

## CONCOURS EXTERNE D'INGÉNIEUR TERRITORIAL

SESSION 2021

ÉPREUVE DE NOTE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Rédaction d'une note à partir d'un dossier tenant compte du contexte technique, économique ou juridique lié à ce dossier. Celui-ci porte sur l'une des spécialités choisie par le candidat au moment de son inscription.

Durée : 5 heures  
Coefficient : 5

**SPÉCIALITÉ : URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :**

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 39 pages.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué.**

*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.*

Vous êtes ingénieur territorial, chef du service foncier de la commune d'INGEVILLE (80 000 habitants) qui se caractérise par un centre-ville composé d'immeubles anciens et dégradés. INGEVILLE appartient à une communauté d'agglomération de 14 communes et en est la ville centre. La communauté d'agglomération se compose de 3 villes secondaires de moins de 10 000 habitants et de villages périphériques.

La nouvelle équipe municipale souhaite engager une politique volontariste en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et de résorption de la vacance du logement. Pour cela, les élus souhaitent disposer d'une stratégie de reconquête du centre-ville.

Dans un premier temps, le Directeur Général des Services (DGS) vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, une note sur les enjeux de l'habitat indigne et de la vacance du logement.

**8 points**

Dans un deuxième temps, il vous demande d'établir un ensemble de propositions opérationnelles visant la reconquête du centre-ville d'INGEVILLE.

**12 points**

*Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.*

#### Liste des documents :

- Document 1 :** « La lutte contre l'habitat indigne guide pratique à l'usage des maires » (extraits) – *Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes* – 2017 – 4 pages
- Document 2 :** « Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations » – *Légifrance* – 17 septembre 2020 – 3 pages
- Document 3 :** « Action Cœur de Ville » (extrait) – Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales – *prefectures-regions.gouv.fr* – 19 décembre 2019 – 3 pages
- Document 4 :** « Lutte contre l'habitat indigne : ce qui change en 2021 » – *La Gazette.fr* – 16 janvier 2021 – 5 pages
- Document 5 :** « Le plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne est entré dans sa deuxième phase » – *Communauté d'Agglomération Pays Nord Martinique* – 30 août 2018 – 3 pages
- Document 6 :** « Permis de louer : l'agglomération lutte contre l'habitat indigne » – Communauté d'agglomération Roissy Pays de France – *roissypaysdefrance.fr* – 13 janvier 2021 – 2 pages
- Document 7 :** « Rénovation dans l'ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt Denormandie » – *economie.gouv.fr* – 17 février 2020 – 2 pages

- Document 8 :** « Lutter contre la vacance : les outils pour agir » (extraits) – *Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement* – décembre 2015 – 1 page
- Document 9 :** « Approche des logements potentiellement vacants sur le Grand Clermont – Pré- repérage et pistes d'actions » – *clermontmetropole.org* – 2019 – 3 pages
- Document 10 :** « Observatoire de l'habitat indigne rapport annuel pour le recensement » – ADIL des Hautes-Alpes – *hautes-alpes.gouv.fr* – 2013 – 3 pages
- Document 11 :** « L'habitat indigne en France » – Fondation abbé Pierre – *fondation-abbe-pierre.fr* – 9 janvier 2019 – 3 pages
- Document 12 :** « Quelles sont les villes où la part de logements vacants est la plus élevée ? » – Guillaume Errard – *Le Figaro.fr* – 6 octobre 2018 – 2 pages
- Document 13 :** « Une aide fiscale dans votre commune. Le dispositif Denormandie » – Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales – *cohesion-territoires.gouv.fr* – décembre 2019 – 2 pages

## La lutte contre l'habitat indigne, une compétence partagée

### Une action concertée avec une pluralité d'acteurs

[...]

Les causes de l'habitat indigne sont variées : logements non-conformes, dégradations liées au mode d'occupation, logique de rentabilisation...Le traitement de l'habitat indigne se limite rarement à un simple diagnostic technique du logement. Cela nécessite de prendre en compte des aspects d'ordre social, financier, juridique ou relationnel.

L'action du maire sera rarement isolée, une pluralité d'acteurs intervenant dans ces domaines (services sociaux, département, CAF, ARS, DDT, DDCS, ADIL, associations locales...).

### Les compétences du maire

#### Au titre de ses pouvoirs de police générale

En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), du Code de la Santé Publique (CSP) et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), le maire est compétent pour traiter certaines réclamations liées à l'habitat indigne. Son inaction peut d'ailleurs constituer une faute lourde de nature à engager sa responsabilité.

Pour cela il fonde son action sur le règlement sanitaire départemental (titre II sur l'Habitat).

Les désordres les plus fréquemment rencontrés concernent l'humidité, les moisissures, l'insuffisance de ventilation, l'entretien du logement ou des abords.

**La loi ALUR du 24 mars 2014 n'a pas modifié la compétence du maire en matière d'application du RSD.**

En situation d'urgence (danger grave ou imminent pour la santé ou la sécurité publique), l'article L.2212-4 du CGCT confère au maire le droit d'ordonner l'exécution de mesures de sûreté exigées par les circonstances, y compris sur une propriété *privée*.

#### Au titre de ses pouvoirs de police spéciale

En application du CGCT et du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le maire est également compétent pour traiter les réclamations relevant du péril, de la sécurité des équipements communs des bâtiments d'habitation, des hôtels meublés. **La loi ALUR rend désormais possible le transfert de compétence de ces polices spéciales au président de l'EPCI, sauf si le maire s'y oppose : il convient de se rapprocher de l'EPCI pour connaître le contexte local.**

### Les compétences du Préfet

#### Au titre de ses pouvoirs de police spéciale

Lorsque les désordres sont très importants générant des risques pour la santé des occupants, que le logement est dit "impropre à l'habitation" (sous-sol, comble avec hauteurs sous plafond, surfaces insuffisantes, etc.) ou en cas de danger ponctuel imminent (par exemple risque important d'intoxication au monoxyde de carbone, absence d'eau potable), le maire saisit la délégation départementale de l'Agence régionale de santé qui instruit le dossier, pour le compte du Préfet, au titre du code de la santé publique.

### Une action de long terme

Des mois et plusieurs interventions peuvent être nécessaires pour mettre un terme à une situation d'habitat indigne. Il s'agit en effet de faire respecter le droit, tout en tenant compte de la situation des propriétaires et des occupants. **Cela implique d'organiser l'action et les services en conséquence.**

# La lutte contre l'habitat indigne, compétences du maire

## Etape 1 – Gestion de la réclamation

### Réceptionner le signalement ou la plainte

De par sa proximité géographique, le maire est souvent le premier destinataire des réclamations des occupants. Il peut toutefois être saisi par d'autres acteurs de la LHI eux-mêmes sollicités par l'occupant ou un tiers : ARS, CAF, travailleurs sociaux, opérateurs, etc ...

### Une intervention progressive du maire

Le maire invite d'abord le plaignant à se rapprocher de son propriétaire (démarche dite amiable).

Si cela ne suffit pas, le maire (ou son représentant (police municipale, adjoint) se rend sur place, en présence du locataire (dans un premier temps il n'est pas nécessaire que la visite soit contradictoire), afin de contrôler le logement et de vérifier le bien-fondé de la plainte ([Voir annexe 2](#)).

L'intervention du maire se réfère à des critères techniques ; ce qui concerne les rapports locatifs (impayés de loyer, état des lieux, caution, clauses du bail) n'est pas sa compétence. Pour cela, les usagers peuvent solliciter d'autres acteurs : Adil, commission de conciliation, etc.

### Préparer la visite

L'objectif de la visite est de déterminer **la nature** et **la gravité** des désordres constatés dans le logement ou les parties communes d'un immeuble. A l'issue de la visite, il faudra déterminer si une procédure est nécessaire pour remédier à la situation.

Cette visite ne nécessite pas de connaissances techniques pointues.

D'un point de vue pratique, il est conseillé de se munir :

- du matériel adéquat (mètre, lampe torche, appareil photo)
- du RSD (disponible en téléchargement, voir la page *Informations et liens utiles*)

Remplir une fiche de visite ([Voir annexes 3 et 4](#)) permet de constater l'essentiel.

Les principaux points à contrôler sont les suivants :

- La ventilation (repérer les entrées et sorties d'air)
- Les installations de chauffage (leur existence, leur état, leur entretien)
- La sécurité de l'installation électrique (absence de risque de contact avec des éléments conducteurs, tableau électrique sécurisé)
- Repérer les éventuelles infiltrations, marques d'humidité et développements de moisissures
- Les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, main-courante des escaliers, balcons...)
- Présence de pièce aveugle ou sans ouverture

Selon le contexte local, le maire peut avoir la possibilité de faire appel à un opérateur qualifié en matière de diagnostic de l'habitat (voir la page *Informations et liens utiles*).

## Etape 2 – Visite du logement

### Qu'attend-on d'un logement sain et sûr ?

Un logement qui protège des accidents et des intoxications

**Installation électriques** sécurisées  
**Appareils à combustion** correctement conçus, installés et entretenus pour éviter les risques (incendie, intoxication au monoxyde de carbone)  
**Revêtements intérieurs** entretenus pour éviter les risques d'intoxication au plomb  
**Fenêtres, escaliers, balcons** sont équipés et entretenus pour éviter les chutes

Un logement qui protège des agressions extérieures (froid, infiltration, humidité, bruit...)

**Fondations** solides  
**Charpente** solide et **toiture** étanche  
**Murs** sains

Un logement qui assure une température suffisante

**Chauffage** adapté et suffisant  
Chauffage sans risque pour la santé avec des charges maîtrisées

Un logement qui respire

**Ventilation générale** et permanente en bon état de fonctionnement  
**Grilles de ventilation** régulièrement nettoyées et entretenues

Des abords agréables

**Espaces extérieurs** sûrs et entretenus

Un logement bien dimensionné, bien organisé, bien éclairé

Surface et volume suffisants (9m<sup>2</sup> par pièce principale et 7m<sup>2</sup> par chambre sous 2.20m de hauteur)  
Eclairage naturel suffisant  
Communication aisée entre les pièces  
Pas de communication directe entre le WC et la cuisine



Un logement qui permet l'hygiène des personnes et la propreté des locaux

**Alimentation en eau potable et chaude**  
**Equipements sanitaires** : lavabo, évier, WC, douche ou baignoire en état de fonctionnement  
**Evacuation des eaux usées**  
**Evacuation des déchets**

*Pour faciliter la visite, une fiche simplifiée est en annexe 3 de ce guide*

A l'issue de la visite, le maire doit avoir fait les constats lui permettant d'apprécier l'état général du logement.

## Les différentes situations rencontrées et procédures associées

Situation du logement	Rôle du maire	Page
Des manquements au RSD* sont constatés	Traiter les réclamations	> 11
Les désordres ne représentent pas un danger majeur pour la santé des occupants mais ils sont sources de nuisances (problèmes de chauffage, de ventilation, d'humidité, d'évacuation des eaux usées...)	Le maire reçoit les réclamations, les traite : rappel à la loi ou mise en demeure au propriétaire de réaliser les travaux nécessaires dans un délai qu'il fixe, et veille à ce que les travaux de mise en conformité soient réalisés	
Accumulation anormale de déchets	Mettre en œuvre la procédure	> 13
Accumulation anormale de déchets dans le logement ou ses abords (dépôt de poubelles, nuisances olfactives, présence de rongeurs ou d'insectes). Pour autant la situation ne relève pas d'un risque sanitaire imminent	Le maire peut ordonner l'exécution d'office de travaux d'enlèvement et de nettoyage ; ce genre de situation nécessite un accompagnement social	
La situation nécessite une réponse immédiate danger sanitaire ponctuel	Alerter l'ARS	> 15
L'état du logement rend impossible le maintien des occupants dans les lieux du fait d'un danger grave et imminent (installation électrique très dangereuse, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, absence de chauffage, d'eau...)	Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui traite le dossier par délégation du Préfet (arrêté préfectoral).	
Risque pour la sécurité des personnes procédure de péril	Mettre en œuvre la procédure	> 17
Le logement présente un risque pour la sécurité des occupants (plancher affaissé, menaçant de tomber, poutres pourries...) ou la sécurité des riverains (murs fissurés, souche de cheminée menaçant de tomber, tuiles détachées...)	Le maire (ou l'EPCI) est seul compétent pour mettre en œuvre les procédures de péril (ordinaire ou imminent).	
Risque pour la santé des personnes logement insalubre	Alerter l'ARS (contre visite)	> 19
Le logement présente des désordres portant atteinte à la santé des occupants ou du voisinage. Le logement ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité (surface, hauteur, éclairage...)	Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui traite le dossier pour le compte du Préfet (arrêté préfectoral)	
Absence d'éléments d'équipements et de confort Logement non décent	Informé et conseiller	> 21
Le logement ne dispose pas des caractéristiques minimales de surface, d'équipement et de confort requis	Le maire n'est pas tenu d'agir mais il peut conseiller les occupants et les orienter vers la CAF/MSA si ces derniers perçoivent des allocations logement	

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### LOGEMENT

#### Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

NOR : *LOGL2007763P*

Monsieur le Président de la République,

La lutte contre l'habitat indigne est un sujet de préoccupation majeur dans les politiques de l'habitat. La définition de l'habitat indigne est inscrite dans l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (modifiée) : « *Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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* ».

