



# Dossier de presse

**La lutte contre l'habitat indigne:  
une priorité absolue de l'action de Christine Boutin**



---

**Vendredi 25 juillet 2008**

---

Après 30 ans d'effort, le parc de logements en France est en **bon état général**. Il demeure néanmoins une partie de ce parc que l'on qualifie d'indigne : des décennies d'actions incitatives (OPAH notamment) n'en sont pas encore totalement venues à bout.

## Présentation de la lutte contre l'habitat indigne

### 1/ Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

Par logements indignes, on entend « **les locaux 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** ».

Cette définition a pour conséquence que les maires et les préfets doivent alors prendre les arrêtés de police administrative pour mettre fin à ces désordres.

Les infractions à ces arrêtés de police sont pénalement sanctionnées.

Cette définition permet de différencier les locaux « indignes » des logements simplement « non décents » qui ne visent que les logements mis en location et qui ne font pas l'objet de sanctions pénales.

### 2/ Combien de logements indignes est-il possible de recenser ?

Les estimations des experts permettent de situer, dans le parc privé, le nombre de logements indignes **entre 400 000 et 600 000** se répartissant également entre propriétaires occupants et bailleurs.

### 3/ Qui sont les acteurs de cette lutte ?

La lutte contre l'habitat indigne, est une priorité du gouvernement, comme l'a rappelé le Premier ministre par une circulaire aux préfets en date du 22 février 2008 ; c'est un facteur de la mise en œuvre effective du droit au logement.

Au cours du second semestre 2008, les services de l'Etat en région disposent d'une enveloppe de 30 millions d'euros supplémentaires de l'ANAH qu'il consacreront à la lutte contre l'habitat indigne afin de réhabiliter au moins 15 000 logements.


L'action de lutte contre cet habitat indigne est animée et coordonnée par un Pôle interministériel : **le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne**.

Le ministère du logement, ses services, ses agences, en particulier l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le ministère de la santé, les collectivités locales, les organismes sociaux, les associations, sont les acteurs qui au quotidien agissent contre l'habitat indigne.

Le rôle des juges, au civil comme au pénal, est très important et leur mobilisation est **un facteur essentiel dans ce plan d'action** : en effet, si l'Etat assure la police administrative, ce sont les juges qui prononcent les condamnations.

#### 4/ Comment lutter contre l'habitat indigne ?

Pour lutter contre cet habitat indigne, la « boîte à outils » juridique et opérationnelle est complète :

- 
- Les deux ordonnances de décembre 2005 et de janvier 2007 ont renforcé les moyens de lutte et donnent à l'Etat et aux communes la possibilité non seulement de prescrire des obligations aux propriétaires récalcitrants mais aussi de se substituer à eux et à leurs frais, dès lors que le dialogue ne suffit pas.
  - L'aide apportée par l'Agence Nationale de l'Habitat au suivi et à l'animation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat comportant un volet « traitement de l'habitat indigne » a été majorée de 30 à 50% par décision du Conseil d'Administration de l'Agence du 27 mars 2008.
  - La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale « insalubrité » (MOUS insalubrité) favorise l'accès au logement des personnes défavorisées par une meilleure analyse de la situation.
  - Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) prévoit le repérage physique de tous les logements indignes.

**Les « marchands de sommeil » constituent une cible particulière.** Ces « logeurs » exploitent les populations les plus fragiles, profitant à la fois de l'insuffisance de logements à bon marché accessibles et de la vulnérabilité des personnes. Leur activité doit être combattue sans faiblesse.

Par ailleurs, la loi du 5 mars 2007 instituant le « droit au logement opposable » (DALO) identifie les occupants de locaux impropres, insalubres et dangereux comme prioritaires et renforce l'obligation de la puissance publique d'agir à l'encontre des propriétaires indécents. Ces derniers doivent assumer leurs responsabilités en matière de travaux et de relogement, de façon à éviter que l'Etat ne se substitue à eux.

## Christine Boutin renforce la lutte contre l'habitat indigne

### 1/ Un plan de lutte contre les marchands de sommeil

C'est dans ce contexte que Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, a rappelé aux préfets, par **lettre circulaire du 14 novembre 2007**, l'obligation d'assurer l'exécution des arrêtés de police portant sur l'insalubrité ou l'insécurité des locaux habités.

Dans cet esprit, le ministre a lancé un plan d'urgence de traitement des dossiers d'habitat insalubre.

Il a été ainsi demandé aux préfets :

- En 1<sup>ère</sup> phase, de **dresser un état des arrêtés de police** (insalubrité, péril sur des immeubles d'habitation occupés, hôtels meublés) **pris et non levés depuis 2001** ;
- Sur cette base, **d'établir des priorités d'action publique**, en particulier par l'exécution de travaux d'office par les maires et/ou l'Etat, suite à la défaillance des propriétaires ;
- Pour les départements de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, des Hauts-de-Seine, des Bouches-du-Rhône et du Rhône ainsi que pour Paris, **un plan d'action spécifique sur les hôtels meublés**.

### 2/ Bilan des réponses fournies par les préfets :

La lettre circulaire du 14 novembre 2007 a fortement mobilisé les énergies. En effet, bon nombre de préfetures se sont impliquées avec les DDASS et les DDE. Quasi tous les départements ont répondu et rendent compte.

Pour la première fois, un état, quasi exhaustif, des immeubles d'habitation frappés d'un arrêté de police a été dressé (déclaration d'insalubrité, interdictions d'habiter, arrêté de péril ainsi qu'un dénombrement précis des hôtels meublés accueillant de façon habituelle des résidents permanents).

Si les données relatives à l'insalubrité de compétence d'Etat étaient connues de celui-ci, les arrêtés des maires (péril, sécurité des hôtels meublés) n'étaient guère recensés. La circulaire a été communiquée aux maires aux fins de compléter le recensement.

Il en va, effectivement, de la sécurité des personnes.

Pour la première fois, aussi, un bilan, quasi exhaustif, de l'état d'exécution de ces arrêtés de police a été formulé : ils ne resteront pas lettre morte !

### 3/ Une action renforcée

**47 départements annoncent l'exécution de travaux d'office par l'autorité publique.** Ces travaux seront entrepris aux frais des propriétaires dont l'immobilisme, suite à un arrêté de police, bloque la situation.

Les arrêtés de police ont déjà par eux-mêmes un effet important sur les propriétaires concernés, en particulier parce qu'ils suspendent les loyers. Les mises en demeure adressées aux propriétaires défaillants ont accéléré l'exécution de travaux.

Les travaux d'office, accompagnés si nécessaire d'hébergement ou de relogement, constituent le niveau ultime de la substitution publique à l'inertie des propriétaires. À cet effet, Paris (mairie et préfecture de police), Montreuil, Aubervilliers, Drancy, Grasse, les DDE du Loir-et-Cher, du Nord, des Bouches-du-Rhône, du Val d'Oise, pour citer ces quelques exemples, ont déjà effectué des travaux d'office.

Cette procédure permet de faire appliquer l'obligation qui s'impose à un propriétaire privé ou à des exploitants d'hôtels meublés récalcitrants, à des copropriétés défaillantes, de faire des travaux pour le bénéfice des occupants (locataires mais aussi copropriétaires occupants « captifs » de copropriétés « indignes »).

Bien entendu, ces opérations terminées, l'Etat ou la commune, selon les cas, recouvrent les sommes engagées et bénéficient de garanties particulières pour assurer ces paiements.

### 4/ L'action pénale

En application d'une circulaire d'octobre 2007 du ministre de la justice, fruit d'une coopération entre le Pôle « habitat indigne » et la Justice, chaque procureur a désigné un magistrat référent sur l'habitat indigne et a appelé les Parquets à développer une politique pénale dans ce champ.

**Les résultats sont très positifs : la répression pénale des marchands de sommeil s'est nettement amplifiée**, comme l'ont montré quelques condamnations récentes, y compris à des peines de prison ferme au premier jugement et à des confiscations de biens. Des actions concertées entre autorités judiciaires et administratives se sont mises en place, par exemple en Seine-Saint-Denis, dans le Nord, en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Une coordination de politique pénale dans ce domaine s'organise, par exemple, entre les parquets du ressort des cours d'appel de Paris et de Versailles.

### 5/ Le plan d'action de la Préfecture de Police de Paris

C'est dans ce contexte que la préfecture de police de Paris, compétente en matière de sécurité des habitants (police des établissements recevant du public dont les hôtels meublés et garnis, des édifices menaçant ruine, de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation) a mis en place un **plan d'action en prévoyant un**

**programme de travaux d'office**, point d'aboutissement d'injonctions aux propriétaires, copropriété et exploitants d'hôtels meublés, restées infructueuses

La mise en œuvre de cette procédure est **une priorité pour la préfecture de police**, conformément aux orientations données aux préfets par le ministre du logement et de la ville.

## QUELQUES CHIFFRES

En 2007, la préfecture de police avait réalisé 4 chantiers de travaux d'office (3 en péril et 1 en sécurité des équipements communs) pour un montant de 450 000 € TTC environ, dont la totalité a été mis en recouvrement.

Depuis janvier 2008, 6 chantiers de travaux d'office ont déjà été réalisés pour un montant de 890 000 € TTC environ. 4 nouveaux chantiers débuteront en septembre.

Au-delà de ces 10 chantiers dont la réalisation est certaine, de nouveaux travaux seront engagés avant la fin de l'année. Ainsi, près d'une quinzaine de chantiers devraient être réalisés ou engagés sur l'année 2008.

Le montant des autorisations de programmes disponibles pour l'année 2008 afin d'engager des travaux d'office sur les hôtels et les immeubles d'habitation s'élève à 4 millions d'euros.

Sur le sujet difficile des hôtels meublés, la Préfecture de Police de Paris inaugure la procédure d'exécution des travaux d'office.

Dès 2008, 10 chantiers de travaux d'office vont être mis en œuvre. Outre l'hôtel du Loiret déjà frappé d'un arrêté de travaux d'office, 3 autres hôtels ont fait l'objet d'arrêtés de mise en demeure avant travaux d'office au 30 juin 2008 .

D'ores et déjà, de nouvelles commissions de sécurité sont programmées pour engager la procédure de travaux d'office sur 6 nouveaux hôtels et 2 hôtels supplémentaires ont été identifiés.

En 2009, la Préfecture de Police a prévu de réaliser 30 procédures de travaux d'office dans les hôtels.

### 6/ Le plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQA)

Le ministre du logement a prévu, dans son projet de loi très prochainement adopté par le Conseil des Ministres, un nouveau programme destiné à la rénovation des quartiers anciens concentrant les situations d'habitat indigne, sociales et urbaines, les plus difficiles. Le programme vise à **réhabiliter le parc de logements privés**, en particulier en luttant contre l'habitat indigne et à augmenter l'offre de logements sociaux, tout en développant la mixité des habitants et des activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

L'ANRU et l'ANAH apporteront leur concours à la réalisation du programme qui porte sur la **réhabilitation de 60 000 logements privés** et la **production de 50 000 logements sociaux** sur la période 2009-2016.

Le but de ce programme est de changer le cadre de vie des habitants, revitaliser économiquement les quartiers, favoriser la mixité sociale.

**Contact presse : Caroline WALLET - Christian DUPONT ( 01 42 75 55 27 )**