

HABITAT INDIGNE, DE QUOI PARLE-T-ON ?

« 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. »

Article 1-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement

Difficile de s'y retrouver parmi tous les termes utilisés lorsqu'il s'agit de parler de l'habitat dégradé. Certains ont un sens juridique (et renvoient à la responsabilité d'une institution), d'autres font partie du vocabulaire courant des acteurs du logement, associations, journalistes... sans pour autant avoir une définition claire.

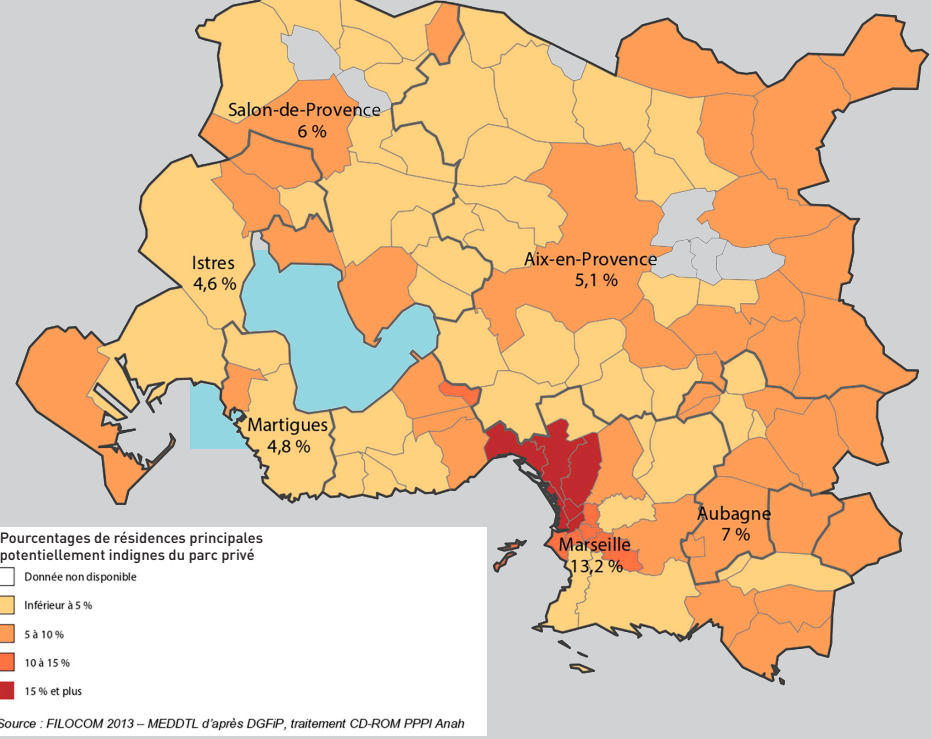
LE LOGEMENT EST CONFORME		LE LOGEMENT PRÉSENTE UN RISQUE POUR LA SANTÉ DE L'OCCUPANT...		... PUIS UN RISQUE POUR LA SÉCURITÉ DE TOUS	
LE LOGEMENT EST DÉCENT S'IL RÉPOND À CERTAINES NORMES	UN LENT PROCESSUS DE DÉGRADATION DU LOGEMENT	LE LOGEMENT N'EST PAS DÉCENT S'IL NE RÉPOND PAS À TOUTES LES NORMES DE CONFORT	LE LOGEMENT EST DÉGRADÉ S'IL NE RESPECTE PAS LES NORMES D'HYGIÈNE DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)	LE LOGEMENT EST INSALUBRE S'IL PRÉSENTE UN PROBLÈME GRAVE OU CUMULE PLUSIEURS PROBLÈMES Code de la santé publique	LE BÂTIMENT EST EN PÉRIL S'IL PRÉSENTE UN DANGER POUR LA SÉCURITÉ Code de la construction et de l'habitation
- Il fait plus de 9 m² avec au moins 2,20 m de hauteur sous plafond ; - Le toit et les fenêtres assurent une protection contre les infiltrations d'air et d'eau ; - Il est bien ventilé pour éviter notamment l'humidité ; - Le gaz et/ou l'électricité fonctionnent et répondent aux normes de sécurité ; - Il est équipé de WC, d'un coin cuisine et d'une salle de bain (pour les logements de plus d'une pièce).	Ces niveaux de dégradation se cumulent Exemple : un logement peut présenter à la fois des signes d'insalubrité et de péril.	Le propriétaire a l'obligation de fournir un logement décent : les litiges se règlent entre propriétaire et locataire. Exemples : - manque d'équipements (coin cuisine avec point d'eau, eau chaude/froide, installation de chauffage) ; - problème d'hygiène ou de sécurité.	Ce règlement fixe les « bonnes pratiques » en matière d'hygiène et de sécurité. Les règles varient d'un département à l'autre, mais sont très proches de celles de la « non-décence ». En cas de signalement pour manquement au RSD, le maire peut prendre une injonction de travaux auprès des propriétaires de ces logements.	Le logement présente un danger pour la santé de l'occupant et/ou du voisinage. Exemples : - Multiples infractions au code de la santé publique (état des structures, équipements électriques/ gaz dangereux, animaux nuisibles...) ; - Saturnisme (intoxication au plomb), présence d'amiante ; - Incurie (l'occupant accumule des déchets dans son logement, mettant sa santé en danger). Prendre un arrêté d'insalubrité relève de la compétence du préfet.	Ce danger peut concerner la sécurité des occupants, des voisins ou des passants. Exemples : - Menace d'effondrement de mur, de plancher, de balcon ou de toiture ; - Garde-corps et marches d'escalier descellés, enduit de façade décollé, conduit de cheminée fissuré... Prendre un arrêté de péril est une responsabilité du maire.
En France, 1,2 million de logements sont potentiellement indignes*. La Métropole en compte environ 60 000, dont 40 000 à Marseille.				* il s'agit d'une estimation, résultat d'un croisement statistique entre le revenu des habitants et l'ancienneté du bâtiment.	

