



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages

Sensibilisation des acteurs à la lutte contre l'habitat indigne

À l'attention des maires et présidents d'EPCI

1. L'habitat indigne, les grandes lignes

2. La lutte contre l'habitat indigne dans les territoires

3. Le Maire : ses pouvoirs et sa responsabilité

4. Les aides mobilisables par les collectivités

5. Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI)



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1. L'habitat indigne, les grandes lignes

Photographie : Dans le bidonville de Nanterre, baraques faites de récupération - @Terra.

Qu'est ce que l'habitat indigne ?

"Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage, ainsi que les logements dont l'état expose les occupants à des risques manifestes portant atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé."

Art. 4, loi n° 90-449 du 31 mai 1990, modifié par la loi MOLLE du 25 mars 2009

Art. L.511-2 du CCH

- 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) en remédiant aux situations suivantes...**

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011

- Etend la définition aux départements et régions d'outre-mer.

Les chiffres clés de l'habitat indigne

+400 000

logements
potentiellement indignes
en métropole.

>1 million

d'occupants concernés
en France
métropolitaine.

+100 000

logements insalubres
dans les départements
ultramarins.

25 %

des logements indignes
en métropole situés en
copropriété.

1/3 des procédures LHI concernent les copropriétés : 2/3 des procédures coercitives visent l'habitat individuel.

Phénomène présent sur tous les territoires : urbain, périurbain et rural.

50 % de propriétaires-occupants / 50 % de locataires ou autres ayants droit.

Objectifs de la lutte contre l'habitat indigne



Protéger

Les occupants, les tiers et les usagers exposés aux dangers.



Supprimer les risques

Pour la santé et la sécurité physique des occupants et des tiers.



Réhabiliter

Les logements, équipements communs, immeubles et îlots dégradés.

À distinguer : habitat indigne ≠ logement non-décent.

Le logement décent concerne la relation bailleur-locataire (décret 2002). Un logement indigne est toujours non-décent, mais les désordres vont bien au-delà.

Principales mesures LHI de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 sur la rénovation de l'habitat dégradé et l'aménagement

Article 9 :

- Nouvelle procédure d'expropriation des immeubles sous procédure avec interdiction temporaire d'habiter.

Article 27 :

- Possibilité pour les maires de réaliser un zonage dans lequel les propriétaires des immeubles ciblés auront l'obligation de réaliser un diagnostic structurel tous les 10 ans.

Article 28 :

- Augmentation des peines encourues pour soumission d'une personne à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine : 7 ans d'emprisonnement et de 150 000 à 200 000 € d'amende.

Principales mesures LHI de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 sur la rénovation de l'habitat dégradé et l'aménagement

Article 45 :

- Possibilité de prescrire une interdiction définitive d'utiliser ou d'accéder à un immeuble, local ou installation.
- Obligation pour les propriétaires d'un immeuble ou logement devenu inoccupé et libre de location de réaliser les mesures prescrites par un arrêté de police spéciale, et pour l'autorité compétente de réaliser les travaux d'office et d'appliquer l'astreinte en cas de défaillance des propriétaires.

Article 47 :

- Possibilité pour le maire de faire appel au SDIS pour établir un rapport constatant les désordres relatifs à la sécurité incendie pour appuyer un arrêté de mise en sécurité pris sur les 2e et 3e faits générateurs.

