

L'Appel

de l'abbé Pierre  
1954 - 2024

70 ans



FONDATION  
Abbé Pierre

Agence régionale **Occitanie**

# La lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne

SUIVI DE SITUATIONS DANS LE PARC PRIVÉ LOCATIF TOULOUSAIN



The logo for 'adil de la Haute-Garonne'. It features the word 'adil' in a bold, lowercase sans-serif font, with the 'i' in orange. Above the 'i' is a stylized orange shape resembling a roof or a triangle. Below 'adil' is the text 'de la Haute-Garonne' in a smaller, lowercase sans-serif font.

adil  
de la Haute-Garonne

ÉTUDE  
**LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN HAUTE-GARONNE**  
**AVRIL 2024**

**Réalisation**

**Entretiens, analyse et rédaction**

ADIL 31

Mélanie Baillot, directrice

Sabrina Attou, chargée d'étude habitat

Sylvie Martres, chargée de mission lutte contre l'habitat indigne

Kawther Chergui, stagiaire

**Soutien et contribution**

Agence Occitanie Fondation Abbé Pierre

Direction des Études Fondation Abbé Pierre

**Conception Graphique**

Fondation Abbé Pierre

**Mise en page**

Isabella Marques

**Crédit photos**

Ben Art Core

René Maître

**Impression**

Impact Imprimerie

**LA FONDATION ABBÉ PIERRE REMERCIE :**

**L'équipe de l'ADIL 31** pour son investissement, l'animation des comités de pilotage, la conduite d'entretiens auprès de nombreux partenaires, son travail de recherche et de rédaction.

**Les Élus locaux, la sous-préfète référente en matière de lutte contre l'habitat indigne, les professionnels des services de l'État et des collectivités locales, les partenaires associatifs** qui ont participé aux comités de pilotage et partagé leur expertise pour enrichir cette étude.

**Ses équipes**, de la Délégation générale et de l'agence Occitanie, pour leur soutien.

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>HABITAT INDIGNE : DE QUOI PARLE-T-ON ?</b>	<b>6</b>

## **PARTIE 1 – LA LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE EN HAUTE-GARONNE** 8

### **LA LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE : UNE POLITIQUE COMPLEXE, DIFFICILE À APPRÉHENDER** 9

Le signalement : point de départ de l’action publique 9

L’enclenchement d’une mesure de police : une instruction différenciée selon l’origine géographique du signalement et la nature des désordres 10

Le suivi des procédures 11

### **UNE POLITIQUE PARTENARIALE, ANIMÉE PAR LA DDT** 12

Un PDLHI mis en place depuis près de vingt ans 12

Une gouvernance partenariale du PDLHI 13

## **PARTIE 2 – UNE DÉMARCHE D’ÉTUDE POUR CARACTÉRISER DES SITUATIONS D’HABITAT INDIGNE DU PARC LOCATIF PRIVÉ À TOULOUSE** 16

### **PRINCIPES MÉTHODOLOGIQUES : UNE DÉMARCHE RÉALISÉE À PARTIR DE L’ANALYSE DES ACTES ADMINISTRATIFS RECENSÉS À L’ADIL 31 (HORS ARRÊTÉS D’URGENCE)** 17

### **FOCUS SUR DES LOGEMENTS DÉGRADÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ À TOULOUSE** 19

Caractéristiques des 58 logements étudiés 19

Des propriétaires bailleurs particuliers qui vivent majoritairement à Toulouse 21

Des procédures administratives qui révèlent la défaillance des propriétaires 23

Des publics vulnérables, captifs de situations de mal-logement 25

## **PARTIE 3 – PRÉCONISATIONS** 29



Dans la nuit du 8 au 9 mars 2024, un immeuble s'est effondré rue Saint Rome, à deux pas du Capitole. Fort heureusement, son état avait fait l'objet d'un signalement auprès de la Mairie de Toulouse qui, après visite sur site, a conclu à la nécessité d'évacuer l'immeuble le 5 mars et de prendre un arrêté de mise en sécurité en procédure urgente publié le 6 mars. Aucun blessé n'est à déplorer. L'intervention efficace des services de la Mairie a permis d'éviter un drame mais il s'en est fallu de peu.

Cet effondrement a également fragilisé les immeubles alentours et, dans les jours qui ont suivi, la Mairie a pris une dizaine d'arrêtés pour interdire l'accès et l'habitation des immeubles du secteur<sup>1</sup>.

Ces événements récents en plein cœur de Toulouse ont mis un coup de projecteur sur la question de l'habitat indigne. Les immeubles du centre ancien, au bâti parfois insuffisamment entretenu par leurs propriétaires, souvent occupés par des locataires – dont beaucoup d'étudiants – sont, dans d'autres villes également, touchés par ce phénomène. À Marseille, à Bordeaux, à Lille, ce sont aussi les centres-villes anciens qui ont été touchés ces dernières années.

L'habitat indigne recouvre pourtant une réalité plus large et multiforme. On parle d'habitat indigne lorsque des personnes sont logées dans des locaux impropres par nature à l'habitation (cave, grenier, garage...) ou lorsque l'état du logement ou de l'immeuble expose l'occupant à des risques manifestes pour sa santé ou sa sécurité.

On ne dispose pas de chiffres fiables pour quantifier l'habitat indigne, ni au niveau local, ni au niveau national. Les estimations du « parc privé potentiellement indigne » établies par l'Anah à partir du classement cadastral n'ont pas été réactualisées depuis plus de 10 ans. Elles évoquaient, a minima, 420 000 logements indignes en métropole dont 16 000 en Haute-Garonne<sup>2</sup>. La Fondation Abbé Pierre estime que ces statistiques excluent de nombreuses situations de mal-logement et parle plutôt de 600 000 logements indignes en France, « *tout en ayant conscience de la grande fragilité des estimations à ce sujet* »<sup>3</sup>.

L'entretien du bâti est à la charge de son propriétaire. Ces situations concernent des propriétaires occupant leur propre logement dégradé, faute de revenus suffisants pour effectuer les

travaux nécessaires ou n'ayant pas toujours conscience de la situation dans laquelle ils se trouvent. Ces situations touchent également des locataires, contraints d'accepter des conditions de logement indignes compte tenu du coût des loyers et des difficultés d'accès au logement en zone tendue, comme l'est Toulouse<sup>4</sup>. C'est sur ce deuxième phénomène que se concentre la présente étude.

Faute de moyens souvent, faute d'implication parfois ou de prise de conscience de la gravité de la situation de la part des propriétaires, ces situations d'indignité perdurent. L'insuffisance de l'initiative privée pour y remédier impose aux acteurs publics – l'État, les collectivités territoriales – de s'engager pour accompagner ou se substituer aux propriétaires privés. Localement, cette action repose sur les maires et leurs services, ainsi que sur les services de la préfecture et de l'agence régionale de santé. La concertation entre acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne s'inscrit au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), dont le pilotage est assuré par la Direction départementale des territoires (DDT).

L'Agence départementale d'information pour le logement de la Haute-Garonne (ADIL 31) participe activement à ce travail, et ce depuis de nombreuses années. En 2023, c'est la deuxième thématique de consultations de ses juristes<sup>5</sup> et près de la moitié des signalements dans le département émanent de ses services. Depuis 2018, l'ADIL 31 a fait le choix fort de dédier un poste de chargée de mission pleinement consacré à ce sujet, afin d'apporter une expertise juridique auprès du Pôle et des acteurs du territoire. C'est à partir de son travail et des données obtenues dans le cadre du suivi des situations qui lui ont été soumises que cette étude a pu être conduite.

Dans ce rapport, l'étude des situations suivies a été enrichie des réflexions menées avec les partenaires de l'ADIL et la Fondation Abbé Pierre, dans le cadre de réunions organisées en septembre 2023 et février 2024, afin d'établir des constats communs et des orientations de l'action sur cette politique pour les années à venir.

1. À notre connaissance, 14 arrêtés portant interdiction d'accéder et d'habiter d'immeubles des rues Saint Rome, du Peyras et des Puits-Clos ont été publiés le 11 mars 2024.

2. On estime à environ 16 000 le nombre de logements privés occupés potentiellement indignes en Haute-Garonne, soit environ 3 % du parc privé occupé (source PPPI 2013).

3. Fondation Abbé Pierre, Rapport sur l'état du mal-logement en France 2024 (page 46).

4. Toulouse est passée en zone A (la plus tendue) par l'arrêté du 2 octobre 2023.

5. 1 464 consultations ont porté sur l'habitat indigne ou non-décent en 2023.





© Fondation Abbé Pierre

## Habitat indigne : de quoi parle-t-on ?

### QUELQUES ÉLÉMENTS DE DÉFINITION PRÉALABLES

Le champ du mal-logement ou de l'habitat dégradé est large et **plusieurs qualifications se superposent en fonction de la nature et de la gravité des désordres.**

La notion d'habitat indigne vise deux catégories de locaux : ceux qui sont mis à disposition alors qu'ils sont par nature impropres à l'habitation et ceux qui présentent des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants.

Ainsi, dans le cadre des rapports locatifs, on parle de « non-décence » lorsqu'un logement n'est pas conforme aux exigences du décret dit « décence » du 30 janvier 2002<sup>6</sup>. La non-décence n'entre pas dans le champ d'application de l'habitat indigne ; son traitement relève du droit privé, comme l'illustre le schéma ci-dessous. Le litige doit être réglé dans le cadre des rapports locatifs entre le propriétaire et son locataire qui peut faire un recours auprès du tribunal judiciaire. La CAF ou la MSA peut utiliser le levier de la conservation des aides au logement, le locataire n'étant redevable que du loyer résiduel, afin d'inciter le bailleur à réaliser les travaux nécessaires dans le logement.

Les manquements aux règles d'hygiène dans le logement – hier, celles des règlements sanitaires départementaux, désormais

celles du décret dit « sanitaire » du 29 juillet 2023 – sont des infractions contrôlées par le maire de la commune qui peuvent donner lieu à une contravention.

