

## RENFORCER LE VOLET PÉNAL

Depuis 2014 un protocole de partenariat relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux dans les Yvelines co-signé par le préfet, le procureur, l'ARS et la CAF, définit les conditions de collaboration afin de lutter contre les marchands de sommeil. Ce protocole a été actualisé et renouvelé en 2018.

La loi Elan a également renforcé les sanctions pénales sur les marchands de sommeil, et créé une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, sur le modèle de la lutte contre le trafic de drogue et la contrefaçon

## DES OUTILS POUR AIDER LES COLLECTIVITÉS

La DDT accompagne les collectivités pour la prise en compte des situations d'habitat indigne en :

- participant et pilotant des actions du PDLHI à destination des collectivités
- les informant sur les outils incitatifs et coercitifs cofinancés par l'Anah
- les aidant méthodologiquement pour la réalisation des travaux d'office ou la mise en place du permis de louer

Plusieurs guides sont mis à disposition des collectivités par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

### CONTACT :

#### DDT 78 / SHRU

Parc privé et résorption de l'habitat indigne

Tél : 01 30 84 30 80

Mail : ddt-shru-pphi@yvelines.gouv.fr

## EN SAVOIR PLUS

Bilan 2014 de la lutte contre l'habitat indigne dans les Yvelines (Agence régionale de santé d'Ile-de-France) :

[http://www.ars.iledefrance.sante.fr/fileadmin/ILE-DE-FRANCE/ARS/2\\_Votre\\_Sante/5\\_Environnement/4\\_Habitat/habitat-indigne-78-bilan-2014.pdf](http://www.ars.iledefrance.sante.fr/fileadmin/ILE-DE-FRANCE/ARS/2_Votre_Sante/5_Environnement/4_Habitat/habitat-indigne-78-bilan-2014.pdf)



Direction départementale des Territoires des Yvelines  
35, rue de Noailles - BP 1115  
78011 VERSAILLES Cedex  
Tél : 01 30 84 30 00

Thème

# HABITAT

## LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

En 2009, la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle) a défini juridiquement dans son article 84 la notion d'habitat indigne. Ainsi « 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. » Plus récemment, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) de 2014 puis la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) de 2018, a permis aux pouvoirs publics de se doter de moyens supplémentaires pour empêcher la mise en location de logements indignes et freiner, voire restreindre, l'activité des marchands de sommeil.

Ces situations d'habitat indigne cumulent souvent des difficultés sociales, de santé et d'exclusion par le logement. La lutte contre l'habitat indigne recouvre des enjeux de solidarité nationale et de santé publique qui justifient la mobilisation de l'ensemble des acteurs.

L'habitat indigne yvelinois est divers :

- copropriétés dégradées, division pavillonnaire anarchique, combles, caves, locaux annexes, buanderies, locaux en rez-de-jardin dans les tissus urbains ;
- habitat rural vétuste souvent occupé par des propriétaires précaires, mais aussi des habitats légers de loisirs devenus pérennes et dangereux ;
- encombrement dangereux des logements.

## REPÉRER ET SIGNALER LES SITUATIONS

Il revient au Maire de donner suites aux signalements d'habitat dégradé en réalisant les premiers constats. Si le logement ne respecte pas les prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD), il met en demeure le propriétaire de réaliser des travaux. En cas d'inexécution, il dresse une contravention de 3<sup>e</sup> classe (amende de 450 €). Si le logement présente un risque pour

la santé des occupants et/ou du voisinage, il transmet le rapport de visite à la Délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé (DD ARS) en vue d'une enquête d'insalubrité et de la prise d'un arrêté préfectoral. Certaines procédures relèvent exclusivement de la compétence du maire, comme le péril (imminent et ordinaire).

# La lutte contre l'habitat indigne

Afin de dynamiser l'identification de situations d'habitat indigne et d'en assurer le traitement, une opération programmée cofinancée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), de type Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou Programme d'intérêt général (PIG) peut être mise en œuvre par la collectivité. Au regard des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé des copropriétés dé-

gradées du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, de la complexité de leur traitement et des lourds investissements nécessaires, le gouvernement par décret daté du 7 janvier 2020 a créé une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-IN) sur ce quartier sous la maîtrise d'ouvrage de l'établissement public foncier d'Île-de-France (Epff)

## METTRE EN ŒUVRE LES PROCÉDURES

Les procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne relèvent d'une compétence partagée entre le Maire et le Préfet en fonction des désordres constatés.

Pour chaque situation des procédures correspondantes avec des responsabilités sont prévues par la réglementation.

En application de la loi ELAN, l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 apporte en matière de lutte contre l'habitat indigne des simplifications aux procédures en créant une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles. L'ordonnance renforce aussi la capacité des maires à intervenir dans des délais brefs dans un cadre sécurisé pour l'autorité publique en permettant le recouvrement des frais liés à l'exécution d'office des mesures.

L'ordonnance est applicable à compter du 1er janvier 2021.

Aujourd'hui, deux situations liées à la sécurité des occupants relèvent du Maire :

- la protection des Établissements d'hébergement recevant du public (ERP) contre les risques d'incendie et de panique
- la remise en état des équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation.

Tous les autres cas :

- locaux impropres par nature à l'habitation
- sur-occupation du fait du bailleur
- utilisation des locaux entraînant un danger pour la santé ou la sécurité
- présence de plomb accessible

relèvent du pouvoir du Préfet.



La notion d'habitat indigne recouvre les situations présentant un risque pour la santé, ou pour la sécurité.

Procédure	Textes de référence	Autorité concernée	Action à mener
Indécence	loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000	droit privé	Le locataire peut saisir la commission de conciliation pour une solution à l'amiable pour résoudre le litige.
Infractions au règlement sanitaire départemental (RSD)	RSD, L 2212-1 et L 2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)	pouvoir du maire	Le Maire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux si les désordres le justifient.
Péril (ordinaire et/ou imminent)	article L 511-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)	pouvoir du maire	Le Maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices lorsqu'ils menacent ruine et pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité publique.
Urgence pour danger sanitaire ponctuel imminent	article L 1311-4 du CSP	pouvoir partagé entre le maire et le Préfet	Le Préfet est compétent pour prendre l'arrêté et le maire pour en assurer l'exécution d'office.
Insalubrité (occupation ou exploitation créant un danger pour la santé des occupants ou des voisins)	article L 1331-26 du Code de la santé publique (CSP)	pouvoir partagé entre le maire et le Préfet	Le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la commune effectue une enquête, à défaut cette responsabilité revient à l'ARS. Le Préfet, suite à l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), signe un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable ou irréparable, pour mettre en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux et éventuellement l'obliger à héberger ou à reloger les occupants.
Mesures d'urgence en cours de procédure d'insalubrité	article L 1331-26-1 du Code de la santé publique (CSP)	pouvoir du Préfet	Si l'insalubrité entraîne un danger imminent, le Préfet est compétent pour prendre l'arrêté et en assurer l'exécution d'office.

## GARANTIR L'EXÉCUTION DES TRAVAUX JUSQU'À L'EXÉCUTION D'OFFICE

La sortie de situations d'indignité passe par le recours aux travaux pour rendre l'habitat sûr et salubre. L'Anah peut inciter à la réalisation des travaux par des aides financières aux propriétaires sous certaines conditions.

Quand les travaux ne sont toutefois pas réalisés, le Maire et/ou le Préfet, ont le devoir de réaliser les travaux d'office aux frais avancés du propriétaire. L'Anah peut également aider financièrement les collectivités à réaliser ces travaux.