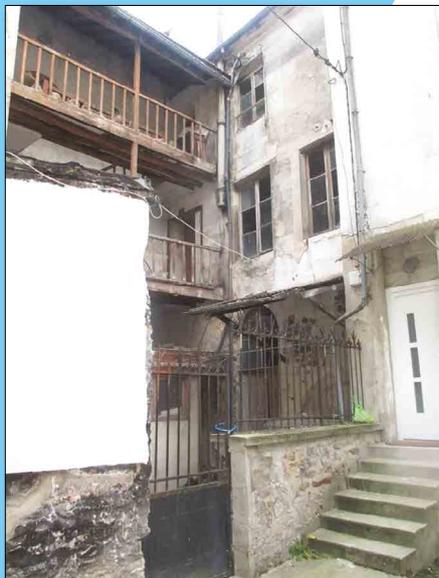


Lutte contre l'habitat indigne : quels outils disponibles ?



De la prévention à la coercition renforcée, de nombreux outils peuvent être utilisés par les collectivités (communes ou EPCI ayant pris la compétence habitat) pour lutter contre l'habitat indigne.

En matière de prévention, le repérage actif des situations de mal-logement et la veille sont primordiaux. Ils permettent au maire, sur la base de ses pouvoirs de police générale, de mettre en demeure le propriétaire de remédier aux désordres constatés dans le logement ou l'immeuble, avant que celui-ci ne bascule dans l'insalubrité.

Des décrets d'application de la loi ALUR sont venus renforcer ce volet préventif. Un EPCI ou une commune peut dorénavant :

- soumettre à autorisation les travaux de division d'un immeuble en vue de la création de logements dans les zones où l'habitat dégradé est présent ou risque de se développer en forte proportion, ainsi que dans les zones urbaines ou à urbaniser (articles L111-6-1 et suivants du CCH) ;
- déterminer des zones dans lesquelles les nouvelles mises en location de logement sont soumises à déclaration, voire, dans les secteurs à forte proportion d'habitat dégradé, à autorisation (articles L634-1 à 634-5 et L635-1 à 635-11 du CCH).

Lorsque les désordres constatés sont susceptibles de constituer un risque pour la santé des occupants ou des voisins (insalubrité notamment), un signalement doit être fait au préfet qui dispose des pouvoirs de police spéciale l'autorisant à mobiliser les procédures coercitives instruites par l'Agence régionale de santé (ARS).

Les mesures de police administrative peuvent être utilement complétées par des opérations spécifiques qui permettent la rénovation globale d'un immeuble ou d'un îlot, en dépassant les seuls aspects liés à la salubrité ou la sécurité :

- l'opération de restauration immobilière (ORI) : sur déclaration d'utilité publique, la collectivité met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de réhabilitation, sous peine d'expropriation aux fins de recyclage immobilier ;
- le traitement de l'habitat indigne réparable (HIR) : à la suite d'une procédure de police administrative sans interdiction définitive d'habiter, la collectivité acquiert le bien afin de réaliser les travaux nécessaires ;
- la résorption de l'habitat indigne irrémédiable (RHI) : l'immeuble sous interdiction définitive d'habiter fait l'objet d'une expropriation et d'une démolition par la collectivité en vue de sa reconstruction.





La direction départementale des territoires accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de ces opérations, dont le déficit global est pris en charge par l'Anah à hauteur de 40 ou 70 %.

Enfin, il convient de ne pas négliger le levier pénal. Un signalement au titre de l'article 40 du code de procédure pénale doit être fait au procureur lorsque les conditions de logement créent un risque pour les occupants ou portent atteinte à la dignité humaine.

Pour en savoir plus :

- DDT 77, service habitat et rénovation urbaine, téléphone : 01 60 56 71 71
- DD ARS 77, service contrôle et sécurité sanitaire des milieux, téléphone : 01 78 48 23 00
- De nombreuses informations et documents types disponibles le site du Pôle national de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) <http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr>¹



1 - codes d'accès disponibles sur demande auprès de la DDT 77 ou de la DD ARS 77.



Pour en savoir plus

Contactez la DDT, Service Habitat et rénovation urbaine,
téléphone : 01 60 56 71 71

La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu

