



Novembre 2018

Dossier de presse

La lutte contre l'habitat indigne, une priorité du Gouvernement



La lutte contre l'habitat indigne

est notre priorité



L'HABITAT INDIGNE, C'EST QUOI ?

L'habitat indigne, ce sont des lieux utilisés à des fins d'habitation alors qu'ils ne sont pas prévus à cet effet. Ou bien un logement ou un bâtiment qui expose ses occupants à des risques dus à une dégradation forte du bâti.

L'habitat indigne comprend par exemple les situations de logements insalubres, qui présentent un risque pour la santé des occupants (intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, problèmes respiratoires liés à des émissions de particules dans le logement, électrocution...). Le préfet et dans certains cas le Maire ou l'intercommunalité est responsable de

ces procédures.

L'habitat indigne inclut également les logements concernés par une procédure de péril, c'est-à-dire les situations présentant un risque de stabilité ou de solidité des ouvrages. C'est notamment le cas lorsqu'un immeuble menace la sécurité des habitants, des voisins ou simplement des passants. C'est alors le Maire qui est chargé d'identifier ces désordres et de mener les procédures.

QU'EST-IL POSSIBLE DE FAIRE ?

Lorsque les situations sont repérées, les procédures conduisent à la prise d'arrêtés par le maire ou le préfet, selon les causes de l'indignité, obligeant ainsi les copropriétaires à intervenir et prendre en charge la réparation des désordres. A défaut de réalisation de ces travaux, le maire ou le préfet peut être amené à se substituer aux propriétaires défaillants et à réaliser des travaux de substitution d'office. Un arrêté de péril peut concerter un, plusieurs logements, les parties communes d'un immeuble ou l'immeuble entier. Ce sont au total environ 25 000 logements qui sont concernés chaque année en France par ces arrêtés et procédures diverses, au titre de l'insalubrité, l'indécence ou le péril.

Ce qui va changer avec la loi ELAN

(Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)

Si elles permettent d'intervenir et de conduire à la résolution de nombreuses situations, ces procédures sont aussi jugées trop longues, complexes et ne permettent pas de résoudre assez vite les difficultés. En effet, elles entremêlent plusieurs niveaux de responsabilités publiques, nécessitent des expertises et des décisions de justice ; pour être menées, elles requièrent par ailleurs de multiples compétences, techniques, juridiques, sociales, et des investissements publics importants.

C'est pourquoi la loi ELAN, promulguée le 24 novembre 2018, s'attaque très vigoureusement à cette complexité. L'objectif est de faciliter l'action des propriétaires et des collectivités : les travaux de rénovation pourront être réalisés plus rapidement, des dispositions inédites sont prises pour lutter contre les marchands de sommeil, et elle permettra de simplifier l'organisation et les procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La loi ELAN donne aussi les moyens financiers aux collectivités pour mieux dépasser ces situations, en leur transférant le bénéfice des astreintes imposées pour que les travaux soient menés. Ces as-

treintes seront d'ailleurs systématisées pour accélérer les décisions et réalisations de travaux.

En ce qui concerne les procédures judiciaires, leur simplification est en cours avec le ministère de la Justice pour accélérer l'application des mesures.



Davantage de moyens

pour lutter contre l'habitat indigne

Le Gouvernement travaille d'arrache-pied depuis 18 mois pour donner plus de moyens aux collectivités. La politique publique mise en œuvre et annoncée début octobre par Julien DENORMANDIE, ministre chargé de la Ville et du Logement comporte quatre piliers :



Pilier 1 : Lutter contre la dégradation des grandes copropriétés

Dans les quartiers en difficultés, on trouve parfois de grands ensembles immobiliers privés à la dérive : la gestion peut y être calamiteuse, les éléments techniques se dégradent et de plus en plus de familles précaires s'y concentrent. Le Gouvernement, conscient de la nécessité d'une démarche renouvelée, renforcée, et très opérationnelle, a présenté, le 10 octobre 2018 à Marseille, son « Initia-

tive Copropriétés ». Retrouvez le dossier de presse ici.

« Initiative copropriétés » est un plan d'action très concret, qui se veut efficace et « sur-mesure » pour appuyer les collectivités dans le repérage, le redressement de la gestion et éventuellement la transformation (acquisition de lots, transformation en logement social ou démolition/reconstruc-



tion) des copropriétés les plus en difficultés, en fonction de leur état de fragilité et de leur niveau de dégradation. Le comité de pilotage national a été lancé à Marseille le 10 octobre dernier et des comités de pilotage locaux ont été installés depuis lors par le ministre à Grigny le 6 novembre, à Mulhouse le 13 novembre et à Saint-Etienne-du-Rouvray le 19 novembre. D'autres suivront.

