

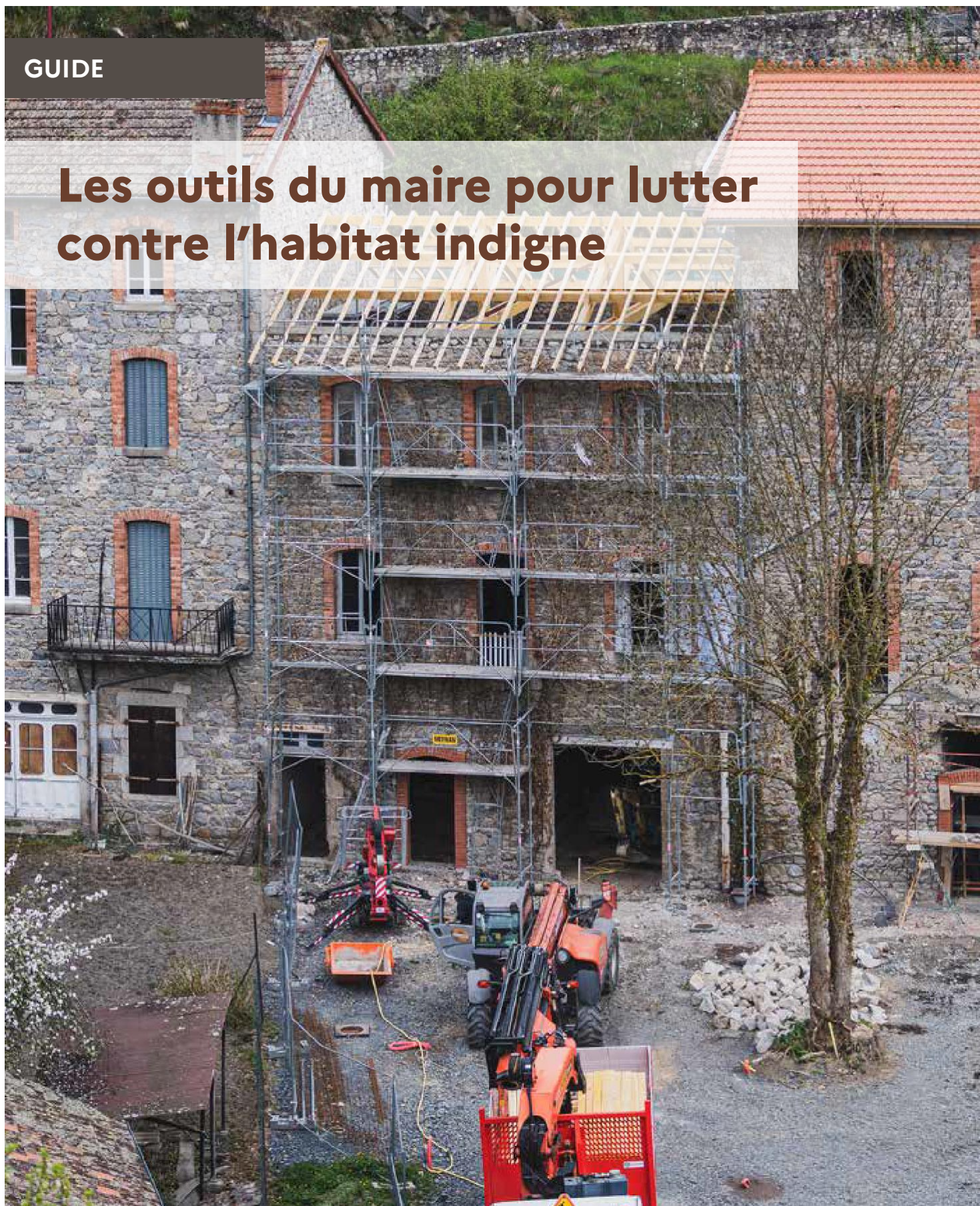


MINISTÈRE  
CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

GUIDE

# Les outils du maire pour lutter contre l'habitat indigne



**L'habitat indigne reste un fléau du XXIème siècle en France.** Dans les métropoles et les secteurs tendus, la tension entretient son développement sous l'impulsion de propriétaires indécents ou de marchands de sommeil qui exploitent la captivité des ménages qui cumulent les difficultés. Dans les territoires détendus, et souvent les quartiers anciens des centres-villes ou les territoires ruraux, l'habitat indigne se maintient sous l'effet de la vacance des logements.

