



# ***L'habitat indigne : repérage et modalités d'intervention***

**Présentation aux Élus  
du Pays Tolosan  
20 juin 2012**



# La définition de l'habitat indigne

- ▶ La définition de l'habitat indigne est introduite par la loi de MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 31 mai 1990, article 4. Elle s'applique en France métropolitaine et en outre-mer.

Toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.

Sont donc visés les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

*Toute situation d'habitat portant atteinte à la dignité humaine*

# Une responsabilité partagée

## Le pouvoir de police du maire (cf. code de la construction et habitation)

- ▶ La police générale : 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)
- ▶ La police spéciale : le maire dispose de plusieurs polices spéciales qui lui permettent d'intervenir dans les questions de sécurité de l'habitat ou encore de salubrité (notamment pour les déchets)
- ▶ Le maire est historiquement l'autorité de police chargée des mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment menace ruine.
  - Stabilité du bâti ou de ses éléments
  - Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation
  - Protection contre les risques d'incendie et de panique

# Une responsabilité partagée

Le pouvoir de police du préfet  
(cf. code de la santé publique)

- ▶ Désordres liés à l'environnement
- ▶ Désordres liés à l'utilisation du bien (locaux impropres à l'habitation, suroccupation organisée par le bailleur, utilisation non conforme)
- ▶ Désordres du bâti : procédure d'urgence, insalubrité ordinaire, remédiable ou irrémédiable



# La politique de lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne

## Un pôle départemental actif






Depuis le lancement du plan de lutte contre les marchands de sommeil en novembre 2007, l'action publique s'est largement développée. Créée en 2007, et pilotée par la DDT, le pôle LHI de Haute-Garonne réunit de nombreux partenaires, signataires du protocole départemental, en cours de réécriture.

Il assure notamment :

- le traitement des signalements de situations d'habitat indigne
- la mise en oeuvre des actions coercitives, les travaux d'offices aux frais avancés des propriétaires ne respectant pas les arrêtés (travaux, hébergement/relogement)
- la mise en place d'outils d'observation et de suivi des arrêtés en cours de validité
- le lien avec les magistrats référents des Parquets (Vice-Procureur)
- l'assistance des plus petites communes pour la mise en oeuvre des polices de l'habitat indigne.

# Un dispositif de repérage sur le Pays Tolosan

## Le choix d'un territoire

-  Le croisement entre le fichier départemental des signalements et les données issues du parc privé potentiellement indigne (PPPI)
-  Les données de l'Anah révèlent un parc potentiellement indigne sur la zone Nord et Nord-Ouest du département et sur la zone du Lauragais.
-  A ce jour il n'existe pas de dispositif opérationnel de type OPAH permettant de détecter l'habitat indigne et de le traiter dans un large secteur du département.
-  Le schéma de cohérence territoriale Nord (SCOT) en cours fait état d'une réhabilitation nécessaire.
-  L'action des travailleurs sociaux, animatrices logement, confrontés à des situations de précarité, nécessite le soutien de dispositifs d'accompagnement et d'une action publique

# Un dispositif de repérage sur le Pays Tolosan

## ► La mission d'Urbanis

- Le repérage de l'habitat non décent, non conforme au RSD et indigne
- Un diagnostic technique des logements repérés retenus par le pôle départemental LHI
- Un rapport socio-économique des familles concernées
- Une information des aides disponibles aux familles

Engagée en janvier 2012, pour une durée de 1 an

## **Des exemples d'habitat indigne**



# Location en sous sol

Ce local est impropre à l'usage d'habitation

Le maire doit informer le Préfet

Le Préfet prend un arrêté (sans coderst) avec interdiction définitive d'habiter

et met en demeure le propriétaire de faire cesser cette situation, dans un délais précis.

Le propriétaire est obligé de formaliser des offres de relogement (3 maxi).



# La présence de plomb

L'Agence régionale de Santé établit le diagnostic

Risque grave pour la santé des occupants =  
risque de saturnisme pour les enfants

L'ARS établit un arrêté d'insalubrité (coderst)

Le propriétaire a l'obligation d'héberger temporairement le locataire pendant la durée des travaux.

Si défaillance, le maire se substitue



# La sur-occupation

Le maire, la CAF, ou  
un agent compétent  
constate la sur  
occupation  
organisée par le  
bailleur

Le Préfet met en  
demeure le  
propriétaire dans un  
délais précis

Il doit reloger les  
personnes ou la  
famille en surnombre





# Le péril imminent et ordinaire

Risque de chutes de matériaux, tuiles,

Immeuble menaçant ruine atteinte à la solidité de l'immeuble

Danger pour la sécurité des occupants, du voisinage, des passants

Pouvoir de police du maire :  
il prend un arrêté de péril imminent et demande au T.A. de nommer un expert, et ensuite prend un arrêté de péril ordinaire



# Le manque de ventilation, moisissures

Visite de l'ARS qui établit un rapport :

Si l'humidité n'est pas associée à  
une dégradation du bâti : non décence,  
infraction au RSD

Si l'humidité est associée à  
une dégradation du bâti : insalubrité

Insalubrité remédiable (assortie ou non  
d'interdiction temporaire d'habiter)

