

La lutte contre l'habitat indigne: une politique publique prioritaire

Séminaire de la Martinique
Palais des congrès de Madiana
5 juillet 2022

Chantal MATTIUSSI
Directrice du Pôle National
de Lutte contre l'Habitat Indigne

Direction Générale du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages

I. Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

II Les dates clés de la LHI

III. La définition de la LHI et les objectifs

IV. La gouvernance et les acteurs de la LHI

V. Les outils de traitement de la LHI

Conclusion



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Présentation du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

- Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne est une mission nationale de coordination, d'animation de la politique de Lutte contre l'Habitat Indigne.
- Il est rattaché au Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et au ministère de la ville et du logement,
- Il agit en partenariat avec le ministère de la Santé, de l'Intérieur, des Outre-mer et de la Justice.
- Le PNLHI joue un rôle interministériel d'expertise au service des acteurs de terrains, sur toutes les situations de logements exposant leurs occupants ou des tiers à des risques pour leur santé ou leur sécurité.
- Il vient en appui juridique et technique des acteurs locaux, notamment dans la mise en œuvre des outils coercitifs (pouvoirs de police des maires, des EPCI et des préfets) et par l'édition de guides techniques et juridiques et l'organisation de formations.

Les objectifs du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

- Tendre vers une gouvernance nationale de la LHI plus efficiente en assurant la coordination de l'action publique, en travaillant les interfaces au sein du ministère et en interministériel.
- Assurer le portage de la stratégie nationale LHI.
- Poursuivre l'appui à la mise en œuvre de la politique publique prioritaire de lutte contre l'habitat indigne
- Développer l'offre de service aux territoires, donner de l'ampleur à la fonction de mise en œuvre, en déclinaison de la politique nationale tout en innovant sur les modalités d'intervention.
- Décliner l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations et ses textes d'application.

Le fonctionnement du PNLHI avec les territoires

- **Il anime et s'appuie sur un réseau de plus de 70 correspondants techniques: DDT(M), ARS, collectivités territoriales dont les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS,) les ADIL.**
- **Il crée des interfaces et accompagne les acteurs locaux :**
- **Les services de l'Etat et les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)** qui ont pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne dans leurs départements respectifs.
- **Le préfet et le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne dans chaque département :** celui-ci est chargé de piloter le PDLHI, d'améliorer la coordination des différents services de l'État, d'accompagner les acteurs locaux et de développer des liens avec le parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.
- **Le magistrat référent** désigné afin d'associer étroitement les parquets à l'action des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et d'inciter à la mise en place de groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés.
- **Les collectivités locales, en appui des projets complexes** et des initiatives de lutte contre l'habitat indigne à l'occasion de réunions de travail organisées par un PDLHI ou une collectivité locale.

PARCOURS DE PROFESSIONNALISATION « LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE »

Le PNLHI initie et conduit des formations nationales de lutte contre l'habitat indigne grâce à l'appui d'un réseau de correspondants techniques. Les modules de formation sont démultipliés dans les Centres de valorisation des ressources humaines (CVRH).

Contact : pnlhi@developpement-durable.gouv.fr



L'inscription aux formations aura lieu :

- soit en ligne pour les agents ayant accès à l'outil Oups
- soit via le bulletin d'inscription joint à chaque avis de formation.
(Le bulletin d'inscription complété est à transmettre au CVRH organisateur)

Le Pôle national de Lutte contre l'Habitat Indigne administre un site extranet



Premier ministre

ministère
du Logement et
de l'Habitat durable



Rechercher Ok

[PAGE D'ACCUEIL](#) [VOS CORRESPONDANTS](#) [ACTIVITÉS LHI](#) [GUIDES - PUBLICATIONS - JOURNÉES D'ÉCHANGES](#) [APPUI JURIDIQUE ET TECHNIQUE](#) [BONNES PRATIQUES DU TERRAIN](#)

Accueil > Appui juridique et technique

APPUI JURIDIQUE ET TECHNIQUE



[Documentation juridique et technique par grands thèmes](#)

[Eléments de jurisprudence](#)

[Consultations de réponses pratiques](#)

[Documentation juridique et technique par grands thèmes](#)