**Ce fléau doit être éradiqué,** car un logement digne est indispensable pour une vie digne et en bonne santé. Sur l'habitat indigne comme sur la crise du logement, nous n'apporterons des solutions que si l'ensemble des acteurs avance dans la même direction. Or, la lutte contre l'habitat indigne est une compétence étroitement partagée entre l'Etat et les collectivités territoriales. C'est une source de complexité, parfois de fragilité, mais **c'est aussi une politique publique qui témoigne de la force de la puissance publique dans ses missions de sécurisation et de préservation de la santé des Français.**

Dans cette lutte, les élus locaux jouent un rôle déterminant. Il leur revient de repérer, signaler et agir, que ce soit par la prévention des dégradations, l'action coercitive ou le lancement d'opérations de recyclage foncier et immobilier.

L'engagement et le volontarisme des élus de territoire est bien connu pour apporter, à leur niveau, des réponses à ces situations d'habitat indigne et mobiliser des solutions concrètes. **Chaque année, 9 000 logements font l'objet d'un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne :** c'est la preuve de l'engagement de beaucoup d'élus et de préfets au quotidien.

Les **procédures et les modalités d'intervention** sont en constante évolution. Ces évolutions sont bon signe, car elles renforcent les outils. La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a notamment apporté plusieurs nouveaux outils opérationnels permettant de prévenir et d'intervenir le plus en amont possible dans les situations d'indignité et de dégradation. **Mais ces évolutions doivent être accompagnées pour qu'elles répondent vraiment aux attentes des élus et des habitants : c'est le sens de ce guide élaboré par le ministère.**

Le ministère chargé du logement souhaite donc une large diffusion de ce document, **conçu pour les Maires.** Il offre un panorama des outils disponibles afin de les aider dans leur action au quotidien, intégrant ceux introduits récemment dans la loi. C'est un des piliers du **programme d'action pour lutter et éradiquer l'habitat indigne,** avec tous les élus qui rencontrent ce fléau et qui veulent agir.

## 1• Les pouvoirs du Maire pour agir contre l'habitat indigne

La définition juridique de l'habitat indigne a été introduite par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite MOLLE. L'habitat indigne concerne les locaux ou 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. L'article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation complète cette définition en indiquant que la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes (occupants et tiers).

Le fait que le logement ou l'immeuble soit occupé par des locataires, des propriétaires ou même des occupants sans droit, qu'il appartienne à un bailleur social ou qu'il soit vacant est indifférent pour la qualification d'habitat indigne.

### Les désordres les plus couramment observés concernant :

- Le dysfonctionnement d'une installation électrique en parties communes faisant courir un risque d'électrocution ou d'incendie,
- Le défaut d'entretien d'une installation d'appareils à combustion engendrant un risque d'intoxication au monoxyde de carbone,
- La dangerosité des dispositifs de retenue, la solidité des balcons ou le mauvais état d'ouvrages menaçant par leur chute la sécurité des personnes,
- Les phénomènes d'infiltrations et d'humidité,
- L'accumulation de déchets ou d'encombrants susceptibles de générer des risques pour la santé ou la sécurité,
- Les logements exigus et sombres de petite surface et de faible hauteur sous plafond pouvant engendrer des impacts sur la santé mentale.

Le Maire dispose de pouvoirs propres, inscrits dans la loi, lui permettant d'agir contre l'habitat indigne et ainsi de préserver la sécurité et la salubrité. Grâce à la diversité des compétences, il lui est possible d'agir de la façon la plus adaptée aux situations d'urgence. Ainsi face à un danger immédiat il peut faire l'usage de ses pouvoirs de police générale (dans la journée), face à un risque ou un danger imminent (de quelques jours à moins d'un mois) il peut mettre en œuvre ses pouvoirs de police spéciale urgente et enfin pour les risques pouvant être traités à plus long terme il peut utiliser ses pouvoirs de police spéciale ordinaires.