Source : AGAM

LA SITUATION SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN
60 000 logements potentiellement indignes (7,5% du parc de logements métropolitain)
dont **12 000** nécessitent un traitement prioritaire

LA SITUATION À MARSEILLE
40 000 logements potentiellement indignes dont **10 000** nécessitent un traitement prioritaire

Résidences principales du parc privé potentiellement indignes dans la métropole



LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, UNE ACTION COMPLEXE

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé implique des acteurs nombreux aux missions partagées. C'est une problématique partenariale qui implique un travail conjoint et complexe d'acteurs publics et privés au sein de plusieurs dispositifs cadres.

DE NOMBREUX ACTEURS

L'État, par l'intermédiaire du préfet, prend les arrêtés d'insalubrité et déclare d'utilité publique l'acquisition par la collectivité ou l'opérateur compétent des immeubles qui feront l'objet d'une procédure d'expropriation. Le prix fixé pour l'acquisition des immeubles par la collectivité est soumis à l'évaluation de la Direction de l'immobilier de l'État.

L'Agence régionale de la santé (ARS) prépare les décisions du préfet en ce qui concerne l'insalubrité. Elle s'appuie pour ce faire sur les rapports du service d'hygiène communal.

La Ville de Marseille est compétente en matière de police de l'habitat (arrêtés de péril et d'insalubrité, immeubles menaçant ruine, sécurité des équipements communs, sécurité des hôtels meublés). En cas de défaillance des propriétaires, elle assure également l'hébergement ou le relogement des ménages dont les logements sont interdits à l'habitation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière de résorption de l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat privé, deux domaines dont elle assure le pilotage stratégique et opérationnel.

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) accompagne locataires et propriétaires dans leurs démarches (information gratuite sur les droits et obligations, solutions de logements adaptées, conditions d'accès au parc locatif).