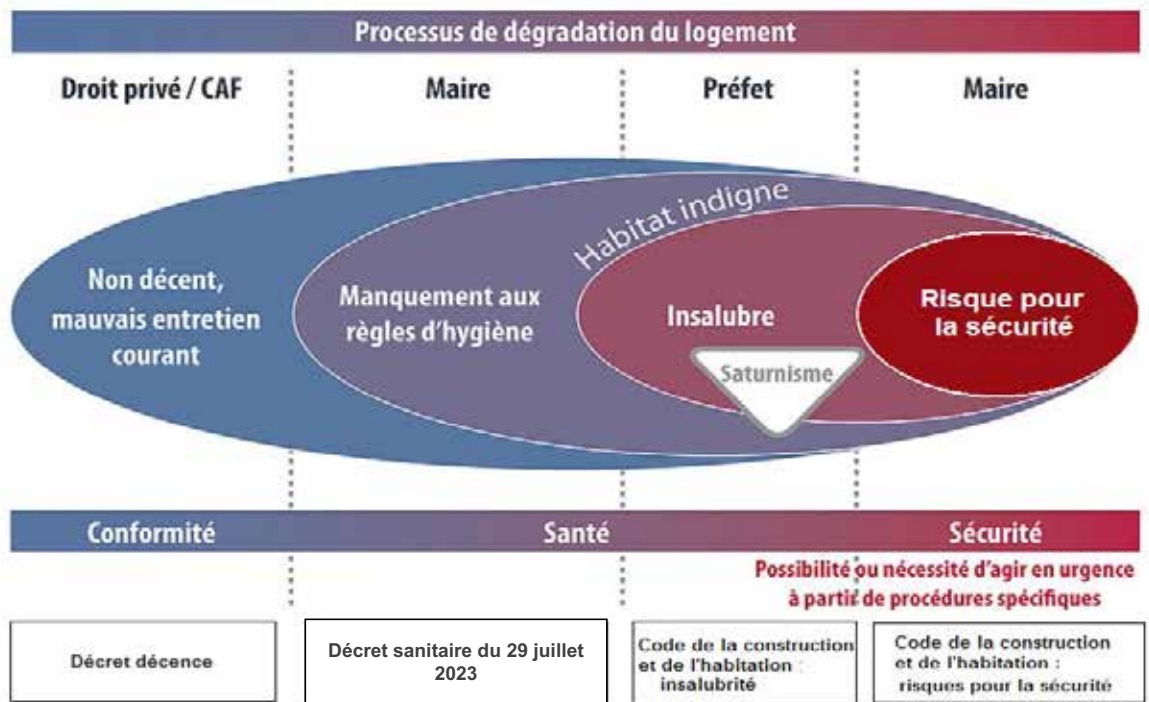
Les désordres les plus graves doivent donner lieu à une mesure de police : arrêtés d'insalubrité ou de mise en sécurité. Ils constituent le volet coercitif pour la réalisation de travaux rendus nécessaires à la location des logements et relèvent de la compétence du préfet pour l'insalubrité ou du maire pour la mise en sécurité (ou « péril »).

On parle d'insalubrité dès lors que l'habitat présente des risques pour la santé des occupants (intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, problèmes respiratoires liés à des émissions de particules dans le logement, installations électriques ou gazières dangereuses, assainissement défectueux, moisissures...).

On parle de mise en sécurité ou péril lorsque le bâtiment présente des risques pour la sécurité des occupants ou des tiers.

L'échantillon de situations suivies dans la présente étude relève des champs de l'insalubrité et de la mise en sécurité.

6. L'article 6 de la loi de 1989 sur les rapports locatifs dispose que « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».



La Lutte contre l'habitat indigne est un sujet de préoccupation majeur dans les politiques de l'habitat. Sans prétendre à l'exhaustivité, plusieurs lois successives ont armé les pouvoirs publics en matière de lutte contre l'habitat indigne. Affirmée dès 2009 dans la loi Molle, cette politique est notamment confortée par la **loi ALUR de 2014** qui adopte de **nouvelles mesures pour contraindre les propriétaires à rénover les logements indignes en location** : suspension des allocations logement, astreinte administrative, interdiction d'achat de biens locatifs pour les marchands de sommeil condamnés. **En 2018, la loi ELAN vient renforcer les sanctions financières à l'encontre des propriétaires indécents** avec la généralisation de l'astreinte administrative et la création de peines complémentaires contre les marchands de sommeil. **L'ordonnance du 16 septembre 2020 harmonise et simplifie les polices de l'habitat et prévoit des mesures pour faciliter le transfert des pouvoirs de police des maires aux intercommunalités.**

Très récemment, 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 renforce les outils opérationnels des pouvoirs publics.

Au niveau réglementaire, **le décret du 29 juillet 2023 est venu fixer et préciser les nouvelles règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation**, applicables depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023. Si elle vient durcir les sanctions en cas de manquement à ces règles, leur harmonisation au niveau national, jusque-là fixées au niveau départemental interpelle les acteurs du logement.

## ***PARTIE 1***

# ***La lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne***



# La lutte contre l'habitat indigne : une politique complexe, difficile à appréhender

**A**u niveau national comme au niveau local, le manque de données consolidées rend complexe l'appréhension du phénomène d'habitat indigne ainsi que l'évaluation de l'efficacité des moyens mis en œuvre pour y remédier.

## LE SIGNALEMENT : POINT DE DÉPART DE L'ACTION PUBLIQUE

L'implication des acteurs commence avec la plainte ou le signalement d'une situation, mais toutes ne relèvent pas du champ de l'habitat indigne.

### PLUSIEURS CIRCUITS DE TRANSMISSION DES SIGNALEMENTS EN HAUTE-GARONNE ET POUTANT UN GUICHET UNIQUE : LE PDLHI

Pour pouvoir identifier une situation d'habitat indigne, la plainte de l'occupant ou le signalement d'un tiers est nécessaire. D'ailleurs, le signalement est une obligation légale : **toute personne ayant connaissance d'une situation pouvant correspondre à de l'insalubrité a l'obligation de la signaler** (élu, professionnel, particulier, institutionnel, etc.). Sur le territoire de la Haute-Garonne, les signalements sont relayés par de nombreux acteurs, comme l'ADIL 31, les travailleurs sociaux du Conseil départemental, le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS), les opérateurs, les professionnels de santé ou de soin à domicile...

Le **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**, piloté par la Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne (DDT 31) se présente comme **le guichet unique** de ces signalements à l'échelle de la Haute-Garonne. C'est bien au PDLHI que sont adressés les plaintes et signalements hors ville de Toulouse ; en revanche, à Toulouse, il existe plusieurs circuits de collecte car la ville de Toulouse, *via* son Service communal d'hygiène et de santé (SCHS), est autonome pour gérer et instruire ses signalements. Ainsi, à Toulouse, les plaintes/signalements se font principalement *via* la plateforme municipale « Allo Toulouse », un service de la Mairie permettant de recueillir tout désagrément rencontré par les habitants de la commune, au-delà de la seule question du mal-logement.

**Au niveau départemental, en 2023, on estime que près de 1 500 plaintes ou signalements ont été adressés aux services de l'État (600 plaintes/signalements) et de la Ville de Toulouse (environ 900 plaintes/signalements).** D'après les données transmises par la DDT 31, le PDLHI note une hausse des signalements qui lui sont adressés de 34 % par rapport à 2022 ainsi qu'un nombre important de signalements sur la ville de Toulouse qui lui sont adressés directement (227 en 2023).

Ainsi, les trois quarts des plaintes/signalements sur le territoire concernent la ville de Toulouse.

## LE DÉPLOIEMENT DE LA PLATEFORME HISTOLOGE

**Afin de faciliter la détection des situations d'habitat dégradé, le traitement et l'actualisation des signalements**, une nouvelle plateforme dématérialisée de signalements a été expérimentée dans les Pyrénées-Atlantiques et déployée au niveau national. En Haute-Garonne, **la plateforme Histologe** est progressivement utilisée depuis avril 2022. Histologe aura permis de signaler près de 400 situations en 2023 en Haute-Garonne, dont 140 à Toulouse. En 2024, déjà plus de 100 situations ont été signalées sur la plateforme sur les deux premiers mois de l'année. **Pouvant être directement saisi par les personnes concernées** (locataires du parc privé, social, propriétaires occupants), l'outil contribue à un meilleur repérage des situations d'habitat dégradé sur le territoire. Une accélération de l'utilisation de la plateforme est attendue avec le lancement d'une communication grand public prévue dans le courant de l'année 2024. La plateforme permet également un meilleur partage d'information sur les signalements entre partenaires, grâce aux notifications des signalements, et une articulation plus rapide des interventions de chacun, grâce au suivi en temps réel.



## L'ORIENTATION DES SIGNALEMENTS ET LE DÉCLENCHEMENT DE LA PROCÉDURE

Comme vu en introduction (« Habitat indigne : de quoi parle-t-on ? »), la notion de mal-logement est large et **toutes les situations signalées ne relèvent pas de l'habitat indigne**. Ainsi, les signalements reçus par le PDLHI et la ville de Toulouse sont orientés en fonction de l'analyse réalisée pour chacun d'eux : une partie relève des relations de droit commun entre bailleurs/locataires, d'autres relèvent de l'application du décret sanitaire de la compétence du maire, et sont orientés en conséquence.

Le **signalement** déclenche une **visite** du logement et la rédaction d'un **rapport de constatation** permettant la qualification des désordres observés (ou pouvant conclure à l'absence de désordres). En cas d'habitat indigne, c'est à partir de ce constat qu'un **arrêté** peut être pris par l'autorité compétente (maire pour la mise en sécurité, préfet pour l'insalubrité).

## L'ENCLÈCHEMENT D'UNE MESURE DE POLICE : UNE INSTRUCTION DIFFÉRENCIÉE SELON L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DU SIGNALÉMENT ET LA NATURE DES DÉSORDRES

### LES LIMITES STATISTIQUES POUR QUANTIFIER LE PHÉNOMÈNE D'HABITAT INDIGNE

Comme les statistiques de plaintes et signalements excèdent le champ de l'habitat indigne, **on utilise souvent les statistiques relatives aux mesures de police pour quantifier la lutte contre l'habitat indigne, même si elles ne sauraient, à elles seules, restituer l'ensemble des actions menées.** Si l'on dispose de chiffres relativement fiables sur le recours aux procédures d'insalubrité, il n'y a pas de données consolidées en matière de mise en sécurité à l'échelle départementale, compte tenu d'un nombre important d'acteurs susceptibles d'intervenir (l'ensemble des maires du département).

### EN 2022, 82 PROCÉDURES DE TRAITEMENT DE L'INSALUBRITÉ ENGAGÉES EN HAUTE-GARONNE

Afin de remédier aux situations d'**insalubrité**<sup>7</sup> et, lorsqu'il y a urgence, aux dangers sanitaires ponctuels<sup>8</sup>, c'est le pouvoir de **police du préfet** qui est en jeu.

Hors ville de Toulouse, c'est la délégation territoriale de l'Agence régionale de santé (ARS) qui instruit les dossiers, mais à Toulouse, le SCHS de la ville de Toulouse agit pour le compte du préfet. Les inspecteurs de salubrité sont chargés de visiter le logement et de rédiger le rapport de constatation des désordres. Sur cette base, le préfet prononce un arrêté après qualification des désordres et des risques associés.

En 2022, 82 procédures préfectorales portant sur le **traitement de l'insalubrité** ont été engagées en Haute-Garonne :

- 41 procédures préfectorales de traitement de l'insalubrité d'urgence (traitement d'un danger grave imminent pour la santé et la sécurité physique des occupants : risque électrique, évacuation de déchets, monoxyde de carbone par exemple). La majorité des procédures concerne la ville de Toulouse (36/41).
- 41 procédures préfectorales de traitement de l'insalubrité (traitement de l'insalubrité avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter). Plus de la moitié de ces procédures concerne la ville de Toulouse (22/41).