Les actions coercitives en matière d'habitat indigne sont rendues possibles par la mise en œuvre des pouvoirs de police générale et spéciale du maire. Ces deux pouvoirs peuvent être utilisés simultanément. Une différence majeure entre l'une et l'autre des polices se manifeste dans les effets des arrêtés. L'emploi de la police spéciale lui ouvre la possibilité, en cas d'inaction des propriétaires, d'agir en leur lieu et place, et à leurs frais avancés.

## ■ Le pouvoir de police générale

Le pouvoir de police générale est très large et permet au maire d'édicter toute mesure adaptée aux circonstances. Ce pouvoir, fondé sur les dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT, à l'article L. 2212-2), est le plus adapté en cas d'extrême urgence. La police générale du Maire lui offre les capacités de sécuriser les abords des bâtiments, prévoir l'évacuation de l'immeuble exposé à un danger immédiat et prendre des mesures en extrême urgence. C'est également cette police qui est utilisée en cas de défaut de solidité lié à une cause extérieure à l'immeuble (ex : le sol de la parcelle s'affaisse provoquant des fissures sur la façade du bâtiment à la suite d'une inondation, d'un glissement de terrain, de facteurs naturels, de catastrophe technologique, ou d'incendie...).

Le pouvoir de police générale permet également de contrôler le respect des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité : le maire a pour mission le contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène pour les habitations, leurs abords et dépendances en application de l'article L.1421-4 du Code de la santé publique. Ce contrôle de conformité se base sur les articles R1311-14 à R.1331-16 et R.1331-24 à R1311-78 du code de la santé publique et le cas échéant sur des articles du règlement sanitaire départemental.

Ce pouvoir de contrôle permet après constat des manquements à la salubrité de mettre en demeure les propriétaires de se conformer aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité. En cas de non-réalisation des mesures à prendre, le maire peut dresser un procès-verbal d'infraction.

## ■ Le pouvoir de police spéciale

Le maire dispose de plusieurs polices spéciales pour intervenir sur les questions de sécurité de l'habitat, ou encore de sécurité publique. Il est l'autorité de police chargée des mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment menace ruine, en cas dysfonctionnement des équipements commun en immeuble collectif. En cas d'exécution d'office des mesures suite à la défaillance du propriétaire, les frais engagés sont recouvrés.

Depuis l'ordonnance du 16 septembre 2020, qui a harmonisé et simplifié les polices spéciales et les procédures d'habitat indigne, il n'existe plus qu'une procédure juridique pour la lutte contre l'habitat indigne, avec une police spéciale exercée par le maire ou par le préfet.

**Le maire est responsable dans les cas suivants (art. L. 511-2 CCH) :**

- 1)** Les risques présentés par **les murs, bâtiments ou édifices quelconques** qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (par exemple, le fléchissement important d'une poutre) ;
- 2)** Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des **équipements communs** d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers (par exemple, portes coupe-feu non fonctionnelles). Les équipements visés sont définis à l'article R. 511-1 du CCH ;
- 3)** **L'entreposage**, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

**Le préfet, lui, est responsable pour le traitement de l'insalubrité**, (quatrième fait générateur de l'article L.511-2 et suivants du CCH).

### **Toutefois, le maire peut être impliqué à trois niveaux :**

Il peut saisir l'Agence régionale de santé (ARS) en lui transmettant des situations dont il a eu connaissance demandant l'engagement de la procédure spéciale de traitement de l'insalubrité : par exemple la location des caves ou des pièces sans fenêtres, présence d'infiltrations engendrant des grandes surfaces de moisissures ou déversement des eaux usées dans un logement. La visite, le rapport et la rédaction de l'arrêté de traitement de l'insalubrité sont réalisés par l'ARS.

Il peut mobiliser le service communal d'hygiène et de santé (SCHS avec dotation de l'Etat) pour réaliser la visite, le rapport et la rédaction de l'arrêté de traitement de l'insalubrité, qui sera proposé au préfet.

