

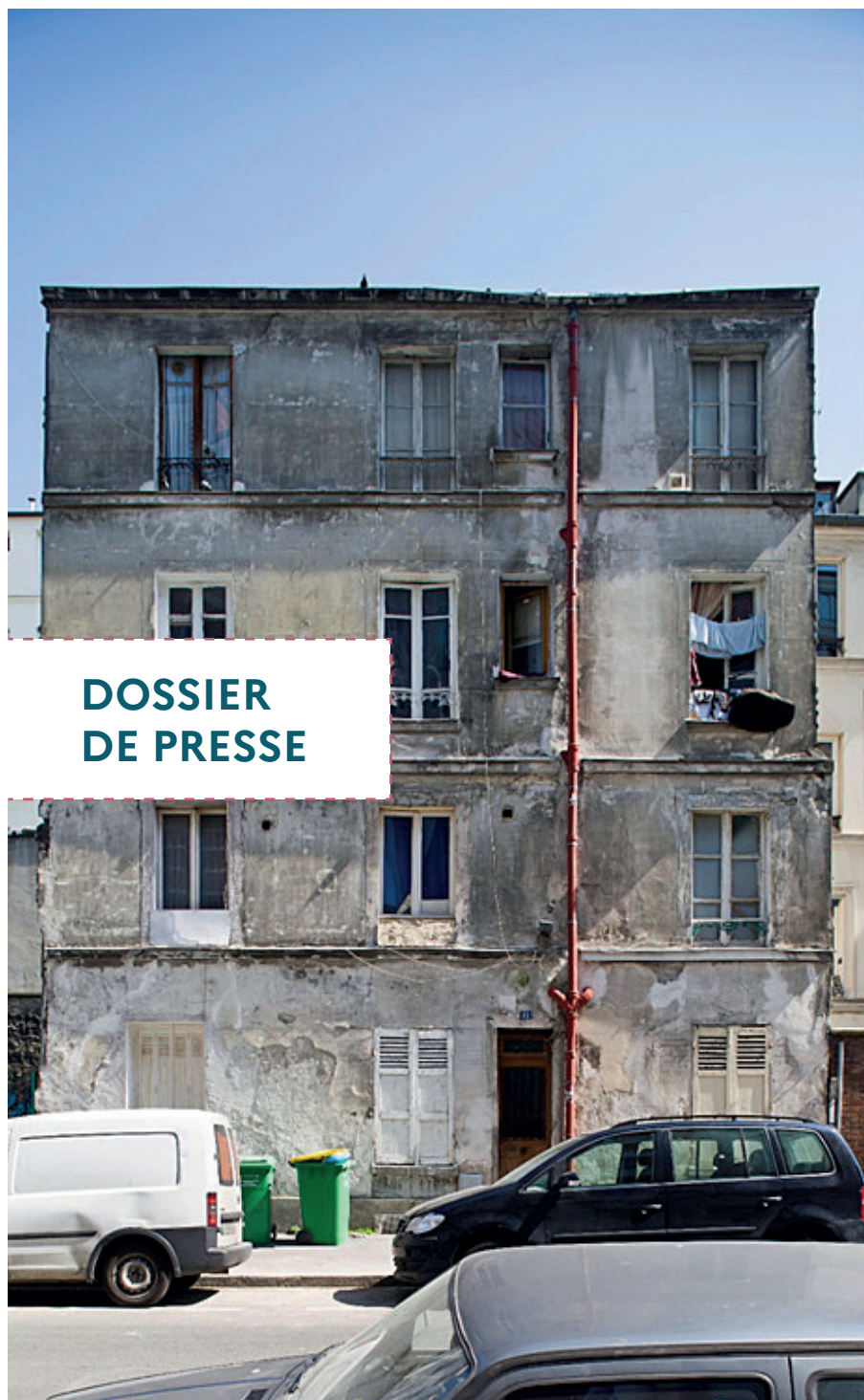


PRÉFET
DE L'HÉRAULT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La lutte contre l'habitat indigne

dans l'Hérault



**DOSSIER
DE PRESSE**



© Soreqa

15 novembre 2022

**Un nouveau plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
pour un renforcement de l'action**

L'habitat indigne, de quoi parle-t-on ?