- ▶ Le droit des occupants
- ▶ La tutelle et la curatelle
- ▶ La non-décence
- ▶ La notification des arrêtés et PV Coderst
- ▶ L'exécution d'office des arrêtés - La publicité foncière - L'astreinte
- ▶ Les biens sans propriétaire connu ou accessible
- ▶ L'expropriation

[Eléments de jurisprudence](#)

[Consultations de réponses pratiques](#)

Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne publie des guides techniques et juridiques

- La mise en sécurité des immeubles et édifices en défaut de solidité (novembre 2021)
 - Guide du pouvoir des maires
 - Guide à l'usage des occupants
 - Guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne
 - Lutter contre l'habitat indigne dans les villes et territoires ruraux - actes d'une journée nationale
 - Vade-mecum Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux, méthodes, choix et conduite des procédures
 - Vade-mecum : Lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer
 - Guide de l'hébergement et du relogement
 - Agir face aux situations d'incurie dans le logement
 - Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement et de relogement –pratiques de terrain
 - Les recours aux travaux d'office - recueil de fiches
 - Les locaux impropres par nature à l'habitation au sens de l'article L1331-22 du code de la santé publique
 - Surmonter les problèmes d'identification des propriétaires d'immeubles
 - La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés
 - Guide pénal (juin 2022)
 - Guide du recours au procureur (mai 2022)
-



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES DATES CLES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Un renforcement de l'action publique progressif depuis 20 ans: l'ensemble des textes, procédures, outils et financements ont été profondément remodelés pour faire gagner en efficacité et simplifier l'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne

- 10 juillet 1970 Loi Vivien : Dispositions particulières en matière d'expropriation pour la résorption des bidonvilles
 - 6 juillet 1989- loi sur les rapports locatifs
 - 31 mai 1990 – Loi Besson : garantie le droit au logement
 - 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
 - 13 décembre 2000 - Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
 - 30 janvier 2002 : Le décret décence du précise les caractéristiques d'un logement décent
 - 25 mars 2009 - Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion donne une définition
 - loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la LHI dans les départements et régions d'outre-mer
 - Loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)
 - Loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer dite loi ADOM
 - Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan)

Des procédures administratives simplifiées et unifiées

- Ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations
- Décret N°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations
- Décret n°2020-1099 du 29 août 2020 relatif à l'attribution des subventions relevant du FARU

Des circulaires et instructions visant à dynamiser la coordination de l'action publique et le travail intégré en mode projet

- 2013: circulaire du 20 juin relative aux modalités d'application de la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la LHI dans les départements et régions d'outre-mer
- 2014: instruction du 31 mars relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outremer
- 2015: Circulaire de la Dihal sur le déploiement et le management des PDLHI
- 2017: Instruction du gouvernement relative à la désignation d'un sous-préfet référent LHI
- 2019: Circulaire du 08 février relative au renforcement et à la coordination de la LHI, notamment l'action administrative et pénale, entre le magistrat référent désigné au sein des parquets et les PDLHI: incitation à mettre en place des groupes locaux de traitement de la délinquance GLTD LHI pour lutter contre les marchands de sommeil (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes Maritimes et Bouches-du-Rhône).

- 2019: Note du 23 juillet relative à l'astreinte administrative en polices spéciales LHI.

Le plan de lutte contre les marchands de sommeil et le renforcement des sanctions par la loi Elan

- La loi ELAN augmente, suite à condamnation comme marchand de sommeil la durée d'interdiction d'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que l'usager personnel, de parts immobilières ou de fonds de commerce d'un établissement recevant du public en la portant à 10 ans ;
- elle rend cette interdiction d'acquisition ainsi que les confiscations des biens obligatoires dans le cadre d'une telle condamnation (sauf décision spécialement motivée de la part du juge).
- Introduction de la présomption de revenus pour la personne condamnée permettant d'inverser la charge de la preuve au profit de l'administration fiscale et de présumer que le propriétaire indélicat condamné a perçu un revenu imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition des occupants ou égal au montant des sommes d'argent provenant directement de l'infraction.
- obligation pour les syndics des copropriétés et pour les agents immobiliers de déclarer au procureur de la République toute activité suspecte pouvant se rapporter à des marchands de sommeil au sein de la copropriété (modification de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 8-2-1 de la loi du 2 janvier 1970).
- interdiction d'encherir lors d'une vente par adjudication pour une personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien du fait de la commission d'une infraction rattachable à l'activité de marchands de sommeil, sauf dans le cadre d'une acquisition pour occupation à titre personnel (modification de l'article L. 322-7-1 du code des procédures civiles d'exécution).



