

dihal

délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

La lutte contre l'habitat indigne : organisation territoriale

LE PÔLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PNLHI)

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) est l'un des 3 pôles de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal). Il joue un rôle national et interministériel d'expertise, organise le partenariat entre les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, est « force de proposition » pour les outils juridiques et opérationnels ad hoc, apporte un appui technique et juridique aux acteurs de terrain, faisant de la lutte contre l'habitat indigne « une priorité absolue de l'action de l'État » en métropole comme dans les départements ultramarins.

Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

Aux termes de la loi, « 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 ». Le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, et ce d'où que provienne le signalement – des occupants, de travailleurs sociaux, d'opérateurs d'OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat), de médecins, etc...



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère de
l'Égalité des territoires
et du Logement

>> www.territoires.gouv.fr

Combien de logements indignes ?

On considère qu'il y a de l'ordre de 500 000 logements indignes occupés dans le parc privé en métropole. C'est le noyau dur, celui que les opérations classiques incitatives (Opération programmées d'amélioration de l'habitat - Opah - par exemple) n'arrivent pas ordinairement à traiter. Ces logements se répartissent à part égale entre propriétaires occupants et locataires privés. Aucun département n'est épargné et le monde rural est tout autant touché que les villes.

La boîte à outils : Quelles actions entreprendre ?

L'action incitative. C'est le premier outil pour lutter contre l'habitat indigne : nombre de propriétaires, propriétaires occupants en premier lieu, arrivent à améliorer leurs conditions d'habitation dès lors que l'on met à leur disposition l'assistance technique et humaine nécessaire. C'est le rôle des Opah, des programmes d'intérêt général (Pig), des Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous) constitués à cet effet. Des montages financiers adaptés (financements croisés, etc.) voire des formules de type bail à réhabilitation (y compris pour des propriétaires occupants) permettent ces améliorations. A l'échelle des quartiers, des actions de type « résorption de l'habitat indigne » (RHI) ou encore le Plan national de requalification des anciens dégradés (PNRQAD) complètent cette panoplie.

L'action coercitive : celle-ci s'avère indispensable pour les cas les plus durs, par exemple pour lutter contre les « marchands de sommeil ».

Qui fait quoi ?

Les maires ont un pouvoir de police générale très large : ils exercent l'autorité de police de droit commun au niveau local. La salubrité et la sécurité publique faisant partie de l'ordre public, les maires peuvent donc intervenir. Ceci leur permet notamment de prendre toute mesure utile face à un danger imminent (évacuation immédiate par exemple en cas d'intoxication au monoxyde de carbone ou de menaces d'effondrement partiel).

Les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne relèvent, selon les cas du maire ou du préfet. Sans entrer dans une liste exhaustive, voici quelques-unes de ces polices :

proximité d'un logement, qui relève du maire ;

- **le traitement des situations de péril** – danger pour la sécurité des personnes face à une menace de chutes d'ouvrages, d'éléments constructifs, etc. – qui relève du maire (cette police n'est pas réservée seulement à l'habitat) ;
- **Le traitement de l'insalubrité**, qui relève de la compétence de l'État ;
- **les désordres liés aux équipements communs** des immeubles collectifs à usage principal d'habitation qui sont traités par le maire au nom de l'État ;
- **la sécurité incendie des ERP** (établissements recevant du public), et donc des hôtels meublés, qui est de la compétence des maires ;
- **le traitement des locaux impropres à l'habitation** et cependant utilisés comme tels qui est du ressort du préfet ;
- **le traitement des logements suroccupés** du fait du locataire qui relève du préfet.

Selon les cas, ces polices spéciales ont des dispositifs permettant d'agir face à une urgence (sans que cela ne remette en cause l'intérêt de la police générale du maire, mentionnée précédemment, pour agir face à un danger immédiat). L'exercice des pouvoirs de polices spéciales se traduit par des arrêtés qui prescrivent des travaux et/ou toute autre mesure nécessaire (hébergement transitoire, relogement...).

Dès lors que les prescriptions prévues par les arrêtés de polices spéciales n'ont pas été intégralement respectées dans les délais fixés, l'autorité compétente les exécute d'office, en lieu et place et aux frais des propriétaires ou responsables concernés. Les dépenses engagées en exécution d'office sont recouvrées comme en matière de contributions directes. Il est possible de garantir la dépense sur le bien lui-même par un privilège spécial immobilier.

Enfin il faut signaler que chaque parquet a un magistrat référent spécialisé dans ce domaine. Son action s'avère souvent déterminante, soit pour convaincre un propriétaire récalcitrant, soit pour mener une action pénale. Régulièrement des condamnations exemplaires sont prises en la matière.