7. Est considéré comme insalubre, tout logement/immeuble/installation représentant un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, occupants ou voisins. L'insalubrité résulte souvent d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres qui nécessitent de traiter le logement dans son ensemble. Le traitement de l'insalubrité concerne également les locaux par nature impropres à l'habitation et les locaux utilisés dans des conditions manifestes de suroccupation.

8. Les situations présentant un danger ponctuel imminent pour la santé publique doivent être signalées au préfet afin qu'il ordonne l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger.

9. La mise en sécurité est définie par la notion de danger pour la sécurité des personnes. Cela implique qu'un édifice quelle qu'en soit la nature (parties privatives ou parties communes) puisse en raison d'un défaut de stabilité ou de solidité compromettre le maintien de la sécurité publique.

10. Référé du 9 juin 2021 sur la lutte contre l'habitat indigne.

11. 34 consultations de l'ADIL par des services municipaux ont porté sur ce thème en 2023, sur 10 intercommunalités différentes.

12. « [Lutte contre l'Habitat Indigne - Habitat, logement et bâtiment durable - Actions de l'État - Les services de l'État en Haute - Garonne](#) »

Certaines adresses peuvent cumuler plusieurs arrêtés, l'un pour traiter l'urgence, l'autre pour traiter l'intégralité des désordres. Ce cumul d'arrêtés peut également émaner de différentes autorités compétentes et nécessite alors un travail de coopération entre les services.

### L'ABSENCE DE DONNÉES CONSOLIDÉES FIABLES À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE EN MATIÈRE DE MISE EN SÉCURITÉ

Si les désordres justifient une procédure de **mise en sécurité**<sup>9</sup>, c'est au **maire** de prononcer l'arrêté.

À Toulouse, le service Immeuble Menaçant Ruine (IMR) de la ville est chargé de réaliser les diagnostics et d'effectuer les visites de contrôle en vue de constater les risques et de présenter le projet d'arrêté à la signature de l'élue en charge de la lutte contre l'habitat indigne.

### En dehors de Toulouse, les petites communes sont dépourvues de services techniques ou juridiques spécialisés pour traiter les situations qui leur sont soumises.

Comme le souligne un récent référé de la Cour des comptes<sup>10</sup>, les maires, pourtant en première ligne, « ne disposent pas toujours des moyens d'expertise nécessaires pour répondre au formalisme des mesures de police administrative ». Selon le même référé, « Certains élus peuvent préférer mobiliser des solutions à l'amiable alors que la loi les oblige à mobiliser leur pouvoir de police ». Ce constat se confirme sur notre territoire : l'ADIL 31 est régulièrement sollicitée par les maires et services des communes pour les appuyer dans la rédaction des arrêtés et la mise en œuvre des procédures<sup>11</sup>.

Pour pallier les difficultés, **l'ordonnance du 16 septembre 2020** en application de la loi ELAN prévoit des mesures pour faciliter le **transfert des pouvoirs de police spéciale des maires à l'EPCI** dont l'objet est, entre autres, de mutualiser les ressources. Au niveau départemental, aucun transfert des pouvoirs de police administrative spéciale des maires aux présidents d'EPCI n'a encore été effectué.

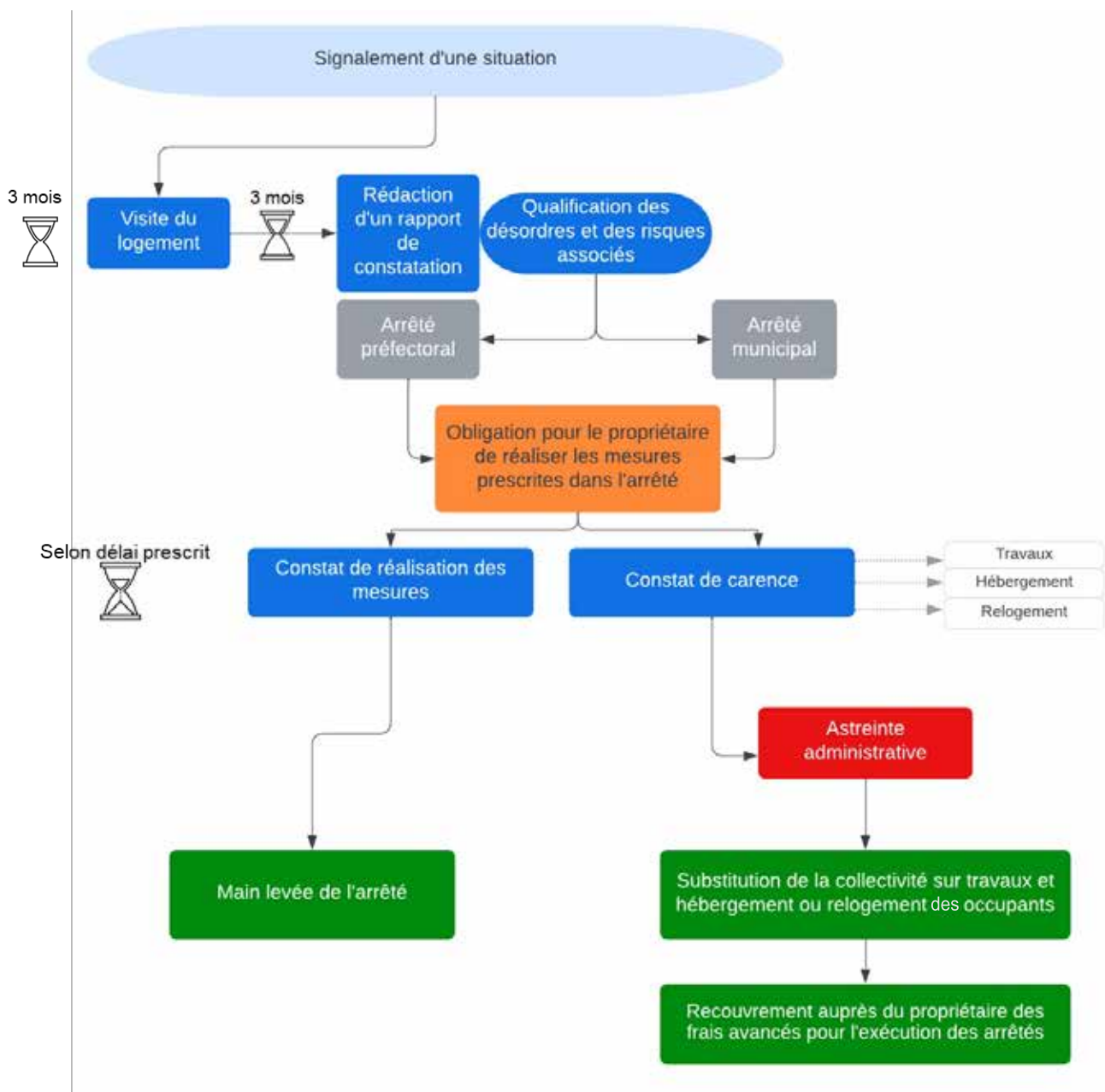
Pour autant, le PDLHI appelle de ses vœux la structuration d'un réseau de référents habitat dégradé au sein des EPCI pour accompagner au mieux les élus et met à disposition des documents pédagogiques sur le site de la Préfecture<sup>12</sup>. On y trouve par exemple une note explicative à destination des collectivités sur la mise en œuvre des procédures de mise en sécurité.

## LE SUIVI DES PROCÉDURES

La **mise en œuvre de procédures administratives** pour traiter l'habitat indigne se décline en plusieurs étapes :

1. Le **signalement** auprès du guichet unique du PDLHI *via* Histologe
2. La **visite du logement** ou de l'immeuble doit intervenir dans un délai maximum de 3 mois après le signalement
3. Un **rapport de constatation**, rédigé dans les 3 mois après la visite, pour qualifier les désordres et les risques associés
4. Le cas échéant, la **prise d'un arrêté** préfectoral ou municipal en fonction de la nature des désordres. Les prescriptions de l'arrêté peuvent porter sur des travaux et/ou l'hébergement ou le relogement des occupants
5. Le **suit** de l'arrêté au terme du ou des délais impartis
6. La **réalisation des mesures** par le propriétaire et la prise d'un arrêté de mainlevée des mesures prescrites

### SCHÉMA DE LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE EN MATIÈRE D'HABITAT INDIGNE



**La lutte contre l'habitat indigne ne s'arrête pas à la prise d'une mesure de police.** Les acteurs publics disposent de pouvoirs afin de contraindre les destinataires à l'exécution des arrêtés ou de se substituer à eux en cas de carence. Ainsi, à défaut de réalisation des mesures prescrites, la collectivité ou les services de l'État peuvent exécuter les mesures d'hébergement/relogement des occupants ou de travaux d'office aux frais des propriétaires concernés. Localement, la mairie de Toulouse a la délégation de compétence des travaux d'office.

**Arrivés à termes échus, les arrêtés non suivis d'effet doivent ensuite faire l'objet d'un suivi.** L'instruction interministérielle du 26 octobre 2016 relative au suivi des procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne rappelle que la mise en place de l'astreinte s'inscrit pleinement dans la politique de suivi exhaustif des arrêtés « vivants ». Également, en cas de défaillance du propriétaire, **les infractions constatées doivent faire l'objet d'un procès-verbal qui expose le propriétaire à des sanctions pénales.** Le procureur de la République peut être saisi en vue d'engager des poursuites à son encontre.

Pour la réalisation de cette étude, nous n'avons pas pu obtenir de statistiques publiques sur la procédure et le suivi des situations. Il nous aurait semblé souhaitable de connaître les délais moyens entre les différentes phases de la procédure à Toulouse et hors Toulouse afin de déterminer si le délai légal est respecté (délai entre un signalement et une visite, délai de transmission du rapport de visite par exemple). De même, l'issue des procédures reste difficile à appréhender dans son ensemble (travaux effectués d'office ou réalisés par les propriétaires, mainlevées ou constats de carence, nombre de dossiers transmis au juge, etc.).

## Une politique partenariale, animée par la DDT

Si les pouvoirs de police sont confiés au préfet – instruction ARS ou SCHS – et aux maires, la lutte contre l'habitat indigne relève d'une action locale qui mobilise de nombreux partenaires. **C'est au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne que doit s'organiser la coordination entre les acteurs et les grandes orientations de cette politique.**

### UN PDLHI MIS EN PLACE DEPUIS PRÈS DE VINGT ANS

Localement, la lutte contre l'habitat indigne s'est construite dans une approche partenariale concertée au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Haute-Garonne (PDLHI 31). Créé en 2005, le Pôle a pour ambition de développer une action publique volontaire de lutte contre l'habitat indigne. **Il réunit les acteurs concernés par la problématique et assure la coordination de leurs actions :** repérage de l'habitat indigne, prise en charge et suivi des signalements, mise en œuvre des procédures. Depuis 2017, un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne est désigné et chargé de piloter le PDLHI conformément à l'instruction gouvernementale du 15 mars 2017.

