



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

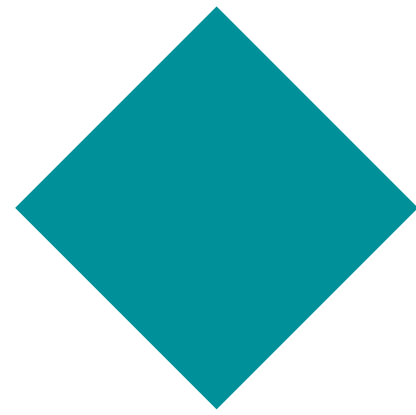
**LES GUIDES
DU PÔLE NATIONAL
DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE**

**Lutter contre
l'habitat indigne**

**Le pouvoir
des maires**

Brochure pratique à l'usage des élus :
connaître, repérer, agir

Septembre 2023



AVANT-PROPOS

Les maires sont en première ligne avec les présidents d'EPCI face aux situations d'habitat indigne, ils ont un rôle essentiel à jouer dans la résorption de ces situations, notamment à travers leurs pouvoirs de polices. Or, de trop nombreux habitats présentent encore aujourd'hui des risques importants pour la santé et la sécurité des occupants et des tiers.

Le maire est un acteur incontournable pour repérer, signaler et agir, que ce soit en application des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, en cas d'urgence dans le cadre de la mobilisation de sa police générale, dans le cadre du déploiement de sa police spéciale, ou comme maître d'ouvrage des opérations locales.

Cette plaquette, élaborée par le Pôle National de Lutte Contre l'Habitat Indigne leur est destinée. Elle a été conçue comme un aide-mémoire qui leur apportera les premiers outils pour engager des actions de lutte contre l'habitat indigne.

CONNAÎTRE ET AGIR

1 - Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

D'un point de vue juridique, d'après l'article L. 225-14 du Code Pénal et la loi n° 2003-239 pour la sécurité intérieure du 18 mars 2003, constitue un habitat indigne « toute situation d'habitat portant atteinte et contraire à la dignité humaine ».

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, définit l'habitat indigne comme suit : « 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. »

Il est estimé qu'environ 420 000 logements du parc privé occupé en métropole et plus de 100 000 logements dans les départements et régions d'Outre-mer entrent dans le champ de l'habitat indigne. Cette notion vise les locaux mis à disposition alors qu'ils sont par nature impropres à un usage d'habitation et ceux qui présentent des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants ou des tiers.

La lutte contre ce type d'habitat constitue une véritable politique publique, disposant d'outils juridiques, organisationnels et financiers, et faisant intervenir de nombreux acteurs (État, collectivités locales, opérateurs...).

Le maire et le président d'intercommunalité (en cas de transfert) jouent un rôle essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne. Il est donc nécessaire qu'ils disposent d'une bonne connaissance à la fois de leurs responsabilités et des outils à leur disposition pour les exercer.

2 - Les objectifs de la lutte contre l'habitat indigne

Les objectifs de la lutte contre l'habitat indigne sont multiples :

- ◆ Protéger les occupants, les tiers, les usagers... ;
- ◆ Supprimer le risque pour la santé et la sécurité ;
- ◆ Résorber le parc de l'habitat indigne et le stock des procédures : encourager le recours aux travaux d'office et la réalisation des opérations jusqu'à leur terme ;
- ◆ Requalifier les logements, les immeubles, les îlots, les quartiers.

3 - Les moyens d'agir sur l'habitat indigne

L'action sur l'habitat indigne se fait en plusieurs étapes :

Repérer : grâce au PPPI (Parc privé potentiellement indigne : outil statistique d'aide au repérage croisant l'ancienneté du bâti et les données fiscales des ménages), ou sur le terrain par les acteurs.

Signaler : le signalement est une obligation légale (art. 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 ». Le signalement peut notamment se faire via les outils Histologe ou le numéro info logement indigne : 0806 706 806

Qualifier : les signalements sont adressés aux guichets uniques des Pôles Départementaux de Lutte Contre l'Habitat Indigne qui orientent vers les services compétents. Il existe un PDLHI dans chaque département.

Traiter et résorber : plusieurs outils peuvent permettre d'y parvenir :

- ◆ les actions administratives et judiciaires concernant le logement non décent ;
- ◆ les actions incitatives et financières : État, Anah, ANRU, ANCT, collectivités locales, OPAH-RU, PIG LHI... ;
- ◆ les moyens de police administrative du préfet et du maire ;
- ◆ les outils d'aménagement : RHI, THIRORI, ORI, PNRQAD... ;
- ◆ les opérations spécifiques aux DROM : RHI, RHS, Ogral...