Pour lutter contre ce phénomène, les préfets, les maires et le cas échéant les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de pouvoirs de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne. Ces pouvoirs permettent, d'une part, d'ordonner aux propriétaires de mettre fin aux atteintes pour la santé et/ou la sécurité des occupants et/ou des tiers et, d'autre part, d'intervenir en substitution des propriétaires et de recouvrer les frais afférents.

Les régimes de cette police administrative spéciale sont nombreux, complexes et les autorités compétentes multiples. De plus, ces régimes de police administrative spéciale ne permettent pas d'intervenir, lorsque cela peut s'avérer nécessaire, dans la journée. Par conséquent les maires ont parfois recours à la police générale pour traiter des situations d'habitat indigne sans bénéficier des garanties attachées aux procédures de police administrative spéciale. Dans ce cas, les occupants de l'habitat ne bénéficient pas non plus de dispositifs existant dans la police spéciale (ex. : relogement). Par ailleurs, les procédures de lutte contre l'habitat indigne sont dispersées, ce qui nuit à leur sécurité juridique et à leur mise en œuvre rapide : les préfets interviennent sur le fondement du code de la santé publique (CSP) pour traiter les désordres liés à la santé des occupants et/ou des tiers, les maires interviennent sur le fondement du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour traiter les désordres liés à la sécurité des occupants et/ou des tiers, les maires pouvant transférer ces pouvoirs aux présidents d'EPCI.

Afin d'améliorer la mise en œuvre locale de la politique de lutte contre l'habitat indigne, l'article 198 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives.

Ces mesures se déclinent selon trois axes visant à :

1° Harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne prévues par le code de la construction et de l'habitation et par le code de la santé publique ;

2° Répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence, et en articulant cette police générale avec les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;

3° Favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne [...].

La présente ordonnance poursuit donc trois objectifs : harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne, permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence et favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne.

Plus précisément, l'**article 1<sup>er</sup>** réécrit le titre I<sup>er</sup> du livre V du code de la construction et de l'habitation de la manière suivante :

La première section du chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre V rassemble tous les faits générateurs des actuelles procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne prévues aux articles L. 1331-22 et suivants et L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique, L. 129-1 et suivants et L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation au sein d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis.



S'agissant de la définition de la notion d'insalubrité, un renvoi vers le code de la santé publique (nouveaux articles L. 1331-22 et suivants) est effectué. Cette nouvelle police intègre donc sept procédures actuellement présentes dans le code de la santé publique et trois procédures du code de la construction et de l'habitation.

La deuxième section du chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre V détermine l'autorité compétente pour déclencher la procédure en fonction du fait générateur : les préfets pour les dangers pour la santé des personnes et les maires et présidents d'EPCI pour la sécurité des personnes. Elle pose l'obligation pour toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis. Cette section encadre le droit de visite en prévoyant une plage horaire et le recours au juge des libertés et de la détention notamment en cas d'obstruction ou d'impossibilité d'accéder aux lieux. Elle décrit ensuite précisément tout le déroulement de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution. Sont ainsi abordés la possibilité de saisir le tribunal administratif pour nomination d'un expert, le déroulement de la phase contradictoire préalable à la prise de l'arrêté, les mesures pouvant être ordonnées par arrêté de police (réparation ou autre mesure propre à remédier à la situation, démolition de tout ou partie de l'immeuble, cessation de la mise à disposition, interdiction d'habiter, d'exploiter ou d'accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif), l'application du régime du droit des occupants, l'application du dispositif de l'astreinte administrative ou encore la possibilité d'exécuter d'office l'arrêté, si besoin avec le concours de la force publique. Une phase supplémentaire de mise en demeure n'est plus requise, l'expiration du délai fixé par l'arrêté de mise en sécurité suffisant à justifier l'exécution d'office. Celle-ci ne requiert l'intervention préalable du juge que pour la démolition.

La troisième section du chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre V décrit les allègements procéduraux en cas d'urgence, le cas échéant constatée par l'expert nommé par le tribunal administratif. Les principaux allègements par rapport à la procédure ordinaire consistent en l'absence de procédure contradictoire et en la possibilité d'intervenir dans la journée (en l'absence de saisine du tribunal administratif pour nomination d'un expert). Dorénavant, le maire pourra utiliser cette nouvelle police pour traiter les situations qui nécessitent une intervention dans la journée alors qu'actuellement il est contraint d'utiliser sa police générale sans possibilité de lancer le recouvrement des frais engagés par la commune et sans application du régime du droit des occupants.

La quatrième section du chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre V est propre aux dispositions pénales. Il s'agit ici de la simple reprise des dispositions existantes dans le code de la construction et de l'habitation.

Les **articles 2 à 14** de l'ordonnance sont des mesures de coordination et opèrent les changements de numérotation des articles pour les renvois présents dans le code de la construction et de l'habitation, le code de la santé publique, le code général des collectivités territoriales (CGCT), le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le code du patrimoine, le code civil, le code pénal, le code général des impôts, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. Par ailleurs, il est à noter que l'**article 3** définit les différentes situations relevant de l'insalubrité.

L'**article 15** modifie le régime des transferts des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne entre les maires et présidents d'EPCI, prévu à l'article L. 5211-9-2 du CGCT. Tout d'abord, cet article limite la possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres. En effet, actuellement ces pouvoirs lui sont automatiquement transférés suite à son élection, mais si au moins un maire s'est opposé à ce transfert, le président de l'EPCI peut soit accepter d'exercer les seuls pouvoirs transférés automatiquement par les autres maires, soit refuser d'exercer ces pouvoirs sur l'ensemble du territoire intercommunal. Dorénavant, ce refus ne pourra avoir lieu que si au moins la moitié des maires s'est opposée auxdits transferts ou si les maires s'étant opposés au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI. L'article 15 permet également aux maires de transférer au fil de l'eau leurs pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne alors qu'actuellement le transfert intervient (sauf opposition) uniquement au moment de l'élection du président d'EPCI. Ainsi, un maire qui se serait opposé au transfert pourra revenir sur sa décision, notamment pour s'appuyer sur l'EPCI qui aura entre-temps développé un service et des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne. Enfin, l'EPCI n'est autorisé à refuser le bénéfice du transfert des pouvoirs de police d'un maire uniquement s'il n'exerce pas par ailleurs ces pouvoirs qui lui aurait été transférés par un ou plusieurs autres maires.

L'**article 16** assouplit le cadre des délégations des pouvoirs des préfets au titre de la lutte contre l'habitat indigne aux présidents d'EPCI en modifiant l'article L. 301-5-1-1 du CCH. Actuellement, ces délégations ne sont possibles que si trois conditions sont réunies : l'EPCI doit être délégataire des aides à la pierre, disposer d'un service dédié à la lutte contre l'habitat indigne et bénéficier de l'ensemble des transferts des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne de tous les maires des communes membres de l'EPCI. Cet article assouplit cette dernière condition puisque dorénavant il suffira qu'au minimum un seul maire ait transféré ses pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne.

L'**article 17** applique le dispositif mis en place par l'article 16 aux présidents d'établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris.

L'**article 18** précise que la nouvelle police n'est applicable aux collectivités de Saint-Martin, de Saint-Barthélemy et de Saint-Pierre-et-Miquelon que s'agissant du fait générateur correspondant à l'insalubrité qui relève de la compétence de l'État.

L'**article 19** est relatif à l'entrée en vigueur de l'ensemble des dispositions susmentionnées, laquelle est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Les dispositions de l'ordonnance ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.

## PROJET ACTION CŒUR DE VILLE : LES ÉTAPES À SUIVRE

[...]



4

## DEPLOIEMENT DES ACTIONS



**Comité de projet**  
+ Comité régional  
d'engagement, le cas échéant

Le maire, avec le concours de son  
directeur de projet, met en œuvre  
les actions du projet validé.

Signature de conventions  
financières avec les financeurs  
et partenaires impliqués dans  
les actions prévues.

Des fiches détaillent les actions  
nécessaires pour la durée de  
la convention.



## TRAME DE FICHE ACTION

- > Description des actions (objectifs, périmètre, détail des opérations, maîtrise d'ouvrage et partenaires)
- > Indicateurs de suivi et d'évaluation
- > Calendrier détaillé
- > Plan de financement prévisionnel

## UN PROGRAMME ENRICH EN CONTINU

### 1 • Par des dispositifs législatifs et réglementaires

#### Loi Élan :

#### Opération de revitalisation de territoire (ORT)

Outil mettant à disposition une large  
palette d'outils juridiques et fiscaux  
pour faciliter la mise en œuvre  
d'un projet de territoire consolidant  
les fonctions de centralité.

#### « Denormandie ancien »

Dispositif d'exonération fiscale,  
voté dans la loi de finances 2019, pour  
l'acquisition-rénovation de logements  
locatifs dans l'habitat ancien.

### 2 • Par les partenaires institutionnels et les autres ministères associés

#### Intervention sur l'immobilier commercial et artisanal en ORT -

Établissement public national  
d'aménagement et de  
restructuration des espaces  
commerciaux et artisanaux  
(Epareca).

#### Appui aux collectivités dans leur projet Action Cœur de Ville - Centre

d'études et d'expertise sur les

risques, l'environnement, la mobilité  
et l'aménagement (Cerema).

### 3 • Par de nouveaux partenariats

Avec le Conservatoire national  
des arts et métiers (Cnam)

Avec la Société de de garantie  
des artisans et indépendants (Siagi)

Avec Valhor, interprofession  
française de l'horticulture, de la  
fleuristerie et du paysage

# PLUS DE 5 MILLIARDS D'EUROS MOBILISÉS SUR CINQ ANS

dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres,  
700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement  
et 1,2 Md€ de l'Anah\*

## POUR QUOI FAIRE?

### Action Logement

1,5 milliard d'euros pour acquérir et réhabiliter des immeubles en centre-ville pour loger les salariés –  
Modalités : prêts, subventions, portage foncier dans certains cas.

### Anah\*

1,2 milliard d'euros, dont 200 millions de soutien à l'ingénierie, 20 millions de soutien à l'innovation, 25 millions de cofinancement des postes de directeur de projet, et le reste pour des opérations d'amélioration de l'habitat soutenues par l'Anah dans toutes les villes Action Cœur de Ville.

### Caisse des dépôts / Banque des territoires

1,7 milliard d'euros, dont 700 millions de prêts pour les opérations de revitalisation du territoire et 1 milliard de fonds propres dont : 50 millions pour le soutien aux études et à l'ingénierie, 50 millions pour l'expérimentation et le déploiement de « smart » solutions, 200 millions pour capitaliser des foncières dédiées au commerce et à l'activité économique, 700 millions d'investissement aux côtés d'opérateurs privés.

### État

Faire levier en faveur de projets d'investissement sur des espaces et équipements publics.  
Modalités : subventions dont dotation de soutien à l'investissement local (DSIL), dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), mobilisation des contrats de plan État-Région (CPER); subventions des ministères impliqués au cas par cas.