Le maire peut par convention avec le représentant de l'État dans le département exécuter d'office les mesures prescrites des arrêtés de traitement de l'insalubrité ordinaire (article L.511-16 du CCH).

A noter : la loi ALUR du 24 mars 2014 offre la possibilité de transférer les pouvoirs de police spéciale du Maire au président d'intercommunalité, permettant de mutualiser l'ingénierie à l'échelle de plusieurs collectivités.

### **■ Le danger ponctuel et imminent pour la santé publique**

La procédure de danger ponctuel imminent permet d'agir en urgence pour remédier à un danger ponctuel, ne constituant pas une situation d'insalubrité caractérisée. Cette procédure traite donc en les dangers sanitaires ponctuels indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer l'insalubrité d'un immeuble (L. 1311-4 CSP). Elle est actionnée par le maire en présence de désordres créant un danger avéré pour la santé des occupants ou pour les tiers, et dont l'imminence nécessite une intervention d'urgence (risque d'électrocution, intoxication monoxyde de carbone...). Le rapport constatant les désordres, les risques associés et précisant les prescriptions est réalisé par les services communaux. La mise en œuvre de la procédure et la prise de l'arrêté relèvent du préfet.

## **2 • Le Maire peut s'appuyer sur le PDLHI et ses ressources pour repérer les situations d'indignité et mettre en place une stratégie territoriale**

Une bonne connaissance de l'habitat indigne par la mise en place d'outils opérationnels de repérage et de suivi est nécessaire pour mettre en œuvre des réponses publiques adaptées à chaque cas. **Le repérage des situations d'habitat indigne nécessite la coordination d'un ensemble d'acteurs : c'est l'objet du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).**

La lutte contre l'habitat indigne suppose en effet un travail commun de nombreux partenaires concernant le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés, l'action pénale ou encore la mise en place d'une stratégie opérationnelle, coordonnée et territorialisée permettant la mise en place d'une politique locale de l'habitat sur le volet habitat privé. Le PDLHI vise à coordonner et piloter cette action. Il est responsable de la définition, de la conduite et de l'évaluation du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, qui est territorialisé. Ces actions ne peuvent être menées à bien sans la formation des agents de terrain, le PDLHI est également en charge de leur formation et montée en compétences.

**Les missions prioritaires du PDLHI concernent le traitement des signalements, le développement des actions de repérage de terrain** en s'appuyant par exemple sur les forces de police et de gendarmerie, de secours et d'incendie, ou les CAF, pour assurer le suivi et le traitement des dossiers et des arrêtés de police générale et de polices spéciales de la LHI depuis la prise des arrêtés jusqu'à leur terme, pour suivre les arrêtés restés sans effet, pour vérifier que toutes les mesures utiles pour la sécurité et la santé des personnes ont bien été prises, **suivre l'accompagnement social des ménages**, assurer un lien avec le parquet pour les éventuelles poursuites pénales.

Réunie par les préfets avec la participation des collectivités territoriales, cette instance mobilise les services de l'Etat et partenaires suivants : la Direction départementale des territoires (DDT), l'Agence régionale de santé (ARS), les parquets et le magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, ainsi que la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), la Direction départementale des finances publiques (DDFiP), la Direction départementale de la sécurité publique (DDSP), le commandement du groupement de gendarmerie départementale, le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS), la Caisse d'allocations familiales (CAF), la Mutuelle sociale agricole (MSA), l'Anah et l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

**Dans chaque département, une logique de guichet unique permet au PDLHI de recueillir l'ensemble des signalements, quelle qu'en soit l'origine.** Plusieurs outils de signalement existent. Le principal est la plateforme numérique « Signal Logement » (ex Histologe)<sup>1</sup> qui facilite la collecte et le traitement automatisé des signalements. Les signalements sont, selon leur nature, orientés vers les bons partenaires : soit transférés aux ARS pour les questions d'insalubrité, soit adressés aux collectivités compétentes pour les manquements aux mesures d'hygiène et de salubrité ainsi que pour les mesures de mise en sécurité des bâtiments.