LES OUTILS COERCITIFS

Les polices administratives des maires

L'ordonnance n° 2020-114 du 16 septembre 2020 a harmonisé et simplifié les polices spéciales en matière de lutte contre l'habitat indigne, dans le but de faciliter l'action publique, et notamment celle des maires. Elle s'applique à compter du 1^{er} janvier 2021.

Le transfert des pouvoirs de police spéciale du maire aux présidents d'EPCI disposant de la compétence habitat est désormais possible au fil de l'eau. En 2022, près de 150 présidents d'EPCI se sont vu transférer des pouvoirs de police spéciale de maires.

Le maire est l'autorité de police de droit commun au niveau local. La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir propre de police (le conseil municipal n'intervient pas).

Le maire (ou le président d'intercommunalité) dispose de pouvoirs propres, inscrits dans la loi, lui permettant d'agir contre l'habitat indigne et ainsi de préserver la sécurité et la salubrité. Grâce à la diversité des compétences, il lui sera possible d'agir de la façon la plus adaptée aux situations, autant en cas d'urgence face à un danger immédiat (extrême urgence : dans la journée), imminent (court terme : dans le mois) ou à traiter à plus long terme.

De l'application du décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés aux cas graves d'habitat insalubre ou dangereux, le maire est appelé à gérer les signalements qu'il reçoit et à donner les suites nécessaires, en lien avec les services de l'État concernés.

Cette « boîte à outils » permet aux maires d'agir en premier lieu en fonction de l'urgence de la situation à traiter.

La « police générale » du maire permet d'agir face à un danger immédiat. Les « polices spéciales » à la disposition du maire ou du préfet permettent d'agir soit en urgence, soit dans un temps plus long. En cas d'inaction des propriétaires, elles permettent au maire d'agir en leurs lieu et place, et à leurs frais avancés.

Ci-dessous sont résumés les principaux outils à la disposition des maires pour traiter l'habitat indigne du point de vue de la santé et de la sécurité, et notamment pour lutter contre les « marchands de sommeil », selon l'urgence de la situation à traiter.

1 - La police générale du maire

Le pouvoir de police générale est très large. Il permet au maire d'édicter toute mesure adaptée aux circonstances. Ce pouvoir, fondé sur les dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT, à l'article L. 2212-2), est le plus adapté en cas d'extrême urgence.

a) Le contrôle des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

Il est essentiel pour prévenir l'habitat indigne d'intervenir en amont de désordres plus graves et importants. Le maire a pour mission au titre de sa police générale de rappeler aux administrés leurs obligations en matière de salubrité publique ou de sécurité, et notamment celles contenues dans le décret portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés (RSHS).

Il peut prescrire les actions utiles en application de l'article L. 1421-4 du Code de la Santé Publique et de l'article L. 2212-2 du CGCT en cas de méconnaissance de ces règles sanitaires.

Il agit sur les problèmes de « décence » des logements loués en signalant les cas à la caisse d'allocations familiales (CAF) ou la mutualité sociale agricole (MSA), qui ont un pouvoir de contrôle au titre du versement des allocations logement. Dans nombre de cas, les désordres constatés au titre de la non-décence relèvent aussi du RSHS, permettant injonction du maire pour y mettre fin. De la même manière, le maire peut à tout moment se retourner vers les services de l'État pour déclencher leur action en vertu de leurs propres pouvoirs de police concernant l'habitat indigne.

Le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés a été publié le 30 juillet et entre en vigueur le 1^{er} octobre 2023. Il est codifié au Code de la Santé Publique et remplace une grande partie des articles du volet habitat des règlements sanitaires départementaux.

b) Action du maire en police générale dans des situations de danger

Lorsque la cause est extérieure au bâtiment (le sol de la parcelle voisine qui s'affaisse provoquant des fissures sur la façade du bâtiment, facteurs naturels, catastrophe technologique, état des sous-sols...), en cas de risque avéré pour la sécurité ou la salubrité, le maire agit au titre de sa police générale. Il intervient également en présence d'un danger grave et imminent. Il peut par exemple évacuer sans attendre un immeuble exposé à un danger immédiat.

Dans les deux cas, le maire peut prendre un arrêté au titre de sa police générale.