[...]

\*Agence nationale de l'habitat.



## « Lutte contre l'habitat indigne : ce qui change en 2021 »

Publié le 06/01/2021 • Par Auteur associé • dans : [Actu juridique](#), [Analyses juridiques](#), [France](#)

L'ordonnance du 16 septembre 2020, complétée par un décret du 24 décembre 2020, a procédé à la refonte des polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, dont la compétence reste partagée entre le préfet et les maires, voire les présidents d'interco. Les dispositions de ces textes sont entrées en vigueur au 1er janvier 2021 et sont applicables aux arrêtés notifiés à compter de cette date. Décryptage.

**Simon Rey et Séverine Buffet**

Avocats - Cabinet Adaltys (Adamas)

[L'article 198 de la loi « Elan » du 23 novembre 2018](#) a habilité le gouvernement à prendre, par voie d'ordonnance, toute mesure propre à harmoniser et à simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne prévues par le code de la construction et de l'habitation, et par celui de la santé publique.

Cela lui permet de répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence, tout en articulant cette police générale avec les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne. Et de favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne.

Sur le fondement de cette habilitation, le gouvernement a adopté, le 16 septembre 2020, l'ordonnance relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations. Ces dispositions ont été complétées par un décret du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

### Nouvelle police

Il est procédé à une unification des différents régimes de polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne existants au sein d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations. Sont réunies des procédures actuellement régies par le code de la santé publique (CSP) et d'autres relevant du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui visent :

- les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ([CCH, art. L.129-1](#)) ;
- l'entreposage dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matière explosives ou inflammables, en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ([CCH, art. L.129-4-1](#)) ;
- le péril ordinaire ([CCH, art. L.511-2](#)) ;
- le péril imminent ([CCH, art. L.511-3](#)) ; les locaux impropres à l'habitation ([CSP, art. L.1331-22](#)) ;
- la suroccupation du logement en location ([CSP, art. L.1331-23](#)) ;
- les locaux dangereux pour la santé du fait de leur usage ([CSP, L.1331-24](#)) ;

- le périmètre insalubre ([CSP, art. L.1331-25](#)) ;
- l'insalubrité (procédure ordinaire – [CSP, art. L.1331-26](#)) ;
- les mesures d'urgence en matière d'insalubrité ([CSP, art. L.1331-26-1](#)).

Ces polices sont désormais regroupées au sein du chapitre unique du code de la construction et de l'habitation ([art. L.511-1 et suiv.](#)). En matière de péril, les dispositions sont applicables aux édifices ou monuments funéraires.

### **Compétence partagée**

En ce qui concerne la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, la compétence est partagée entre le maire (ou le président d'établissement public de coopération intercommunale [EPCI] qui voit son rôle renforcé) et le préfet ([CCH, nouvel article L.551-4](#)).

Le maire est compétent pour traiter les situations relevant de risques liés à la sécurité c'est-à-dire pour les hypothèses de péril, de dangerosité des équipements communs des bâtiments d'habitation, ainsi que d'entreposage de produits dangereux.

Le transfert de ces pouvoirs de police au profit du président de l'EPCI, comme cela sera précisé plus bas, est facilité. Le préfet, quant à lui, est compétent pour les dangers pour la santé des personnes, autrement dit les situations d'insalubrité. Il pourra déléguer au président de l'EPCI à fiscalité propre de telles prérogatives, dans les conditions précisées plus loin dans le présent article.

### **Procédure uniformisée**

Le nouvel [article L.511-7 du CCH](#) organise le droit de visite de l'autorité compétente. Pour les lieux à usage d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. Lorsque l'opposant refuse la visite ou en cas d'impossibilité d'obtenir son consentement, la visite pourra être autorisée par le juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire. Le directeur général de l'autorité régionale de santé (ARS) reste compétent pour constater la situation d'insalubrité.

Pour les risques liés à la sécurité, le constat est opéré par les services municipaux ou intercommunaux, en cas de transfert de compétence (voir plus bas). Pour ce faire, la désignation d'un expert par le tribunal peut être requise. Dans une telle hypothèse, l'expert se prononce dans un délai de 24 heures à compter de sa désignation et il se prononcera, le cas échéant, sur le caractère imminent du péril.

Cela constitue une différence majeure par rapport à la procédure de péril antérieure où la désignation d'un expert par le tribunal n'était prévue qu'en cas de péril imminent et où il s'agissait d'une obligation préalable à l'adoption d'un arrêté de péril imminent. Le recours à un expert désigné par le tribunal devient une simple faculté et est étendu au péril ordinaire. La procédure d'adoption de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est contradictoire, sauf en cas d'urgence créant un danger imminent.

L'article [R.511-3](#), issu du décret du 24 décembre 2020, précise que, dans le cadre de la procédure contradictoire, l'autorité compétente doit informer sur les motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et des mesures qu'elle compte prendre.

En outre, le rapport de l'agence régionale de santé (dans une situation d'insalubrité) et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde doivent être mis à la disposition des personnes invitées à présenter leurs observations, et ce, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois ou à quinze jours dans les cas mentionnés à l'article [L.1331-23 du code de la santé publique](#).

Des dispositions particulières sont prévues pour les bâtiments en copropriété, dès lors que les désordres affectent les seules parties communes d'un immeuble en copropriété. L'information est faite

au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui dispose d'un délai ne pouvant être inférieur à deux mois pour présenter des observations.

Dans une situation d'urgence, l'autorité compétente peut donc prendre un arrêté, sans procédure contradictoire préalable, ni recours à un expert, et ce, de manière à permettre une intervention rapide, dans le cadre de la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, sans nécessité de recourir aux pouvoirs de police générale, de façon à permettre un recouvrement des frais engagés par la collectivité.

### **Mesures de police précisées**

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrira les mesures de réparations nécessaires ou la démolition. S'il y a lieu, une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux peut être fixée.

Dans cette dernière hypothèse, le régime du droit des occupants est maintenu par un renvoi du nouvel article [L.511-18 du CCH](#) au chapitre 1<sup>er</sup> du titre II du livre V du CCH. En cas de danger imminent, la notion de mesures provisoires a été supprimée et remplacée par celle de mesures indispensables pour faire cesser le danger. Comme en matière de péril, si ces mesures ne suffisent pas à mettre durablement fin au danger, l'autorité compétente doit poursuivre une procédure de droit commun. Le recours à la démolition et à l'interdiction définitive d'habiter a été précisé.

En effet, une telle mesure ne pourra être imposée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité, ou lorsque les travaux nécessaires seraient plus coûteux que la reconstruction. La démolition peut également être prescrite, en situation de danger imminent, avec l'autorisation du président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond.

L'arrêté doit, comme précédemment, préciser le délai d'exécution des travaux. L'article [R.511-6](#), issu du décret du 24 décembre 2020, précise que le délai d'exécution des mesures de réparation ou de démolition ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté, sauf dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article [L.511-9](#).

Cependant, dès lors que, après l'adoption de l'arrêté, l'immeuble devient inoccupé, qu'il est sécurisé et ne constitue plus un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé. Une telle exécution d'office des travaux reste soumise à une décision motivée de l'autorité compétente, mais ne nécessite plus de mise en demeure préalable.

En termes d'exécution d'office, il est prévu que l'autorité compétente « peut » faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire, ce qui pourrait signifier que l'exécution soit une simple faculté, et méritera d'être précisé par la jurisprudence administrative. En cas d'urgence, la rédaction du nouvel article [L.511-20](#) laisse à considérer que l'exécution d'office garde un caractère obligatoire, là encore, un éclairage jurisprudentiel sur l'application de ces dispositions apparaît nécessaire.

Pour les bâtiments en copropriété, une procédure de substitution est prévue, si l'inexécution des mesures prescrites porte sur les parties communes d'un immeuble en copropriété et que l'inexécution résulte de la défaillance de certains copropriétaires. Un régime d'astreinte administrative de mise en œuvre des travaux prescrits est maintenu.

L'ordonnance contient également un volet pénal, en cas de non-respect des prescriptions prévues par les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

### **Transfert et délégation encouragés**

#### **Transfert facilité**

A l'exception de l'extension de la police spéciale des bâtiments menaçant ruine aux édifices ou monuments funéraires, l'ordonnance ne modifie pas l'étendue des pouvoirs de police spéciale des



maires automatiquement transférés au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat.

Les pouvoirs de police spéciale concernés sont toujours :

- le pouvoir de police spéciale des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ;
- le pouvoir de police spéciale de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ;
- le pouvoir de police spéciale des bâtiments menaçant ruine.

Le législateur a, toutefois, voulu favoriser le transfert de ces pouvoirs de police spéciale au président de l'EPCI à fiscalité propre. A cette fin, l'ordonnance modifie la procédure régissant le transfert de ces pouvoirs de police au président de l'EPCI à fiscalité propre sur deux aspects.

D'une part, il est prévu qu'un maire, ayant conservé l'exercice de ces pouvoirs de police spéciale, peut, à tout moment, les transférer au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat. Un maire qui s'est opposé au transfert ou à la reconduction de ces pouvoirs de police spéciale, avant l'expiration du délai de six mois suivant, soit le transfert de la compétence habitat, soit l'élection du président, pourra décider, à tout moment, de les transférer volontairement au président de l'EPCI exerçant la compétence habitat.

A cette fin, le maire devra adopter un arrêté décidant du transfert de ces pouvoirs de police spéciale au président. Un tel transfert interviendra dans un délai de trois mois suivant la notification de cet arrêté au président, sauf si dans le délai ce dernier s'oppose au transfert. Le président de l'EPCI à fiscalité propre ne pourra, néanmoins, s'opposer au transfert que dans la mesure où il ne les exerce sur le territoire d'aucune de ses communes membres.

Avant cette modification, un maire qui s'était opposé au transfert ou à la reconduction de ces pouvoirs de police spéciale et qui, finalement, changeait d'avis, devait attendre une nouvelle élection du président pour éventuellement voir ces pouvoirs de police spéciale lui être transférés.

Depuis le 1er janvier 2021, le maire peut donc décider de transférer ces pouvoirs de police spéciale à tout moment. D'autre part, en cas d'opposition d'un ou de plusieurs maires au transfert ou à la reconduction de ces pouvoirs de police spéciale, la faculté pour le président de l'EPCI à fiscalité propre de renoncer au transfert de ces pouvoirs de police spéciale a été restreinte.

En effet, le président de l'EPCI à fiscalité propre ne pourra renoncer à l'exercice de ces pouvoirs de police spéciale que dans la mesure où, soit la moitié des maires s'est opposée au transfert, soit les maires qui se sont opposés au transfert représentent la moitié de la population de l'EPCI.

### **Conditions de délégation assouplies**

Le législateur a également facilité la délégation des pouvoirs du préfet au titre de la lutte contre l'habitat indigne au bénéfice des présidents d'EPCI à fiscalité propre.

En effet, avant l'ordonnance du 16 septembre 2020, le préfet, après avis du directeur de l'agence régionale de santé, ne pouvait déléguer au président d'un EPCI à fiscalité propre l'exercice de ses pouvoirs de police spéciale des immeubles insalubres, que dans la mesure où : l'EPCI à fiscalité propre était délégataire des aides à la pierre, en ayant signé une convention en cette fin avec l'Etat ; et, le président de l'EPCI à fiscalité propre avait bénéficié du transfert des pouvoirs de police spéciale de l'habitat de tous les maires de ses communes membres.

Autrement dit, l'opposition d'un seul maire empêchait au préfet de déléguer au président de l'EPCI ses pouvoirs de police spéciale des immeubles insalubres. L'ordonnance assouplit cette dernière condition. Ainsi, à compter du 1er janvier 2021, il suffira qu'au minimum un seul maire ait transféré ses pouvoirs de police spéciale de l'habitat au président de l'EPCI à fiscalité propre, délégataire des

aides à la pierre, pour que le préfet puisse lui déléguer ses pouvoirs de police spéciale des immeubles insalubres.

Une telle délégation de pouvoir sera néanmoins limitée au seul territoire de la ou des communes pour lesquelles le transfert des pouvoirs de police spéciale de l'habitat au président de l'EPCI est effectif (c'est-à-dire sur le territoire des communes pour lequel leur maire ne s'est pas opposé au transfert ou à la reconduction de ces pouvoirs de police).