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA DEFINITION DE LA LHI ET LES OBJECTIFS

Le parc de logements concerné

Le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé occupé est évalué à 430 000 en métropole, soit environ 1 millions d'occupants
110 000 log insalubres au minimum dans les départements ultramarins avec une situation qui s'accroît

Tous les territoires sont concernés: milieu urbain et milieu rural

Pour moitié propriétaires-bailleurs, pour moitié propriétaires-occupants

Des situations très variées :

- Maison individuelle, copropriété, installation...;
- Désordres ponctuels ou multiples;
- Situation d'urgence ou non



L'habitat indigne: un concept politique et une définition juridique

Constitue un habitat indigne « toute situation d'habitat portant atteinte et contraire à la dignité humaine ».

Article L. 225-14 du code pénal, loi n° 2003-239 pour la sécurité intérieure du 18 mars 2003

« 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.”

Article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes [occupants et tiers] en remédiant aux situations /

Article L.511-2 du CCH depuis le 1 janvier 2021

Les polices LHI concernent l'habitat régulier, les locaux utilisés à des fins d'habitation, édifiés par le propriétaire du terrain d'assiette ou un titulaire de droits réels.

L'habitat indigne: un concept politique et une définition juridique

L'habitat informel

La loi du 23 juin 2011(article 8) définit l'habitat informel en outremer

« Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes ».

Par ailleurs, sont considérées comme sans droit ni titre, « les personnes ayant édifié, ou fait édifier, des constructions sur des terrains publics ou privés, sans aucun fondement, tel que locations, concessions ou conventions diverses. Les quartiers d'habitat informel regroupent les quartiers d'habitat spontané et des quartiers insalubres parmi lesquels on compte des bidonvilles ».

Ainsi, l'habitat informel sera le plus souvent indigne mais pas nécessairement.

L'habitat précaire n'est pas nécessairement informel et relève d'une situation technique et sociale fragile: précarité des techniques de construction et précarité des ménages.

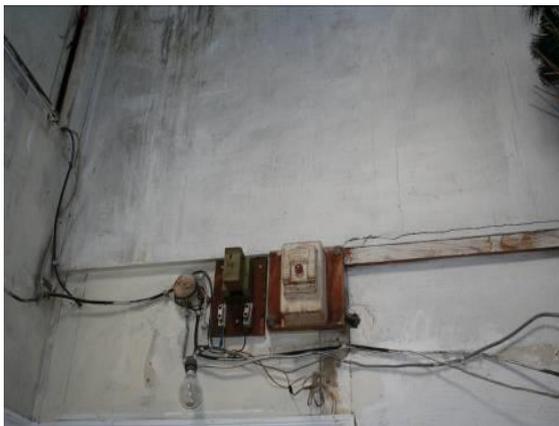
Une définition large englobant des situations diverses

Immeubles menaçant ruine
Défaut de solidité

Danger pour la sécurité



Equipements communs dangereux
Immeuble collectif usage principal d'habitation



Hôtels meublés dangereux
Sécurité d'incendie

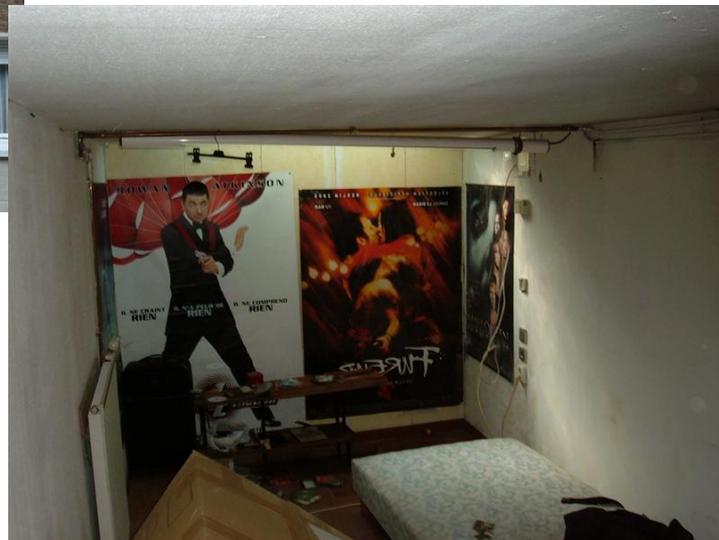


Logements et immeubles insalubres

Risques pour la santé



Locaux par nature impropre à l'habitation





**Locaux par nature impropre
à l'habitation**



L'habitat indigne et la décence du logement: des notions différentes mais qui peuvent être liées

La notion de logement décent est spécifique aux logements loués et concerne les rapports entre bailleurs et locataires.