Il s'agit de locaux utilisés à des fins d'habitation mais impropres par nature à cet usage, ou de 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**. Cela comprend par exemple les situations de logements insalubres, qui peuvent présenter de nombreux risques (intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, problèmes

respiratoires liés à des émissions de particules dans le logement, électrocution...). L'habitat indigne inclut également les logements concernés par une **procédure de mise en sécurité** (anciennement dénommé **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, voire des passants.



Quelle est la situation dans l'Hérault ?

Le nombre de personnes vivant dans un habitat indigne est particulièrement préoccupant dans le département avec **près de 40 000¹ logements** du parc privé potentiellement indignes. Si, au plan national, on estime entre 400 000 et 700 000 le volume de logements potentiellement indignes, soit 2 à 3 % des résidences principales, ce taux est **trois à quatre fois plus élevé dans l'Hérault (8 %)**. Ce phénomène est présent partout sur le territoire héraultais, dans des contextes urbains autant que ruraux.

Près de **70 % des logements potentiellement indignes sont concentrés sur la plaine littorale**. Les tensions pour accéder à un logement, la carence de certains propriétaires impécunieux, négligents voire malveillants, ainsi qu'une situation plus générale liée à un important taux de pauvreté dans le département, contribuent au maintien et au développement d'un parc privé de logements indignes, assimilés parfois à des « logements très sociaux de fait ».²

Pour plus d'informations :



¹. Source PPPI-ANAH – 2017

². 50 % de la population occupant le parc privé dans le département a des revenus inférieurs à 60 % aux revenus nécessaires pour accéder au parc social

Les chiffres clés dans l'Hérault

40 000 logements privés potentiellement indignes

8 % des résidences principales du parc privé potentiellement indignes

2 498 signalements de logements potentiellement indignes*

1 558 constats de non décence*

433 arrêtés d'insalubrité*

126 arrêtés de mise en sécurité*

37 communes ont intauré le permis de louer (depuis 2018)

343 logements très dégradés rénovés avec des aides de l'ANAH*

* sur les trois dernières années (2019/2020/2021)

Une action coordonnée par les services de l'État

En avril 2010, un **pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne** a été créé dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Cette instance, présidée par le préfet et coanimée par les services de l'agence régionale de santé (ARS) et de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), facilite et développe le travail en réseau de l'ensemble des acteurs du logement dans l'Hérault. Elle mobilise les services de

l'État (préfecture et sous-préfectures, DDETS, DDFiP, parquets de Béziers et de Montpellier), ADIL 34, caisse d'allocations familiales (CAF), mutuelle sociale agricole (MSA), service départemental d'incendie et de secours (SDIS), l'ANAH au travers des délégataires des aides à la pierre (Conseil départemental, Montpellier Méditerranée Métropole, CA Béziers Méditerranée, CA Hérault Méditerranée, Sète agglomération Méditerranée), services communaux d'hygiène et de santé de Montpellier, de Béziers et de Sète.



Un nouveau plan départemental pour intensifier la lutte

En 2019, les services de l'État et les acteurs concernés se sont engagés par la signature d'un **premier plan pluri-annuel de lutte contre l'habitat indigne (2019-2021)**, permettant ainsi la mobilisation de ces acteurs et des premières actions significatives.

Depuis de **nouvelles dispositions réglementaires** sont entrées en vigueur : le permis de louer, la simplification des dispositions de police administrative au 1er janvier 2021 (passage de 11 polices spéciales à une police unique de la sécurité et de la salubrité), le transfert facilité des pouvoirs de police à l'intercommunalité, la mise en place

d'un numéro spécifique pour les signalements, la possibilité de contraindre le propriétaire sous astreinte ou d'exécuter des travaux d'office ainsi que des mesures de répression pénale avec un durcissement des sanctions.

Afin de prendre en compte toutes ces nouvelles dispositions, le préfet Hugues Moutouh a souhaité qu'une lutte plus efficace s'organise dans l'Hérault contre l'habitat indigne et l'élaboration d'un **nouveau plan départemental**. Celui-ci entre en vigueur pour la période **2022-2025** et se décline en 15 actions réparties dans 4 grands axes.