L'Anah, au travers des DDT et DREALS, met aussi à disposition des collectivités des outils de connaissance du parc privé. Ainsi, le Maire peut obtenir auprès d'elles les données chiffrées voire cartographiées sur le parc potentiellement indigne (PPPI) et prochainement les données du parc privé à occupation modeste (PPOM), de copropriétés fragiles et le référentiel national des copropriétés (COPROFF, appariement du registre national d'immatriculation des copropriétés, des fichiers fonciers et d'autres bases utiles). Le Mémento de l'habitat privé constitue également un bon outil de consultation des chiffres clés sur le logement et les ménages en France<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://signal-logement.beta.gouv.fr/>

<sup>2</sup> <https://memento-habitat-prive-anah.hub.arcgis.com/>

### 3 • Remédier à un arrêté et protéger les occupants

Lorsqu'il est nécessaire d'effectuer des travaux dans un logement pour préserver la santé et la sécurité des occupants, le Maire dispose de plusieurs leviers pour contraindre les propriétaires ou les copropriétaires à agir pour supprimer le risque ou le danger.

#### ■ L'astreinte administrative

Suite au délai laissé par l'arrêté ordinaire de police spéciale, et après constat de non-exécution des travaux, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte administrative par jour de retard (article L. 511-15 CCH). L'objectif est de faire peser une contrainte financière sur les propriétaires défaillants. Pour s'appliquer, l'astreinte doit être mentionnée dans l'arrêté de police spéciale et liquidée régulièrement par arrêté. Elle court à compter de la notification de l'arrêté jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux par les propriétaires, la notification du passage en travaux d'office ou l'atteinte du plafond. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune. Les astreintes peuvent porter sur les travaux d'office comme sur les mesures d'hébergement ou de relogement.

#### ■ L'exécution d'office des mesures

Si malgré les injonctions de l'autorité publique, des propriétaires n'appliquent pas les obligations qui leur sont faites en matière de travaux, le Maire peut se substituer aux propriétaires et procéder d'office aux travaux une fois le délai précisé dans l'arrêté passé, y compris si le logement est devenu vacant pendant la procédure (article L. 511-16 CCH), et notifie cette décision motivée par courrier. La collectivité procède à leur exécution d'office en lieu et place, pour le compte et aux frais des propriétaires. Le recouvrement des frais engagés par la puissance publique auprès du propriétaire défaillant est obligatoire et majoré de 8 %. Ces travaux d'office sont financés par l'Anah. A ce titre, cette dernière s'engage à financer aux collectivités une partie des travaux d'office sur le montant des mesures prescrites (hors procédure d'urgence) par l'arrêté, sans plafonnement des dépenses subventionnables.

Dans les cas où l'immeuble d'habitation est en copropriété, afin d'accélérer les travaux sans pénaliser les propriétaires de bonne foi, l'autorité compétente peut se substituer aux seuls propriétaires défaillants. Les frais avancés sont également recouvrables sur les propriétaires. La substitution financière ne porte que sur le coût des mesures prescrites dans l'arrêté et les honoraires liés.

#### ■ La protection des occupants

Dans le cas d'un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne, le Maire peut prescrire une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif. L'hébergement dans l'attente de l'exécution des travaux prescrits ou pendant la durée de ces travaux ou le relogement en cas d'interdiction définitive d'habiter ou de démolition, s'il n'y a aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou si les travaux nécessaires sont plus coûteux que sa reconstruction, incombe au propriétaire-bailleur ou à l'exploitant. En cas d'inaction de celui-ci, le maire est amené à se substituer pour assurer cet hébergement ou relogement. Le recouvrement des créances auprès du propriétaire défaillant est une obligation, la substitution se réalisant à ses frais.

En cas d'arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité, de situation d'insécurité en Etablissement Recevant du Public d'hébergement, le propriétaire-bailleur ou l'exploitant a l'interdiction de percevoir des loyers, tout en restant responsable du relogement ou de l'hébergement des occupants. Le bail ne peut être rompu durant la procédure (article L. 521-2 CCH). Par ailleurs la date de fin du bail est prolongée de la durée de l'arrêté. Dans les cas où trois ans après la notification de l'arrêté, l'interdiction d'habiter court toujours, le propriétaire doit reloger définitivement l'occupant.