Le procureur de la République engage les procédures à l'encontre des propriétaires ou exploitants passibles de poursuites pénales du fait du non-respect des arrêtés, de la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'habitat contraires à la dignité humaine et de mise en danger de la vie d'autrui. Il peut à ce titre mobiliser des moyens d'enquêtes de tous ordres.

La Police nationale et la Gendarmerie nationale assistent les communes et la préfecture dans l'exécution des arrêtés et instruisent les enquêtes à la demande du procureur.

La Caisse d'allocations familiales (Caf) peut suspendre le versement des allocations logements aux propriétaires qui louent un logement non-décent ou insalubre.

Les bailleurs sociaux peuvent intervenir sur des opérations d'acquisition/amélioration d'immeubles dégradés en vue de leur transformation en logements sociaux.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), la Métropole, les communes, le Département et la Région participent également au financement des opérations d'amélioration ou de transformation des immeubles.

UNE RÉGLEMENTATION MULTIPLE

- > **Règlement sanitaire départemental (RSD)**
- > **Code de la construction et de l'habitation**
- > **Code de la santé publique**
- > **Code de l'environnement**
- > **Code pénal**
- > **Code général des collectivités territoriales**
- > **Code de la sécurité sociale**

BILAN DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 2008-2018

INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ ANCIEN DE MARSEILLE

En 2008, le deuxième protocole de Lutte contre l'habitat indigne (LHI) a été mis en œuvre par la Ville de Marseille alors compétente en la matière avec 3 types d'actions :

1. INCITER

Par une opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHd) - 2007-2016

OBJECTIF : inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux avec des subventions.

BILAN

362 immeubles diagnostiqués

208 immeubles réhabilités par leurs propriétaires grâce à des aides publiques

MONTANT DES SUBVENTIONS : 6,9 M€

2. CONTRAINDRE

Par deux concessions d'éradication de l'habitat indigne (EHI) sur la période 2008-2019, confiées à Marseille Habitat et Urbanis Aménagement

Par l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) Saint Mauront/Gaillard sur la période 2014-2019, confiée à la Soleam

OBJECTIF : imposer la rénovation des immeubles, notamment par la maîtrise publique.

BILAN

114 immeubles acquis

dont **77** rénovés

dont **37** démolis en vue de la création de 100 logements sociaux

COÛT DE L'OPÉRATION : 55 M€
(dont **28 M€** de participation publique)