Insalubrité irrémédiable (assortie ou non  
d'interdiction définitive d'habiter)



# Le danger électrique

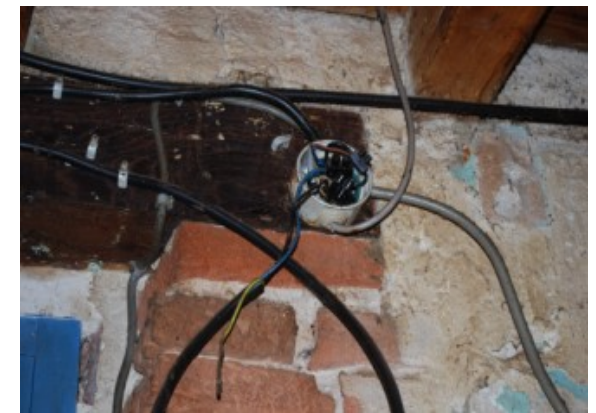
Logement avec installation électrique vétuste et dangereuse

Prise d'un arrêté d'urgence (sans coderst) par l'ARS

avec mise en demeure de remédier à la dangerosité dans un délais précis

Si défaillance du propriétaire, travaux d'office par la commune qui peut demander des subventions de l'Anah (50 %)

Ou l'Etat fait réaliser les travaux





# Les insectes

Manquement à la salubrité  
Manquement à des règles  
d'hygiène

Il s'agit d'une infraction au  
Règlement Sanitaire  
Départemental

Diagnostic et mise en demeure  
par le maire d'assainir le  
logement



# Le chauffage défectueux

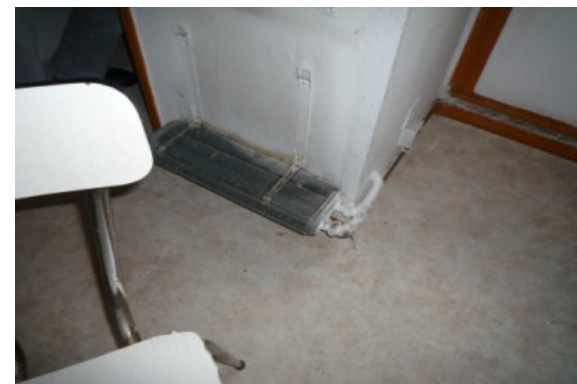
Installation de chauffage non réglementaire et  
VMC dangereuse

Risque d'intoxication pour les occupants

Danger pour la santé

Visite de l'Ars et rapport

Procédure d'insalubrité



# Les aides de l'Anah pour les propriétaires occupants

## Les principales conditions :

- Construction de plus de 15 ans
- Occuper son logement à titre de résidence principale pendant 6 ans
- Faire réaliser les travaux (fourniture et pose) par entreprises ou artisans enregistrés au registre du commerce ou chambre des métiers.

Type d'intervention	Plafond de travaux	Taux de subvention		
		Plafond très modeste	Plafond modeste	Plafond majoré
Adaptation handicap	10 000€	50%		35%
Précarité énergétique	10 000€	35%	20%	—
Habitat indigne ou très dégradé	50 000€	50%		
Travaux de mise aux normes	10 000€	25%	10%	—
Travaux sécurité ou salubrité	20 000€	50%		

# Les aides de l'Anah pour les propriétaires bailleurs

## Les principales conditions :

- Construction de plus de 15 ans
- Louer son logement à titre de résidence principale pendant 9 ans
- Faire réaliser les travaux (fourniture et pose) par entreprises ou artisans enregistrés au registre du commerce ou chambre des métiers.

Type d'intervention	Plafond de travaux	Taux de subvention
Habitat indigne ou très dégradé	80 000€	35%
Travaux de réhabilitation logement dégradé	40 000€	25%
Transformation d'usage	40 000€	25%
Travaux de sécurité ou salubrité	40 000€	35%

# Nous joindre

**Direction Départementale des Territoires**

**Service Logement et Construction Durables**

Cité administrative – Bâtiment B - Boulevard Armand Duportal - 31074 TOULOUSE

**Unité Habitat Privé**

**Chef de l'unité** : Nicole Escassut

Tél : 05 81 97 72 20

[nicole.escassut@haute-garonne.gouv.fr](mailto:nicole.escassut@haute-garonne.gouv.fr)

**Adjointe à la Chef d'unité (LHI)** : Sophie Personnic

Tél : 05 81 97 72 61

[sophie.personnic@haute-garonne.gouv.fr](mailto:sophie.personnic@haute-garonne.gouv.fr)

**Adjoint à la Chef d'unité (programme Habiter Mieux)** : Laurent Mann

Tél : 05 81 97 72 35

[laurent.mann@haute-garonne.gouv.fr](mailto:laurent.mann@haute-garonne.gouv.fr)

**Adjoint à la Chef d'unité (Anah)** : Pierre Revest

Tél : 05 81 97 72 34

[pierre.revest@haute-garonne.gouv.fr](mailto:pierre.revest@haute-garonne.gouv.fr)

**Merci de votre attention**