Les objectifs que se fixent les partenaires du Pôle sont formalisés dans un document partagé, qualifié de « protocole » depuis 2005. Renouvelé en 2012 puis en 2018 pour une période de cinq ans, il précise et engage le rôle de chaque signataire du document dans la mise en œuvre des actions de lutte contre l'habitat indigne : services de l'État, collectivités déléguées

et non déléguées, Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la ville de Toulouse, ADIL 31, CAF et MSA, opérateurs Anah et associations.

Le dernier protocole a porté sur la période 2019-2022. Il est en cours de révision en 2024.

Le protocole 2019-2022 s'est fixé comme objectifs partagés avec l'ensemble des signataires de :

- Favoriser la coopération et les échanges entre acteurs pour partager une culture commune de la lutte contre l'habitat indigne et développer des actions d'amélioration ;
- Accompagner les acteurs dans la mise en œuvre et la coordination des actions à engager ;
- Communiquer sur les actions menées par le PDLHI.

La politique de lutte contre l'habitat indigne est également un axe identifié dans les documents programmatiques au niveau départemental que sont le Plan départemental pour l'habitat (PDH) et le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). La révision de ces documents est également en cours et les plans précédents ont été prorogés en 2024. On retrouve ainsi dans le dernier PDALHPD un plan d'actions pour la lutte contre l'habitat indigne qui reflète bien la feuille de route que se sont fixés les acteurs du Pôle.

## PLAN D' ACTIONS POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Objectifs stratégiques	Objectifs opérationnels
Favoriser la coopération et les échanges entre acteurs pour partager une culture commune de la LHI et développer des actions d'amélioration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervenir sur les copropriétés en mobilisant notamment le registre copropriétés et s'inscrire dans la dynamique du plan Initiative copropriétés et de lutte contre les marchands de sommeil</li> <li>• Traiter les situations d'incurie et mieux prendre en compte les situations de propriétaires occupants exposés à ces risques</li> <li>• Lutter contre l'exposition au plomb</li> <li>• Traiter les situations d'habitat indigne chez les propriétaires occupants, notamment en dynamisant l'offre d'accompagnement des propriétaires occupants les plus précaires pour faire face aux besoins de travaux les plus coûteux</li> <li>• Renforcer l'expertise des membres du pôle</li> </ul>
Accompagner les acteurs dans la mise en œuvre et la coordination des actions à engager	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la prise en compte de la LHI par les collectivités dans les dispositifs opérationnels et les accompagner dans la mise en œuvre des procédures</li> <li>• Inciter et accompagner les collectivités dans leur structuration</li> <li>• Renforcer l'aide technique à destination des élus face aux propriétaires qui ne respectent pas les prescriptions de travaux des arrêtés</li> <li>• Mener à terme les procédures habitat</li> </ul>
Communiquer sur les actions du Pôle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communiquer sur les actions menées par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne</li> </ul>

Source : PDALHPD de la Haute-Garonne 2019-2023

**L'animation du PDLHI est assurée par la DDT**, qui déploie un rôle d'assistance et de conseil auprès des collectivités. Des actions de communication et de sensibilisation sont ponctuellement organisées pour accompagner les maires et présidents d'EPCI dans la mise en œuvre des polices de l'habitat indigne. En 2021, une conférence a été programmée au salon des maires et des collectivités locales de Haute-Garonne. Cet événement a notamment été l'occasion de présenter les nouvelles dispositions de la réforme sur la lutte contre l'habitat indigne et d'informer sur le dispositif du permis de louer.

rappeler les nouvelles dispositions réglementaires du 16 septembre 2020. Un retour d'expérience local sur la mise en œuvre du dispositif « permis de louer » a également été présenté.

### L'INSTANCE DE PILOTAGE TECHNIQUE DU PÔLE : LE PÔLE RESTREINT

Il se réunit environ 3 à 4 fois par an. Il est composé de la DDT, chargée de l'animer, de l'ARS, du SCHS de Toulouse, de la CAF et de l'ADIL 31.

## UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE DU PDLHI

Le PDLHI 31 s'inscrit dans une logique de partenariat large, même si les partenaires se réunissent rarement au complet mais le plus souvent en groupe de travail resserré ou dans des instances spécifiques.

### LE COMITÉ DE PILOTAGE ÉLARGI : LE PÔLE PLÉNIER

Réuni chaque année, il rassemble l'ensemble des partenaires du PDLHI : les maires et les EPCI, le Conseil départemental de Haute-Garonne, la CAF/MSA, l'Union sociale pour l'habitat 31, les travailleurs sociaux, le SDIS, les médecins, les opérateurs publics et privés accompagnant les propriétaires ou les pouvoirs publics dans les travaux de remise en état des logements, les associations de représentants des locataires et propriétaires...

Ce temps annuel présente le bilan des actions et de définir les lignes stratégiques du plan d'action pluriannuel. La dernière séance plénière a été l'occasion d'exposer les actions prioritaires nationales de lutte contre l'habitat indigne par la directrice du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) et de

### LES INSTANCES DE TRAITEMENT ET DE SUIVI DES SITUATIONS

- **La commission spéciale de lutte contre l'habitat indigne**, en remplacement de la commission LHI du Co-DERST, devenue facultative depuis l'ordonnance de 2020. Cette instance se réunit en moyenne tous les mois pour analyser le rapport de constatation des désordres et discuter des préconisations à mettre en œuvre dans le traitement des situations d'insalubrité.
- **La commission d'orientation des signalements** réunit plusieurs fois par mois la DDT et l'ARS. Cette instance traite tous les signalements en dehors de la ville de Toulouse et les oriente vers le maire lorsqu'il s'agit d'une infraction au décret sanitaire. L'ARS s'en saisit en cas d'insalubrité.
- **La commission d'examen des cas complexes**, composée des membres du pôle restreint et élargie aux opérateurs agréés par l'Anah, à la DDETS, au Conseil départemental de Haute-Garonne et aux représentants des EPCI. Cette instance apporte un éclairage sur le suivi des situations. Elle est notamment le lieu où la priorisation des demandes de logement social peut se faire.



## LE MAINTIEN D'UNE COMMISSION DÉDIÉE AU SUIVI DES SITUATIONS RELEVANT DE L'INSALUBRITÉ (ANCIENNE COMMISSION LHI DU CODERST)

L'ordonnance du 16 septembre 2020 prise en application de la Loi ELAN relative à la simplification et à l'harmonisation des polices a supprimé l'obligation de consultation du CoDERST. **En Haute-Garonne, sur décision de la sous-préfecture référente en matière de lutte contre l'habitat indigne,**

**la commission LHI du CoDERST a été maintenue à titre informel.** Les membres du CoDERST se réunissent désormais tous les mois en commission spéciale sans convoquer les parties prenantes, propriétaires et locataires.

## UN PDLHI RÉACTIF SUR L'APPROPRIATION DES SUJETS D'ACTUALITÉ

En 2010, un audit des modes d'action pour lutter contre l'habitat indigne a été mené dans les départements de l'ancienne région administrative Midi-Pyrénées à la demande de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL). Le rapport avait mis en évidence les différentes méthodes de travail à l'œuvre dans les différents PDLHI au sein de la région. En Haute-Garonne, **l'ancienneté du fonctionnement et l'expérience du PDLHI**, propices à mener une réflexion sur les processus de travail, avaient déjà été soulignées.

Depuis 2016, le PDLHI compte parmi ses membres du pôle restreint des correspondants techniques du PNLHI. Membres actifs, ils favorisent **la diffusion d'éléments de connaissance et assurent le relais de l'actualité sur l'habitat indigne auprès des partenaires locaux.** Au niveau national, ils participent aux réflexions thématiques du PNLHI. Ils contribuent ainsi à une meilleure appropriation des sujets d'actualité et diffusion des bonnes pratiques repérées au niveau national.

Plusieurs initiatives ont ainsi été portées localement, comme **la mise en œuvre de l'astreinte administrative** par exemple. En 2021, **le juge des libertés et de la détention a été saisi** pour une affaire locale. Pour la première fois, le juge a rendu une décision pour obliger un propriétaire à laisser l'accès au maire pour visite des logements loués. Les modalités de mise en œuvre de cette pratique ont été diffusées au sein du réseau national, à titre de bonne pratique.

Afin de suivre les nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur, **des documents techniques sont régulièrement produits à des fins pédagogiques.** L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices a donné lieu en 2021 à la rédaction d'une fiche sur la procédure de mise en sécurité des immeubles à destination des collectivités. Plus récemment, le PDLHI a réalisé une fiche de visite à l'attention des maires pour l'application du décret sanitaire du 29 juillet 2023.

## LA MISE EN ŒUVRE DE L'ASTREINTE ADMINISTRATIVE : UNE INITIATIVE PORTÉE LOCALEMENT DÈS 2016

L'astreinte administrative, introduite par la loi ALUR de 2014 est un outil permettant de faire peser une contrainte financière sur les propriétaires défaillants, pour les inciter à agir et à exécuter les mesures prescrites par les arrêtés. Au lendemain de l'instruction du 26 octobre 2016 précisant les modalités de sa mise en œuvre, le groupe de travail composé de la DDT, l'ARS, le SCHS de ville de Toulouse et de l'ADIL 31 s'est réuni pour réfléchir aux modalités de mise en œuvre de son application. Si, depuis la loi ELAN, la procédure de l'astreinte a été rendue systématique, **la ville de Toulouse, appuyée par le Pôle, a été la première**

**collectivité à l'avoir expérimentée avant sa généralisation.** De nombreuses autres délégations départementales ont sollicité un retour d'expérience et un partage de cette bonne pratique locale.

Le PDLHI 31 a travaillé depuis sur une doctrine fixant le montant journalier de l'astreinte en fonction de certains critères relatifs à la santé et sécurité des occupants. Cette grille permet notamment de justifier le montant mis à la charge du propriétaire en cas de contentieux. **Cet outil a fait l'objet d'une large diffusion au sein du réseau national.**



## LES MISSIONS DE L'ADIL 31 DANS LE PDLHI

Depuis sa création, l'ADIL 31 est partenaire du PDLHI en qualité **d'appui juridique**. Elle apporte son expertise aux instances locales et aux différents partenaires du Pôle et intervient en appui auprès des services municipaux. Dans le cadre de ses missions, elle participe :

- Au repérage de l'habitat dégradé,
- À l'analyse et à l'orientation des signalements,
- À l'accompagnement dans la mise en œuvre des procédures administratives,
- À la protection des droits des occupants,
- À la formation/sensibilisation des acteurs.