Processus de dégradation de l’habitat

Pôle national de lutte contre l’habitat indigne

L’action des pouvoirs publics au titre de la police	Manquements aux règles sanitaires	Habitat indigne - Polices spéciales	
	<div>Règles sanitaires d’hygiène et de salubrité <i>R.1331-14 et suivants du CSP</i></div> <div>Compétence Maire – art L.1421-4 du CSP – contrôle administratif et technique des règles d’hygiène</div>	<div><div>Danger sanitaire ponctuel et imminent <i>L.1311-4 du CSP</i></div><div>Compétence Préfet, Maire et Préfet pour le rapport et l’exécution</div></div> <div><div>Mise en sécurité <i>L511-2 1° à 3° du CCH L184-1 à 3 du CCH</i></div><div>Atteinte à la sécurité liée :<ul style="list-style-type: none">à la solidité du bâti,aux équipements communs,au stockage de substances explosives ou inflammables.aux ERP avec hébergement</div><div>Compétence Maire ou EPCI si transfert</div></div> <div><div>Insalubrité <i>L511-24° du CCH L1331-22 et L1331-23 CSP</i></div><div>Atteinte à la santé / sécurité du fait de :<ul style="list-style-type: none">la nature du bien,les conditions d’occupation,l’état de dégradation,l’accessibilité de revêtement contenant du plomb.</div></div> <div>POLICE GÉNÉRALE - L2212-2 DU CGCT - (EXTRÊME URGENCE DANS L’HABITAT)</div>	
L’action au titre des relations contractuelles bailleur - locataire	Habitat mal entretenu	Habitat non conforme	
	<div>Réparations à la charge du locataire ou du propriétaire</div> <div>Rapport locatif – loi du 6 juillet 1989 - Compétence Tribunal Judiciaire</div>	<div>Conservation des allocations en cas de non-décence CAF/MSA</div> <div>Logement décent - Décret 2002-120</div>	

Processus de dégradation de l’habitat

Pôle national de lutte contre l’habitat indigne

L’action des pouvoirs publics au titre de la police	Manquements aux règles sanitaires	Habitat indigne - Polices spéciales	
	<div><div>Règles sanitaires d’hygiène et de salubrité <i>R.1331-14 et suivants du CSP</i></div><div>Compétence Maire – art L.1421-4 du CSP – contrôle administratif et technique des règles d’hygiène</div></div>	<div><div>Danger sanitaire ponctuel et imminent <i>L.1311-4 du CSP</i></div><div>Compétence Préfet, Maire et Préfet pour le rapport et l’exécution</div></div>	<div><div>Mise en sécurité <i>L511-2 1° à 3° du CCH L184-1 à 3 du CCH</i></div><div>Atteinte à la sécurité liée :<ul style="list-style-type: none">à la solidité du bâti,aux équipements communs,au stockage de substances explosives ou inflammables.aux ERP avec hébergement</div><div>Compétence Maire ou EPCI si transfert</div></div> <div><div>Insalubrité <i>L511-24° du CCH L1331-22 et L1331-23 CSP</i></div><div>Atteinte à la santé / sécurité du fait de :<ul style="list-style-type: none">la nature du bien,les conditions d’occupation,l’état de dégradation,l’accessibilité de revêtement contenant du plomb.</div><div>Compétence Préfet</div></div>
POLICE GÉNÉRALE - L2212-2 DU CGCT - (EXTRÊME URGENCE DANS L’HABITAT)			
L’action au titre des relations contractuelles bailleur - locataire	Habitat mal entretenu	Habitat non conforme	
	<div>Réparations à la charge du locataire ou du propriétaire</div> <div>Rapport locatif – loi du 6 juillet 1989 - Compétence Tribunal Judiciaire</div>	<div>Conservation des allocations en cas de non-décence CAF/MSA</div> <div>Logement décent - Décret 2002-120</div>	

Le renforcement de l'action publique

Les programmes nationaux ou locaux accélérateurs du traitement de l'habitat indigne

ANAH : Accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté. Elle est partenaire des collectivités territoriales pour des opérations programmées (OPAH, OPAH-RU, ingénierie, travaux d'office, accompagnement des ménages). Et opérateur de l'Etat dans la mise en œuvre de plans nationaux.

ANCT : Agence nationale de la cohésion des territoires : appui aux collectivités dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets de territoire, en mobilisant les programmes nationaux.

- **PVD** : Programme de l'ANCT accompagnant les villes de moins de 20 000 habitants à enjeu de centralité dans leur revitalisation (habitat, commerce, services, espaces publics).
- **ACV** : Programme national de revitalisation des centres-villes moyens, articulant habitat, commerce, mobilités et cadre de vie.