Les critères de décence du logement sont exhaustivement énumérés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (éléments et équipements indispensables, surface minimale...etc...)

Les actions liées à la non décence des logements participent donc à la prévention de la lutte contre l'habitat indigne.

Un logement indigne est toujours à minima non décent, les désordres qui le caractérise vont bien au-delà de la non décence et sont plus graves et importants.

Les règlements sanitaires départementaux

Le titre II des RSD est relatif aux « locaux d'habitation et assimilés »:

- **Document type national, ensuite chaque préfet a élaboré son règlement sanitaire départemental (aujourd'hui en cours de remplacement par un décret hygiène) ;**
- **Recueil de normes sanitaires précises sur l'habitat ;**
- **Application par le maire** : après une visite sur place, une mise en demeure demandant de remédier dans un délai fixé ;

Article L.1421-4 du Code de la santé publique « *Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève :*
1° De la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre Ier du titre Ier du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances ; (...) »

- En cas d'inaction du propriétaire, procès verbal d'infraction, dressé par agent visé au L1312-1 du CSP, transmis à l'OMP (contravention de 3ème classe jusqu'à 450 euros (projet en cours d'appliquer un système d amende forfaitaire)



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les objectifs et les moyens de la lutte contre l'habitat : Repérer, qualifier, traiter, résorber

Les outils de repérage:

- Le pré-repérage statistique permet d'identifier les secteurs prioritaires d'intervention, surtout lorsque la population ne se plaint pas et n'est pas dans une démarche de signalement.
- le repérage nécessite une enquête de terrain, pour déterminer l'outil approprié à mobiliser. Il est nominatif pour l'habitat régulier et non nominatif pour l'habitat informel.
- Les fichiers fonciers standards sont exploitables (MAJIC)
- Les demandes de valeurs foncières
- Les fichiers du cadastre
- Les données collectées par les observatoire de l'habitat ou de la LHI
- La mobilisation des acteurs de terrain et des opérateurs est à ce titre source d'efficacité.

Le repérage ascendant : les signalements des particuliers

Le signalement est une obligation légale

L.511-6 du CCH « *Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre.* »

Les signalements sont adressés aux guichets uniques des PDLHI.

La mise en place en septembre 2019 du [Numéro national unique « information logement indigne » 0806 706 806](https://www.gouv.fr/fr/numero-national-unique-information-logement-indigne)

La création d'Histologe, start Up d'Etat, ayant pour objectif de développer une plate forme de signalement via internet pour les particuliers financé par de la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP), la direction interministérielle au numérique (DINUM), l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et la banque des territoires (BdT).

La mise en place d'ORTHI: (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) (DHUP)

Une application et un infocentre



Les acteurs locaux

Qui intervient dans la lutte contre l'habitat indigne au niveau local ?

- **Les propriétaires – syndicat des copropriétaires - locataires**
- **Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)** sous le pilotage du préfet coordonnent l'action, assurent la gouvernance, la stratégie, la mise en œuvre opérationnelle
- Les services de l'Etat: DDT(M), DEAL, ARS, SCHS, DDETS...
- Le parquet, police, gendarmerie, services sociaux, CCAS,
- Les collectivités locales
- **Les Pôles communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI et PILHI)** EPCI et communes
- **En terme de repérage/signalements** : occupants, CAF, pompiers, opérateurs OPAH, ADIL, CAF, travailleurs sociaux, associations...
- **En terme d'action coercitive - mise en œuvre de pouvoirs de police spéciale** : le maire ou le préfet
- **Les partenaires: CAF, ADIL, opérateurs, aménageurs, associations...**

La gouvernance et les acteurs de la LHI

Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

Un double objectif pour le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Définir un plan d'actions départemental

Assurer le traitement opérationnel des situations

La mise en place d'un pôle départemental LHI est un moyen d'action des services de l'Etat et de ses partenaires organisés en mode projet pour définir une stratégie d'intervention et concevoir un plan d'actions.