Dans le cadre de leur mission socle de conseil aux particuliers, les juristes de l'ADIL informent et conseillent les ménages concernés par l'habitat dégradé et signalent les

situations auprès du PDLHI. Ils participent également au repérage de l'habitat dégradé lors d'entretiens avec les ménages. Il n'est pas rare, par exemple, qu'une situation d'impayés de loyer révèle un habitat dégradé. De nombreux ménages sont donc orientés chaque année vers l'ADIL 31 sur cette thématique, soit *via* le numéro gratuit national Info Logement indigne déployé par l'ANIL, soit par la prise de contact locale. On compte en 2023, près de 1 500 consultations des juristes de l'ADIL 31 sur cette thématique.

L'ADIL travaille également avec la CAF pour signaler les logements non-décents, permettre la conservation de l'allocation logement et apporter un éclairage juridique sur des points réglementaires précis.



## ***PARTIE 2***

# ***Une démarche d'étude pour caractériser des situations d'habitat indigne du parc locatif privé à Toulouse***

**D**ans un contexte de marché immobilier sous tension et de demande locative sociale importante et insuffisamment satisfaite sur le territoire, les contraintes pour se loger apparaissent de plus en plus fortes pour les ménages, notamment ceux aux revenus les plus faibles. Ils sont parfois amenés à trouver des solutions dans les logements les plus dégradés du parc locatif privé, segment qui occupe une fonction majeure dans les grandes villes pour l'accueil résidentiel des ménages, notamment à Toulouse<sup>1</sup>. Ces logements/locaux parfois très dégradés ou non conformes aux exigences légales peuvent basculer dans un marché parallèle de l'occupation résidentielle et venir favoriser des contextes de mise en danger de la vie humaine.

Aussi, l'habitat indigne reste un phénomène difficile et sensible à appréhender, du fait notamment de l'absence de données mobilisables, actualisées et/ou exhaustives sur le sujet, ou de leur dispersion lorsqu'elles existent. Néanmoins, **pour engager un dialogue avec les partenaires de la LHI, une démarche d'étude basée sur des données issues de l'activité de l'ADIL 31** a pu être réalisée pour comprendre et décrire des situations d'habitat indigne repérées dans le **parc locatif privé à Toulouse**.

Elle s'appuie sur un échantillon de données issues de procédures administratives avec prescription **d'hébergement ou de relogement**, consécutives aux interdictions temporaires ou définitives d'habiter.

### PRÉCISION MÉTHODOLOGIQUE

Circonsrite à ces procédures, l'étude n'intègre donc pas les cas situés en dehors de ce champ-là. Elle ne traite donc pas :

- Des situations d'habitat indigne vécues par des propriétaires occupants ;
- Des situations d'habitat indigne dans le parc locatif social, bien que 30 % des signalements de l'ADIL 31 portent sur ce parc ;

- Des arrêtés d'urgence, dans la mesure où l'ADIL intervient moins régulièrement sur ce type de situations. Ainsi en matière d'insalubrité, les arrêtés relatifs au danger sanitaire ponctuel, qui constituent la plus forte activité de police administrative à Toulouse, n'ont pas pu être exploités.

Une partie de l'habitat dégradé signalé à Toulouse n'est donc pas représentée dans l'analyse qui suit.

## Principes méthodologiques : une démarche réalisée à partir de l'analyse des actes administratifs recensés à l'ADIL 31 (hors arrêtés d'urgence)

Cette présente étude décrit des situations d'habitat indigne repérées dans le parc locatif privé de Toulouse.

Le choix de l'étude s'est porté sur cette commune de par son poids démographique, le plus important de Haute-Garonne, et de par le nombre de dossiers qui y sont recensés et instruits.

**L'étude s'appuie sur un échantillon de dossiers ayant fait l'objet d'une mesure de police soit municipale, soit préfectorale.** Elle concerne donc des situations d'habitat indigne traitées dans le cadre des pouvoirs de police du maire pour les mises en sécurité et du préfet pour le traitement de l'insalubrité. Instruits par les services de la mairie de Toulouse (service IMR, SCHS), l'exécution des mesures a mobilisé, à un moment donné, l'expertise juridique de l'ADIL 31 pour appuyer la mise en œuvre des procédures ou accompagner les occupants et/ou propriétaires bailleurs concernés.

L'activité de la chargée de mission LHI a été le point d'entrée pour identifier les dossiers ayant fait l'objet d'une mesure de police et prescrivant spécifiquement un hébergement ou un relogement. Ces dossiers se distinguent comme étant les plus « aboutis » dans la procédure administrative et **les plus complets dans leurs pièces constitutives**, notamment administratives. Ces documents ont été le principal support de collecte de données nécessaire à l'analyse. Le caractère avéré de l'« indigence » de ces situations, acté par la prise d'une mesure

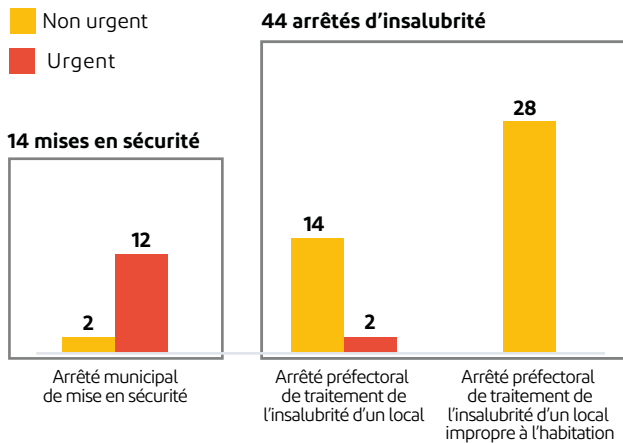
de police, renvoie aux formes les plus dégradées de l'habitat à Toulouse. Loin d'être exhaustif, cet échantillon permet néanmoins de décrire des situations concrètes d'habitat indigne.

### UNE COLLECTE DE DONNÉES ISSUES DES ACTES ADMINISTRATIFS

La collecte de données s'est faite à partir de l'analyse des différents actes administratifs dont l'ADIL est destinataire dans le cadre de sa mission de lutte contre l'habitat indigne : rapports de constatation, arrêtés, constats de carence, mainlevées. De début 2017 à avril 2023, 76 dossiers relevant d'une situation d'habitat indigne ayant fait l'objet d'une mesure de police prescrivant une mesure d'hébergement ou relogement ont été suivis à l'ADIL. **Sur ces 76 dossiers, 58 considérés comme suffisamment exploitables ont pu constituer notre échantillon d'étude.**

Des données de la CAF sur les procédures de conservation et/ou consignation des aides au logement nous ont également été transmises. L'Observatoire National des Bâtiments (ONB) et les Fichiers Fonciers du Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (Cerema) ont été mobilisés pour compléter les caractéristiques des logements concernés.

1. Près de 50 % (48,6 %) des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé (source : Filocom, 2017).



La majorité des dossiers étudiés ont concerné une situation portant sur **le traitement de l'insalubrité (44/58 dossiers)**, notamment sur des locaux impropres à l'habitation, bien représentés dans notre échantillon (**28/44 dossiers d'insalubrité**). Dans plusieurs cas, des arrêtés d'insalubrité ont été pris sur différents logements d'une même adresse.

À période comparable, on estime que ces 44 dossiers représenteraient un peu plus de 40 % de l'ensemble des procédures portant sur le traitement de l'insalubrité mises en œuvre à Toulouse (hors procédures portant sur le traitement du danger sanitaire ponctuel).

Dans une moindre mesure, **14 dossiers** ont concerné des logements situés dans des copropriétés ayant fait l'objet **d'une mise en sécurité**. On estimerait la représentativité de l'échantillon à un peu moins de 20 % par rapport à l'ensemble de ces procédures mises en œuvre sur la période donnée.

## LA RÉALISATION D'UNE ENQUÊTE « FLASH » À DESTINATION D'ANCIENS OCCUPANTS

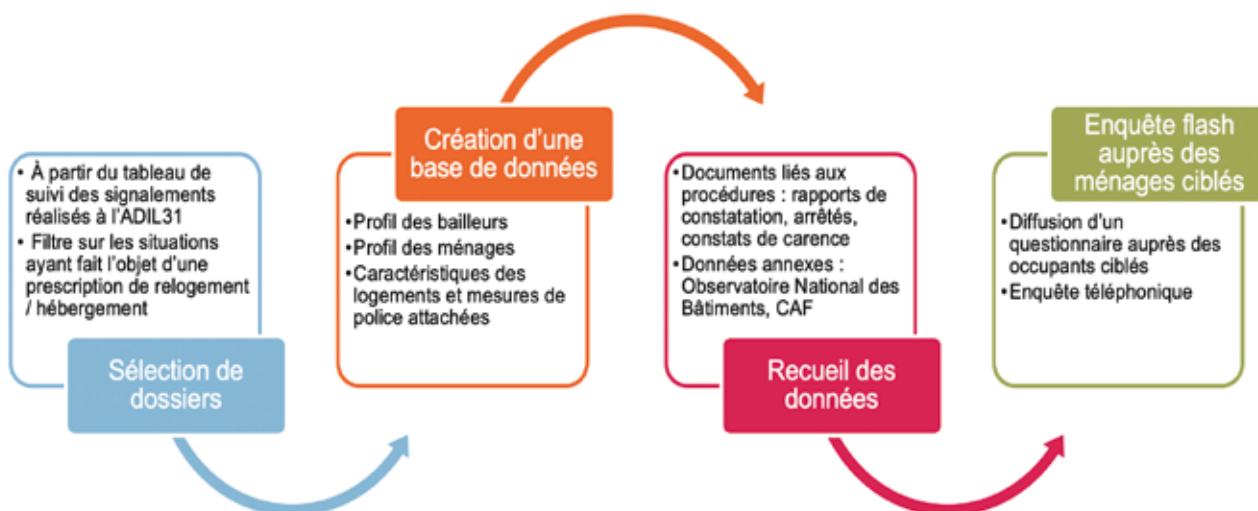
Pour produire des **données complémentaires sur le profil socio-économique des anciens occupants**, un questionnaire a été diffusé par mail et/ou par téléphone, à partir des coordonnées relevées dans les dossiers.

Des biais liés à la méthodologie de l'enquête téléphonique, à la mémoire des événements, à la difficile maîtrise de la langue française, au rapport à l'objet numérique ont pu influencer la qualité des réponses ou favoriser leur absence. Les anciens occupants ont dû se remémorer des situations de vulnérabilité vécues des années précédant l'enquête. Conscients de ces limites et à défaut d'avoir pu réaliser des entretiens physiques, nous avons privilégié la prise de contact téléphonique lorsque nous le pouvions en complément d'un questionnaire envoyé en ligne.