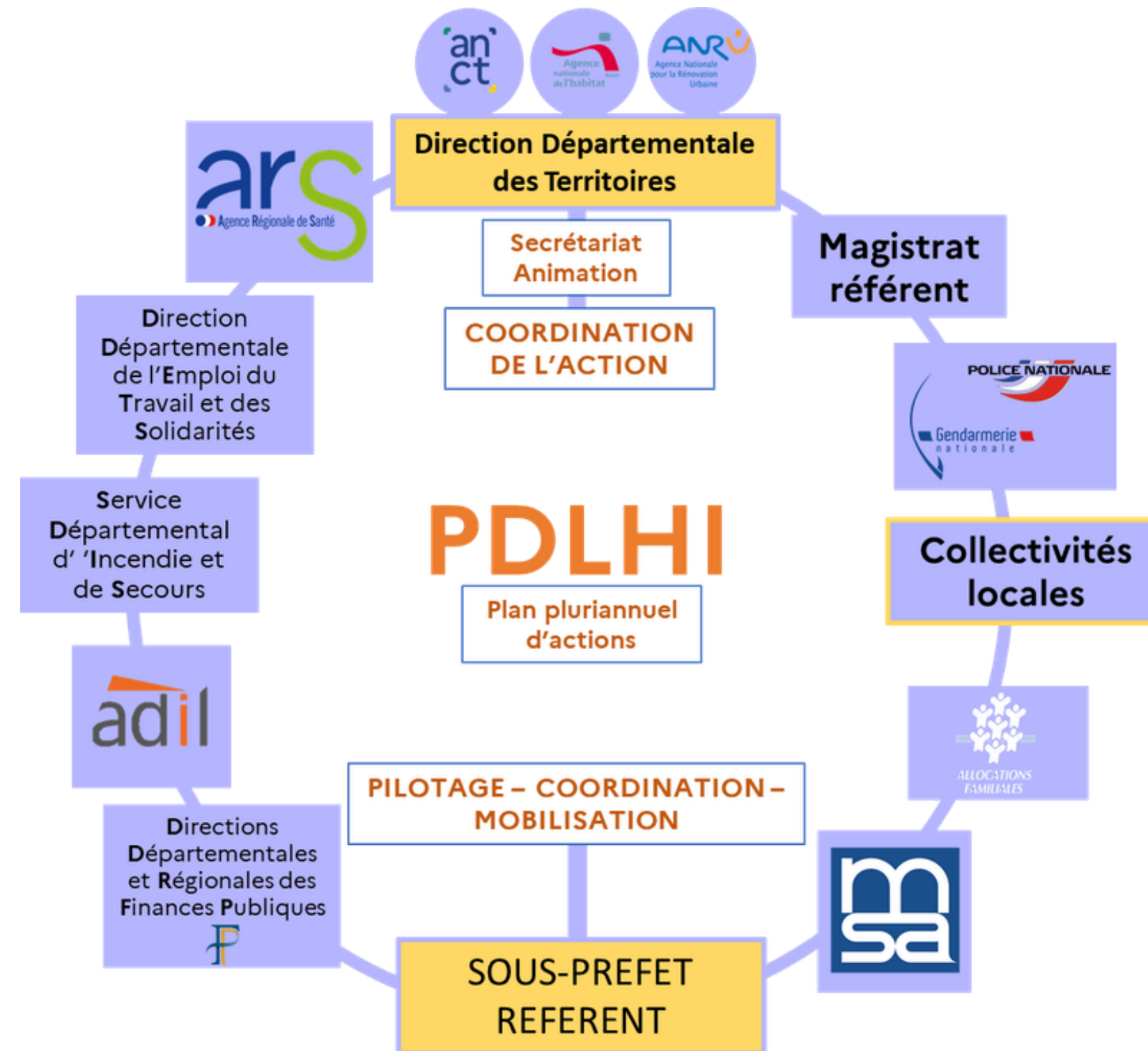


MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

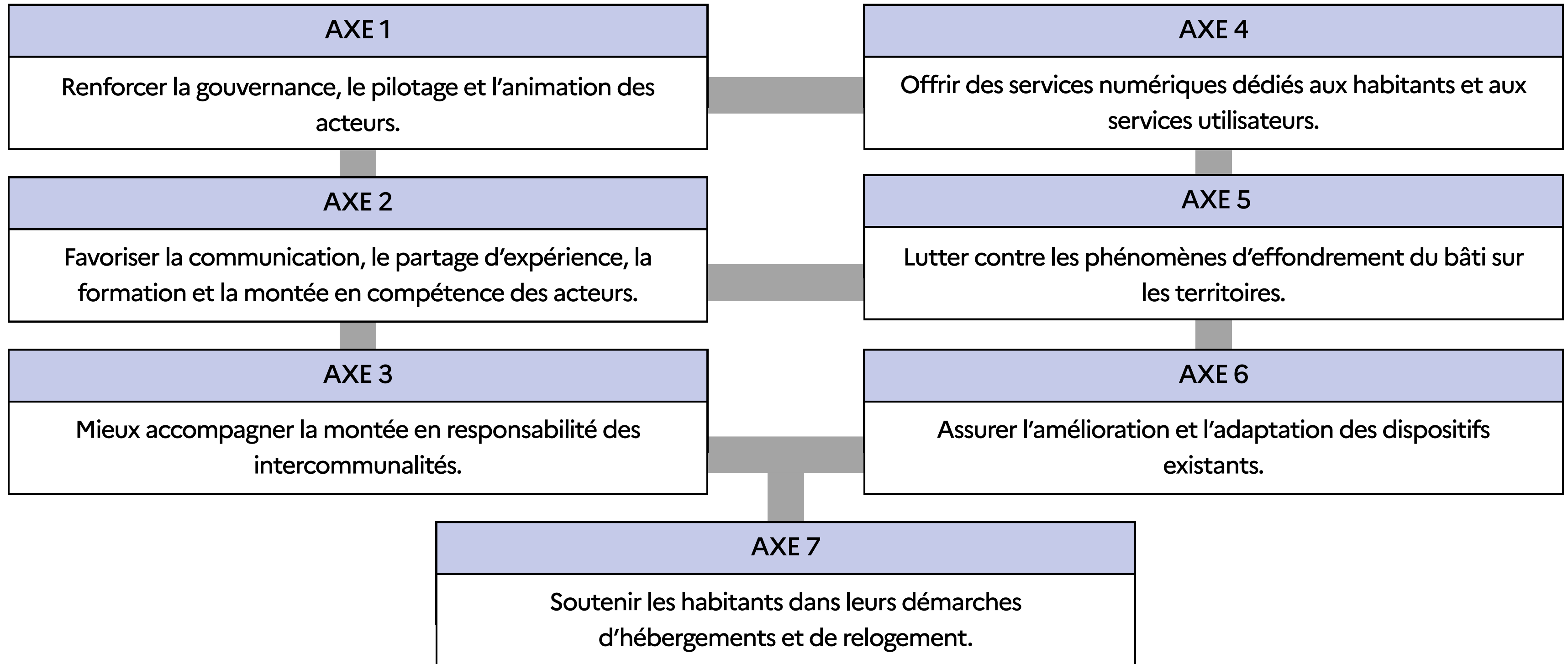
*Liberté
Égalité
Fraternité*

2. La lutte contre l'habitat indigne dans les territoires

PDLHI : coordination et pilotage de la LHI au niveau départemental



Une stratégie nationale pouvant se décliner dans les PDLHI



La circulaire interministérielle 2025 sur la lutte contre l'habitat indigne

L'objectif

- Intensifier l'action des PDLHI instances centrales et privilégiées.
- Mobiliser les services de l'Etat et les partenaires autour d'un pilotage renforcé et d'un plan départemental.
- Inscrire la politique LHI locale dans les outils contractuels de l'Anah et faire le lien avec les stratégie d'intervention sur l'habitat privé.
- Définir une stratégie ferme contre les marchands de sommeil (GLTD LHI, CODAF...).
- Diffusion par le PNLHI des ressources à disposition des acteurs.

Les moyens d'agir sur l'habitat indigne

Repérer

- Outil PPPI : croise ancienneté du bâti et données fiscales.
- Repérage sur le terrain par les acteurs locaux.

Signaler

- Obligation légale (art. L.511-6 CCH).
- *"Toute personne ayant connaissance de faits doit signaler"*.



Qualifier

- Signalements adressés au guichet unique du PDLHI.
- Orientation vers le service compétent (maire, préfet, ARS...).

Traiter

- Procédure civile (non-décence).
- Aides incitatives : Etat, Anah, ANRU, ANCT, collectivités locales, OPAH-RU, PIG LHI.
- Pouvoirs de police administrative (maire / préfet).
- Outils d'aménagement : RHI, ORI, PNRQAD...



Les collectivités au premier plan de l'action territoriale en LHI

Le maire est un acteur incontournable pour repérer, signaler et agir.