3. RELOGER

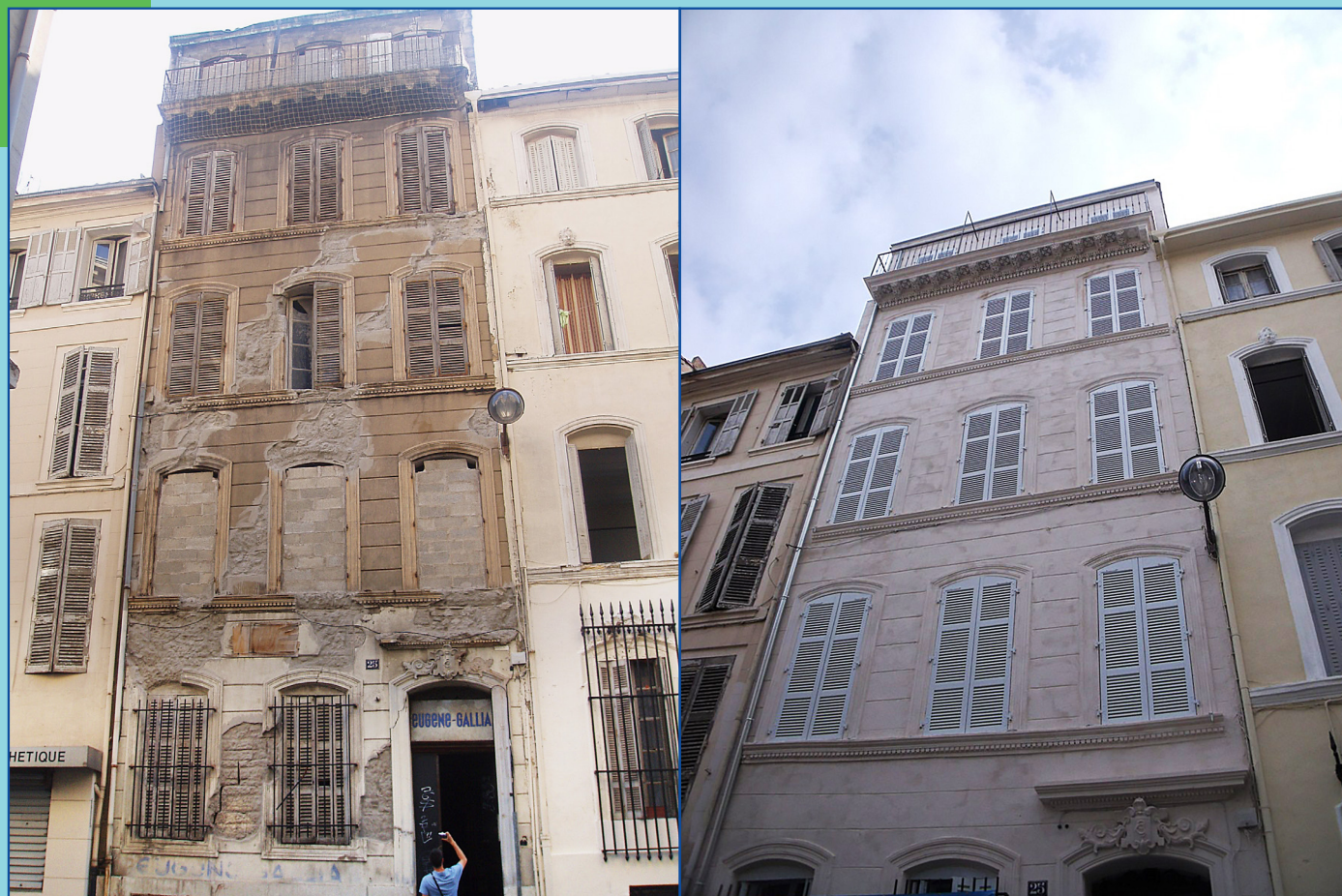
Un **parc de logement-relais** existe depuis 2002, année de lancement du premier protocole de lutte contre l'habitat indigne. Destiné à offrir à des familles en difficulté des solutions de relogement temporaire, il est aujourd'hui financé par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'État pour un budget de 7 M€.

70 logements dédiés à l'accueil des ménages pour 6 à 12 mois (20 dans le diffus et 50 meublés dans la résidence « Les jardins de l'Espérance », gérée par Adoma).

600 familles hébergées sur la période 2003-2017. Les ménages sont ensuite relogés définitivement ou retournent dans leurs logements après travaux.

230 ménages ont été relogés définitivement.

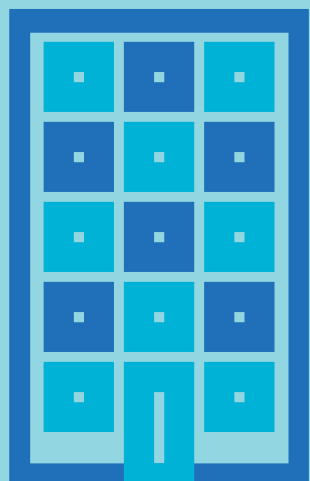
Rue Sénac-de-Meilhan, Marseille



Avant

Après

HABITAT INDIGNE, LA STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE



DES MESURES IMMÉDIATES

DUP déjà délibérées pour 80 immeubles.

Mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat dégradé de Renouvellement urbain (OPAH-RU) transitoire sur le périmètre du grand centre-ville

Accélération des procédures de demande de Déclaration d'utilité publique (DUP) pour permettre l'expropriation des propriétaires négligents.



UNE ÉVOLUTION SOUHAITÉE DE LA RÉGLEMENTATION ET DU CADRE JURIDIQUE POUR LUTTER CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Pénaliser plus sévèrement le statut de « bailleur négligent/marchand de sommeil », notamment en leur interdisant d'exercer une profession immobilière.

Réviser la réglementation des Sociétés civiles immobilières (SCI), outils détournés profitant aux marchands de sommeil pour organiser l'opacité et leur insolvabilité.

Instaurer une confiscation de leurs biens et disposer sans délai des décrets d'application de la loi ELAN le permettant.



UN ENGAGEMENT FINANCIER À LA HAUTEUR DES ENJEUX

600 M€ mobilisés par la Métropole et ses partenaires publics.

171,5 M€ de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
188,5 M€ des collectivités et partenaires publics,
240 M€ de l'état à travers l'Agence nationale de l'habitat.

Doublément de l'aide à la rénovation énergétique Provence Éco Renov' Jusqu'à 6000 € d'aide et des plafonds d'éligibilité revus à la hausse,

L'aide départementale à l'acquisition dans l'ancien portée de 3000 € à 5000 € pour tous.

Un partenariat renforcé avec l'Agence nationale de l'habitat pour favoriser et stimuler la rénovation de l'habitat.



UNE NOUVELLE ORGANISATION ADMINISTRATIVE

Création d'une direction dédiée à la lutte contre l'habitat indigne chargée d'organiser, simplifier et accélérer la coordination entre les intervenants des différents services et institutions.

Création d'un espace Accompagnement Habitat, guichet unique pour les locataires et les propriétaires regroupant les services des institutions et organismes en charge des questions d'habitat.



UNE VISION GLOBALE DES PROJETS ET UNE CONCERTATION DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS

Lancement des Assises citoyennes de l'habitat avec des recommandations et des propositions attendues d'ici le printemps 2019.