Le président de l'EPCI à fiscalité propre devra exercer les pouvoirs de police qui lui seront délégués par le préfet dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne. Il ressort clairement de ces modifications que l'intention du législateur est de favoriser un exercice de l'ensemble des pouvoirs de police relatifs à la lutte contre l'habitat indigne par une autorité unique : le président des EPCI à fiscalité propre.

#### Références

- [Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.](#)
- [Décret n°2020-1711 du 24 décembre.](#)



[Accueil](#) » [Actualités](#) » [Le plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne est entré dans sa deuxième phase](#)

## Le plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne est entré dans sa deuxième phase

Date de publication: 30. Août 2018 - 13:07

Partager:



Après la restitution du diagnostic territorial de l'habitat indigne sur le territoire Nord (phase 1) en octobre 2017, le comité de pilotage réunit le mardi 10 juillet 2018 a présenté aux élus, aux techniciens des communes membres et aux partenaires engagés dans la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), les enjeux, les axes stratégiques et les propositions de traitement de l'Habitat indigne par quartiers, communes et bassins de vie.



### Le diagnostic

S'appuyant sur les constats relatifs à la connaissance, la localisation et la typologie de l'habitat indigne du Nord, issus du diagnostic territorial, les enjeux du Plan Intercommunal de Lutte

### Actualités



**CAP Nord Martinique signe un protocole d'accord et d'amitié avec San Cristobal de Las Casas (Etat du Chiapas, Mexique)**

Date de publication: 12/02/2021 - 10:11

Un bel exemple de coopération internationale...



**3ème Conférence des Présidents d'EPCI**

Date de publication: 03/02/2021 - 20:41

Les 3 communautés d'agglomération s'unissent autour de l'eau potable...



**Un projet de territoire en actes et en actions**

Date de publication: 27/01/2021 - 17:26

Visites dans les communes relevant de CAP Nord...

🔗 [Toutes les actualités](#)

### En un clic

[Délibérations](#)



[Recrutements](#)



[Appel à projet](#)



[Marchés publics](#)



[Plannings de collecte des déchets](#)



[Contactez-nous](#)



contre l'Habitat Indigne (PILHI) définis, répondent au plus près de la structure du territoire, tant dans son organisation spatiale que dans son peuplement et ses spécificités. Ces enjeux sont les suivants :

1. Structurer la politique de LHI à l'échelle du territoire (dans le prolongement des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH)
2. Traiter l'habitat indigne et informel sous toutes ses formes et en suivant au plus près les constats du diagnostic
3. Endiguer le processus de création d'habitat indigne
4. Accompagner les communes dans le traitement de l'habitat indigne ....

Ainsi, la stratégie de traitement de l'indignité sur le territoire de Cap Nord Martinique est basée sur la prise en compte d'une double priorisation : spatiale et thématique.

### Le plan d'actions

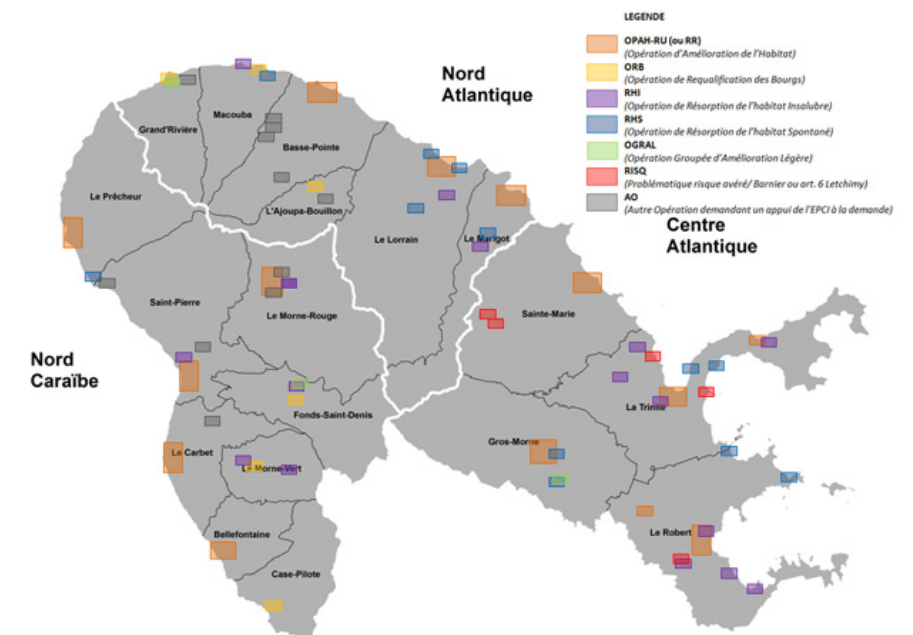
Lors de cette présentation, le groupement d'études a présenté le plan d'actions opérationnelles pour les poches d'habitat indigne à traiter, issu du croisement du diagnostic territorial et de la priorisation.

Ce sont au total **68 sites repérés représentant 3663 logements dégradés** dont 2555 occupés qui devraient à plus ou moins longue échéance faire l'objet d'actions opérationnelles.

Ainsi, 7 outils opérationnels seront mobilisés pour traiter les poches d'habitat insalubre (OPAH-RU, RHI, RHS, ORB, OGRAL, RISQ, AO) sur les 18 communes du Nord.



Compte tenu des enjeux liés au traitement des situations d'indignité repérées, la stratégie de l'EPCI est basée sur une double priorisation des interventions, fondée sur l'orientation n°3 du PLH exécutoire de l'EPCI "Mobiliser le parc vacant et reconquérir les centralités" (priorisation spatiale et thématique).



Aussi, ces actions opérationnelles s'accompagnent également d'un plan d'actions thématiques déclinées selon **7 axes stratégiques** :

1. Permettre aux familles avec enfants de vivre dans des conditions de logement décentes sur le territoire
2. Favoriser le maintien au domicile des personnes âgées dans des conditions de vie décentes

ou leur relogement adapté au vieillissement

3. Créer un contexte favorable à la réhabilitation et à la construction sur les secteurs centraux
4. Dissocier les problématiques d'ordre public de l'action spécifique sur l'habitat, et considérer le mal logement comme une problématique urbaine
5. Structurer et organiser le suivi de la demande en matière d'amélioration de l'habitat
6. Adapter les outils et les financements à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne de CAP Nord
7. Structurer la Gouvernance et le suivi du PILHI

### Les objectifs quantitatifs de 2019-2025

La stratégie de traitement du PILHI de CAP Nord Martinique qui sera mise en œuvre sur 6 ans, de 2019 à 2025, après adoption, devrait permettre de **sortir de l'indignité plus de 3000 ménages repérés**, dans les centralités ou quartiers et hors poches prioritaires.

### Des moyens humains, techniques et financiers

Afin de déployer cette stratégie de traitement de l'indignité, la mobilisation des moyens financiers tant des partenaires engagés dans la LHI, que de l'EPCI, ainsi que le renforcement des moyens humains du service habitat/cellule habitat dégradé de l'EPCI seront nécessaires.

### Prochaine étape

**L'élaboration de la phase 3 du PILHI** devra répondre à la programmation prévisionnelle détaillée des actions sur les 6 ans, accompagnée d'une maquette financière et de proposition de pilotage (moyens techniques et moyens humains). **Cette prestation sera mise en œuvre en mi-septembre 2018, pour une durée de 4 mois.**

A l'issue de ce comité de pilotage, les communes devront faire remonter au service habitat, leurs observations sur le contenu du document livré pour la phase 2 du PILHI.

### A PROPOS DE CAP NORD

2014, année du changement...  
La Communauté de Communes du Nord de la Martinique devient "CAP Nord Martinique", la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique.  
Une métamorphose mûrement réfléchie.

# Permis de louer : l'Agglo lutte contre l'habitat indigne

**Roissy Pays de France s'engage pour un habitat de qualité et dans la lutte contre l'habitat indigne avec le dispositif « permis de louer ».**

## VOUS LOUEZ VOTRE BIEN OU SOUHAITEZ LE FAIRE ?

Attention, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les règles ont changé. Ce mécanisme de contrôle du parc locatif a pour but de mettre fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil. Suivant les communes, deux mécanismes distincts : l'autorisation préalable de mise en location ou la déclaration de mise en location. Lire ci-dessous les communes concernées.

### Quels logement sont concernés ?

- les logements faisant l'objet d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire
- les logements loués meublés ou non-meublés, à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an

### L'autorisation préalable de mise en location

**Dans les communes d'Arnouville, Ecoenen, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Louvres, Mitry-Mory, Villeparisis, Villiers-le-Bel et Sarcelles.**

Dans les périmètres suivants :

- Arnouville : totalité du territoire communal
- Ecoenen : totalité du territoire communal
- Garges-lès-Gonesse : périmètre
- Gonesse : totalité du territoire communal
- Goussainville : périmètre
- Louvres : totalité du territoire communal
- Mitry-Mory : périmètre
- Villeparisis : périmètre
- Villiers-le-Bel : totalité du territoire communal
- Sarcelles : périmètre

## **La personne qui met en location un logement sans demander cette autorisation encourt :**

- une suspension du versement des aides au logement (APL)
- une amende allant jusqu'à 5 000€

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

## **Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant encourt :**

- une amende allant jusqu'à 15 000 €
- une procédure pénale pouvant amener à une amende allant jusqu'à 300 000 €

## **Où déposer sa demande ?**

Vous pouvez déposer votre dossier complet dans la mairie de la commune où se situe votre logement ou au siège de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (6bis, avenue Charles de Gaulle - 95700 Roissy-en-France)

Possibilité d'envoi dématérialisé pour les logements situés dans les communes suivantes :

- Ecoen : par email à cette adresse
- Garges-lès-Gonesse : sur la plateforme de téléservices
- Gonesse : par email à cette adresse
- Goussainville : par email à cette adresse
- Mitry-Mory : par email à cette adresse

## **La déclaration de mise en location**

### **Dans la commune de Fosses.**

Le bénéfice du paiement du tiers payant des aides pour le logement (APL) est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

## **Où déposer sa demande ?**

Vous pouvez déposer votre dossier complet dans la mairie de la commune où se situe votre logement ou au siège de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (6bis, avenue Charles de Gaulle - 95700 Roissy-en-France)

## DOCUMENT 7

### « Rénovation dans l'ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt Denormandie »

le 17/02/2020

#### Aides et crédits d'impôt

Vous envisagez d'investir dans l'ancien ? Vous pouvez peut-être bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre du dispositif Denormandie. Explications.

Des nouveautés avec la loi de finances 2020

Le dispositif Denormandie évolue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ! Désormais il sera possible d'investir sur l'ensemble du territoire des 222 communes labellisées "Coeur de ville" alors que le dispositif se limitait précédemment aux seuls centres-villes.

Par ailleurs, la liste des travaux éligibles s'agrandit. Si la rénovation énergétique reste à l'honneur, il sera dorénavant possible de bénéficier du dispositif pour des travaux de modernisation ou d'assainissement par exemple. Enfin, la durée du dispositif est prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

#### **Le dispositif Denormandie, qu'est-ce que c'est ?**

Le dispositif Denormandie est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre.

Ce dispositif prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans certaines zones. Sont notamment éligibles les logements situés dans les **villes bénéficiaires du programme national Action cœur de ville**. Lancé en 2018, ce plan fait référence à une convention de revitalisation sur 5 ans passée entre l'État et **222 villes moyennes** pour redynamiser leur centre-ville.

**Le dispositif Denormandie est également ouvert dans les communes ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).**

Un simulateur élaboré par Service-Public permet de vérifier si votre ville relève du dispositif Denormandie.

Pour être éligible à la réduction d'impôt Denormandie, vous devez :

- acheter un bien à rénover dans une des villes labellisées « Coeur de ville » entre le **1<sup>er</sup> janvier 2019** et le **31 décembre 2022**
- effectuer des travaux représentant au moins **25 %** du prix du logement acheté
- mettre votre logement en location nue (non meublée) sur une période longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans



- louer votre logement à un prix raisonnable à des ménages modestes en respectant certains plafonds de loyers et de ressources. L'application des plafonds à respecter correspond aux mêmes règles que celles appliquées au [dispositif Pinel neuf](#).