Sur les 58 ménages de notre échantillon, 2 étaient décédés depuis la procédure, 1 ménage relevait d'une situation trop complexe et n'a donc pas été sollicité pour l'enquête et 5 n'ont pas pu être contactés faute d'adresse mail et de coordonnées téléphoniques disponibles. Sur les 50 ménages restants, 27 ont répondu à notre sollicitation soit par le questionnaire en ligne, soit directement par téléphone, soit par les deux lorsque cela était possible.

Ces résultats de source déclarative sont à considérer avec précaution dans leur analyse. Avec un taux de réponse de plus 50 %, les réponses recueillies ont néanmoins permis de dégager des caractéristiques qualitatives significatives pour appréhender le profil socio-économique des occupants.

## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE



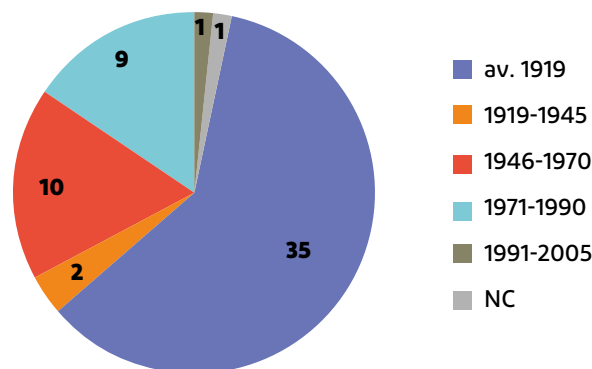
# Focus sur des logements dégradés du parc locatif privé à Toulouse

Afin de considérer la question de l'habitat indigne dans son ensemble, nous avons cherché à collecter des éléments de connaissance sur les caractéristiques du parc, le profil des bailleurs, les conséquences des mesures de police et le profil des occupants concernés par ces situations d'habitat indigne.

## CARACTÉRISTIQUES DES 58 LOGEMENTS ÉTUDIÉS

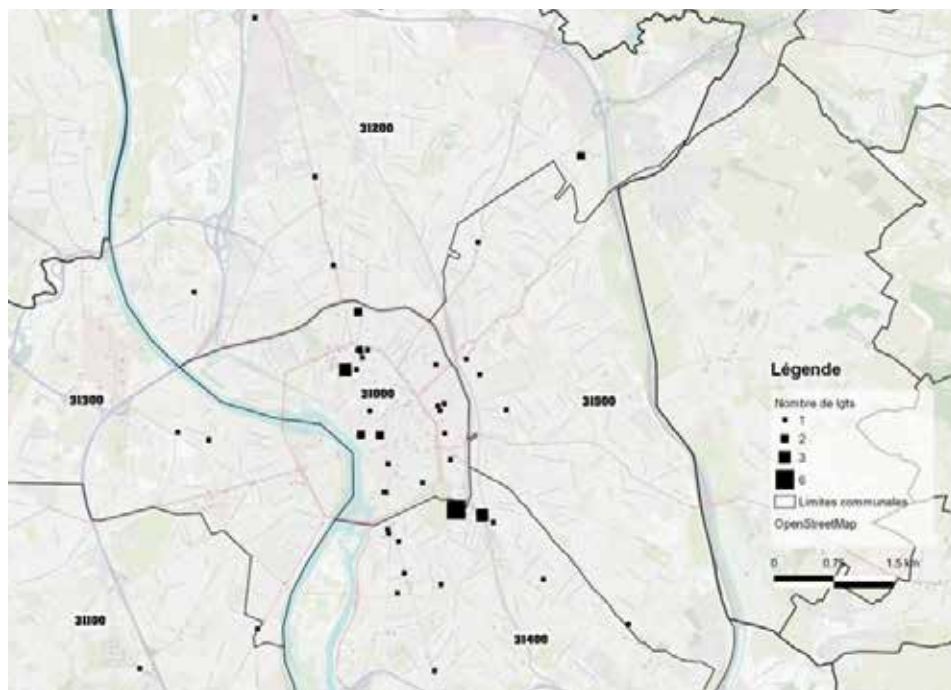
La localisation des logements dégradés de notre échantillon illustre une **problématique d'habitat dégradé principalement liée à l'ancienneté du parc**. Situés dans le centre de Toulouse, ces logements anciens font l'objet **d'un manque d'entretien, d'amélioration ou de mise aux normes du bâti par leurs propriétaires**. Ces dégradations ont des répercussions tant sur la sécurité du bâti que sur la qualité de vie des habitants et portent atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants.

### ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : Dossiers d'hébergements ou de relogements suivis par l'ADIL entre janvier 2017 et avril 2023, traitement ADIL 31

## DES LOGEMENTS ANCIENS, PRINCIPALEMENT SITUÉS DANS LES QUARTIERS DU CENTRE-VILLE DE TOULOUSE



Code Postal Toulouse	Nombre de logements concernés par une mesure de police
31000	25
31400	17
31500	5
31200	5
31300	3
31100	3



Les **logements construits avant 1919 représentent 60 % de notre échantillon** alors que ce segment du parc de logement ne représente que 7 % des résidences principales de Toulouse (Insee, RP 2020).

Une proportion importante de ces logements (21 logements) se situe **dans les quartiers historiques de Toulouse** : on les retrouve à l'intérieur des boulevards proche de la place Arnaud Bernard, du Capitole, des Carmes... Ce sont dans ces quartiers d'hypercentre que se situent **la plupart des immeubles ayant fait l'objet d'une mise en sécurité (11/14)**.

**Un cumul de désordres structurels mettant en péril la solidité du bâti a justifié cette procédure sur ces immeubles, quasiment tous construits avant 1919.**

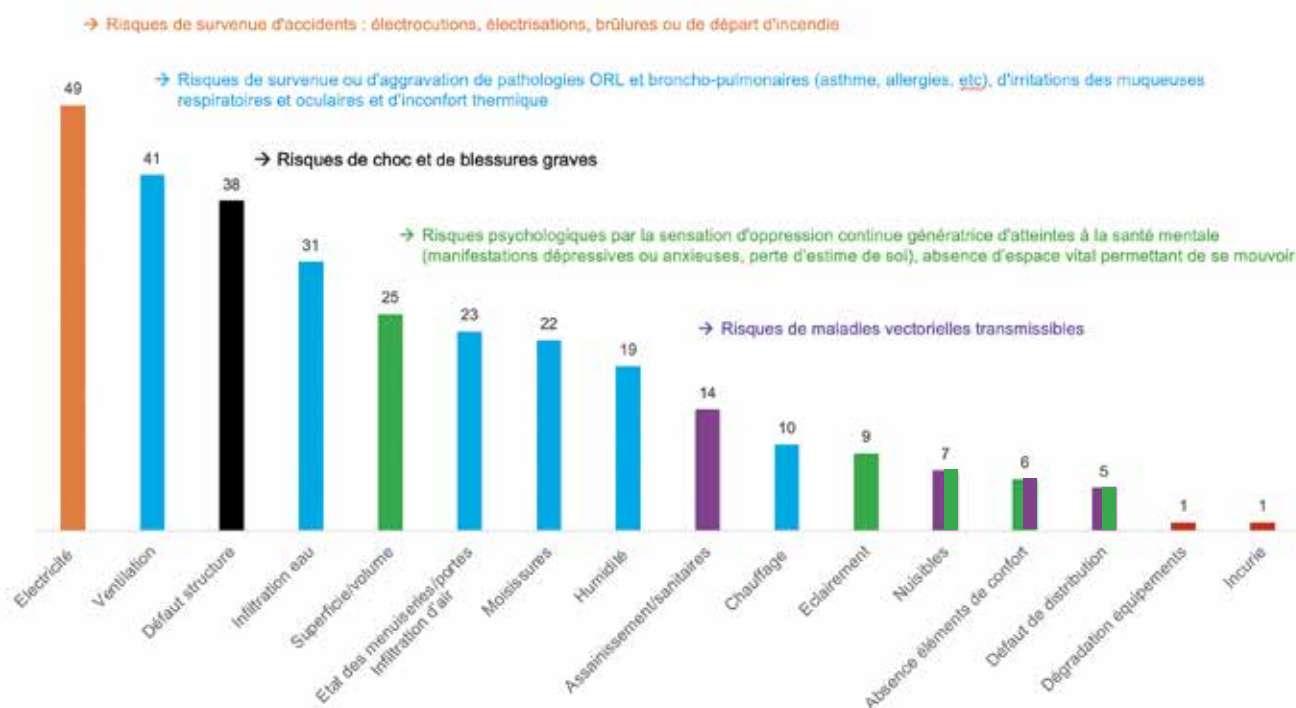
Pour le reste, on relève que 12 logements ont été construits avant 1970, soit avant les premières réglementations thermiques. Il se situent principalement dans le quartier Saint-Michel/Saint-Agne, du côté du Port Saint-Sauveur et de manière

plus diffuse, dans les quartiers des Sept-Deniers, Patte d'Oie, secteur Jean Rieux.

La lecture des arrêtés nous a permis de relever les désordres les plus fréquemment cités à l'appui d'une mesure de police. On constate ainsi dans presque tous les logements concernés **un défaut ou une absence d'installation électrique aux normes et de système de ventilation, parfois cumulés à d'autres désordres** (infiltrations d'eau, humidité, moisissures, superficie et volume inférieurs aux normes, défauts de structure<sup>13</sup>). C'est le cumul et la gravité des désordres qui justifient l'insalubrité.

L'ensemble des désordres exposent les occupants à différents risques sur leur santé physique et mentale, principalement le risque électrique, la survenue ou l'aggravation de pathologies, l'irritation des sphères respiratoire et oculaire, l'inconfort thermique, mais également les risques de chocs, de blessures graves ou de mort, comme le montre le graphique ci-dessous.

## DÉSORDRES CITÉS DANS LES ARRÊTÉS

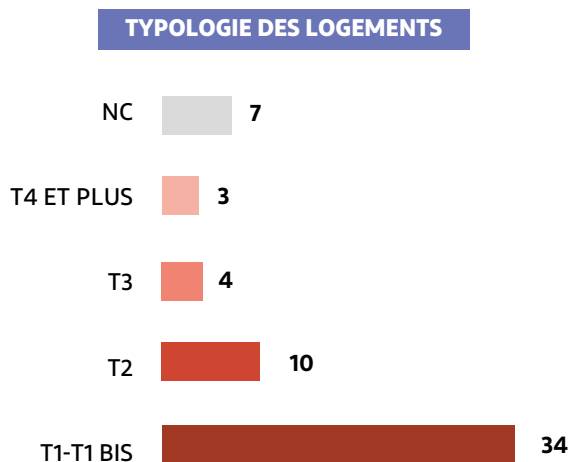


Source : relevé et classement des désordres réalisés par l'ADIL 31

13. Les défauts d'ordre structurel sont de différents degrés de gravité. Lorsqu'ils sont de faible importance, ce désordre est intégré à la procédure d'insalubrité. En revanche, lorsqu'au cours de l'enquête visant à qualifier l'insalubrité, les désordres les plus importants menacent la sécurité, le service compétent pour prendre la mesure adaptée est saisi par les services d'insalubrité. Inversement, si lors d'une enquête visant à qualifier la mise en sécurité, des signes d'insalubrité apparaissent, le service IMR saisit le SCHS.