25 M€ dédiés au financement des projets innovants.

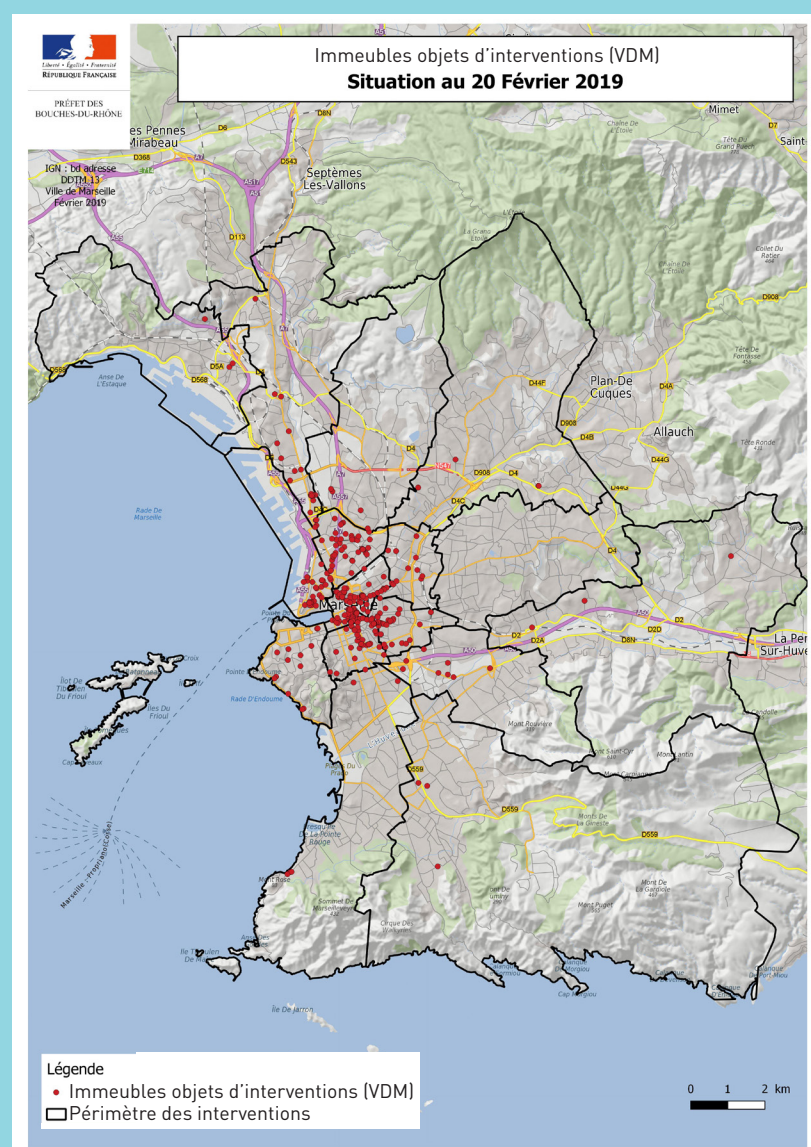


DEMANDE D'UN PARTENARIAT RENFORCÉ AVEC L'ÉTAT

La politique du logement et de l'habitat implique tous les acteurs publics. À ce titre, la Métropole demande pour l'ensemble du territoire et pour la commune de Marseille :

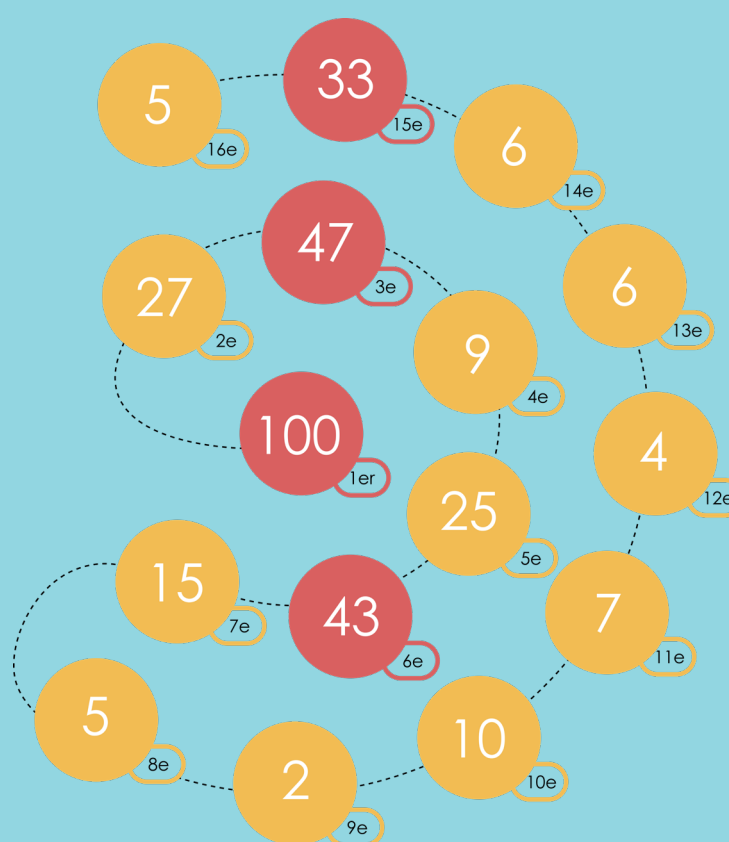
- > la nomination d'un préfet délégué chargé de la lutte contre l'habitat indigne dédié à la coordination des dispositifs,
- > la nomination d'un vice-procureur chargé de la lutte contre l'habitat indigne pour accélérer le traitement des dossiers,
- > l'engagement d'une grande opération d'urbanisme sur le centre-ville de Marseille,
- > la création d'une zone franche urbaine pour contribuer à la revitalisation du grand centre-ville de Marseille et favoriser la création d'emplois.