- En application des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité et en cas d'urgence dans le cadre de la mobilisation de sa police générale.
- Dans le cadre du déploiement de ses polices spéciales.
- Comme maître d'ouvrage des opérations locales.

Le transfert du pouvoir de police spéciale du maire au président d' EPCI disposant de la compétence habitat :

- Est désormais possible au fil de l'eau.
- Le pouvoir de police spéciale du préfet est délégable sous conditions.



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

3. Le Maire : ses pouvoirs et sa responsabilité

La responsabilité du Maire en matière d'habitat indigne

Police générale

Art. L.2212-2 CGCT

- Bon ordre, sûreté, sécurité et salubrité publiques.
- Situations d'extrême urgence : effondrement, incendie, glissement de terrain.

Contrôle sanitaire

Art. L.1421-4 CSP

- Application des règles générales d'hygiène et de salubrité dans les logements.
- Normes : articles R.1331-14 à R.1331-78 du CSP.

Police spéciale

Art. L.511-2 CCH

- Défaut de solidité du bâti.
- Dysfonctionnement des équipements communs.
- Risques liés entreposage de matières explosives ou inflammables.

Le refus d'intervenir ou la négligence peuvent engager la responsabilité du maire et de la collectivité.

La responsabilité du Maire en matière d'habitat indigne

Risque d'incendie

Art. L.184-1 et suivants du CCH

- Risques d'incendie et de panique dans les ERP.
- Situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité.
- Établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Danger sanitaire imminent et ponctuel

Art. L.1311-4 du CSP

- Rapport maire / ARS.
- Mesures immédiates.
- Exécution d'office (frais du responsable).

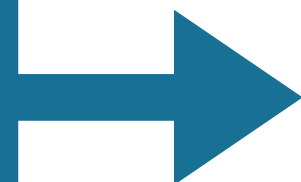
Déchets

Art. L.541-3 du Code de l'environnement

- Constat par personne mandatée.
- Observations dans un délai de 10 jours.
- Mise en demeure.
- Mise en place de l'astreinte administrative.
- Mesures d'office le cas échéant.

Les pouvoirs de la police spéciale de la LHI : autorités compétentes et faits générateurs L.511-2 et L.511-4 du CCH

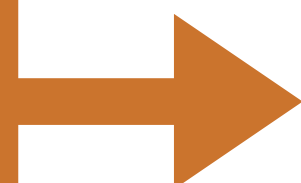
Le maire ou le Président de
l'EPCI est l'autorité
compétente pour intervenir



Défaut de solidité
Dysfonctionnement des équipements communs
Risques liés entreposage de matières explosives ou
inflammables

Arrêté de mise en sécurité

Le préfet est l'autorité
compétente
pour intervenir



Insalubrité

Arrêté de traitement de l'insalubrité

La procédure : de l'arrêté de mise en sécurité à l'insalubrité

Arrêté de mise en sécurité (Maire / EPCI)

- 1 Signalement → Visite et Rapport
- 2 Phase contradictoire (mise en sécurité ordinaire)
OU Arrêté urgent (urgence)
- 3 Propriétaire exécute → Mainlevée
- 4 Propriétaire défaillant → Travaux d'office aux frais
du propriétaire

Insalubrité (compétence préfet)

- 1 Signalement → Rapport ARS / SCHS → Avis
CODERST
- 2 Arrêté de traitement de l'insalubrité (remédiable
ou irrémédiable)
- 3 Interdiction temporaire ou définitive d'habiter →
protection des occupants
- 4 Travaux d'office si propriétaire défaillant

Protection des occupants (art. L.521-1 CCH) : en cas d'interdiction d'habiter → obligation d'hébergement/relogement à la charge du propriétaire-bailleur + suspension du loyer et du bail.

Les procédures à activer en fonction des risques



Défaut de solidité



Dysfonctionnements des équipements communs



Traitement de l'insalubrité



Désordre sanitaire ponctuel



Entreposage de matières explosives ou inflammables

La protection des occupants

Art. L.521-1 et suivants du CCH - Interdiction d'habiter.