Le préfet est l'autorité compétente en matière d'insalubrité, cependant en cas de défaillance du maire, et après mise en demeure de celui-ci, le préfet peut se substituer au maire (L. 2215-1 du CGCT). Il prend un arrêté de police générale.

2 – La police relative au danger ponctuel et imminent

Cette procédure permet de traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer l'insalubrité d'un immeuble (art. L. 1311-4 du Code de la Santé Publique). Elle peut être actionnée en présence de désordres présentant un danger avéré pour la santé de l'occupant ou pour le voisinage, et dont l'imminence nécessite une intervention d'urgence. Elle relève de la compétence du préfet (ou du président de l'EPCI en cas de délégation), qui peut agir dans les plus brefs délais en ordonnant l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger.

Les services communaux, ou services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé (SCHS) interviennent sur la rédaction du rapport (constat des désordres, risques associés, prescriptions), et le préfet ou le président d'EPCI mettent en œuvre la procédure et prennent l'arrêté.

Elle pourra par exemple être utilisée en présence d'un risque d'intoxication au monoxyde de carbone due à une chaudière défectueuse ou d'infection due à une coupure d'eau potable.

3 - Les polices spéciales du maire ou du président d'EPCI (Établissement public de coopération intercommunale)

Le maire dispose de plusieurs polices spéciales qui lui permettent d'intervenir sur les questions de sécurité de l'habitat, de salubrité ou encore de sécurité publique.

a) La sécurité publique : les arrêtés de mise en sécurité

Le maire est historiquement l'autorité de police chargée des mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment menace ruine.

L'arrêté de mise en sécurité concerne tous les bâtiments à usage principal d'habitation, qu'ils soient sous le statut de la copropriété ou non, que les occupants soient propriétaires ou locataires du parc privé ou public.

Le bâtiment concerné par une procédure de mise en sécurité peut être vide d'occupants mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins ou toute personne susceptible d'y pénétrer.

La police spéciale de mise en sécurité du maire permet d'agir soit en procédure d'urgence, soit en procédure ordinaire, lorsque la cause est inhérente au bâtiment, pour des désordres relevant de la sécurité du bâtiment, d'un dysfonctionnement des équipements communs ou d'entreposage de matières explosives.

Ces derniers sont définis dans l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 qui a pour objectif d'harmoniser et simplifier les polices des immeubles, locaux et installations. En matière de lutte contre l'habitat indigne, quatre faits générateurs de la police unique sont définis par le CCH (art. L. 511-2), dont les trois premiers relèvent de la responsabilité du maire, le quatrième relevant du préfet :

1. Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (exemple : fléchissement important d'une poutre).
2. Le fonctionnement défectueux ou le 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 (exemple : portes coupe-feu non fonctionnelles). Les équipements visés sont les équipements et installations dont la liste exhaustive est définie à l'article R. 511-1 du CCH : équipements relatifs à la ventilation, l'éclairage, la distribution d'eau chaude et d'eau froide, le chauffage collectif, l'alimentation en énergie (installations électriques, gaz...), les canalisations et réseaux divers (eaux usées, eaux pluviales), les systèmes de sécurité contre l'incendie, les ascenseurs, etc.
3. L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, 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 aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du Code de la Santé Publique.

En cas d'inexécution par le maire de son arrêté, le préfet peut se substituer au maire (art. L. 2215-1 du CGCT). Il a le pouvoir de faire exécuter l'arrêté sans prendre d'arrêté de police générale.

Pour motiver son arrêté et constituer son rapport, le maire peut faire appel, s'il le souhaite, à un expert désigné par le tribunal administratif, ou à un expert de son choix. Les procédures de mise en sécurité peuvent être des procédures d'urgence ou ordinaire. En procédure ordinaire, des travaux pérennes sont prescrits dans les arrêtés, contrairement à la procédure d'urgence, où des travaux de mise en sécurité d'urgence peuvent simplement être prescrits.

Dans un arrêté de mise en sécurité, les droits des occupants sont protégés, les baux et loyers sont suspendus. Le propriétaire aura à sa charge, outre les travaux prescrits, les frais éventuels d'hébergement ou de relogement des occupants.

b) Les établissements recevant du public aux fins d'hébergement

Les Établissements recevant du public (ERP) à usage d'hébergement, tels que les hôtels meublés, résidences, sont soumis aux dispositions des articles L. 184-1 et suivants du CCH relatifs aux règles de protection contre les risques d'incendie et de panique.