HABITAT INDIGNE, LA MÉTROPOLÉ VA TRAITER 10 000 LOGEMENTS EN 10 ANS À MARSEILLE



Source DDTM

Depuis novembre 2018, plus de 300 arrêtés de périls ont été pris par les services de la ville de Marseille.



Nombre d'arrêtés de péril par arrondissement de Marseille depuis novembre 2018.
Situation au mois de février 2019.

Face à cette situation, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé d'ici à 2029 :

D'acquérir et rénover 1400 logements dégradés

- > dont 800 logements situés dans des copropriétés dégradées de plus de 100 lots construites entre 1950 et 1975
- > dont 600 logements situés dans l'habitat privé ancien

Aide aux propriétaires de 8600 autres logements pour qu'ils les réhabilitent par le biais de subventions

- > dont 4000 logements bénéficiant d'aides dans le cadre du Plan initiative copropriété (PIC)
- > dont 4600 logements bénéficiant d'aides dans le cadre du 3^e protocole de lutte contre l'habitat indigne

IMMEUBLES TRÈS DÉGRADÉS LES MESURES IMMÉDIATES POUR LES ACQUÉRIR

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite demander au Préfet des Bouches-du-Rhône de déclarer d'utilité publique les interventions nécessaires au traitement des immeubles les plus dégradés situés sur le territoire de Marseille.

Cette procédure, susceptible d'entraîner des expropriations, se justifie en effet lorsqu'un patrimoine est dégradé du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires.

LES OBJECTIFS

- > Réhabiliter les immeubles les plus dégradés,
- > Transformer un **parc social de fait** (logements indignes occupés par des personnes souvent en situation précaire gérés par des propriétaires indécis) en un **parc social de droit** (logements sociaux adaptés aux besoins des familles et gérés par des bailleurs sociaux institutionnels),
- > Remettre sur le marché immobilier les **logements vacants**,
- > Restructurer des îlots pour améliorer leurs **conditions d'habitabilité** et requalifier les quartiers pour le **confort urbain** des usagers.

QUELS SONT LES IMMEUBLES CONCERNÉS ?

Les demandes de déclaration d'utilité publique (DUP) concernent les immeubles présentant l'une des caractéristiques suivantes :

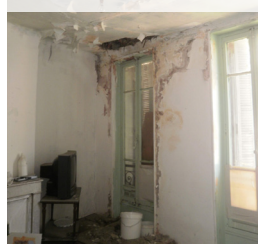
> immeubles frappés d'arrêtés de péril



> immeubles en état d'abandon ou de ruine



> immeubles frappés d'arrêtés d'insalubrité



> immeubles situés dans un îlot urbain dégradé ou impropre à l'habitation



> immeubles vacants



L'HABITAT INDIGNE, UN MOTIF D'ATTEINTE À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

D'intérêt général, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé peut impliquer de porter atteinte à la propriété privée :

« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (DDHC).

LES DIFFÉRENTS TYPES DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) :

La DUP « droit commun » est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages. Elle permettra à la Métropole d'adopter un mode opératoire systématique en vue de produire des logements sociaux dans tous les quartiers le nécessitant.

La DUP « réserve foncière » est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles ou de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante lorsqu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

La DUP « restauration immobilière » permet d'imposer un programme de travaux déclaré d'utilité publique, visant à la restauration de l'immeuble et à l'amélioration de l'habitabilité des logements. Ce programme de travaux est à réaliser dans un délai fixé sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

La DUP dite « loi Vivien » peut être mise en œuvre sur :

- > des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable,
- > des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter,
- > à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

LE RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le bénéficiaire de l'expropriation (Métropole, concessionnaires, etc.) est tenu à une **obligation de relogement** envers les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation constituant leur habitation principale.