Un double principe pour le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Concevoir un mode d'action local: organiser le travail commun inter services autour d'un pôle interministériel et partenarial

Etre efficace face à la complexité: répondre par ce mode d'organisation intégré à la difficulté des situations à traiter et à l'obligation de résultat pour la résolution des cas complexes .

La nécessité d'une action pluridisciplinaire coordonnée

ARS, DDT, DDETS, Préfecture, collectivités territoriales, conseil départemental, parquet, commissariat, DDFIP, CAF, ADIL, pompiers, opérateurs, associations...

La gouvernance et les acteurs de la LHI

Les Pôles communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI et PILHI)

L'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outremer.

La loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer dite loi ADOM; inscrit le plan local de lutte contre l'habitat indigne dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) et le rend obligatoire. Articles L. 302-17 à L.302-19 du CCH.

Le niveau intercommunal est privilégié pour les communes ayant un EPCI à compétence habitat. Pour la Martinique, chaque commune doit disposer d'un plan local LHI élaboré soit à son initiative, soit à celle de l'EPCI dont elle est membre: PILHI.

Ce plan local définit, pour 6 ans, à partir du repérage et d'un diagnostic portant sur les différentes formes d'habitat indigne et informel, les objectifs et actions prioritaires nécessaires à la résorption de ces situations.

La mise en œuvre du PILHI est formalisée par un protocole d'accord signé entre les partenaires (L-302-18 du CCH).

L'articulation avec le PDLHI est une garantie de cohérence des actions.



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES OUTILS DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

L'amélioration de l'habitat privé dégradé relève de 4 modes opératoires différents :

- Le code civil, concernant le logement non décent,
- Les actions incitatives et les financements: Etat, ANAH, collectivités locales...OPAH RU
- Les moyens de police administratives du préfet et du maire.
- Le mécanisme des opérations d'aménagement: RHI, PNRQAD, ...
- Les opérations spécifiques aux DROM: RHI et RHS, OGRAL.

Et met en scène de multiples intervenants

Les 4 faits générateurs de la police unique

Article L.511-2 du CCH

1. Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices, qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique des occupants et des tiers ;
2. Fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
3. L'entreposage de matières explosives ou inflammables lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
4. L'insalubrité, telle qu'elle est définie dans le code de la santé publique (L. 1331-22 et L.1331-23).

Exercice des pouvoirs de Police en matière de LHI – Modifications apportées par l'Ordonnance 2020-1144 du 16 septembre 2020

Avant le 1^{er} janvier 2021

Polices spéciales du maire ou du président de l'EPCI, si transfert :

- 1/ En matière de sécurité des ERP (hôtels meublés - CCH L123-3)
- 2/ En matière d'immeubles menaçant ruine : périls imminents et ordinaires (CCH L511-1 et suivants)
- 3/ En matière d'équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation (CCH L129-1 à 7)

Polices du préfet (action conjointe maire-préfet pour les 5 à 7) :

- 1/ En matière saturnisme infantile (CSP L1334-1 et suivants)
- 2/ En matière de locaux inhabitables par nature (CSP 1331-22)
- 3/ En matière de locaux sur-occupés du fait du bailleur (CSP L1331-23)
- 4/ En matière de locaux dangereux du fait de leur utilisation (CSP L1331-24)
- 5/ En matière de périmètre insalubre (CSP L1331-25)
- 6/ En matière de locaux/immeubles insalubres (CSP 1331-26 à 1331-29)
- 7/ En matière de danger sanitaire ponctuel (CSP L.1311-4)

Police générale du maire :

En matière de sécurité (CGCT L2212-1 et L2212-2)

Intervention du maire :

- 1/En matière de salubrité (CSP L1421-2 : règlement sanitaire départemental)
- 2/ En matière de déchets à l'extérieur (CE 541-2 et 541-3)

À partir du 1^{er} janvier 2021

Polices spéciales du maire ou du président de l'EPCI, si transfert :

En matière de sécurité des ERP (hôtels meublés - CCH L184-1 à 3)

Police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations (CCH L511-1 et suivants) :

Le maire ou président d'EPCI :

