

((( TERRITOIRES CONSEILS

Collection  
Réunions téléphoniques

**LES ENJEUX DU CADRE DE VIE A  
L'EPREUVE : LA POLITIQUE  
LOCALE DU LOGEMENT ET LA  
LUTTE CONTRE L'HABITAT  
INDIGNE**

GROUPE

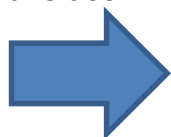


- I. Des acteurs publics multiples.....3
- II. La répartition des pouvoirs de police dans la lutte contre l’habitat indigne.....4
- III. L’articulation des interventions possibles.....5
- IV. Les outils de planification.....6
- V. Les aides financières mobilisables.....7
- VI. La politique locale des logements sociaux.....8

- Environ 500 000 logements sont susceptibles de relever de la qualification d'habitat indigne.
- L'Etat reste l'acteur central et détermine la politique nationale du logement, notamment via l'ANRU et l'Anah.
- Les EPCI à fiscalité propre sont les nouveaux chefs de file des politiques locales du logement.
- Des compétences obligatoires au champ large pour les CA, CU, et métropoles (art. L 5216-5, L 5215-20 et L 5217-2 du CGCT) ; optionnelles pour les CC (art. L 5214-16 et L 5214-23-1 du CGCT).
- Les communes conservent un rôle opérationnel de proximité.

## La répartition des pouvoirs de police dans la lutte contre l'habitat indigne

- Une définition légale de l'habitat indigne (art. 1-1 de la loi du 31 mai 1990 : *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; ainsi que les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage*).
- Les autorités administratives compétentes peuvent prendre des arrêtés de police administrative, sans préjudice d'éventuelles actions civiles dirigées contre le bailleur, si le logement n'est pas décent.
- Si les conditions prévues par l'article L 5211-9-2 du CGCT sont réunies, le président de l'EPCI exerce des polices spéciales (sécurité des ERP aux fins d'hébergement, équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, procédure de péril).



c'est l'acteur unique voulu par la loi ALUR.

- La délégation possible de certaines polices spéciales du préfet au président de l'EPCI, après avis du directeur général de l'ARS.

- Désordres ne présentant pas de danger majeur pour la sante ou la sécurité
  - *non-respect des règles de décence*: litige privé entre bailleur et locataire; saisine possible de la commission départementale de conciliation, voire du juge d'instance.
  - *non-respect des règles d'hygiène*: le maire peut prendre une mesure de police générale et est chargé de l'application du RSD.
  
- Désordres qui présentent un danger grave pour la santé ou la sécurité
  - *risques pour la santé*: insalubrité et / ou saturnisme – police spéciale du préfet qui prend un arrêté sur le fondement d'un rapport de l'ARS d'interdiction d'habiter à titre temporaire ou définitif.
  - *risques pour la sécurité / péril*: immeuble menaçant ruine – police spéciale.
  
- La qualification de logement indigne est plus restrictive que celle de logement non décent.
  
- Zoom sur la procédure d'insalubrité.

- Le programme local de l'habitat (PLH) constitue le document central de planification, en cohérence avec d'autres normes (SCOT, PLU, Opah, PIG, RHI, lotissements, ZAC, ...)
- Un outil de programmation devant permettre d'articuler les politiques d'aménagement urbain et d'habitat, et de favoriser l'équilibre du développement en ville.
- Mais la procédure de compatibilité PLU/PLH peut parfois s'avérer peu efficace, et un bon nombre de PLH ne sont pas aussi performants qu'ils le pourraient.
- L'EPCI compétent délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et peut décider d'éventuelles adaptations justifiées par l'évolution de la situation sociale et démographique.
- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) complète le dispositif.

- Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) dont les EPCI, communes, CCAS et EPL peuvent bénéficier, pour la prise en charge des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé.
- Les aides financières de l'Anah (PIG; prise en charge jusqu'à 50% du montant des travaux subventionnables des propriétaires; prise en charge jusqu'à 50% des travaux exécutés d'office).
- Financement partiel par l'Anah d'opérations lourdes de restructuration : les opérations de résorption de l'habitat insalubre, irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).

- Les EPCI sont désormais les fers de lance dans l'attribution des logements sociaux, bien que les communes soient contributrices pour la construction, et que l'Etat enregistre les demandes.
- Des exemples de politique attractive au niveau intercommunal seront apportés lors de la réunion.
- L'EPCI compétent peut porter l'initiative d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah).
- L'article L 302-5 du CCH fixe les diverses obligations de réalisation de logements sociaux. Les communes n'atteignant pas le seuil légal peuvent être concernées par un plan de rattrapage préfectoral sur 3 ans. En outre, il existe un arsenal divers de sanctions.



Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :

- par téléphone au 0970 808 809 ☐
- par mail sur le site Internet [www.caissedesdepotsdesterritoires.fr](http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr) en cliquant sur APPUI JURIDIQUE ou TÉLÉPHONE. Vous y trouverez également une rubrique «Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.