## ■ Le recouvrement des créances publiques

La créance de l'autorité qui a exécuté d'office les mesures prescrites dans le cadre d'une procédure comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment le coût des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune ou l'Etat agissant en qualité de maître d'ouvrage public, et les frais d'expertise notamment. Dans le cas d'un propriétaire défaillant, la créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de perception par l'ordonnateur de la commune, qui le transmet au comptable public (trésorier municipal) lequel l'adresse au débiteur dans le département de résidence. Ce titre de perception est immédiatement exécutoire. Il ne sera pas suspendu en cas de contentieux introduit à son encontre.

Les collectivités bénéficient de garanties spécifiques aux créances relatives au traitement de l'habitat indigne : il s'agit de la solidarité entre acquéreurs successifs des biens sous arrêté, dès lors que l'arrêté a été publié au fichier immobilier (L.541-2 du CCH). L'hypothèque légale spéciale sur le bien immobilier peut également être inscrite (article 2402 du code civil).

## ■ Les opérations de recyclage foncier

Lorsque la mise en œuvre d'outils incitatifs visant à améliorer l'habitat ne suffit pas et dans les cas les plus complexes d'habitat indigne, pour lesquels la défaillance des propriétaires est avérée, des financements spécifiques de l'Anah sont mobilisés. Il s'agit notamment des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et des opérations de traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux et des opérations de restructuration immobilière (THIRORI). Le financement RHI-THIRORI intervient sur une opération sous maîtrise d'ouvrage publique permettant le traitement d'immeubles sous arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (L. 511-2 du CCH) ou sous Déclaration d'Utilité Publiques d'ORI (L. 313-4 du CU). Elle s'effectue par acquisition publique dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Le dispositif de RHI-THIRORI peut être mobilisé seul, cependant il a essentiellement vocation à être couplé à une action globale de traitement de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier ou d'une commune. Ces opérations, à l'initiative des maires ou des présidents d'EPCI, s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé.

Cet outil est également mobilisable pour les cas d'habitats informels, autrement appelés bidonvilles.

## 4 • Mobiliser les outils préventifs en amont de la dégradation de l'habitat

### ■ Le diagnostic structurel

Depuis la publication de la loi habitat dégradé, les maires ont la possibilité de définir dans le PLUI un périmètre dans lequel les propriétaires ou copropriétaires des immeubles identifiés ont l'obligation de réaliser un diagnostic structurel tous les dix ans et de le transmettre au maire. A défaut de transmission un mois après sa demande, le maire peut le faire réaliser en lieu et place et aux frais des propriétaires. Cet outil a pour objet de prévenir l'habitat indigne en faisant prendre conscience aux propriétaires de l'état de leur bâti, avant que ce dernier ne devienne indigne. Le Décret n° 2025-814 du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs détermine les modalités de réalisation du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs, prévu par l'article L. 126-6-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ce décret a été complété par l'arrêté du 22 août 2025 définissant le modèle de rapport à utiliser par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs.

### ■ Le Permis de Louer

L'intercommunalité compétente en matière d'habitat ou à défaut la commune, peut définir des secteurs géographiques, voire les catégories, les caractéristiques des logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

L'objectif du permis de louer instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 est double : prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants et améliorer la connaissance du parc locatif privé sur le territoire. Afin de lutter contre toute forme d'habitat dégradé, des amendes administratives émises par le préfet peuvent être appliquées à l'encontre des propriétaires ne respectant pas le dispositif.

### ■ Le permis de diviser

Il s'agit d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Le permis de diviser vise à lutter contre la division excessive des constructions existantes qui pourrait produire des logements de mauvaise qualité et nuire à terme à la santé ou à la sécurité des futurs occupants.

## 5 • Mobiliser des programmes territoriaux et des opérations d'aménagement

### ■ Les programmes de l'Anah

Dans le cadre de son action dans la lutte contre l'habitat indigne, l'Anah porte et mobilise différents outils opérationnels et moyens financiers à destination des territoires. Ces dispositifs passent par la construction d'un partenariat local entre l'Etat – représenté par les délégations locales de l'Anah – et les collectivités territoriales, dans le cadre des conventions de Pacte Territorial France Rénov'.