Le maire peut contraindre l'exploitant de ces ERP à réaliser des travaux de protection contre les risques incendie et de panique et, au besoin, les exécuter d'office. Les occupants qui y ont leur résidence principale bénéficient des mêmes protections qu'en cas d'arrêté de mise en sécurité.

Il revient au maire de faire procéder à des visites de contrôle de ces établissements par la commission de sécurité afin de vérifier le respect des règles de sécurité applicables. Après visite des lieux, celle-ci établit un procès-verbal sur la conformité de l'établissement, ou non, aux règles de sécurité en matière de prévention des risques d'incendie et de panique et sur les mesures devant être prescrites, le cas échéant avec avis défavorable à la poursuite de l'exploitation. Sur ce fondement le maire prend un arrêté prescrivant à l'exploitant de réaliser les travaux indiqués dans un délai précis. En cas de nécessité, l'arrêté peut interdire les lieux à l'habitation jusqu'à la réalisation des mesures prescrites, prescrire une interdiction temporaire ou définitive d'habiter (uniquement en procédure ordinaire) ou d'utiliser les lieux jusqu'à la réalisation des mesures prescrites. Cet arrêté est notifié à l'exploitant et au propriétaire des murs. L'arrêté est également notifié aux occupants et affiché dans l'ERP ou sur sa façade, afin que les occupants soient informés de leurs droits.

Les occupants sont protégés selon le régime de droit commun prévu par les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du CCH (suspension du loyer, etc.), l'obligation de relogement ou d'hébergement éventuel étant mis à la charge de l'exploitant ou du propriétaire solidairement tenus. À défaut d'exécution dans le délai précisé à l'arrêté et en cas de mise en demeure infructueuse, le maire procède d'office aux travaux prescrits. Les frais consécutifs peuvent être également recouverts contre le propriétaire solidairement tenu avec l'exploitant.

c) Les déchets

Le maire est l'autorité compétente en matière de déchets. À ce titre, il dispose de pouvoirs de police administrative spéciale prévus par le Code de l'environnement et par le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et peut également, à titre subsidiaire, mettre en œuvre ses pouvoirs de police administrative générale.

L'article L. 541-3 du Code de l'environnement donne compétence au maire pour faire assurer le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux déchets. Conformément à ces dispositions, lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés dans des conditions contraires aux prescriptions en la matière, le maire avise le producteur ou le détenteur des faits qui lui sont reprochés et des sanctions qu'il encourt. Si l'intéressé ne s'exécute pas dans le temps qui lui est imparti, le maire a la possibilité de faire appliquer une ou plusieurs sanctions administratives : consignation, exécution d'office des mesures prescrites.

4 - Le rôle du maire en matière d'insalubrité

L'insalubrité est le 4^e fait générateur de la police unique (article 511-1 du CCH). Elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du CSP. Contrairement à la mise en sécurité, les arrêtés de traitement de l'insalubrité sont pris par le préfet en police spéciale. Les maires et les services communaux ont cependant un rôle essentiel à jouer en la matière.

De façon générale, même en l'absence de service communal d'hygiène et de santé (SCHS) figurant au troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du CSP, de par la proximité des élus avec leurs concitoyens, les communes sont les mieux placées pour intervenir en premier niveau face aux situations d'insalubrité. Leur implication est déterminante pour permettre aux services de l'État d'avoir une meilleure connaissance des situations existantes. En effet, outre leurs pouvoirs de police générale, les maires ont une mission de contrôle des règles générales d'hygiène et de salubrité en matière d'habitat. À ce titre, les communes sont amenées à apporter une réponse aux signalements des habitants concernant leurs logements.

Ainsi, en s'assurant du respect de ces règles, les services communaux peuvent être confrontés à des situations relevant de l'insalubrité. Ils peuvent également repérer des locaux habités bien qu'impropres à l'habitation ou bien faisant apparaître un danger sanitaire. Si la commune est dotée d'un SCHS, il appartient à ce service d'instruire les différentes procédures d'insalubrité en tant que de besoin. Dans les autres cas, le maire ou le président d'un établissement public à caractère intercommunal (EPCI) peut saisir l'Agence régionale de santé (ARS) pour lui demander d'établir un rapport sur l'insalubrité suspectée et enclencher la procédure. L'ARS est alors tenue d'instruire le dossier. L'ARS et le SCHS sont tenus de donner suite aux signalements des occupants. Selon l'état physique du bâtiment, il peut être pris un arrêté de traitement de l'insalubrité, avec ou sans interdiction d'habiter (temporaire ou définitive selon l'urgence). Dans tous les cas évoqués ci-dessus, les occupants sont protégés comme dans une procédure de mise en sécurité.