Les arrêtés de police spéciale peuvent prescrire une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, entraînant :

- **Obligation d'hébergement ou de relogement des occupants** à la charge du propriétaire-bailleur ou de l'exploitant.
- **Suspension du loyer** à compter du 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté.
- **Suspension du bail** de cette même date jusqu'au 1er jour du mois suivant la notification de la mainlevée.

Quand les réaliser ?

- L'autorité publique se substitut en cas de défaillance dans l'exécution des arrêtés de police spéciale.

Pourquoi les réaliser ?

- Ne pas laisser des occupants ou les tiers exposés à des risques; sécuriser et rendre salubre un immeuble.
- Conduire l'action publique à son terme et rechercher un effet d'exemplarité.
- Remettre en état des équipements.
- Ne pas agir, c'est engager sa propre responsabilité.



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

4. Les aides mobilisables par les collectivités

Les programmes nationaux accélérateurs

Sources : Chiffres Clés ANAH 2025 / Après un an d'action, Villages d'Avenir poursuit sa lancée (Mars 2025).

Petites Villes de Demain

ANCT + Banque des territoires

Lancé oct. 2020, prolongé au 31/12/2026. Communes < 20 000 hab. à enjeu de centralité.

1 646 communes | 294 chefs de projets (19,2 M€) | 400 560 logements rénovés (2,52 Mds€).

Action Cœur de Ville

ANCT + Banque des territoires + Action Logement

Lancé 2018, prolongé au 31/12/2026. 245 villes moyennes.

44 communes | 184 chefs de projets (27,7 M€) | 329 386 logements rénovés (2,54 Mds€).

Villages d'Avenir

ANCT + CEREMA

Lancé déc. 2023, Accompagnement de communes rurales < 3 500 hab. dans leurs projets de développement.

4 549 projets accompagnés | 2,2 millions d'habitants.

Programmes territorialisés (ANAH et ANRU)

Anah + ANRU

Quartiers anciens dégradés, copropriétés en difficulté, NPNRU, OPAH-RU, RHI-THIRORI.

249,6 M€ en 2024 (ANAH) | 621 M€ depuis le démarrage des programmes (ANRU).

L'Anah face à l'habitat indigne : résultats et impact

Sources : Chiffres Clés ANAH 2025.

88 623

logements rénovés et
sortis de l'indignité.

depuis 2020

18 338

logements rénovés en
habitat indigne.

en 2025 soit 11% de plus qu'en 2024

276 M€

d'aides versées aux
ménages en LHI.

en 2025

Répartition par type de ménage (2025)			Répartition par type de ménage (2025)	
Propriétaires occupants	2 430 logements	133 M€	Propriétaires occupants	54 778 €
Propriétaires bailleurs	2 369 logements	62 M€	Propriétaires bailleurs	26 005 €
Copropriétaires	13 539 logements	81 M€	Copropriétaires	5 959 €

24 M€

Opérations de résorption
de l'habitat insalubre (RHI).

66

Opérations RHI financées.

459

Logements en travaux
d'office par collectivités.

Les aides disponibles pour les collectivités

FARU : Fonds d'aide au relogement d'urgence

Art. L.2335-15 CGCT - Géré par le ministère de l'Intérieur

- Financement des collectivités prenant en charge l'hébergement/relogement d'urgence en cas de défaillance du propriétaire.
- Cas éligibles : arrêtés de mise en sécurité, insalubrité, hôtels meublés, police générale.
- Non mobilisable pour un propriétaire-occupant
- Instruction : rapprochez-vous de la préfecture, DDT ou DDETSPP.

Subventions de l'Anah (travaux d'office)

Accessible si bien sous procédure & propriétaire défaillant

- Défaut de solidité / dysfonctionnements équipements communs.
- Risques d'incendie ERP / Insalubrité (hors cas exclus).
- Taux : 50 % des travaux HT sans plafond.
- Porté à 80 % en périmètre OPAH-RU.
- Formulaire Cerfa n°12 714*04 obligatoire AVANT le début des travaux.

→ Pour toute demande, adressez-vous à votre DDT(M) ou au PDLHI de votre département.



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

5. Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI)

Un pôle ressources pour l'état et les collectivités

Mission nationale de coordination et d'animation de la politique LHI, chargée de la stratégie nationale et du plan d'actions.

