

Réseau de villes contre l'habitat indigne

Appel à mobilisation

**20 propositions pour agir
plus vite et plus fort
pour un logement décent,
abordable et durable
pour tous**

Juin 2023



Saint-Denis

Réseau de villes contre l'habitat indigne | Appel à mobilisation

Depuis 40 ans en France, la crise du logement fait rage. Et dans son sillage, l'habitat indigne bafoue la dignité, la santé et la sécurité des personnes touchées. Années après années, les chiffres de l'habitat indigne demeurent alarmants, publiés ce 1^{er} février par la Fondation Abbé Pierre dans son rapport annuel. Dans son dernier rapport, la Fondation Abbé Pierre compte 4 millions de personnes mal logées, vivant chez des proches, à l'hôtel, dehors ou dans une pièce surpeuplée. Ce sont plus de 420 000 logements occupés qui sont considérés comme indignes, et qui ne peuvent garantir un foyer sécurisé. Ce sont également des dizaines de milliers d'autres logements vacants, murés, qui défigurent nos centres villes anciens et sont insupportables pour nos concitoyens en attente d'un logement abordable. Alors que la crise sanitaire a mis en exergue l'importance de bonnes conditions de logement, le « monde d'après » promet avant tout de profondes fractures sociétales si rien ne change.

Sur tout le territoire français pourtant, le droit au logement est un élément constitutif de notre pacte républicain. Il garantit la cohésion sociale, favorise l'égalité des droits, est indispensable pour étudier, travailler, prendre soin des autres et de soi-même. Il est donc nécessaire de faire de la lutte contre l'habitat indigne dans nos territoires une priorité, et de lui donner la visibilité qu'elle mérite.

Les villes et agglomérations n'ignorent rien de ces enjeux, qui sont au cœur de leurs actions locales. Aujourd'hui, les maires accompagnent, sécurisent, relogent, rebâtissent ou réhabilitent, et exploitent tous les outils en leur possession pour résoudre ces situations. Malheureusement, les moyens et les outils proposés par l'État ne suffisent pas toujours à protéger les Français mal-logés. Les freins législatifs et juridiques sont trop nombreux et contraignent l'action publique des acteurs locaux. La complexité et la lenteur des procédures, les copropriétés dégradées, la division pavillonnaire, les difficultés d'intervention foncières et de lutte contre les marchands de sommeil sont autant de difficultés auxquelles il est nécessaire de répondre. C'est une situation que nous ne pouvons pas tolérer plus longtemps, et c'est ensemble qu'il nous faut trouver les solutions à ce fléau.

Le réseau de villes contre l'habitat indigne, lancé à l'initiative de Marseille et de Saint-Denis en novembre dernier s'engage à réunir petites et grandes villes afin de se constituer en un porte-voix efficace pour faire surgir de nouvelles propositions dans le débat national. Il s'agira de doter les villes de moyens à la mesure de l'urgence, et de les replacer au premier rang d'une politique prioritaire. Pour réformer les dispositifs actuels, les réalités de l'ensemble du territoire doivent être prises en compte. Fort de toutes ces raisons, le réseau des villes contre l'habitat indigne appelle les villes de tout horizon touchées par ce fléau à se mobiliser au nom de cette urgence et à rejoindre ce projet national.



Mathieu Hanotin
Maire de Saint-Denis
Président de Plaine Commune



Benoît Payan
Maire de Marseille

RENFORCER LE POUVOIR D'AGIR DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

6 propositions pour donner des moyens accrus à la puissance publique pour traiter durablement l'habitat indigne.

Proposition 1

Clarifier et rationaliser les critères d'application du régime d'expropriations prévues par la loi dite « Vivien », trop complexe à mettre en oeuvre dans la réalité. Au regard des jurisprudences récentes, une redéfinition des modalités d'application de ce type d'expropriation est nécessaire pour sécuriser l'action publique sur les immeubles les plus dégradés et dangereux. Il s'agit plus largement d'ouvrir un débat fondamental afin de redéfinir des limites du droit constitutionnel à la propriété au regard des enjeux de sécurité publique dont les Maires ont la première responsabilité.

Proposition 2

Créer un régime d'expropriation publique qui reconnaît l'utilité publique des projets d'acquisition d'immeubles insalubres ou dangereux. La lutte contre l'habitat indigne n'est aujourd'hui pas reconnue comme motif légitime d'intervention foncière, il est donc nécessaire d'instaurer un régime d'expropriation pour cause d'utilité publique de LHI. Nous insistons ici sur l'importance d'instaurer un régime de DUP LHI sur les biens frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité remédiable, en

amont des projets d'aménagement et avec acquisition en valeur vénale, et sans enquête publique préalable. Il s'agit de rétablir l'utilité publique fondamentale des projets d'intervention foncière sur l'habitat privé dégradé : condition essentielle à la conduite des projets de renouvellement urbain des quartiers dégradés et à la construction de la ville durable.