À noter : Dans le cas où les désordres concernent à la fois la sécurité et la salubrité, un arrêté d'insalubrité peut être pris, regroupant les prescriptions pour l'ensemble des désordres.

5 - Intervenir d'office

a) Conduire des travaux d'office

Si malgré les injonctions de l'autorité publique, des propriétaires n'appliquent pas les obligations qui leur sont faites en matière de travaux, d'hébergement ou de relogement, et face à la nécessité d'une intervention rapide, le maire ou préfet selon le cas, peut se substituer aux propriétaires et procéder d'office aux travaux une fois le délai précisé dans l'arrêté passé. Les frais consécutifs sont recouverts contre le propriétaire ou l'exploitant.

Dans les cas où l'immeuble d'habitation est en copropriété, afin d'accélérer les travaux sans pénaliser les propriétaires de bonne foi, la commune, sur décision du maire, peut se substituer aux seuls propriétaires défaillants. Les frais avancés par la commune sont également recouvrables sur les propriétaires. Cette créance publique recouvrée comme une contribution directe, bénéficie de garanties propres, à savoir une hypothèque légale spéciale, outre la solidarité instituée par la loi entre propriétaires successifs. Les risques encourus sont limités : pour les cas de substitution, la commune peut bénéficier d'une subvention de l'Anah pour effectuer des travaux d'office en procédure ordinaire uniquement.

b) Héberger et reloger

Dans le cas où le maire prend un arrêté de mise en sécurité, il peut prescrire :

- l'hébergement dans l'attente de l'exécution des travaux prescrits ou pendant la durée de ces travaux ;
- le relogement (uniquement en procédure ordinaire) en cas d'interdiction définitive d'habiter (s'il n'y a aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou si les travaux nécessaires sont plus coûteux que sa reconstruction).

Cette charge incombe au propriétaire ou à l'exploitant. En cas d'inaction de ceux-ci, le maire est amené à se substituer à eux pour assurer cet hébergement ou relogement. Les frais avancés par le maire sont recouvrables aux propriétaires. Cette responsabilité incombe au maire dans tous les cas où il est autorité de police compétente, c'est-à-dire dans les procédures de mise en sécurité.

La commune peut demander au préfet de bénéficier des subventions du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU). Ce fonds apporte un financement aux communes qui prennent en charge soit le relogement ou l'hébergement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

LES AUTRES OUTILS

Pour le traitement de l'habitat indigne

1 - Les actions incitatives et les financements

Différentes aides financières (subventions, prêts) sont prévues par la loi pour les opérations de résorption de l'habitat indigne. Tant en matière d'hébergement ou de relogement avec le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) qu'en matière de travaux avec les interventions financières de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) pour le traitement de l'habitat indigne, des accompagnements financiers tant individuels que collectifs peuvent être envisagés :

a) Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)

Il contribue à la prise en charge des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire, après évacuation des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé ou suite à une catastrophe naturelle, dans la limite de six mois. Il finance également la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

b) Les aides financières de l'Agence nationale de l'habitat

L'Anah finance les travaux pour les propriétaires occupants ou bailleurs pour des logements dégradés ou concernés par des arrêtés (sous conditions de ressources pour les PO, et conditionné à la signature d'une convention locative avec l'Anah pour les PB). Elle finance également les travaux des parties communes de copropriétés en difficulté comportant au moins 75 % de lots d'habitation.

Les travaux d'office sont pris en charge par l'Anah à hauteur de 50 % sans plafond de montant, hors procédure d'urgence.

L'agence aide au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).

Enfin, l'Anah participe au financement des programmes opérationnels PIG et OPAH.

c) Les aides financières de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

En finançant le recyclage de l'habitat dégradé (intervention globale à l'échelle des îlots), et des interventions sur les copropriétés dégradées (recyclage ou portage massif), l'ANRU contribue à la suppression du parc insalubre en cohérence et complémentarité avec les outils de lutte contre l'habitat indigne.