### Quels sont les travaux éligibles à la réduction d'impôt Denormandie ?

Vous devez réaliser des travaux améliorant la **performance énergétique du logement** (changement de chaudière, isolation des combles) mais aussi permettant la **modernisation**, l'**assainissement** ou l'**aménagement des surfaces habitables** (aménagement d'un sous-sol ou des combles). Enfin, la **création de surfaces habitables nouvelles** est aussi éligible à la réduction d'impôt Denormandie.

Les travaux engagés pour améliorer la performance énergétique du logement doivent être réalisés par un professionnel certifié [Reconnu garant pour l'environnement \(RGE\)](#).

### Quel est le montant de la réduction d'impôt Denormandie ?

Le calcul de la réduction d'impôt Denormandie s'opère à partir du **prix de revient net du logement**. Ce prix comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation.

L'avantage fiscal est étalé sur la durée de location. Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location du logement :

#### **Pour une période de location de 6 ans**

Réduction d'impôt de **12 %** du prix du bien

#### **Pour une période de location de 9 ans**

Réduction d'impôt de **18 %** du prix du bien

#### **Pour une période de location de 12 ans**

Réduction d'impôt de **21 %** du prix du bien

### **Exemple**

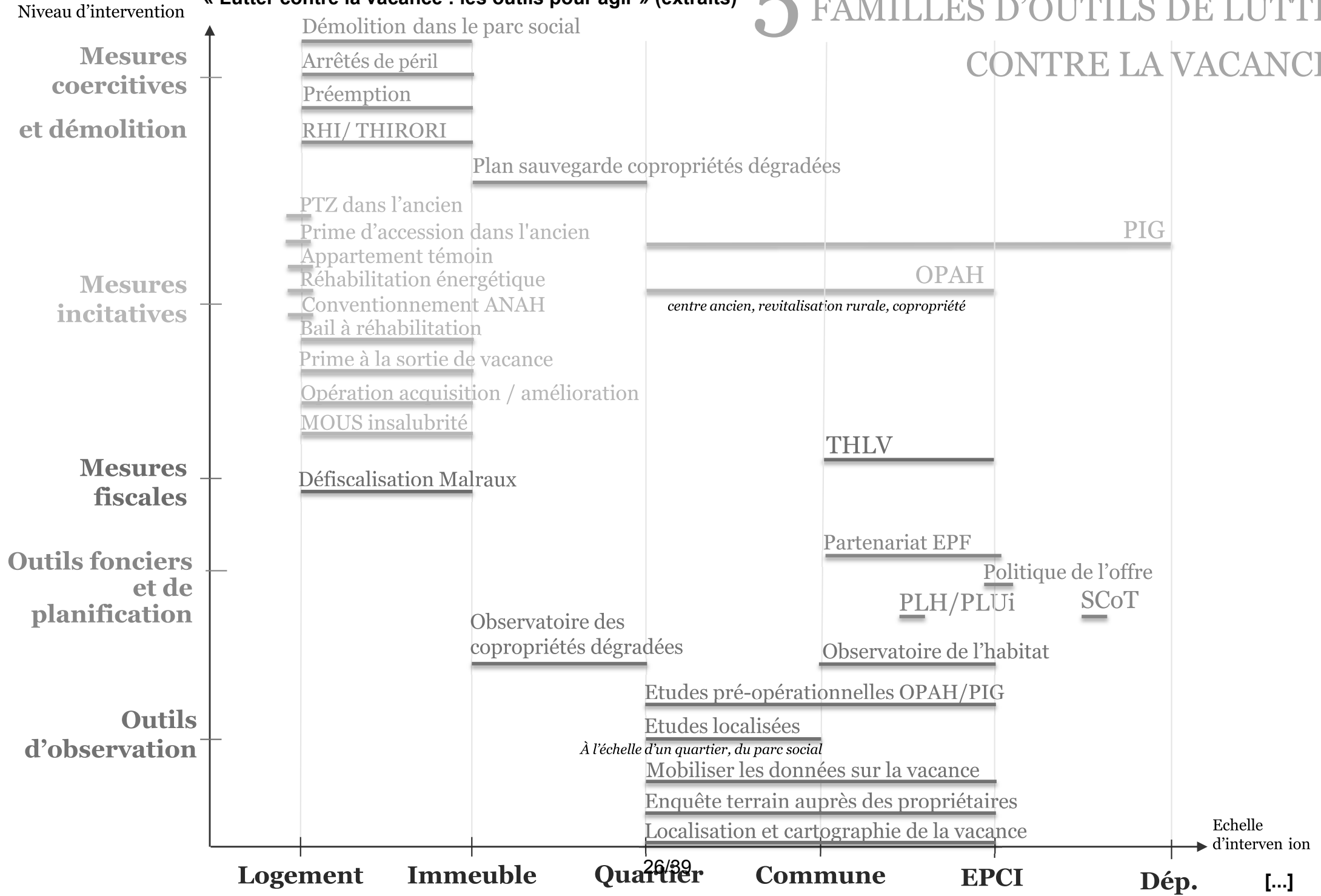
Vous achetez un bien d'un montant de 200 000 € auquel s'ajoutent des dépenses de rénovation parmi les dépenses éligibles d'un montant de 50 000 €. Vous louez sur une période de 12 ans. Vous bénéficiez d'un avantage fiscal de 52 500 € soit 4 375 € de réduction d'impôt sur le revenu par an.

Plafonnement de l'avantage fiscal

La réduction d'impôt Denormandie est plafonnée à un investissement maximum de **300 000 €**. Si vous achetez un logement plus cher, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de votre réduction d'impôt.

« Lutter contre la vacance : les outils pour agir » (extraits)

# 5 FAMILLES D'OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE



## Une vacance... des vacances

La méconnaissance des différentes typologies de vacance rend toute action publique d'intervention, si impliquante soit elle, très difficile voire peu efficiente.

Déjà, **éliminons l'idée que le parc vacant constitue un stock entièrement mobilisable et disponible** pour le marché de l'habitat. En effet, la vacance concourt à la nécessaire fluidification des parcours résidentiels, donc à la vie d'un logement. Véritable variable d'ajustement, il existe un taux pivot reconnu (6-7%) qui paraît ainsi incompressible et tout à fait normal.

Deux grands types de vacance peuvent être mis en évidence en fonction du critère de la durée d'inoccupation, avec, pour chacun d'entre eux, de multiples facettes possibles :

- ◆ **Courte durée (inférieure à 1 an ou 2 ans) : vacance « conjoncturelle »**. Elle correspond au temps nécessaire de recherche d'un nouvel occupant, de réalisation de légers travaux, de mise en vente, etc.
- ◆ **Longue durée (au-delà de 2 ans) : vacance « structurelle »**. C'est la typologie qui regroupe le plus de situations différentes et la plus « dure » à traiter : transformation du bien, situations de blocage (succession, impossibilité de réaliser des travaux), rétention, désintérêt, etc. Ces différentes situations mettent le logement vacant dans une situation allant de l'indisponibilité temporaire à l'indisponibilité définitive (en dehors du marché : obsolescence, démolition programmée, etc.).

**L'ANIL affirme que « les logements inoccupés susceptibles d'être remis sur le marché sont largement minoritaires ».**

*Analyse du parc de logements vacants nîmois - Agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne – juin 2014*

**En France, 60% des logements vacants sont réoccupés l'année suivante, 70% après 2 ans.**

*Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie- SOES. (V GILET)*

## Comment appréhender la vacance sur les territoires ?

Pour appréhender et mesurer ce phénomène complexe qu'est la vacance, nous identifions 3 étapes essentielles :

### 1 LE PRE-REPERAGE STATISTIQUE

Celui-ci permet de :

- ◆ **Territorialiser finement le phénomène de vacance potentielle structurelle**, à l'îlot, voire à la parcelle, afin de cibler les secteurs à enjeux qui nécessiteront des analyses complémentaires et pré-opérationnelles (« terrain », « enquête ») avec les communes concernées.
- ◆ **Caractériser la vacance structurelle**. En effet, celle-ci revêt différentes formes et il est indispensable de bien la qualifier (typologies, ancienneté et état du bâti, âge des propriétaires, etc.) afin de permettre aux collectivités de déterminer les modalités d'intervention adéquates.

Ce pré-repérage réalisé par l'Agence d'urbanisme, permet l'identification et la qualification d'un gisement brut de logements potentiellement vacants. Il ne peut suffire à appréhender intégralement la problématique mais cible les secteurs à enjeux potentiels.

## 2 LA REALISATION D'ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

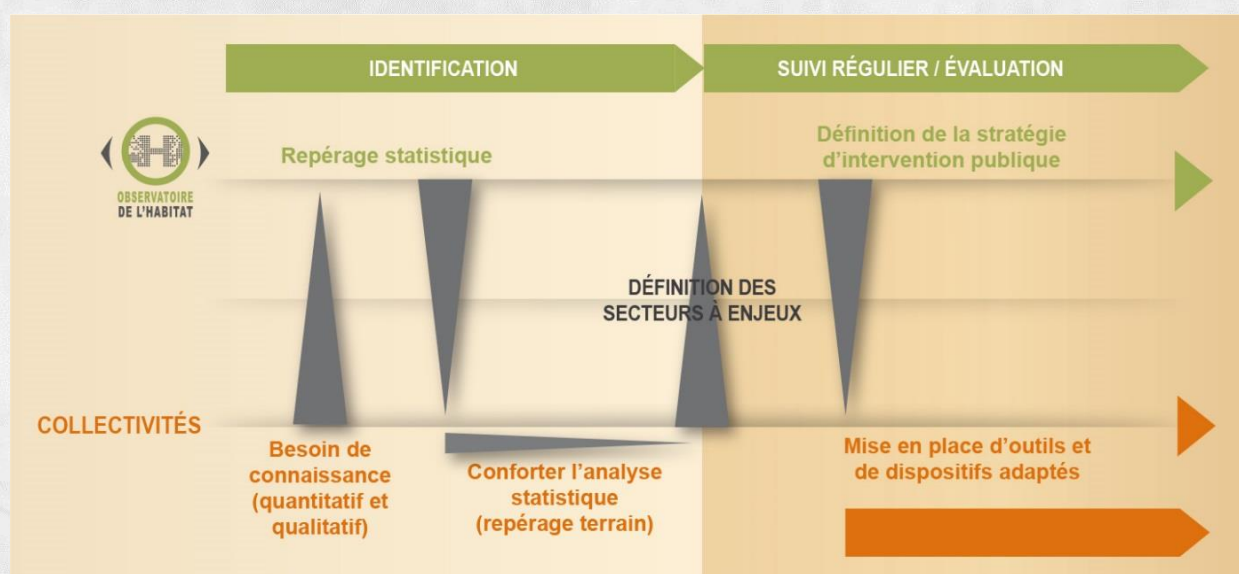
Le pré-repérage statistique doit ensuite être complété par des études pré-opérationnelles, sous l'impulsion des collectivités locales, pour confirmer et affiner les données et déterminer des périmètres d'intervention pertinents :

- ◆ **Une enquête terrain** peut déjà permettre de confirmer ou d'infirmer la vacance d'un logement et apporter un certain nombre d'informations utiles. L'enquêteur va évaluer certains éléments observables **depuis la rue** (état des façades, dégradation du bâti, volets ouverts ou fermés, boîte aux lettres avec ou sans nom, entretien des extérieurs, etc.). L'enquête terrain réalisée sur le territoire de Riom Limagne et Volcans en 2018 a permis de retirer près de la moitié des logements considérés statistiquement comme vacants (taux variable selon les communes ou quartiers).
- ◆ **Un entretien avec les propriétaires** peut également permettre de déterminer la réalité de la vacance et ses raisons (vacance volontaire, travaux en cours, etc.). De plus c'est une opportunité d'informer les propriétaires des différents dispositifs existants pour une remise sur le marché de leurs logements.