- 1/ Défaut de solidité
- 2/ Dysfonctionnement des équipements communs
- 3/ Risque lié à l'entreposage de matières explosives ou inflammables

Le Préfet :

4. Insalubrité
(définition CSP L1331-22 et 23)



Dont revêtements dégradés contenant du plomb (CSP L1334-2)

Arrêté d'**urgence et ordinaire** de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

Police du préfet (action conjointe maire-préfet)

Danger sanitaire ponctuel et imminent (CSP L.1311-4)

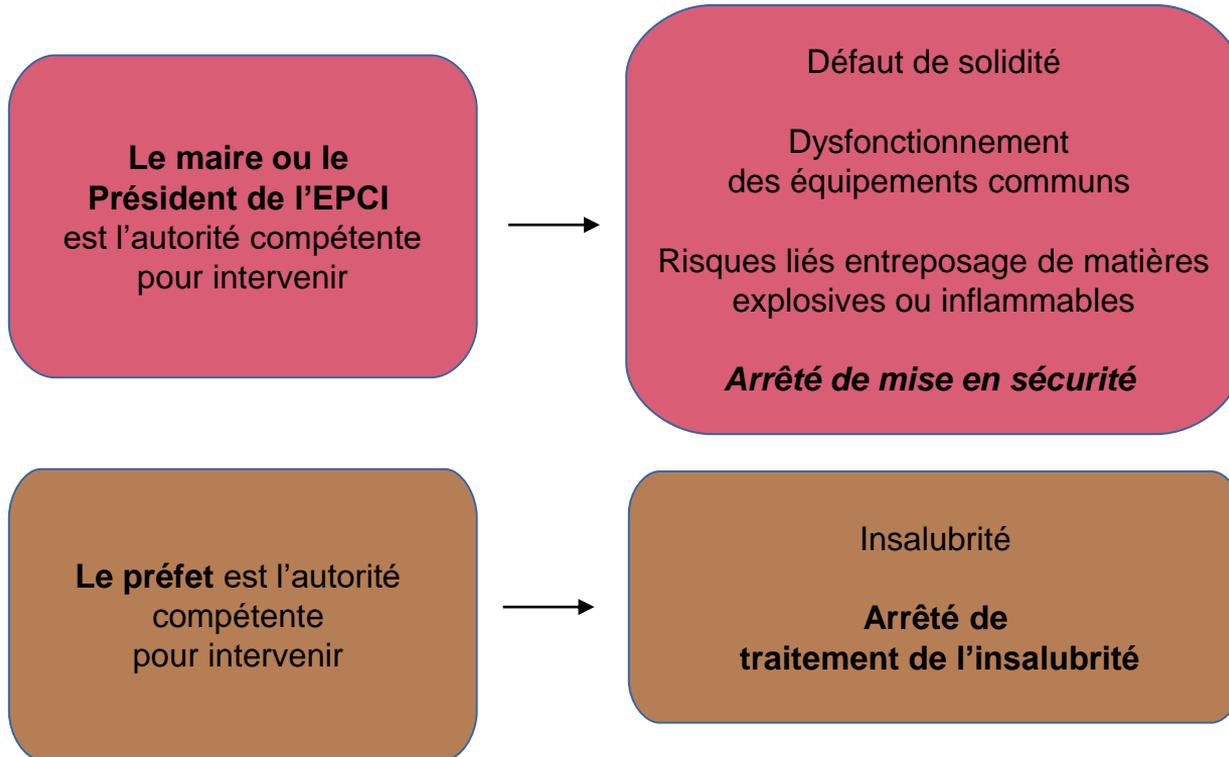
Police générale du maire :

En matière de sécurité (CGCT L2212-1 et L2212-2)

Intervention du maire :

- 1/En matière de salubrité (CSP L1421-2 : règlement sanitaire départemental)
- 2/ En matière de déchets à l'extérieur (CE 541-2 et 541-3)

Les outils coercitifs: les polices administratives utilisées en matière de LHI



Procédure unique de la police de lutte contre l'habitat indigne : articles L. 511-6 et suivants du CCH

- Une procédure commune pour l'ensemble des polices de lutte contre l'habitat indigne (sauf exception) figurant dans un seul code : le code de la construction et de l'habitation
- Les faits générateurs de cette procédure énoncés dans un seul code : le CCH
- La définition de l'insalubrité demeure dans le code de la santé publique
- Les acteurs constants
- La dénomination des arrêtés : « Mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité »

Deux procédures ne sont pas intégrées dans la police unique :

- la police de protection contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP demeure régie par l'article L.123-3 du CCH;
- Le danger sanitaire ponctuel et imminent régie par l'article L.1311-4 du CSP.