## DES LOGEMENTS DE PETITE TAILLE, PARMIS LESQUELS DES LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION



Parmi ces logements visés par une mesure de police, **58 % de notre échantillon concerne des locaux assimilés T1/T1 bis** (34 dossiers sur 58). Parmi eux, on compte 23 situations d'insalubrité dans des locaux impropres à l'habitation : caves, pièces isolées dépourvues d'ouverture ou d'éclairage naturel, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante. **Ces locaux, non assimilés à de l'habitat, ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition gratuitement pour de l'habitation.**

## DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PARTICULIERS QUI VIVENT MAJORITAIREMENT À TOULOUSE

### DES PROFILS DE BAILLEURS MULTIPROPRIÉTAIRES

Du petit propriétaire investisseur ou héritier d'un bien familial au présumé « marchand de sommeil », **une diversité de profils de bailleurs peut être à l'origine d'un mauvais entretien d'un logement.** Des difficultés pratiques, financières, une méconnaissance des obligations ou une mauvaise foi avérée et entretenue peuvent expliquer l'absence de réalisation des travaux des logements dégradés, comme en témoignent les entretiens réalisés avec les occupants.

*« J'ai été relogé par une agence car le propriétaire n'a pas pu faire les travaux. Mais le propriétaire est âgé... il n'y connaissait pas grand-chose ...il était très gentil*

*et conciliant, on s'est quitté en bons termes» Occupant de 56 ans, et dont le logement a fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter.*

Mais dans un contexte immobilier tendu où la demande locative est forte et où les bailleurs rencontrent peu de difficulté à louer leur bien, **les propriétaires bailleurs peuvent aussi ne pas se sentir obligés de rénover leur bien** pour trouver un locataire.<sup>14</sup>

*« Je ne comprends pas pourquoi la propriétaire ne fait pas les travaux, pourtant elle a les moyens, c'est elle qui possède [le commerce] en bas et les deux maisons d'à côté... » Occupant(e)*

Cette situation peut favoriser ou renforcer des comportements de négligence, voire de « malveillance » de la part des propriétaires indécents. La multipropriété peut être un indicateur d'alerte.

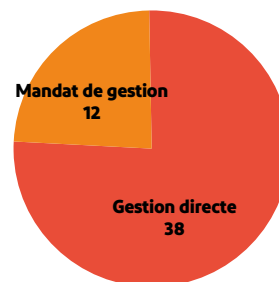
**Le caractère multipropriétaire des bailleurs, qu'il concerne des logements frappés d'un arrêté ou non, est une caractéristique signifiante.** Ainsi sur les 50 bailleurs de notre échantillon, 17 sont multipropriétaires d'au moins 4 logements dans l'immeuble concerné par une mesure de police (pouvant aller jusqu'à 30 logements)<sup>15</sup>. 13 d'entre eux sont des monopropriétaires dont certains en indivision. Parfois, les propriétaires les plus indécents louent de façon récurrente à des profils vulnérables. Repérés en cas de signalement et de déclenchement d'une procédure, il arrive que certains bailleurs, multirécidivistes, soient déjà identifiés au sein du PDLHI.

### DES LOGEMENTS DIRECTEMENT GÉRÉS PAR DES PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS

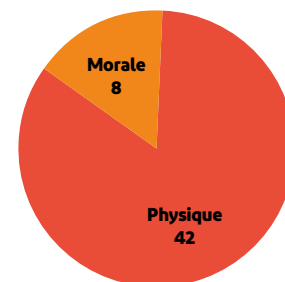
Les données collectées nous ont permis d'identifier le mode de gestion des biens et l'organisation juridique des 50 bailleurs appréhendés dans l'étude.

Pour des raisons juridiques et fiscales, il n'est pas rare que des propriétaires bailleurs s'organisent en SCI dont ils peuvent être gérants ou associés. Or ils restent peu représentés dans notre échantillon. Sur 50 bailleurs, seuls 8 sont organisés en SCI.

#### MODE DE GESTION CHOISI



#### PROFIL DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



14. Selon l'enquête 2019-2020 menée dans le réseau ANIL/ADIL, 70 % des bailleurs en zone tendue affirme ne pas se sentir obligés de rénover pour trouver un locataire, contre 23 % pour l'ensemble des bailleurs.

15. D'après les données fiscales des Fichiers Fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**76 % des bailleurs de notre échantillon organisent eux-mêmes la gestion de leur bien** (recherche des locataires, état des lieux, réalisation des contrats, prise en charge de différents problèmes qui peuvent survenir). Par méconnaissance de la réglementation ou volontairement, **les bailleurs en gestion directe s'affranchissent peut-être davantage des règles d'habitation que par l'intermédiaire d'une agence**. Parallèlement, ces propriétaires se montrent moins regardant sur le profil des occupants et peuvent contourner les exigences liées à la location des logements (conditions de revenus, dépôt de garantie...). Ce mode de gestion, bien que facilitant parfois l'accès au logement des populations les plus contraintes, favorise l'occupation de logements insalubres. Rappelons que sur les 44 dossiers portant sur le traitement de l'insalubrité, 29 relèvent d'un local par nature impropre à l'habitation.

**La détection des situations de mal-logement et la maîtrise des réglementations liées à l'habitat sont attendues de la part des professionnels de l'immobilier.** Ils engagent leur responsabilité et leur image. Lorsque des manquements sont constatés, **leur responsabilité pénale peut être engagée**. Seulement 12 bailleurs sur 50 ont confié

la gestion locative à un mandataire. La proximité du bien loué avec le lieu de résidence du bailleur peut également expliquer la gestion en directe de leur bien.

Les données sur le lieu de résidence des propriétaires montrent un certain ancrage local des bailleurs. Sur 50 bailleurs, plus des 3/4 habitent le département de la Haute-Garonne au moment de la procédure : 31 bailleurs habitent le territoire de Toulouse Métropole dont 28 à Toulouse.

Les données montrent également l'âge avancé de certains propriétaires, qui peut constituer un frein à la réalisation des travaux. Sur les 28 propriétaires dont l'âge est connu, 19 ont plus de 60 ans et 10 d'entre eux ont plus de 75 ans.

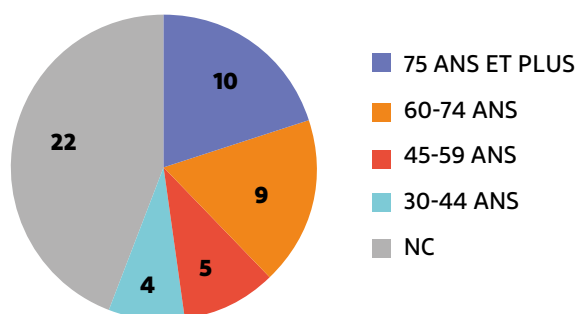
Le fait que le propriétaire réside à proximité du bien qu'il loue permet de lever un des principaux freins logistiques à la réalisation des travaux. Mais, certains des plus âgés peuvent être amenés à confier la gestion de leur bien à des membres de leur famille. On peut émettre l'hypothèse que ces gestionnaires de fait n'habitent pas nécessairement à Toulouse : cela pourrait expliquer un désintérêt possible ou une difficile mobilisation de leur part.

#### LIEU DE RÉSIDENCE DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



Source : Dossiers d'hébergements ou de relogements suivis par l'ADIL entre janvier 2017 et avril 2023, traitement ADIL 31

#### ÂGE DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



Source : Fichiers fonciers 2022

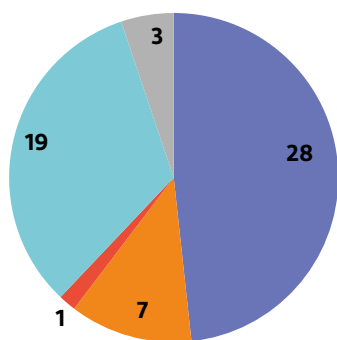


## DES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES QUI RÉVÈLENT LA DÉFAILLANCE DES PROPRIÉTAIRES

### LA CONSERVATION DES AIDES AU LOGEMENT : UN DISPOSITIF INCITATIF QUI TROUVE SES LIMITES

Introduite par la loi ALUR, le **dispositif de conservation des aides au logement est un levier destiné à contraindre les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux sur des logements non décents**. À ce titre, l'aide au logement du locataire est conservée et les bailleurs disposent d'une durée maximale de 18 mois pour réaliser les travaux. Durant cette période, le bailleur ne peut réclamer à son locataire l'équivalent en loyer, ni demander la résiliation de son bail. Tant qu'il n'a pas fait les travaux, il ne perçoit donc que la partie résiduelle du loyer.

#### ANALYSE DES DOSSIERS VIS-À-VIS DU DISPOSITIF DES AIDES AU LOGEMENT



- Conservation et/ou consignation
- Aucun arrêté dans le dossier
- Ni conservation ni consignation
- Non allocataire ou non bénéficiaire des aides au logement
- Autre

Source : CAF 31, traitement ADIL 31

**Le traitement de la non-décence agit en prévention de l'insalubrité.** Le levier ne peut agir qu'avant la mise en œuvre d'une procédure de mise en sécurité ou d'insalubrité. Force est de constater que dans ces cas précis, l'effet levier n'a pas été suffisant puisque les arrêtés ont été pris, faute de réalisation des travaux.

Ainsi, sur les 58 dossiers, près de la moitié avait fait l'objet d'une conservation et/ou consignation des aides au logement. Pour une partie importante de l'échantillon (19 dossiers), les données montrent qu'aucun allocataire ou bénéficiaire des aides au logement n'est enregistré dans les fichiers de la CAF. Au vu du profil socio-économique des occupants<sup>16</sup>, cette absence d'aides au logement interroge sur les conditions d'occupation, le profil des bailleurs ou encore la situation administrative des occupants.

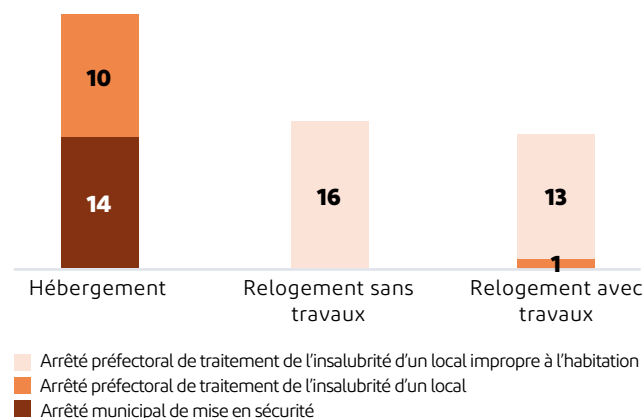
16. Voir page 25 « Des publics vulnérables, captifs de situations de mal-logement ».

