

SOMMAIRE

Chapitre 1. Définir et repérer l'habitat indigne 9

I. Définitions, compétences et acteurs 9

- A. Définition et périmètre de l'habitat indigne..... 9
- B. Les règles définissant la bonne qualité d'un logement et de son environnement..... 10
- C. Le traitement des logements non décents et l'articulation avec la lutte contre l'habitat indigne 12
- D. Les pouvoirs du maire (ou du président d'intercommunalité) pour agir contre l'habitat indigne..... 13
- E. Le transfert des polices spéciales du maire au président d'intercommunalité compétent 15
en matière d'habitat
- F. La délégation des polices spéciales du préfet au président d'intercommunalité 16

II. Repérer l'habitat indigne sur son territoire 17

- A. La connaissance et le repérage..... 17
- B. Les outils de signalement 20

III. Planifier la lutte contre l'habitat indigne 21

- A. Le programme local de l'habitat (PLH)..... 21
- B. Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement..... 22
des personnes défavorisées (PDALHPD)
- C. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) 22

Annexe 1 : le transfert des pouvoirs de police du maire au président d'intercommunalité 24

Chapitre 2. L'articulation des compétences dans la lutte 25 contre l'habitat indigne

I. Le pouvoir de police générale du maire et le contrôle des règles d'hygiène..... 25

- A. L'usage du pouvoir de police générale du maire 26
- B. Le contrôle du Règlement sanitaire départemental 27
- C. Les sanctions pénales 29

II. La police relative au danger ponctuel imminent pour la santé publique..... 29

- A. Les autorités compétentes 29
- B. Les éléments de repérage..... 30
- C. La procédure 31

III. La police unique de la salubrité des immeubles, locaux et installations 32

- A. Création d'une police unique à jeu d'acteurs constants..... 32
- B. La compétence des maires..... 33
- C. La compétence des préfets 34

IV. D'autres compétences pour lutter contre l'habitat indigne 36

- A. La police spéciale de la sécurité des établissements recevant du public..... 36
à usage total ou partiel d'habitation (ERP)
- B. Les permis de louer 38

Annexe 2 : les procédures de lutte contre l'habitat indigne avant et après la réforme 42



Chapitre 3. Une procédure unique de traitement 43 de l'habitat indigne

I. Les étapes préalables au lancement de la procédure 43

- A. L'obligation de signalement..... 43
- B. La visite 44
- C. Le rapport d'évaluation 45

II. La procédure d'urgence 46

- A. Le contenu de l'arrêté 47
- B. La procédure 48
- C. L'exécution d'office de l'arrêté..... 48
- D. Les formalités de publicité foncière..... 48
- E. La mainlevée de l'arrêté 49

III. La procédure ordinaire..... 50

- A. La procédure contradictoire 51
- B. La prise de l'arrêté 53
- C. La réalisation de travaux d'office 55
- D. La mainlevée 55

IV. Les conséquences des arrêtés 55

V. Les principales différences entre les deux procédures..... 57

- A. Les délais 57
- B. La prescription de la démolition 57
- C. L'astreinte et les aides au financement des travaux d'office..... 57

Annexe 3 : que faire en cas de vacance d'un logement indigne ? 58

Annexe 4 : modèle d'arrêté d'urgence 59

Annexe 5 : modèle de courrier pris dans la phase contradictoire 66

Annexe 6 : modèle d'arrêté de mise en sécurité ordinaire 68

Annexe 7 : tableaux récapitulatifs des procédures ordinaire et d'urgence 77

Chapitre 4. Les mesures d'exécution et la protection des occupants... 79

I. L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés 79

- A. L'autorité compétente..... 79
- B. Les situations concernées..... 79
- C. La procédure 80
- D. Le recouvrement des créances publiques..... 81
- E. Les garanties des créances publiques liées à l'exécution d'office des arrêtés..... 82

II. L'astreinte administrative 83

- A. L'autorité compétente..... 83
- B. Le champ d'application 83
- C. La procédure 84



SOMMAIRE

III. La protection des occupants dans le cadre des mesures de police spéciale	86
A. Le champ d'application	86
B. La suspension des loyers	87
C. Le sort des contrats en cours	87
D. L'obligation d'offrir un hébergement	87
E. L'obligation d'offrir un relogement.....	88
F. L'obligation de la collectivité en matière d'hébergement et/ou de relogement	89
Annexe 8 : modèle d'arrêté d'astreinte.....	90
Chapitre 5. Les aides financières en matière d'habitat indigne.....	92
I. Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)	92
A. L'éligibilité aux aides	92
B. Les taux de subvention selon la nature des opérations	93
C. La gestion et l'instruction du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)	93
II. Les aides financières de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)	94
A. Mettre en place une stratégie d'intervention sur l'habitat indigne	94
au travers des programmes opérationnels PIG et OPAH	
B. Les aides de l'Anah pour le financement des travaux en matière de lutte contre l'habitat indigne...	96
C. Les aides mobilisables dans le cadre de la mise en œuvre d'outils coercitifs de résorption	98
de l'habitat indigne	
D. Le financement des travaux d'office	98
III. Les aides financières de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	99
A. Recyclage de l'habitat ancien dégradé	100
B. Recyclage de copropriétés dégradées	100
IV. Les aides financières complémentaires de l'État et des collectivités.....	100
Chapitre 6. Les procédures d'acquisition des biens.....	101
I. Les biens sans-maître.....	102
A. Le champ d'application.....	102
B. Les modalités d'acquisition.....	102
II. La procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste	104
A. Le champ d'application.....	104
B. Les autorités compétentes.....	104
C. La procédure	104
III. La mise en œuvre de la loi Vivien	106
A. Les autorités compétentes.....	106
B. Le champ d'application	106
C. La procédure	106
Index des sigles utilisés.....	108