Procédure unique de la police de lutte contre l'habitat indigne : articles L. 511-6 et suivants du CCH

- Signalement,
- visite et rapport des services compétents,
- Possibilité de recourir ou non à un expert nommé par le TA pour les procédures de mise en sécurité

- 2 possibilités :

- Situation ne relevant pas de l'urgence :
 - Procédure contradictoire
 - Prise d'un arrêté avec prescriptions de travaux et mesures de protection des occupants, délai imposé
 - En cas de non-respect des prescriptions dans le délai : astreinte / mesures d'office
 - Recouvrement possible auprès du propriétaire par l'autorité compétente des sommes engagées
 - Arrêté de main-levée

- Situation relevant d'une urgence immédiate ou imminent : procédure d'urgence (art. L. 511-19 du CCH) :
 - Pas de contradictoire
 - Pas d'astreinte
 - Si les mesures indispensables ne mettent pas fin au danger durablement : arrêté non urgent.

Procédure unique de la police de lutte contre l'habitat indigne : articles L. 511-6 et suivants du CCH

L'arrêté de mise en sécurité ou du traitement de l'insalubrité produit les effets suivants :

- 1- L'application du régime de protection des occupants prévus aux articles L.521-1 et suivants du CCH * :
- 2- La réalisation des travaux et mesures d'office, notamment l'hébergement temporaire et le relogement définitif, ainsi que le recouvrement des sommes engagées
- 3- La mise en place d'une astreinte (hors procédure d'urgence).

- * Exceptions au principe de la suspension des loyers : 2ème alinéa de l'article L.1331-22 du CSP et lorsque la mesure est prise contre la personne qui a l'usage du bien
- Quand prescrire une interdiction d'habiter définitive ?
- L'arrêté non-urgent peut seulement prescrire une interdiction définitive d'habiter ou une démolition dans les cas suivants :
- s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité
- lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

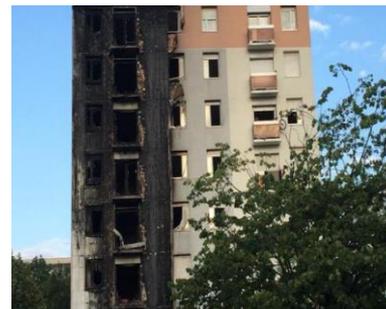
En cas d'extrême urgence

Pas de formalisme particulier

Exemples d'utilisation de la police générale en application de l'article 2212-2 du CGCT:

- fuite de gaz / intoxication : évacuation et coupure dans le même arrêté
- électricité dangereuse : évacuation et coupure dans le même arrêté
- Effondrement : évacuation et périmètre de sécurité
- Etc.

...



Les outils spécifiques aux DROM

- **l’instauration de plusieurs arrêtés spécifiques pour traiter les situations de logements informels par la loi du 23 juin 2011**
 - Pour le périmètre insalubre dans les secteurs d’habitat informel hétérogène (article 9 de la loi du 23 juin 2011) ;
 - Pour le traitement ponctuel de l’insalubrité de locaux mis à disposition aux fins d’habitation (article 10 de la loi du 23 juin 2011) ;
 - Pour l’état de péril des bâtiments édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur le terrain concerné (article 11 de la loi du 23 juin 2011).

Les outils spécifiques aux DROM

- **La création d'outils opérationnels: RHI, RHS, OGRAL.**

RHI: Les opérations de résorption de l'habitat insalubre dans les quartiers d'habitat informel

Opération de traitement de l'insalubrité ou du péril irrémédiable par démolition ou réhabilitation lourde et reconstruction assurée par une maîtrise foncière publique

RHS: les opérations de résorption de l'habitat spontané:

Opération d'aménagement destinée à restructurer un quartier ou secteur d'habitat informel où les constructions sont majoritairement conservées

OGRAL: les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat

Assure aux occupants de locaux d'habitation sans droit ni titre et à l'origine de leur édification des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité et un équipement de base, avec réalisation de travaux d'urgence

L'autorisation et la déclaration préalable de mise en location (permis de louer)

- Dispositif créé par la loi ALUR et codifié aux articles L634-1 et s. et L. 635-1et s. du CCH
- L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation/déclaration préalable de mise en location sur les territoires comportant déjà un habitat dégradé dans une proportion importante ou lorsqu'un tel habitat est susceptible de s'y développer
- Instruction des demandes et contrôle des déclarations préalables
- Système d'amende en cas de non respect des obligations

L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 € (déclaration préalable)
15 000 € (autorisation préalable) .