Axe 1



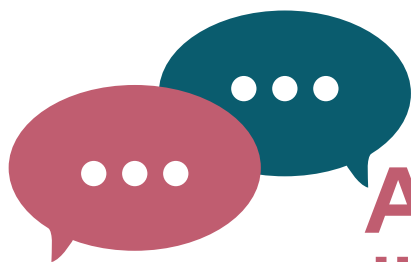
Mieux repérer les logements indignes et mieux traiter les signalements

Axe 2



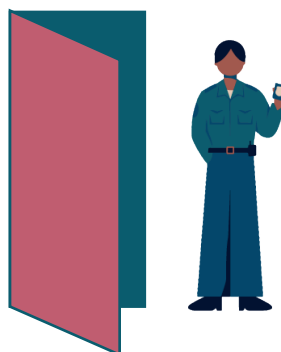
Contraindre à la réalisation de travaux pour réhabiliter les logements

Axe 3



Communiquer, sensibiliser, former et mutualiser l'expertise

Axe 4



Cibler le patrimoine des marchands de sommeil



Axe 1



Mieux repérer les logements indignes et mieux traiter les signalements

Action n°1 - Contrôler les demandes de mise en location avec l'outil Permis de louer.

- Dans le cadre d'une expérimentation à Montpellier, la CAF transmet à la collectivité toutes les données d'ouverture des droits d'allocation logement pour vérifier que tous les propriétaires ont bien fait une demande préalable de mise en location. Cette expérimentation est amenée à se développer sur l'ensemble des territoires couverts par l'outil Permis de louer.

Action n°2 - Recenser toutes les situations d'habitat indigne grâce au guichet unique en ligne.

- Actuellement, pour tout signalement d'habitat indigne : ☎ **0806 706 806**
- A partir du 1^{er} janvier 2023, tout locataire ou tiers pourra signaler en ligne et en toute sécurité les problèmes rencontrés dans un logement. Il lui suffira d'aller sur le site Histologe (<https://histologe.beta.gouv.fr/signalement>) et de renseigner la situation.

Action n°3 - Déployer une « task force » pour traiter les signalements dans chaque territoire.

- Objectif : 100 % du territoire couvert par des comités locaux de lutte contre l'habitat indigne permettant la coordination des différents partenaires locaux. Ces comités permettront une mise en commun des informations et une orientation des dossiers pour un traitement plus efficace.

Action n°4 - Lancer des actions de communication et de contrôle spécifiques pour lutter contre le risque de saturnisme infantile.

- • Sensibiliser sur le risque de saturnisme infantile les partenaires (opérateurs, entrants à domicile, communes, EPCI,...) et les particuliers accueillant des enfants dans leur logement (assistantes maternelles et familles d'accueil).
- • Engager des actions de dépistage.

Action n°5 - Accompagner les collectivités pour gérer les situations d'incurie.

- Inciter les collectivités à contractualiser avec l'opérateur spécialisé Viavoltaire. Objectif : recréer un lien social et médical avec la personne en situation d'incurie.



Axe 2

Contraindre à la réalisation de travaux pour réhabiliter les logements

Action n°6 - Faire appliquer les mesures de police administrative aux frais et risques des propriétaires défaillants.

- Pour chaque dossier où un propriétaire ne s'exécute pas pour la réalisation des travaux prescrits, faisant ainsi peser pour ses locataires un risque sanitaire et/ou de sécurité, l'action des acteurs de terrain doit être coordonnée. Il s'agit de mettre en œuvre efficacement et sans tarder les différents leviers administratifs : astreintes, hébergement, relogement et travaux d'office.
- Contractualiser avec des opérateurs pour exécuter les décisions d'hébergements et des travaux d'office.

Action n°7 - Promouvoir des conventions spéciales entre la CAF et les collectivités pour contraindre les propriétaires bailleurs de logements non décents.

- La CAF de l'Hérault a mis en place la « convention décence » : il s'agit, après la constatation de la non décence d'un logement, de mettre en place la mesure de conservation de l'allocation logement sur une certaine période. A terme, le droit à l'aide au logement (allocation) peut être suspendu et perdu pour le propriétaire bailleur d'un logement effectivement non décent.
- Objectif : promouvoir ce dispositif entre la CAF et les collectivités territoriales pour permettre à ces dernières de réaliser des constats, contraindre les propriétaires bailleurs indécents à réaliser des travaux de mise aux normes et multiplier les contre-visites après travaux.

Action n°8 - Mettre en place le permis de louer dans les zones les plus exposées.