## 3 LA DEFINITION DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

En parallèle des études pré-opérationnelles, il s'agit pour la collectivité de :

- ◆ **Définir la stratégie d'intervention publique** : « pourquoi intervenir sur la vacance ? » Pour créer une offre nouvelle, résorber des poches d'insalubrité, améliorer le cadre de vie ou l'attractivité d'un quartier, permettre la primo-accession à un prix abordable, etc. Il faut déterminer clairement les ambitions de la collectivité. En sachant que ces intentions peuvent varier d'un secteur géographique à un autre suivant la densité et la qualité de la vacance.
- ◆ **Imaginer et dimensionner les dispositifs d'intervention** correspondant aux différentes catégories de vacance et à l'ambition publique : par exemple le bail à réhabilitation, un dispositif d'aide aux primo-accédants, une procédure de péril, des actions foncières, une OPAH...

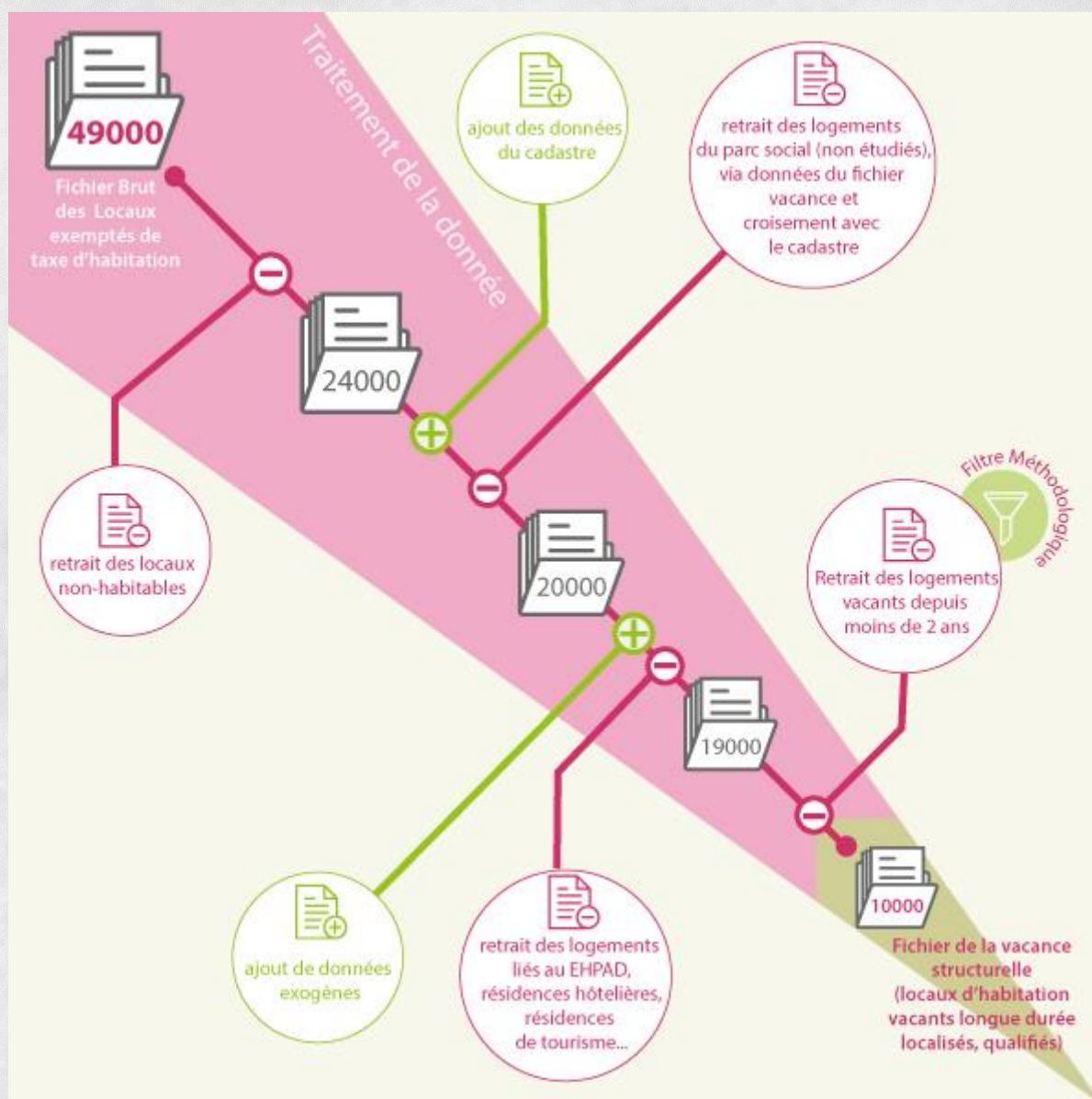


**Méthodologie déployée pour le pré-repérage statistique**

Différentes sources de données permettent de quantifier la vacance potentielle. Mais la plus complète et la plus précise géographiquement est celle produite par la Direction Générale des Finances Publiques issue de la Taxe d'Habitation : « **Extrait TH 17 67 BisCom** ».

Ce fichier recense tous les locaux vacants sur le critère d'exemption de taxe d'habitation, à la parcelle. Il est mis à jour annuellement. Le millésime exploité est celui de 2016.

Les limites et biais de ce fichier nécessitent cependant de nombreux traitements avant d'obtenir une donnée fiable. Le diagramme suivant décrit les différentes étapes suivies en partant du fichier brut tel que livré par la DGFIP, jusqu'à la définition d'un stock de logements potentiellement vacants correspondant à l'objectif recherché, notamment via l'ajout de données exogènes : typologie de vacance et qualification des logements. Le stock final obtenu n'inclut pas d'enquête terrain.



## DOCUMENT 10

« Observatoire de l'habitat indigne rapport annuel pour le recensement  
» (extraits) –ADIL des Hautes-Alpes – *hautes-alpes.gouv.fr* – 2013

# SOMMAIRE

[...]

## INTRODUCTION

Définition de l'habitat indigne-----	4
Méthode utilisée pour collecter les informations sur le logement indigne-----	4
Rôle du juriste -----	5
I. Les données Filocom (Direction Générale des Impôts)-----	6
II. Les données collectées par l'ADIL depuis 2011 -----	6
A. Localisation des signalements :-----	6
B. Récapitulatif des dossiers recensés :-----	8
C. Statut d'occupation des plaignants en 2013 :-----	8
D. Illustration en images :-----	9
III. Les problèmes recensés -----	10
A. L'ensemble des motifs de plaintes :-----	10
B. Le fléau repéré dans les Hautes-Alpes :-----	10
CONCLUSION	
Les procédures pour l'habitat indigne-----	12

## INTRODUCTION :

---

### Définition de l'habitat indigne :

L'habitat indigne, d'abord concept politique devenu une notion juridique, recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Ainsi, la notion d'habitat indigne englobe notamment :

- Les logements, immeubles et locaux insalubres et impropres à l'habitation (risque pour la santé)
- Les logements et immeubles où le plomb est accessible (risque de saturnisme)
- Les immeubles menaçant ruine, en péril (risque d'insécurité)
- Les hôtels meublés dangereux ....

La loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » du 25/03/2009, en donne pour la première fois une définition légale :

« Constituent un habitat indigne 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. »

Sur le plan du droit, le traitement de ces situations relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets, dans le cadre de procédures spécifiques.

Il convient de préciser que ni les logements vétustes et inconfortables, ni même les logements non « décents » au sens de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13/12/2000 et de son décret d'application du 30/01/2002, n'entrent dans le concept d'habitat indigne.

### Méthode utilisée pour collecter les informations sur le logement indigne :

Départementale d'Information sur le logement (ADIL05), la Caisse d'allocations familiales (CAF05), l'Agence Régionale de Santé (ARS05), le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de Gap ont élaboré un questionnaire intitulé « Questionnaire sur l'habitat dégradé dans les Hautes-Alpes ». Ce questionnaire nous permet d'identifier les aspects dégradés dans un logement. En plus des repérages effectués par l'ADIL via ce questionnaire, les cas de logements dégradés signalés au service communal d'hygiène nous ont été transmis et comptabilisés dans notre étude.

En 2011, le questionnaire était envoyé par courrier sur signalement aux particuliers concernés par le mal logement. L'expérience nous a montré que les personnes ne les retournaient généralement pas. L'ADIL a donc décidé de doper les possibilités de retour de ce questionnaire.

Suivant cette logique en avril 2012, le questionnaire a été mis à disposition dans toutes les mairies et les maisons de solidarité du département.

Le nombre de repérage a donc augmenté d'une année sur l'autre. Sous cette même impulsion, l'ADIL a fait parvenir ce questionnaire à différentes associations caritatives, lesquelles le mettent à dispositions de leurs usagers. Le repérage du logement dégradé d'un propriétaire occupant restant fortement problématique, le questionnaire a également été transmis à plusieurs agences d'aide à domicile. La personne apportant son aide directement chez celui-ci, pourra se servir de ce support avec l'accord du propriétaire pour essayer de trouver des solutions à d'éventuels cas de mal logement.

[...]

# CONCLUSION :

## PROCEDURE POUR L'HABITAT INDIGNE

 <p><b>INSALUBRITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux impropres à l'usage de l'habitation.</li> <li>• Locaux surpeuplés et/ou dangereux.</li> </ul> <p style="text-align: center; background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px;"><u>CODE DE LA SANTE PUBLIQUE</u></p>	 <p><b>SATURNISME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plomb accessible dans les peintures ou revêtements.</li> </ul>	 <p><b>PERIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Péril imminent.</li> <li>• Péril ordinaire.</li> </ul> <p style="text-align: center; background-color: #003366; color: white; padding: 5px;"><u>CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT</u> Art. L511. et suivant</p>	 <p><b>RSD</b></p> <p>Règlement Sanitaire Départemental</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux d'habitation et assimilés.</li> <li>• Dispositions diverses.</li> </ul> <p style="text-align: center; background-color: #006633; color: white; padding: 5px;"><u>REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL</u></p>	 <p><b>NON DECENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'équipements habituels pour l'usage normal des lieux.</li> <li>• Problème d'eau chaude.</li> </ul> <p style="text-align: center; background-color: #663399; color: white; padding: 5px;">Art. 6 loi 89 Décret n°2002 – 120 Du 30/01/2002</p>
<p><b>ACTION DU PREFET</b></p> 	<p><b>ACTION DU MAIRE</b></p> 		<p><b>ACTION CIVILE + COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION</b></p> 	