- **Pôle ressource et d'expertise** : formations, guides techniques et juridiques, accompagnement des territoires.
- **Réseau d'experts techniques** : DDT(M), ARS, collectivités territoriales dont les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS,) ADIL.
- **Vision interministérielle** : Logement, Santé, Intérieur, Justice, Finances, Culture, Outre-Mer.
- **Co-construction** des propositions nationales d'amélioration de la politique LHI.

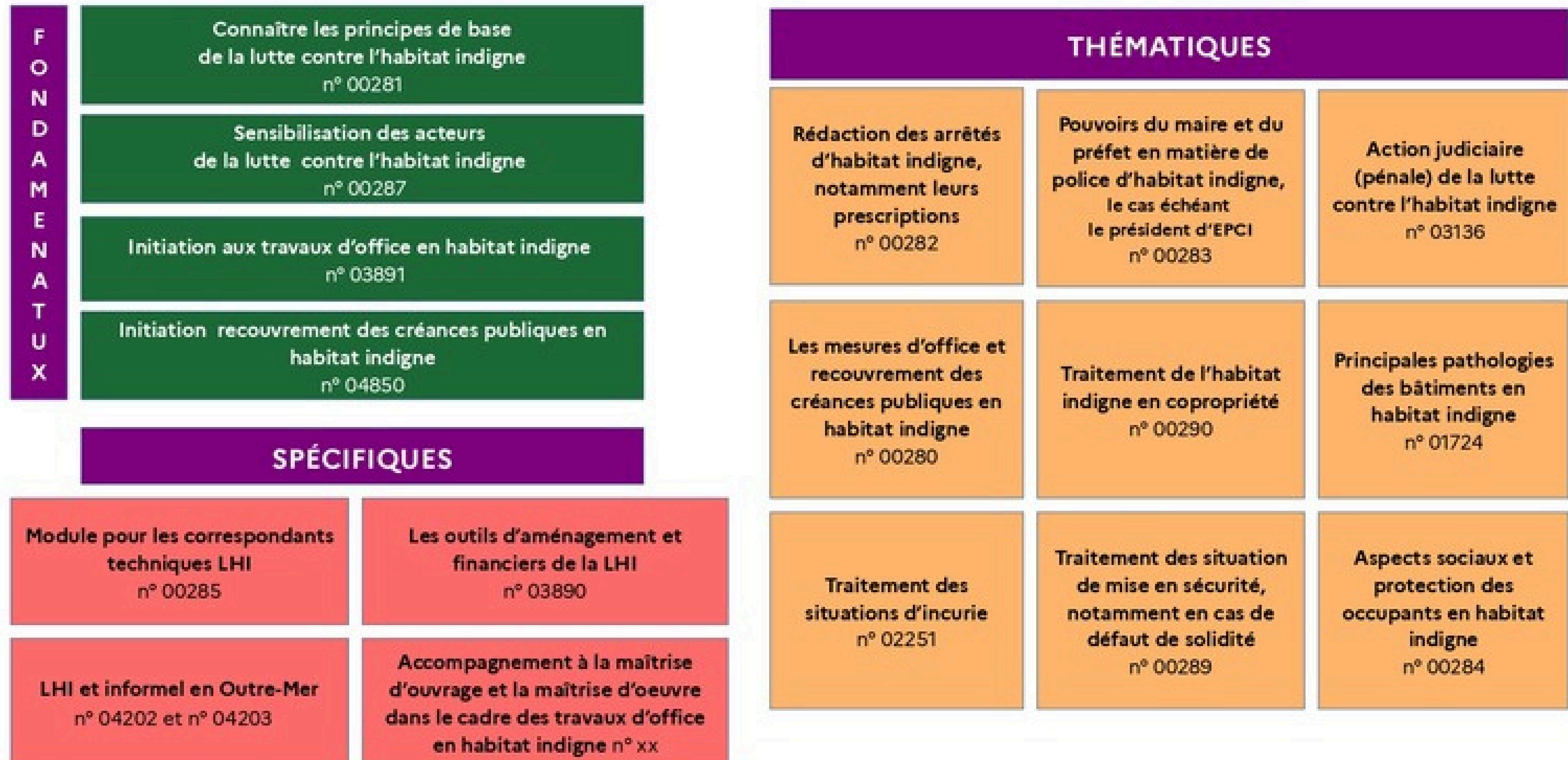
→ Les ressources du Pôle sont disponibles sur le site du PNLHI ou sur l'extranet pour y accéder (pnlhi@developpement-durable.gouv.fr).