La convention de Pacte Territorial est une contractualisation ambitieuse, notamment conclue avec les EPCI pour la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH). Elle a pour finalité de proposer à chaque point du territoire un lieu d'information et de conseil aux ménages au travers des Espaces conseils France Rénov') pour tout projet de rénovation de l'habitat privé et de les orienter vers les acteurs compétents en fonction de son projet.

En complément de la couverture par des conventions de Pacte Territorial France Rénov', des dispositifs d'interventions plus ciblés peuvent apporter une réponse à des enjeux plus spécifiques, notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit des opérations pro- grammées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) qui sont particulièrement adaptées pour le traitement des secteurs présentant une part importante d'immeubles ou d'îlots dégradés ou en situation d'habitat indigne. Autant en milieu urbain qu'en milieu rural, elles permettent de mobiliser un opérateur spécialisé qui pourra apporter une action ciblée et un accompagnement social, technique et administratif pour favoriser le traitement des immeubles et logements dégradés.

### ■ Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Lorsqu'une commune est confrontée dans un périmètre donné à une concentration de situations de dégradation du bâti, elle peut initier une intervention foncière d'ensemble par le biais de l'opération de restauration immobilière (ORI). Elle prescrit aux propriétaires des travaux visant à remettre en état, améliorer, réhabiliter ou démolir un bâti afin de garantir l'habitabilité du ou des immeubles concernés, leur salubrité et la sécurité des personnes. L'objectif d'une ORI est de requalifier durablement un immeuble ou un ensemble d'immeubles, sans mise en œuvre des procédures de police spéciale liées à l'habitat indigne. L'ORI est toujours accompagnée d'un autre dispositif, pour mener à terme un projet complet de reconquête urbaine d'îlots d'habitat.

Dans le cas où les propriétaires n'auraient pas réalisé les travaux dans le délai prescrit, un arrêté de cessibilité leur est notifié, et une ordonnance d'expropriation ou une acquisition amiable peuvent être prononcées : la collectivité se porte acquéreur ou trouve un acquéreur et relogé les occupants.

## ■ Les procédures d'expropriation

Plusieurs procédures d'expropriation permettent d'intervenir sur le traitement de l'habitat insalubre.

La procédure d'expropriation dite « Vivien » permet de procéder à l'expropriation d'un immeuble frappé d'un arrêté ayant prescrit l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser, ou la démolition. Cette procédure, dans la continuité des polices de lutte contre l'habitat indigne, a pour objectif de prévenir l'effondrement, de résorber durablement les situations d'habitat indigne, et de remettre sur le marché des logements décents. Cette procédure permet l'expropriation sans avoir recours à une enquête publique au préalable, ce qui réduit grandement le temps de la procédure et donc de l'acquisition de l'immeuble par l'autorité compétente.

Depuis la loi habitat dégradé de 2024, la procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre rémissible permet d'intervenir dans les cas où ni la démolition, ni l'interdiction définitive à l'habitation ou à l'utilisation n'auraient été prescrits dans l'arrêté de police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, mais que la défaillance du propriétaire et la mise en danger des occupants est prouvée, l'expropriation des immeubles indignes à titre rémissibles est possible.

L'objectif de cette procédure consiste à intervenir sur les immeubles indignes avant que la situation n'oblige à la démolition du bien, afin de procéder à leur réhabilitation. Suite à l'expropriation, l'autorité devra réaliser les travaux de sortie d'habitat indigne et proposer aux occupants de réintégrer leurs logements.

Le Décret n° 2025-419 du 12 mai 2025 portant mise en œuvre des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles indignes à titre irrémédiable et à titre rémissible prévues par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise les conditions de la mise en œuvre de cette nouvelle procédure d'expropriation.