Les subventions de l'Agence accompagnent toutes les étapes et les dimensions d'un projet de requalification urbaine d'un quartier présentant de l'habitat dégradé : ingénierie pré-opérationnelle, conduite de projet, recyclage foncier et immobilier du bâti dégradé, relogement, aménagement d'espaces publics, développement d'immobilier à vocation économique, création ou extension d'équipements publics ou collectifs de proximité, selon les modalités prévues par le règlement général de l'Agence.

d) Les aides financières complémentaires de l'État et des collectivités

L'État peut également financer des actions d'hébergement, ou de relogement, des diagnostics ou des travaux d'office lorsque le préfet se substitue aux propriétaires défaillants dans le cadre de ses prérogatives de polices spéciales relatives à l'insalubrité. Le recouvrement des créances auprès du propriétaire défaillant est dans ce cas une obligation, la substitution se réalisant à ses frais.

Les communes et les intercommunalités, les conseils départementaux viennent abonder les subventions de l'État, de l'Anah et de l'ANRU pour créer un véritable effet levier sur la réhabilitation du bâti ancien dégradé et indigne, ou diminuer le reste à charge des propriétaires occupants ou bailleurs, engagés dans un processus vertueux de travaux. Les conseils départementaux et régionaux peuvent également abonder ces subventions.

L'action combinée des acteurs au service du projet permet d'appréhender la lutte contre le mal-logement dans sa globalité et d'apporter un ensemble de réponses sur mesure, mobilisables par les territoires en fonction des besoins.

D'autres subventions sont prévues sur le fond LBU pour les Outre-mers.

2 - Les outils d'aménagement et les opérations spécifiques

Les programmes déployés sur les territoires par l'Anah, l'ANRU, l'ANCT sous la maîtrise d'ouvrage des collectivités locales, font leviers sur le traitement de l'habitat indigne. 235 plans Action Cœur de Ville (ACV), 1 643 programmes Petites Villes de Demain et 955 programmes locaux de l'Anah sont déployés sur le territoire en 2022.

Différents programmes territoriaux existent :

- ◆ les programmes opérationnels d'initiative locale (OPAH, PIG...);
- ◆ les programmes nationaux : ils concernent principalement la politique de la ville et le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), le programme de revitalisation des centres bourgs. Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), ainsi que les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) et les opérations d'intérêt national (OIN) en font également partie ;
- ◆ les quartiers anciens : ils désignent les territoires prioritaires de requalification de l'habitat ancien dégradé, voire indigne et de revitalisation urbaine ou rurale. Les quartiers anciens allient les différentes dimensions d'intervention : ingénierie renforcée, restructuration immobilière, foncière, démolition-reconstruction dans des périmètres souvent restreints (îlots). Les interventions sur les quartiers anciens donnent lieu à des OPAH spécifiques de renouvellement urbain (OPAH-RU) incluant souvent des opérations de requalification lourde de résorption et de traitement de l'habitat insalubre (RHI-THIRORI) ;
- ◆ les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) avec une articulation entre amélioration de l'habitat et prévention des risques technologiques.

Les interventions territoriales mises en place dans ces périmètres s'accompagnent de partenariats visant à coordonner l'action de l'Anah avec celles des acteurs nationaux compétents, et notamment la convention avec l'ANRU pour l'articulation des interventions des deux agences, le partenariat avec le Commissariat général à l'égalité des territoires pour le programme national de revitalisation des centres bourgs, le partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC) en faveur des quartiers anciens, la coordination et le suivi partagés avec la Direction générale pour la prévention des risques (DGPR) des interventions communes habitat privé et prévention des risques.

POUR ALLER PLUS LOIN

Dans votre département, les PDLHI sont à votre disposition autant que de besoin pour toute assistance technique dans votre action contre l'habitat indigne. Les signalements peuvent se faire auprès des PDLHI, via les outils :

Histologe (<https://histologe.beta.gouv.fr>)

ou le numéro info logement indigne : 0806 706 806

Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne est également à votre disposition pour répondre à vos questions à l'adresse pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

Un site extranet regroupant de la documentation technique et juridique est également à la disposition des collectivités et des services de l'État. Vous pouvez effectuer une demande d'accès à l'adresse ci-dessus.

Vous y trouverez notamment les guides :

« Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne » rédigé conjointement par l'AMF, l'ANIL et le PNLHI,

les guides du PNLHI :

« La mise en sécurité des immeubles et édifices en défaut de solidité »,

« Mise en œuvre des procédures pour un recouvrement efficace des créances publiques »,

« Guide de l'hébergement et du relogement »,

ainsi que des modèles d'arrêtés.