un délai donné et, dès lors que les intéressés sont défaillants, la puissance publique exécute d'office les mesures prescrites à leurs frais avancés, et elle recouvre ensuite (sans préjudice de poursuites pénales en cas de défaillance des propriétaires, raison pour laquelle chaque Parquet a un magistrat référent habitat indigne). Si à l'origine de ces désordres il y a des réseaux privés mal pensés ou mal calibrés, ils relèvent de ces polices comme tout autre désordre provoquant risque. Cette réponse est indépendante et éventuellement complémentaire d'actions qui pourraient être menées en cas d'infraction au droit de l'urbanisme ou de tout autre droit.