L'autorisation préalable de division (permis de diviser)

- Dispositif créé par la loi ALUR et codifié aux articles L111-6-1 et s du CCH
- L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation de division des logements sur les territoires comportant déjà un habitat dégradé dans une proportion importante ou lorsqu'un tel habitat est susceptible de s'y développer
- Instruction des demandes

Le silence gardé par l'administration vaut acceptation de la demande.

- Système d'amende en cas de non respect des obligations

L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000 €.



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

L'ACTION PENALE EN MATIERE DE LHI

L'action pénale en matière de LHI

Les principales infractions de droit commun caractérisées en LHI

- La soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indigne (*art 225-14 du CP*) – 5 ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende.
Exemple : le fait de loger des personnes en situation irrégulière dans une ancienne buanderie présentant une surface habitable de 4,7m².
- La mise en danger de la vie d'autrui (*art 223-1 CP*) – 1 an d'emprisonnement et 15 000 € d'amende
- Les atteintes involontaires à l'intégrité (*art 2216, 222-19 et 222-20 CP*) – 1 à 5 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende
- L'omission de porter secours à une personne en péril (*art 223-6 al2 CP*) – 5 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende
- Subsidiairement : la *violation de domicile*, l'abus de faiblesse, le recel, l'extorsion de fonds, le blanchiment...

Les sanctions encourues

Peines principales

Ce sont des délits : passibles de lourdes amendes et de peines d'emprisonnement.

Aussi, en cas de non respect des prescriptions des arrêtés de police spéciales en LHI (*Article L.511-22 du CCH*) :

- Le refus délibéré et sans motif légitime **d'exécuter les travaux et mesures prescrits** - *1 an d'emprisonnement et 50 000 €*
- Le fait de ne pas respecter une interdiction d'habiter - *3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende*
- Percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement - *3 ans d'emprisonnement et 100 000 € (Article L. 521-4 du CCH)*

Peines complémentaires

- Confiscation des biens ou de l'indemnité d'expropriation
- Interdiction d'acquérir un bien immobilier sauf pour son usage personnel durant 10 ans, notamment aux enchères
- Interdiction d'exercer une activité professionnelle ou sociale pendant 5 ans dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction
- Publication des décisions de condamnation dans la presse et /ou leur affichage dans certains lieux déterminés

Conclusion

Le pilotage de la lutte contre l'habitat indigne et la structuration du partenariat sont essentiels pour une action publique efficace.

Le soutien, l'implication des maires et des EPCI sont nécessaires

L'action LHI s'inscrit dans un projet:

autour du PDLHI et des PILHI élaborer une stratégie d'intervention, un plan d'actions, intervenir à différentes échelles (territoire, ville, quartier, îlot, immeuble, logement).

Définir les priorités d'intervention autour de l'urgence et des projets de revitalisation des territoires: Opération programmées d'amélioration de l'habitat, PNRQAD, Action cœur de ville, Petites villes de demain, ...

Intervenir avec une approche pluridisciplinaire et interministérielle : politique, technique, sanitaire, juridique et sociale.

Développer la compétence des acteurs pour réussir une politique intégrée de lutte contre l'habitat indigne, planifier l'offre de service en fonction des besoins.

Se saisir des outils existants pour traiter l'ensemble des situations spécifiques aux territoires ultramarins:

loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la LHI dans les départements et régions d'outre-mer.

Se saisir des mesures, notamment les arrêtés relevant de la police spéciale du maire et du préfet pour résorber les situations:

ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, l'action publique est facilitée.

Merci pour votre attention

chantal.mattiussi@developpement-durable.gouv.fr

pnlhi@developpement-durable.gouv.fr