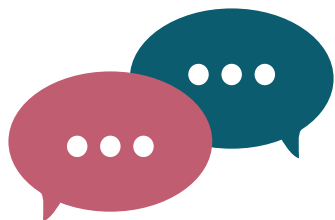
- Repérer les secteurs de concentration d'habitat d'indigne et évaluer la pertinence de la mise en place du permis de louer sur ces quartiers.
- S'assurer que chaque logement loué soit évalué par des techniciens qualifiés et que l'ensemble des procédures administratives nécessaires soient mises en œuvre.

Action n°9 - Traquer toute défaillance du propriétaire et mettre à l'amende.

- L'État et les collectivités compétentes pour le traitement de l'insalubrité et de la mise en sécurité des personnes peuvent contraindre un propriétaire défaillant en lui infligeant des pénalités financières (astreintes et amendes administratives). Ces pénalités doivent être appliquées pour chaque arrêté non suivi d'effet.

Action n°10 - Reconquérir les centres anciens dégradés.

- L'État accompagnera les collectivités à travers les outils coercitifs de l'ANAH que sont les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) ou rémissible (THIRORI), le cas échéant dans le cadre des programmes Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain. Objectif : s'inscrire dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle d'un îlot d'habitations.



Axe 3

Communiquer, sensibiliser, former et mutualiser l'expertise

Action n°11 - Expliquer l'habitat indigne pour mieux repérer et agir.

- Toute personne doit être sensibilisée au repérage d'une situation d'habitat indigne. Aussi, des actions de communication très large doivent être initiées, plus particulièrement auprès des entrants à domicile : travailleurs sociaux, associations, fédérations, entreprises d'entrants à domicile et également les professionnels de l'immobilier.

Action n°12 - Faire connaître aux propriétaires toutes les aides pour la rénovation de logements dégradés.

- L'ANAH et des structures telle que la Fondation Abbé-Pierre proposent des aides financières aux propriétaires, sous condition de ressources, afin d'engager des travaux de remise en état des logements très dégradés.

Action n°13 - Créer un réseau des collectivités pour former au repérage et au traitement des situations d'habitat indigne.

- Les collectivités et les élus ont besoin de se former et de davantage travailler en réseau. Pour renforcer cette action collective, des formations spécifiques seront proposées, notamment par le CFMEL : repérage des entrants à domicile, lutte contre le saturnisme infantile, prise en charge des situations d'incurie, mise en oeuvre des situations de sécurité, ou encore lutte contre les punaises de lit.

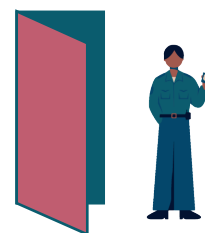
Action n°14 - Mutualiser les moyens pour agir plus fortement et partout sur le territoire.

- Objectif : mettre en place d'une expertise technique mutualisée à une échelle supra-communale, comme cela existe dans certains territoires (métropole de Montpellier, CAHM...)



Axe 4

Cibler le patrimoine des marchands de sommeil



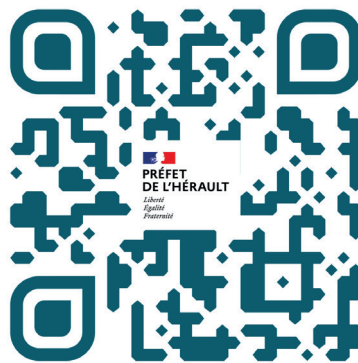
Action n°15 - Vérifier la situation globale des marchands de sommeil multi-fraudeurs.

- Les sanctions administratives prises à l'encontre des propriétaires malveillants ne sont généralement pas suffisantes pour obtenir une condamnation pénale dissuasive. Bien souvent ces propriétaires multiplient les infractions dans différents secteurs. Pour assurer une condamnation pénale plus lourde et plus efficace, la situation globale et patrimoniale des marchands de sommeil multi-fraudeurs sera mieux ciblée : vérification de leur patrimoine immobilier, partage des informations avec d'autres départements, renforcement de l'action des services de contrôle (administration fiscale, police, gendarmerie) et des services du parquet.



Plus d'informations sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault

Accueil > Politiques publiques > Aménagement du territoire, construction et logement >
Les politiques de l'habitat dans l'Hérault > **Lutte contre l'habitat indigne**



J'habite un logement indigne ?

**J'ai connaissance d'un
logement indigne ?**

J'appelle.

INFO LOGEMENT INDIGNE

 **0806 706 806***

* appel non surtaxé