## 6 • Faire appel aux financements de la lutte contre l'habitat indigne

### ■ Les aides financières de l'Anah aux propriétaires occupants ou bailleurs

À travers de nombreux dispositifs et régimes d'aides, l'Anah accompagne les propriétaires occupants et bailleurs, les copropriétés et les collectivités pour réaliser des travaux de réhabilitation des logements afin de garantir à leurs occupants des conditions de vie dignes. Elle propose des aides destinées au financement des travaux réalisés par le propriétaire du logement (propriétaire occupant ou bailleur, copropriétaire). En fonction de l'état d'insalubrité et de dégradation du logement, du niveau de revenus ou du souhait du propriétaire de conventionner son logement avec l'Anah, les aides sont diverses et adaptées à la situation. Le recours à un opérateur spécialisé pour assurer l'accompagnement du projet est obligatoire.

Applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, Ma Prime Logement Décent est une aide à destination des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes souhaitant réaliser des travaux dans des logements notablement dégradés et/ou insalubres.

### ■ Les aides financières de l'Anah pour le financement des travaux d'office des collectivités

L'Anah finance à hauteur de 50 % le montant hors taxes des dépenses engagées par la collectivité. Afin de poursuivre la dynamique de mise en œuvre des travaux d'office et de répondre aux enjeux de politique publique de lutte contre l'habitat indigne, il a été décidé lors du Conseil d'administration de l'Anah du 11 décembre 2024 de majorer le taux de financement à 80 % pour les immeubles situés dans le périmètre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat comprenant un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) de l'ensemble du territoire français.

### ■ Les aides financières de l'Anah pour le financement des opérations de recyclage foncier

L'Anah intervient aussi pour financer le déficit d'opération dans le cadre des procédures de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière (THIRORI). Les déficits d'opérations sont financés à hauteur de 70 % TTC pour les opérations de RHI, 40 % TTC pour les opérations de THIRORI et jusqu'à 100 % TTC pour les RHI-bidonvilles.

### ■ Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)

Il contribue à la prise en charge des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire, après évacuation des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, hors catastrophe naturelle, dans la limite de six mois et sur les dépenses réellement acquittées. Le FARU finance aussi les travaux de sécurisation. En police générale, ce financement s'élève à 100% des dépenses éligibles et à 75% en police spéciale (arrêté d'urgence, L.511-19 du CCH).

### ■ Les programmes territoriaux

Les programmes déployés sur les territoires par l'Anah, l'ANRU, l'ANCT, sous la maîtrise d'ouvrage des collectivités locales, font levier sur le traitement de l'habitat indigne. 235 plans Action Cœur de Ville, 1 643 programmes Petites Villes de Demain et plus de 1000 programmes locaux de l'Anah sont déployés sur le territoire.

L'ANRU intervient auprès des collectivités locales dans le cadre des recyclages d'îlots dégradés ou de copropriétés en difficultés dans les périmètres inscrits dans un programme de rénovation urbaine. Son intervention vise en priorité à lutter contre l'habitat indigne dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.

## POUR ALLER PLUS LOIN

Dans votre département, les PDLHI sont à votre disposition autant que de besoin pour toute assistance technique dans votre action contre l'habitat indigne.

Les signalements peuvent se faire auprès des PDLHI, via les outils : **Signal Logement**  
(<https://signal-logement.beta.gouv.fr/>) ou le numéro info logement indigne : **0806 706 806**

**Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne est également à votre disposition pour répondre à vos questions à l'adresse [pnlhi@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pnlhi@developpement-durable.gouv.fr)**

Un site extranet regroupant de la documentation technique et juridique est également à la disposition des collectivités et des services de l'État. Vous pouvez effectuer une demande d'accès à l'adresse ci-dessus.

Vous y trouverez notamment les guides :

« Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne » rédigé conjointement par l'AMF, l'ANIL et le PNLHI,

### **Les guides du PNLHI :**

« La mise en sécurité des immeubles et édifices en défaut de solidité », « Guide lutter contre l'habitat indigne en copropriétés »,  
« Mise en œuvre des procédures pour un recouvrement efficace des créances publiques »,  
« Guide de l'hébergement et du relogement »,  
ainsi que des modèles d'arrêtés

### **Les guides de l'Anah :**

« L'Anah : un partenaire clé pour la revitalisation des territoires » Le guide RHI-THIRORI  
Le guide ORI  
Le guide RHI-bidonville (à venir)



**MINISTÈRE  
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*