Proposition 3

Créer un Juge de l'expropriation « référent Habitat Indigne » au sein de chaque tribunal judiciaire et cour d'appel afin de fluidifier et faciliter les procédures d'expropriation d'immeubles insalubres ou dangereux.

Proposition 4

Redéfinir le financement RHI-THIRORI des opérations de recyclage foncier d'immeubles insalubres ou dangereux, en harmonisant les financements d'opérations de recyclage d'immeubles insalubres ou dangereux à hauteur de 80% du déficit foncier, pour valoriser la qualité des projets face aux enjeux de la transition écologique, à contrario des logiques aujourd'hui en vigueur.

Proposition 5

Renforcer la mission des opérateurs publics régionaux ou métropolitain de portage foncier pour l'acquisition par la puissance publique des immeubles ou logements insalubres ou dangereux sur le modèle des opérateurs aujourd'hui déployés par les collectivités (SPLA-IN, ingénierie, élaboration de micro-projets urbains, portage foncier, relogement, réhabilitation, démolition notamment).

Proposition 6

Pérenniser et renforcer le dispositif « territoires d'accélération de la lutte contre l'habitat indigne » : en incluant l'ensemble des dépenses liées à la réalisation des travaux, et élargir l'éligibilité aux travaux de mise en sécurité urgente, premier poste d'intervention des collectivités.



Marseille

ACCOMPAGNER LES HABITANTS EN PRIORITÉ EN FACILITANT LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

6 propositions pour renforcer les moyens d’agir des copropriétaires, des syndic et architectes de copropriété, ainsi que des entreprises de travaux de réhabilitation, acteurs indispensables à la réhabilitation du parc privé.

Proposition 7

Créer un opérateur départemental parapublic « syndic de redressement d’intérêt général », pour les copropriétés les plus en difficulté dans les secteurs avec des enjeux forts de renouvellement urbain, en lien avec les expérimentations en cours.

Proposition 8

Reconnaître le statut de syndic de redressement et leur permettre d’assurer en priorité les missions d’administrateurs provisoires en cas de carence de la copropriété à réaliser les mesures prescrites par une procédure LHI, et établir un contrôle annuel des cartes professionnelles et exclure de l’exercice les syndicats défaillants.

Proposition 9

Simplifier et renforcer les procédures de recouvrement forcé et de saisie à l’encontre des bailleurs en impayés.

Proposition 10

Créer un organisme parapublic de prêt à destination des copropriétaires engagés dans la réhabilitation lourde d’une copropriété sous arrêté d’insalubrité ou de péril.

En particulier, renforcer l’accompagnement des propriétaires occupants en difficulté (conseil, financement, gestion de patrimoine).

Proposition 11

Intervenir sur la fiscalité : élargir les dispositifs d’exonérations fiscales aux travaux de réhabilitation dans l’ancien sur les territoires de concentration d’habitat indigne et exonérer de TVA les entreprises mandatées dans le cadre de travaux de sortie d’insalubrité ou de péril ou de travaux réalisés par des propriétaire occupants fragiles.

Proposition 12

Bonifier les financements publics pour les travaux intégrant une qualité environnementale/résilience ou patrimoniale et adapter les normes de construction neuve aux opérations de réhabilitation lourdes d’immeubles sous arrêtés d’insalubrité ou de péril. Améliorer également les financements pour la création de logements sociaux ou BRS en acquisition-amélioration avec notamment la restauration d’une subvention pour les travaux d’intérêts architecturaux (Ex TIA) mais aussi pour les gains environnementaux de l’opération.



RENFORCER LES ACTIONS COERCITIVES À L'ENCONTRE DES MARCHANDS DE SOMMEIL

8 propositions pour une politique de tolérance zéro à l'encontre des propriétaires indélélicats.

Proposition 13

Faciliter et renforcer la saisie/confiscation des lots des copropriétaires indélélicats au sein des copropriétés fragiles.

Proposition 14

Instaurer une mesure de rétrocession des biens confisqués aux collectivités en cas de projet d'utilité sociale ou d'intérêt général et avec la création obligatoire de logements sociaux en PLAI pour une longue durée dans les territoires déficitaires au titre de la SRU.