A travers ces trois piliers d'action, le Gouvernement met donc en place une politique publique inédite et ambitieuse qui mobilise plus de 3 milliards d'euros sur 10 ans pour lutter contre les copropriétés fragiles et

dégradées. Un chef de projet sera nommé pour chaque territoire et plan national sera coordonné par l'ANAH.

Cette politique partenariale, associe notamment l'État, les collectivités locales, l'Anah, l'Anru, Procivis, Action logement, la Banque des territoires ainsi que les Etablissements publics Fonciers et les Syndics. L'objectif est de redresser les 684 copropriétés les plus en difficulté en France qui représentent près de 56 000 logements et de suivre et accompagner toutes les situations de fragilité. 14 villes ont été ciblées prioritairement au niveau national, les autres seront suivies dans un cadre régional.

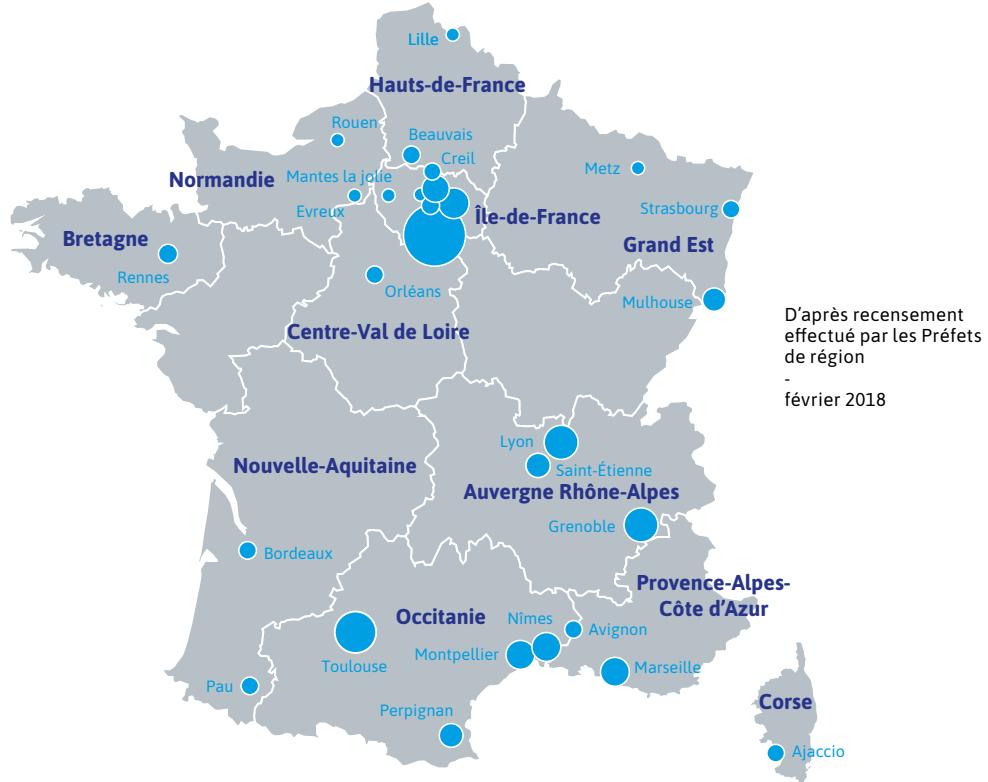
FOCUS

– 3 piliers d'action : Transformer, redresser et prévenir

- **Transformer une copropriété** lorsqu'elle est trop dégradée, afin de reconstruire ensuite des logements qui répondent aux normes actuelles et qui s'adaptent aux modes de vies d'aujourd'hui.
- **Redresser une copropriété** lorsqu'elle est dégradée mais que l'on peut la relever, par des travaux de rénovation et de remise aux normes des copropriétés, en matière de sécurité et de santé (fenêtres et rénovation énergétique, électricité, lutte contre le saturnisme, les parasites ou les infiltrations...). Il est aussi nécessaire d'améliorer leur gestion technique, des parties communes notamment, ou financière.
- **Prévenir la dégradation de copropriétés fragiles en mobilisant**, à l'initiative des collectivités, des actions de repérage, de prévention et de rénovation fondées notamment sur les incitations financières.



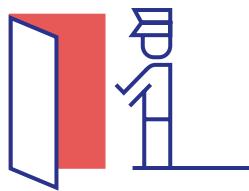
Pilier 2 : Requalifier l'habitat dans les centres anciens dégradés



L'objectif est d'accélérer les procédures. Il y a aujourd'hui plus de 13 polices spéciales différentes (péril, insalubrité...) rendant les démarches longues et complexes. La Loi ELAN contient donc des mesures fortes pour agir.