NOTIONS	DECENCE	REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL	INSALUBRITE	LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION	PERIL
<b>DEFINITION</b>	Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire, que le logement soit vide ou meublé.  La décence repose sur trois principes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la sécurité du locataire,</li> <li>▪ la santé du locataire,</li> <li>▪ les équipements essentiels : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...</li> </ul>	Le logement doit respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD). Ses prescriptions sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.	L'immeuble, vacant ou non, est considéré insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. L'insalubrité résulte d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres. Il existe deux types d'insalubrité : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'insalubrité remédiable : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité ;</li> <li>▪ l'insalubrité irrémédiable : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.</li> </ul>	Les locaux impropres par nature à l'habitation ne peuvent être loués ou mis à disposition gratuitement pour l'habitation.  Il existe deux types de péril : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le péril ordinaire : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments et risque pour la sécurité des occupants et/ou du public ;</li> <li>▪ le péril imminent : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments, et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.</li> </ul>	L'immeuble, vacant ou non, est en péril lorsqu'il présente un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des passants. Il existe deux types de péril : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le péril ordinaire : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments et risque pour la sécurité des occupants et/ou du public ;</li> <li>▪ le péril imminent : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments, et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.</li> </ul>
<b>TEXTES</b>	Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 juillet 1989 : article 6	Règlement sanitaire départemental (RSD)	Code de la santé publique : article L.1331-26 et suivants	Code de la santé publique : article L.1331-22	Code de la construction et de l'habitation : article L.511-1 et suivants
<b>EXEMPLES DE DESORDRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés.</li> <li>▪ Réseaux d'électricité et de gaz défectueux.</li> <li>▪ Garde-corps, fenêtres en mauvais état.</li> <li>▪ Ventilation et éclairage insuffisants.</li> <li>▪ Pièce principale inférieure à 9m² ou d'un volume inférieur à 20m³.</li> <li>▪ Installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit insuffisants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mauvais état des ouvertures, conduits de fumées, évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété.</li> <li>▪ Absence de locaux sanitaires.</li> <li>▪ Ventilation insuffisante.</li> <li>▪ Absence de pièce de 9 m² minimum.</li> <li>▪ Ouvrages d'assainissement défectueux.</li> <li>▪ Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation.</li> <li>▪ Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz dangereux.</li> <li>▪ Présence de plomb, d'amiante.</li> <li>▪ Infractions multiples au RSD.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, une pièce dépourvue d'ouverture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture.</li> <li>▪ Garde-corps ou marches d'escalier descellés.</li> <li>▪ Enduit de façade soufflé, souche de cheminée fissurée.</li> </ul>
<b>COMPETENCES</b>	Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. A défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la Commission départementale de conciliation ou/puis le juge d'instance.	Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune. Les infractions sont constatées dans un procès-verbal. Le maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure. En cas d'inexécution des travaux, le maire peut dresser une contravention de 3 <sup>ème</sup> classe (amende de 450 euros).	L'Agence régionale de santé (ARS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la mairie établit un rapport. Celui-ci est transmis au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) avec la possibilité pour les propriétaires et les occupants de faire connaître leurs observations dans le cadre d'une procédure contradictoire. Le CODERST se prononce sur la qualification d'insalubrité. Le préfet est tenu de suivre son avis et de prendre un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.	Le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou l'ARS, après visite du local, se déplace pour établir un rapport qui démontrera le caractère impropre à l'habitation du local. Sur la base de ce rapport, le préfet prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.	Toute personne ayant connaissance d'une telle situation doit avertir le maire. Le maire, après information du propriétaire, peut prendre un arrêté de péril ordinaire. Néanmoins, s'il suspecte un danger grave et imminent, le maire doit au préalable demander au tribunal administratif de nommer un expert afin d'établir un rapport. Sur cette base, le maire édicte un arrêté de péril imminent. L'arrêté de péril imminent doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire.

NE PAS CONFONDRE CES DIFFERENTES NOTIONS DONT LES CONSÉQUENCES DIFFERENT

Tableau réalisé par l'ADIL de Grande



## DOCUMENT 11

### « L’habitat indigne en France » – Fondation abbé Pierre – *fondation-abbé-pierre.fr* – 9 janvier 2019

Un phénomène massif qui réclame en urgence une politique nationale ambitieuse

Le drame des effondrements d’immeubles à Marseille a mis en avant l’urgence d’affronter une réalité qui **concerne aujourd’hui 900 000 à 1 300 000 personnes**, contraintes de vivre dans des conditions d’habitat dangereuses et indignes.

Très présent dans des centres anciens de grandes agglomérations, négligés depuis trop longtemps, l’habitat indigne touche aussi le reste du territoire, en métropole comme en outre-mer, de manière parfois invisible : les zones périurbaines, les bourgs anciens, les villages et les territoires ruraux reculés.

**Ce phénomène massif (600 000 logements) est en grande partie le résultat d’une crise du logement** qui persiste et qui, par le manque de logements accessibles aux ménages pauvres et l’explosion des loyers dans le parc privé décent, a produit des effets désastreux :

- Celui d’alimenter un « sous-marché » locatif de très mauvaise qualité dans lequel, faute de solutions, des ménages se logent dans des conditions dangereuses pour leur santé et leur sécurité : des locaux impropres à l’habitation (caves, soubassements...), des pavillons « divisés », des micro-logements, etc., qui offrent des effets d’aubaine pour certains propriétaires peu scrupuleux. Bien souvent, les ménages n’ont, ni la force, ni le réflexe, ni les contacts nécessaires pour dénoncer cette situation.
- La crise pousse aussi certains ménages à rechercher sécurité et stabilité dans l’accès à la propriété. Mais pour les moins protégés, devenir propriétaire se révèle parfois une cruelle impasse. Soit parce qu’ils achètent un logement peu cher dans une copropriété dégradée et découvrent ensuite le poids des charges et des travaux à réaliser, soit parce qu’ils font l’acquisition, en zone rurale, d’un logement « à rénover », et voient le projet compromis par le premier imprévu. Ils se retrouvent alors endettés et piégés dans un logement inhabitable, parfois avec de jeunes enfants.

**L’habitat indigne c’est aussi une manifestation de la pauvreté et de l’isolement social.** C’est le cas, par exemple, de nombreuses personnes âgées en milieu rural, qui subissent depuis longtemps des conditions d’habitat difficiles et dangereuses, et n’appellent jamais à l’aide.

**Les actions menées pour résorber ces différentes manifestations de l’habitat indigne** - toutes plus préoccupantes les unes que les autres - **sont nettement sous-calibrées.**

Certes, le gouvernement multiplie les annonces percutantes contre les « marchands de sommeil », phénomène révoltant et contre lequel il faut agir effectivement avec détermination. Certes, il a mis en place récemment deux plans pour contribuer à lutter contre l’habitat indigne (le plan « Initiatives Copropriétés » et le programme « Action Cœur de ville »), dont il faut saluer l’initiative.

Mais ces plans ne fonctionneront qu’avec un engagement réel et large des collectivités. Or que se passe-t-il concrètement sur le terrain aujourd’hui ? Quelle est la réalité de la mobilisation des collectivités territoriales ?

**À l'heure actuelle, les nombreux outils, moyens financiers et dispositifs ne sont pas suffisamment saisis par les forces vives sur le terrain** : trop de territoires n'ont pas mis en place d'opérations de lutte contre l'habitat indigne (alors qu'un atlas actualisé régulièrement leur permet d'identifier les zones concernées) et trop de ménages restent en souffrance, dans l'attente d'une aide de la puissance publique. Les procédures coercitives (arrêtés d'insalubrité et de péril notamment) ne sont pas engagées ou pas suivies comme il le faudrait par les agents de l'Etat ou des services d'hygiène, la justice peine encore à poursuivre et condamner de manière effective les personnes qui ne respectent pas la loi.

Par ailleurs, **l'accompagnement des occupants est déterminant**, car aucune solution ne peut aboutir sans que le locataire ou le propriétaire occupant ne soit informé, rassuré, convaincu et accompagné dans la durée. Or cet accompagnement est gravement sous-financé : 3 à 5 fois moins que nécessaire en ce qui concerne l'accompagnement sociotechnique des propriétaires occupants, et très peu financé en ce qui concerne l'accompagnement juridique des locataires, pour leur permettre de connaître et défendre leurs droits.

En somme, l'ambition et la volonté ne sont pas au rendez-vous. Cette situation ne peut durer et le drame de Marseille doit amener l'Etat et les élus de tous les territoires à ouvrir les yeux et à se saisir de l'arsenal existant. **La Fondation Abbé Pierre demande donc au gouvernement d'engager sans tarder un ambitieux plan national de lutte contre l'habitat indigne, avec une véritable volonté programmatique :**

- **En fixant des objectifs quantitatifs et qualitatifs aux territoires, assortis d'obligations de résultats : ce sont environ 60 000 logements indignes qui doivent être rénovés chaque année pendant 10 ans.** À l'heure actuelle, les objectifs fixés à l'Agence Nationale de l'Habitat, l'un des principaux acteurs et financeurs des travaux, sont seulement de 10 000 à 15 000 logements à traiter par an, et ne sont pas atteints (78 % en 2017 sur un objectif de 14 500 logements).
- En exigeant des **engagements contractualisés des collectivités locales** (départements et Intercommunalités), à l'instar des « contrats locaux d'engagements » signés au lancement du plan national de rénovation énergétique des logements (programme « Habiter Mieux »).
- **En développant sur l'ensemble du territoire, les opérations à périmètre départemental** afin de couvrir les moindres recoins du territoire (les « programmes d'intérêt général »), dans le cadre desquels une attention devra être apportée :
  - Sur le repérage fin des situations (des expériences ont prouvé leur efficacité),
  - Sur le travail d'accompagnement des ménages concernés, pour éviter qu'ils ne se découragent devant la complexité de leur situation,
  - Sur l'utilisation des procédures coercitives (arrêtés d'insalubrité et de péril notamment) face aux bailleurs indécents.
- **En intensifiant les opérations urbaines et foncières ciblées** sur des quartiers, des îlots ou des immeubles, dans les centres urbains où différentes formes d'habitat indigne s'additionnent et s'entrecroisent avec complexité. Ces actions d'envergure offrent un panel d'outils

adaptables à chaque contexte (techniques, fonciers, financiers, etc.), capables d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux (notamment par des aides financières), ou de les y obliger, voire de faire à leur place si besoin (travaux d'office, substitutions).

- **En mobilisant des moyens financiers importants**, pour les travaux à réaliser, le travail des professionnels chargés de mettre en œuvre les opérations, et pour l'accompagnement des occupants victimes d'habitat indigne, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants.

Enfin, il nous faut agir sur tous les maillons des politiques du logement pour que l'habitat indigne ne soit plus un inacceptable refuge pour des ménages qui n'ont pas pu se loger décemment ailleurs.

**La bataille contre l'habitat indigne ne pourra être gagnée que lorsque la crise du logement sera enrayée par la mise en œuvre de toutes les mesures portées depuis des années par les associations et la Fondation Abbé Pierre** : production massive de logements à loyers abordables (et bien situés), encadrement des loyers en secteurs tendus, augmentation des APL, accélération de la politique du logement d'abord, intensification de la prévention des expulsions locatives, renforcement des moyens pour les quartiers en politique de la ville...

## DOCUMENT 12

### « Quelles sont les villes où la part de logements vacants est la plus élevée ? » Le Figaro

Guillaume Errard ; Publié le 06/10/18 à 07:00 ; Mis à jour le 06/10/18 à 16:46

INFOGRAPHIES - Alors que le parc français de logement ne parvient toujours pas à répondre à la demande, les habitations vacantes sont celles qui ont le plus progressé en 15 ans. Les villes-centres sont les plus touchées.

Ils ne représentent qu'un peu plus de 8% du parc de logements en France mais leur nombre grimpe en moyenne de 1,5% par an (contre autour de 1% pour les résidences principales et secondaires), selon une récente étude de l'Insee. Ceci explique sans doute cela. Il n'empêche: à ce rythme-là, le nombre de logements vacants pourrait bientôt rattraper celui des résidences secondaires (9,8% du nombre total de logements).

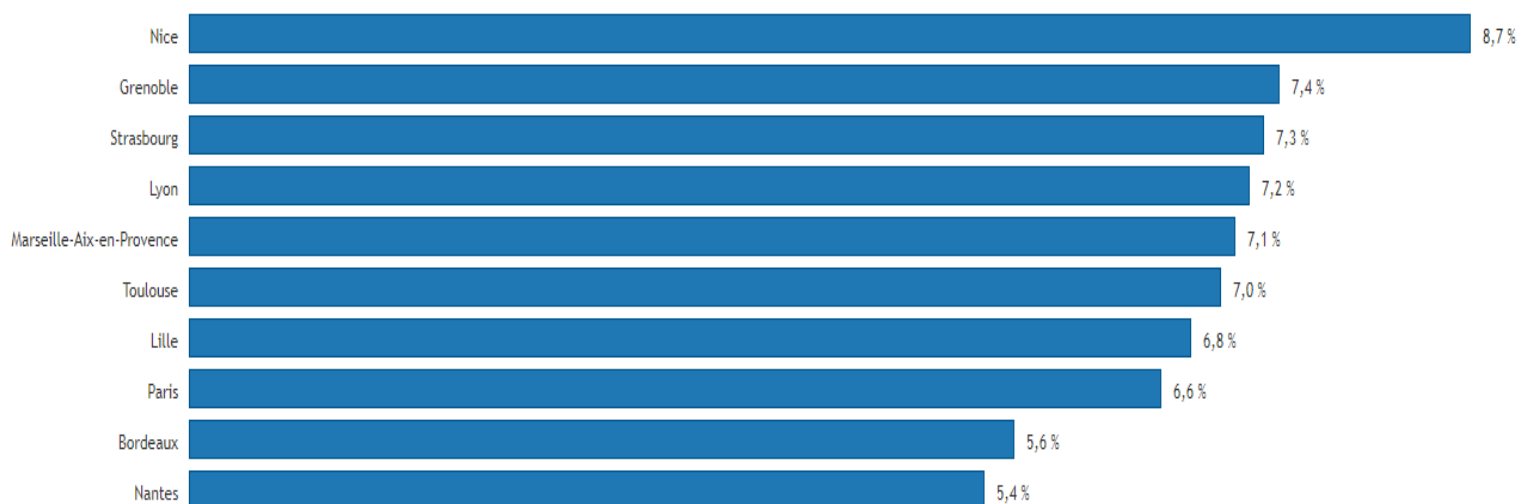
Aujourd'hui, la France compte un peu moins de 3 millions de logements vides (+2,8% entre 2013 et 2018) contre près de 3,5 millions de résidences secondaires (+1,7%). Certes, la progression du nombre de logements vacants a ralenti (+4,1% entre 2008-2013) mais la tendance de fond est là: les logements vides se multiplient. Un comble pour un parc immobilier qui affiche depuis 30 ans une croissance trop faible (+1,1% en moyenne par an) pour répondre à la demande.