Proposition 15

Élargir le « permis de louer » aux locations saisonnières (résidence principales, logements locatifs nus ou meublés ainsi que les meublés touristiques/locations saisonnières) ainsi que la réglementation relative aux étiquettes énergétiques et aux normes de décence.

Proposition 16

Mettre en place un contrôle technique du logement, en lien avec les notions de décence et d'insalubrité.

Proposition 17

Instaurer la substitution à la réalisation des travaux d'office dans les logements non-conformes au RSD, afin notamment d'éviter qu'en cas de travaux réalisés en parties communes, la réintégration des ménages après une main levée se fasse dans des logements privés encore très dégradés bien que ne posant plus strictement de problématiques de sécurité ou de salubrité.

Proposition 18

Rendre le diagnostic structurel obligatoire incluant les équipements communs dans tous les quartiers de concentration d'habitat indigne en prévention et prévoir des sanctions dissuasives en cas de non réalisation.

Proposition 19


Clarifier et renforcer le rôle des notaires dans l'information et la sensibilisation des primo-accédants à connaître leurs droits et obligations.

Proposition 20

Rendre obligatoire le recours à un architecte et bureau d'étude dans le cadre de travaux de mise en sécurité des bâtiments sous arrêtés de mise en sécurité et création d'un organisme de certification en lien avec le plan de travaux pluriannuels de la copropriété, le tout contenu dans le répertoire des copropriétés et éventuellement avec un système de bonus-malus par l'assurance de la copropriété en fonction de ces éléments et du contenu.

Nous appelons également à une optimisation des outils existants qu'il est nécessaire de confronter aux besoins réels des territoires, cela concerne notamment :

- Le renforcement de l'ingénierie dédiée à l'habitat privé au sein des services déconcentrés de l'État, des SCHS, et des services d'enquête judiciaire, pour accélérer l'instruction des procédures administratives et pénales, et renforcer les opérations de contrôle et de prévention.
- Le financement de l'ingénierie déployée au sein des collectivités ayant mis en œuvre une stratégie locale de lutte contre l'habitat indigne.
- L'obligation de participation des MDS, CAF et MSA dans l'accompagnement social avec une offre de service dédiée sous l'égide de l'État (PDLHI) mais aussi juridique grâce aux ADIL et un accompagnement en justice via des associations subventionnées à ce titre y compris dans les situations de non décence et/ou manquements au RSD pour obtenir des dommages et intérêts.
- Le fond d'aide au relogement d'urgence : en prolongeant la durée de prise en charge à la durée moyenne d'hébergement de chaque territoire au regard des délais moyens de relogement, pour permettre aux collectivités de systématiser et améliorer la qualité d'hébergement dans le cadre d'évacuation d'immeubles insalubres ou dangereux aux frais des propriétaires indélélicats.
- Le financement de l'accompagnement socio-juridique des ménages en situation de mal-logement : en assurant un financement ad-hoc des dispositifs déployés localement pour que chaque ménage engagé dans une procédure d'habitat indigne puisse bénéficier des moyens de faire valoir ses droits.
- La clarification et la simplification des modalités d'évaluation environnementale en secteur de renouvellement urbain : les derniers textes en la matière sont complexes opérationnellement et augmentent sensiblement les risques de contentieux pouvant annuler les autorisations administratives voir peuvent stériliser l'action opérationnelle notamment en quartiers anciens dégradés. Il pourrait, entre autres mesures, être pertinent de préciser le contenu de ces évaluations dans les contextes urbains constitués et revoir les seuils de déclenchement.
- La simplification des modalités de publication des arrêtés LHI auprès des services de la publicité foncière pour améliorer l'information des acquéreurs successifs et simplifier les demandes par les collectivités.



Nous appelons en définitive à une mobilisation de l'ensemble des services et des partenaires institutionnels et associatifs, mobilisés autour d'objectifs et d'actions pour améliorer durablement l'habitat dans nos territoires et reconstruire la ville de demain. Il s'agit d'apporter une meilleure lisibilité de l'action publique, à travers une mise en cohérence des nombreuses actions aujourd'hui engagées et portées par les collectivités et l'Etat. Le travail collectif mené avec les différents acteurs est un paramètre fondamental sur le plan stratégique, technique et social, afin de collectivement relever les combats que constituent la prévention de la dégradation de l'état du mal-logement, de la lutte contre l'habitat privé dégradé, et de préservation de la qualité patrimoniale du bâti existant qui fonde la richesse de nos territoires.