CE QUE LA LOI ELAN APporte EN PLUS

- Une habilitation à légiférer par ordonnance pour simplifier les nombreuses polices spéciales existant aujourd'hui : l'objectif est de clarifier et simplifier le « qui fait quoi », davantage responsabiliser les propriétaires et à défaut les responsables publics.
- Renforcer le rôle du conseil syndical dans les copropriétés
- Simplifier et faciliter la participation démocratique des copropriétaires et la prise de décision
- Agir sur le financement de la copropriété et les règles comptables, pour faciliter l'engagement des travaux en particulier
- Accélérer la réalisation des travaux et en particulier la délivrance des permis de construire et de démolir, dans les situations les plus dégradés (péril ou insalubrité irrémédiables)
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, les astreintes en cas de non-réalisation des travaux seront systématisées et les collectivités en percevront le montant.



Pilier 3 : Lutter contre les marchands de sommeil

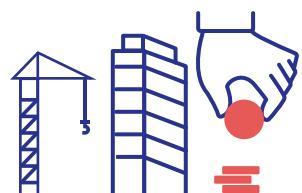
QU'EST-CE QU'UN MARCHAND DE SOMMEIL ?

Ce sont des marchands de misère, des propriétaires qui abusent de leurs locataires en louant (très chers et en connaissance de cause) des logements indignes.

CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI ELAN ?

Le Gouvernement a déclaré la guerre aux marchands de sommeil. La loi ELAN prévoit ainsi l'instauration des mêmes sanctions financières que pour les trafiquants de drogue. Elle prévoit :

- La présomption de revenus tirés des activités frauduleuses, pour les taper au portefeuille même quand ils ont organisé leur insolvabilité ;
- La confiscation de leurs biens et des indemnités d'expropriation ;
- L'impossibilité d'acquérir de nouveaux biens pendant 10 ans ;
- Nous avons également obligé les syndics et les agences à les dénoncer.



Pilier 4 : Intensifier et accélérer la rénovation urbaine

Le Gouvernement a doublé le financement de ce programme, le faisant passer de 5 à 10 milliards d'euros. Le budget 2019 contient les financements nécessaires.

L'objectif est le retour des grues dans les quartiers. Pour cela, le Gouvernement a mis en place les conditions pour drastiquement accélérer la validation des projets demandés par les élus et les projets de manière pragmatique. Les règles internes de l'ANRU ont donc été réformées au printemps 2018 pour rompre avec plusieurs années de blocages. Nous avons adapté les rythmes de contractualisation,

simplifié les instances d'examen des projets, déconcentré les processus d'instruction et de validation.

La montée en puissance du Nouveau programme de rénovation urbaine est tangible : en 6 mois, ce sont 80 projets qui ont été validés par l'ANRU, ce qui correspond à près de 2,5 milliards d'euros de financement mis à disposition des collectivités locales et des bailleurs sociaux pour lancer les chantiers dans les quartiers dans les meilleurs délais, contre 200 millions d'euros pour toute l'année précédente.

+ de moyens,
+ d'accompagnement,
- de procédures complexes

POLITIQUES PUBLIQUES DE LUTTE CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE

Annoncées le 10 octobre 2018 par Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement



PILIER 1

LUTTER CONTRE LES GRANDES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES, GRÂCE AU PLAN «INITIATIVE COPROPRIÉTÉ»

3 milliards d'euros mobilisés sur 10 ans

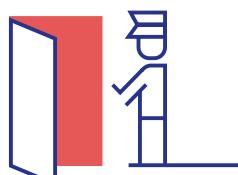
- **Transformer** les copropriétés lorsqu'elles sont trop dégradées
- **Redresser** les copropriétés par des travaux de rénovation et de mise aux normes
- **Prévenir** la dégradation des copropriétés fragiles



PILIER 2

REQUALIFIER L'HABITAT DANS LES CENTRES ANCIENS DÉGRADÉS

- Simplifier les procédures pour accélérer les décisions et les travaux
- Agir sur le financement et la gestion des copropriétés

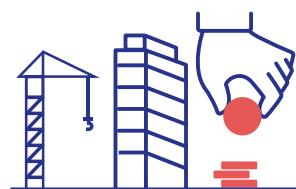


PILIER 3

LUTTER CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Déclarer la guerre aux marchands de sommeil en les tapant au portefeuille :

- sanctions financières,
- confiscation de leurs biens
- interdiction d'acquérir de biens pendant 10 ans
- dénonciation obligatoire des marchands de sommeil par les syndics et les agences



PILIER 4

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION URBAINE

- Doubler le budget de l'Agence nationale de la rénovation urbaine, de 5 à 10 milliards d'euros
- Augmenter de 50 à 80 % le taux de subvention pour la transformation en logement social ou la démolition pour les copropriétés très dégradées
- Accompagner les élus et simplifier l'examen des projets