PARCOURS DE PROFESSIONNALISATION « Lutte contre l'habitat indigne »

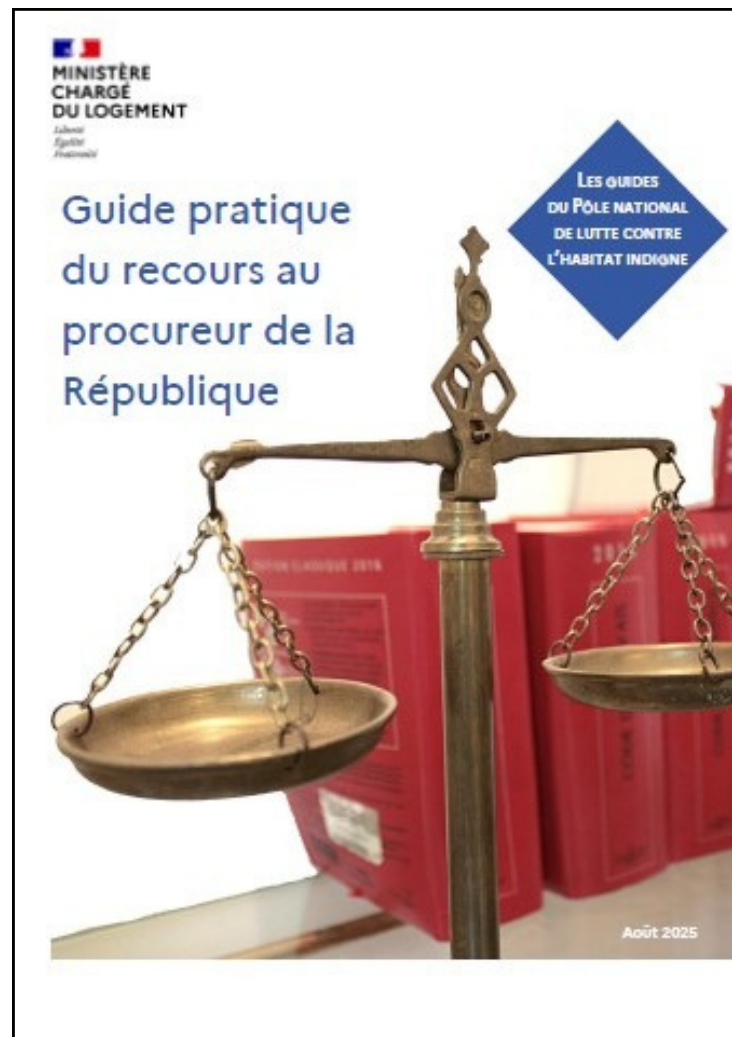
Le PNLHI initie et conduit des formations nationales de lutte contre l'habitat indigne grâce à l'appui d'un réseau de correspondants techniques.

Contact : pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

Plus d'infos sur le portail « DGALN dans vos territoires » : <https://intra.dgaln.e2.rie.gouv.fr/le-programme-de-formation-2025-a12115.html> et sur le catalogue de formation du pôle ministériel <https://formation-ecologie.e2.rie.gouv.fr/>



Les ressources (derniers guides du PNLHI)



[Recours au Procureur de La République](#)



[Vade-mecum](#)



[Copropriétés](#)



[Les outils du maire](#)



[Gestion des risques d'effondrements](#)

Ce qu'il faut retenir

1

L'habitat indigne touche tous les territoires : +400 000 logements en métropole, 1 million d'occupants. Propriétaires et locataires sont concernés à parts égales.

2

Le Maire est un acteur incontournable : repérer, signaler, agir. Ne pas intervenir engage la responsabilité de la collectivité.

3

Des procédures claires existent : arrêté de mise en sécurité (maire/EPCI) pour les risques structurels, traitement de l'insalubrité (préfet) pour la santé.

4

Des aides sont mobilisables : FARU, subventions Anah (50 à 80 %), programmes ANCT. Adressez-vous à votre DDT(M) ou PDLHI.



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Merci pour votre attention