Etat des lieux

- **le traitement de l'accumulation de déchets** dans ou à

LES PÔLES DÉPARTEMENTAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PDLHI)

La création et le développement de l'action des PDLHI sont nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne pour mettre en synergie sur le terrain les différents services et partenaires qui doivent nécessairement se rencontrer dans ce domaine. Lutter contre l'habitat indigne relève en effet à la fois des maires (polices des déchets, du péril, ...), de l'État (insalubrité, suroccupation du fait du logeur, locaux inhabitables par nature, ...), avec une complexité ajoutée par le fait que, pour certaines actions le maire agit au nom de l'État (travaux d'office en sortie d'insalubrité, prise des arrêtés concernant les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, ...).

Cette synergie est aussi rendue nécessaire pour mobiliser tous ceux qui peuvent assurer un repérage sur le terrain des situations d'habitat indigne, du fait de leurs fonctions : travailleurs sociaux, policiers et gendarmes, opérateurs d'Opah etc, ou pour les acteurs qui ont connaissance de situations d'habitat dégradé (Caisse d'allocations familiales, Mutualité sociale agricole - MSA...). L'accompagnement des publics fragiles est aussi indispensable, par exemple à travers le réseau des Agences départementales d'information sur le logement (Adil) pour le conseil aux particuliers. Enfin, les PDLHI permettent d'assurer un lien avec le

magistrat référent au Parquet en charge de l'habitat indigne pour transmettre toutes les informations susceptibles d'une action pénale, de la non réalisation des travaux prescrits jusqu'aux situations de mise en danger de la vie d'autrui ou encore d'exploitation de la vulnérabilité humaine.

Il est important que les PDLHI soient pilotés par les Préfectures en lien autant que faire se peut avec le Conseil général, co-responsable du PDALPD, et avec les communes dotées de Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS).

La presque totalité des départements français sont aujourd'hui dotés d'un PDLHI

L'action des PDLHI

- **Traitement commun** des plaintes et signalements
- **Développement du repérage** de terrain en mobilisant tous les acteurs potentiels
- **Mise à jour et traitement des arrêtés** non suivis d'effet
- **Mise en oeuvre de l'exécution d'office** des mesures prescrites - travaux, hébergement, relogement - chaque fois que nécessaire
- **Accompagnement des communes** les moins armées pour la mise en oeuvre des polices générales et spéciales ou encore celles en PNRQAD ayant une action coercitive faible
- **Accompagnement social** des populations le nécessitant
- **Faire le lien** entre lutte contre l'habitat indigne et application de la loi relative au **DALO** (Droit au logement opposable)
- **Faire le lien avec les magistrats** référents auprès des Parquets



Lille - installation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne - 10 juin 2011

Les publications et ouvrages techniques

La Dihal poursuit son travail de publication d'ouvrages techniques ou juridiques consacré à la lutte contre l'habitat indigne. Ont ainsi paru :

Le guide de l'hébergement et du relogement : Il présente les principes fondamentaux sur la protection des occupants et l'obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du propriétaire ou du bailleur. Il est complété par des éléments de jurisprudence et différents modèles particulièrement sur les conventions d'occupation précaire. (**NOUVEAU** - réédition actualisée septembre 2012)

Le guide pratique à l'usage des occupants : Il apporte des conseils sur les possibilités d'action du locataire dans le cadre d'un logement dégradé, voire indigne. Il se compose d'un corpus principal complété de 11 fiches pratiques. (édition 15 mai 2011)

Le guide pénal : Il propose une aide aux différents acteurs en lien avec les magistrats du parquet. Il synthétise et explique les différents textes répressifs permettant de lutter contre l'habitat indigne et de faire reconnaître le droit des occupants, victimes. (actualisation 1er septembre 2011)

Le guide pratique du recours au procureur de la République : Il présente de manière synthétique les modalités de saisine du procureur de la République et le rôle que ce dernier peut jouer dans la lutte contre l'habitat indigne. (édition 1er août 2011)

Le pouvoir des maires : Il constitue un aide-mémoire sur les premiers outils de police pour engager des actions de lutte contre l'habitat indigne. (actualisation 20 septembre 2011)



i information complémentaire

Pour toute information concernant le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, les Pôles départementaux, les formations pilotées par le PNLHI, l'accès à l'espace collaboratif en ligne (extranet) ou les publications, contactez :

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)
(Ministère de l'Égalité des territoires et du logement)

Pôle « lutte contre l'habitat indigne »
20, avenue de Ségur - 75007 PARIS

tél. 01 40 81 33 73 - fax. 01 40 81 34 90
contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr



La lutte contre l'habitat indigne est une notion qui concerne à part égale propriétaires occupants, notamment en zone rurale, ou propriétaires bailleurs, le plus souvent en zone urbaine.