Comment l'expliquer? Le taux de vacance est fort surtout dans les villes moyennes, les unités urbaines de moins de 100.000 habitants. Bref, là où l'offre est moins élevée que la demande (zones tendues). «Sur une carte de France, elle prend le pays en écharpe, du centre de la Bretagne à la Lorraine, en passant par le Massif central», précise l'Insee. Autres raisons: les logements sont en mauvais état et leurs propriétaires n'ont pas les moyens de les rénover ou encore il peut s'agir de la conséquence du départ en maison de retraite de personnes âgées sans que le logement ne soit mis en vente ou en location.

Pour l'institut de la statistique, c'est le signe d'un vieillissement accru de la population mais aussi d'une désertification croissante des zones rurales. «Dans les communes isolées hors influence urbaine, le rythme de progression de la vacance est similaire à la moyenne nationale. Ces territoires, qui restent à l'écart de la croissance démographique, cumulent vieillissement de la population et difficultés économiques. La vacance est alors le signe de l'obsolescence d'une part grandissante de leur parc de logements», explique l'institut.

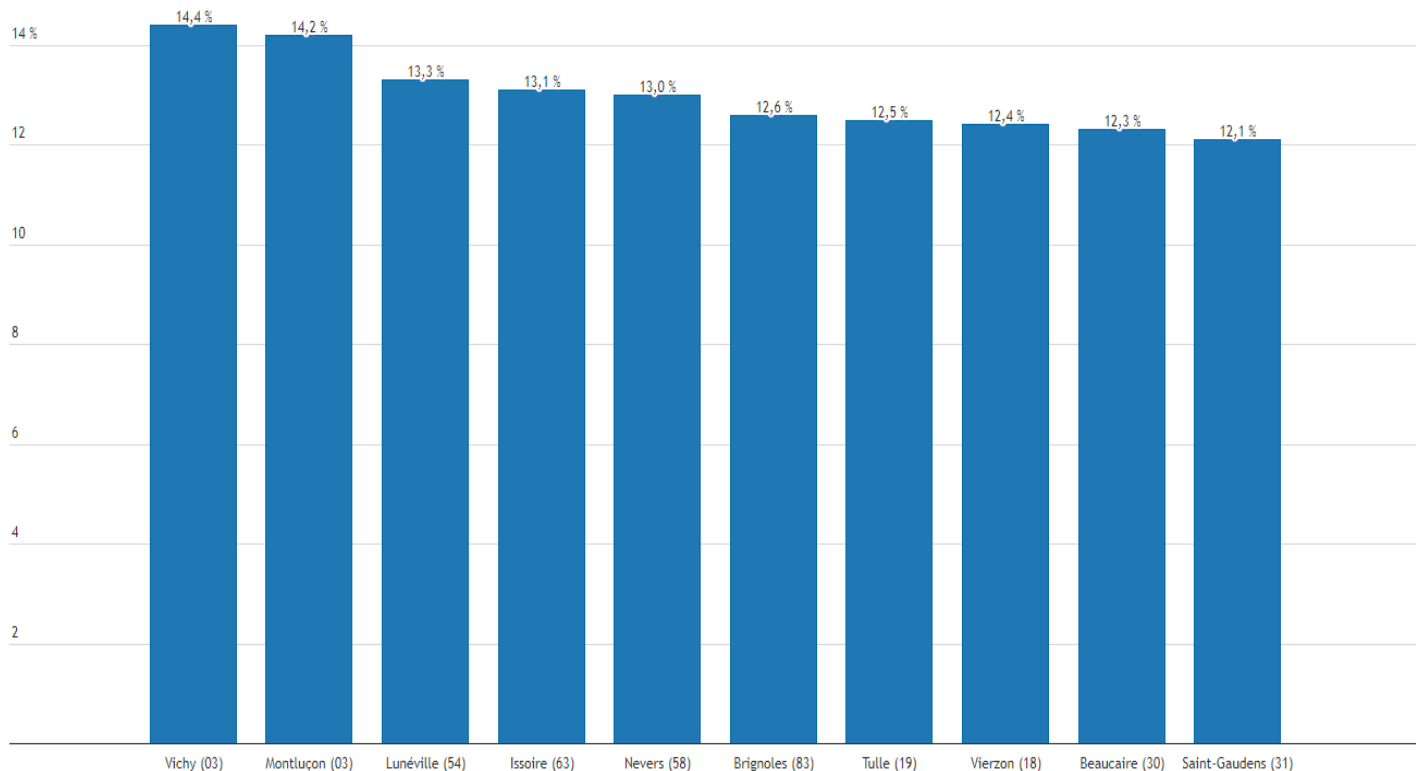
### Quelle part de logements vacants dans les 10 villes françaises les plus peuplées ?

Chiffres de 2015



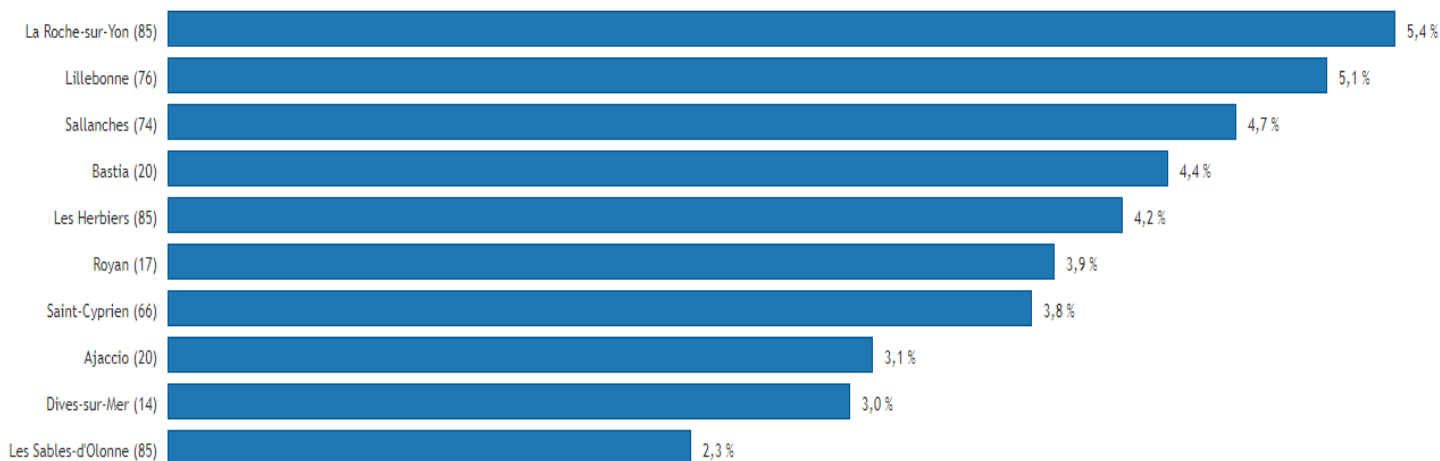
## Les 10 villes françaises où le taux de vacance des logements est le plus élevé

Chiffres de 2015



## Les 10 villes françaises où le taux de vacance des logements est le plus faible

Chiffres de 2015



Pour remédier à la multiplication des logements vacants, le gouvernement, dans sa prochaine loi logement, envisage notamment de faciliter la transformation de bureaux vacants en logements. En Ile-de-France, le stock de bureaux vides est évalué à près de 3,5 millions de m<sup>2</sup> en 2017. Entre 10.000 et 20.000 logements devraient être créés dans la région d'ici fin 2020.

En février dernier, Julien Denormandie, invité du Club Immo, expliquait le plan du gouvernement pour inciter les propriétaires, certains échaudés par exemple par les problèmes de squats, à remettre sur le marché des logements vacants.

# UNE AIDE FISCALE DANS VOTRE COMMUNE

## Le dispositif Denormandie

### Une aide fiscale dans votre commune

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales – *cohesion-territoires.gouv.fr* – 2019



Le Denormandie dans l'ancien est un dispositif fiscal voté dans la loi de finances 2019. Il s'adresse aux bailleurs qui :

1



achètent dans les communes éligibles au dispositif\*

2



souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9 ou 12 ans)

L'aide fiscale porte sur l'acquisition et les travaux d'amélioration d'un bien avec pour objectif de renforcer l'attractivité des villes moyennes



Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.

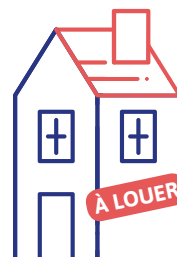
Pour une location de



6 ans : - 12 %



9 ans : - 18 %



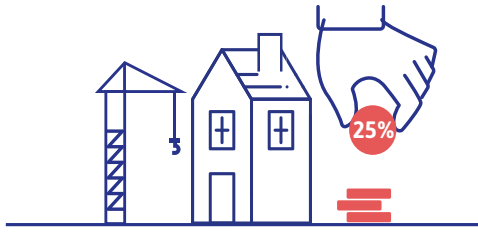
12 ans : - 21 %

**Exemple :** pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide est de 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.

# 3 CONDITIONS

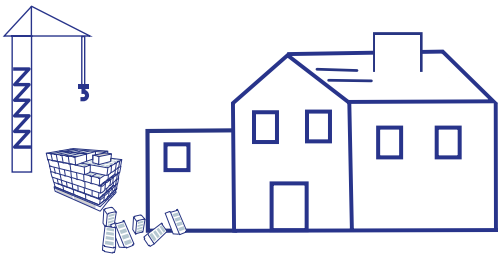
▶ 1



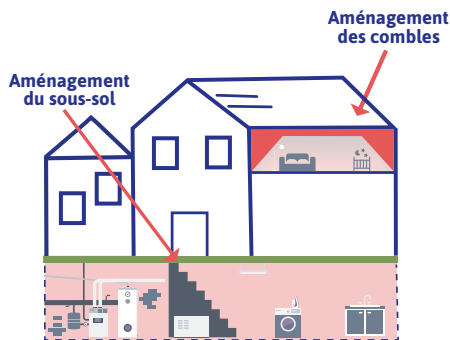
Les travaux doivent représenter **25 %** du coût total de l'opération.

Soit, pour l'achat d'un logement de **150 000** euros, plus **50 000** euros de travaux.

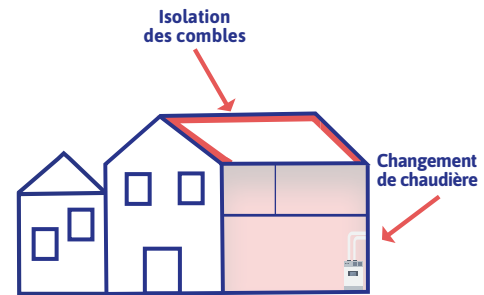
## Les travaux éligibles



Tous travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes)



La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (ou annexes)



Les travaux pour réaliser des économies d'énergie

▶ 2



Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000 euros**

Si le bien est acheté 450 000 euros et que 150 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros, non sur 600 000.

▶ 3



Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables

Renseignez-vous sur le site du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Retrouvez aussi la liste des villes éligibles\* et les plafonds de loyers et de ressources !