17. En revanche, lorsqu'un arrêté est pris sur le fondement des pouvoirs de police administrative générale du maire, la protection des occupants n'est pas assurée.

Le dispositif de conservation des aides au logement, bien que mobilisé dans la plupart des cas où il était possible de l'actionner, n'a pas eu d'effet sur la réalisation des travaux en amont de la prise de mesure de police. Par ailleurs, s'il peut constituer un levier pour traiter la non-décence et ainsi prévenir l'insalubrité, il concerne exclusivement les logements avec des allocataires de la CAF bénéficiaires d'aides au logement.

### L'HÉBERGEMENT ET LE RELOGEMENT : DES MESURES DIFFICILES À RÉALISER

#### MESURES DE POLICE ET PRESCRIPTIONS À EXÉCUTER



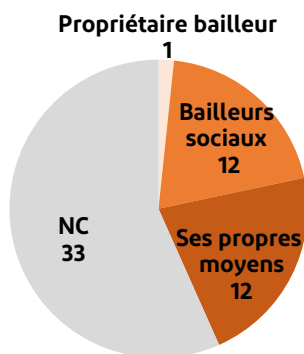
Source : Dossiers d'hébergements ou de relogements suivis par l'ADIL entre janvier 2017 et avril 2023, traitement ADIL 31

Dès lors qu'il est fait usage des pouvoirs de police spéciale de l'habitat indigne, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une **interdiction définitive ou temporaire d'habiter** ou que son évacuation est ordonnée, le propriétaire est tenu d'assurer aux occupants un hébergement ou un relogement décent correspondant à ses besoins<sup>17</sup>. En réponse aux désordres constatés, plusieurs prescriptions peuvent être prises dans les arrêtés, à savoir :

- **L'hébergement avec réalisation des travaux** mettant fin à l'insalubrité ou à la mise en sécurité. Le locataire ne doit plus s'acquitter du loyer à l'exception des charges locatives. Une fois les travaux réalisés, le locataire peut réintégrer son logement.
- **Le relogement définitif consécutif à une interdiction définitive d'habiter.** Si cette mesure concerne principalement les arrêtés de traitement de l'insalubrité d'un local impropre à l'habitation, elle peut également être prescrite pour le traitement de l'insalubrité (ou la mise en sécurité) dès lors qu'il n'existe pas de moyens techniques pour remettre le bien en état ou lorsque le coût des travaux est supérieur à celui de la démolition reconstruction. Le propriétaire est alors tenu de verser à son occupant une indemnité de réinstallation égale à 3 mois du nouveau loyer. Quant au locataire, il n'est plus tenu de s'acquitter du loyer à l'exception des charges locatives.

Certaines mentions, dans la rédaction des arrêtés, peuvent soulever des difficultés d'application, notamment celles relatives à l'hébergement. Il est parfois difficile de comprendre si les réparations nécessitent que le locataire soit hébergé le temps des travaux ou non. La mention est alors laissée à l'appréciation du bailleur. En effet, dans la pratique, les bailleurs souhaitent réaliser au plus vite et à moindre frais les mesures prescrites ce qui peut s'avérer incompatible avec les besoins et intérêts des occupants. Sur les 27 arrêtés prescrivant une mesure d'hébergement temporaire, 6 ont fait l'objet d'une mention sujette à interprétation par le bailleur.

#### ACTEUR À L'ORIGINE DU RELOGEMENT OU DE L'HÉBERGEMENT



Source déclarative : enquête flash ménages

En pratique, **peu de propriétaires réalisent les mesures prescrites**. Sur 25 occupants ayant répondu à l'enquête, seulement une personne déclare avoir été hébergée ou relogée par son propriétaire.

Au terme des délais prescrits dans l'arrêté, si les travaux, l'hébergement ou le relogement du locataire n'ont pas été exécutés par le propriétaire, **c'est la collectivité ou l'État qui doit se substituer, aux frais du propriétaire**. Au préalable, le propriétaire peut être contraint de payer une astreinte journalière. Ses loyers sont suspendus pendant le temps de la procédure et il s'expose à des sanctions pénales.

Dans le cas où l'arrêté prescrit un hébergement, la collectivité doit, en cas de carence du propriétaire, reloger l'occupant de manière temporaire (en apart hôtel, logement Airbnb, résidence sociale...) jusqu'à la réalisation des travaux. En cas de substitution de la puissance publique et malgré la prescription d'hébergement, il arrive parfois, si l'intérêt de l'occupant le justifie, que le parc social soit mobilisé pour reloger *in fine* le locataire. Chaque profil est examiné, bien que ceux en situation administrative irrégulière<sup>18</sup> ne puissent pas y avoir accès. Sur les 25 répondants, 12 déclarent avoir été relogés dans le parc locatif social. L'autre moitié des répondants déclarent s'être relogés par leurs propres moyens.

18. Le relogement ou l'hébergement temporaire des étrangers en situation irrégulière dans les opérations de lutte contre l'habitat indigne relèvent de l'ordre public social et ne peut être constitutif d'un délit d'aide au séjour irrégulier (code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : art L.622-1 / CA Paris :16.12.10, décision confirmée en Cass. Civ. III : 12.9.12).

Cependant, le relogement ne peut intervenir dans un logement du parc social (du fait de l'exigence d'un titre de séjour régulier). Les réponses concrètes qui pourront lui être proposées relèvent de la mobilisation du parc privé (éventuellement par le biais d'un organisme agréé d'intermédiation locative), ou selon les circonstances, de l'hébergement d'urgence (Source : Anil).

Les propositions de relogement sont souvent difficiles à satisfaire ; divers motifs peuvent être exprimés : éloignement du lieu de vie actuel des occupants, profil ne permettant pas d'intégrer un logement autonome et nécessitant une structure adaptée, perception négative et sentiment d'insécurité, difficulté d'adaptation au changement de quartier et de cadre urbain, etc.

« *Je n'ai toujours pas été relogé, pourtant j'ai encore de l'eau qui me tombe dessus. On m'a proposé un logement de l'autre côté de la ville mais j'ai un enfant en classe ULIS et ma fille est habituée à son lycée, elle a ses copines etc. C'est compliqué d'aller à l'autre bout de la ville.* » **Occupante.**

« *On m'a relogé(e) à Borderouge [...] c'est mal fréquenté, je suis en traitement tellement je suis perturbé(e). J'ose plus prendre le bus avec les tirs de mortiers, la drogue, j'attends le taxi ou l'aide-ménagère pour pouvoir sortir.* » **Occupant(e), 40 ans, 2 enfants, dont le logement a fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter.**

Certains occupants, dans la nécessité, acceptent la proposition de relogement dans le parc social, pour ensuite rapidement regagner le parc privé lorsqu'ils le peuvent :

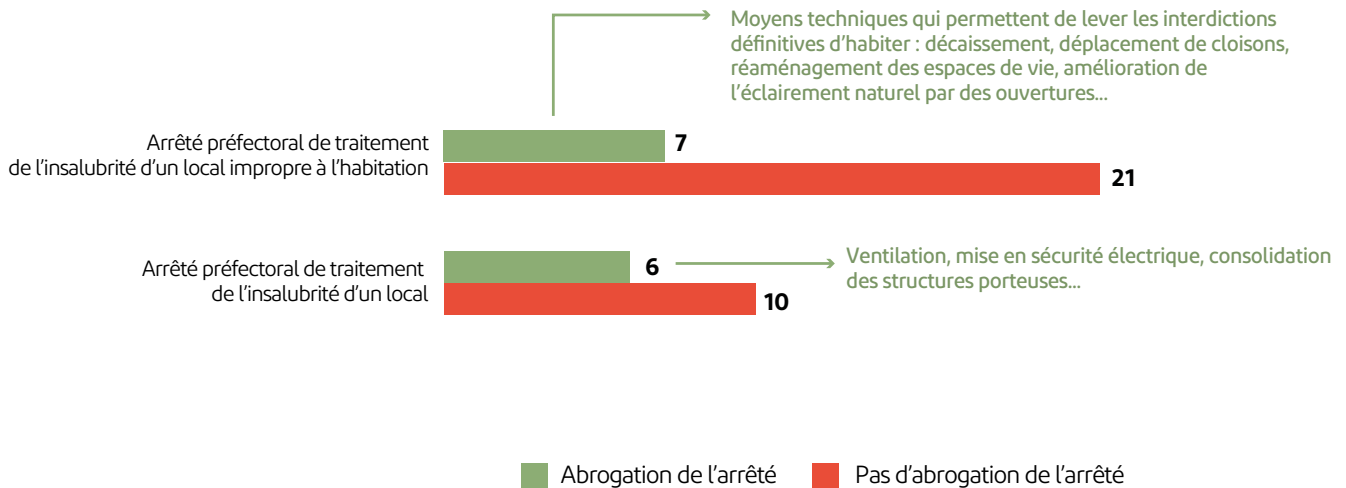
« *Pour mon relogement, je n'ai pas voulu aller en HLM, y a trop de problèmes, et puis je vis toute seule. J'ai finalement trouvé un appartement dans le privé au Mirail.* » **Occupante de 52 ans, vivant seule et dont le logement a fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter.**

#### DES TRAVAUX PRESCRITS NON RÉALISÉS : QUEL DEVENIR DU BIEN ?

L'abrogation de l'arrêté est une mesure qui constate la réalisation des prescriptions de travaux ou de relogement définitif. Elle permet la réintégration des lieux, la reprise des loyers et la remise sur le marché possible du logement. **Dans la majorité des cas d'insalubrité étudiés (31/44 dossiers), on constate que les mesures prescrites n'ont pas été respectées.**

Malgré des subventions de l'Anah complétées par les aides de Toulouse Métropole, qui financent parfois jusqu'à 50 % des travaux pour des logements dégradés, les démarches pour obtenir ces aides financières s'avèrent longues, complexes et parfois insuffisantes. **Le reste à charge demeure important.** Certains bailleurs peuvent disposer de moyens financiers suffisants mais pour autant, ne pas souhaiter s'engager dans ces travaux mettant en évidence la « mauvaise foi » dont ils font preuve.





Source : Dossiers d'hébergements ou de relogements suivis par l'ADIL entre janvier 2017 et avril 2023, traitement ADIL 31

Une interrogation subsiste alors sur le devenir des biens dont l'arrêté n'a pas été suivi d'effet. La circulaire de la Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (DI-HAL) du 17 novembre 2015, inscrit dans la feuille de route des PDLHI **la mise en œuvre d'un plan d'actions prioritaires pour le traitement des arrêtés pris et non abrogés.**

- Elle différencie notamment 3 types d'arrêtés dits « actifs » :
- ceux qui portent sur des situations ne présentant plus un danger (le risque d'origine justifiant l'arrêté n'existe plus) ;
  - ceux pour lesquels une situation de vacance durable s'est installée ;
  - et ceux qui relèvent toujours d'une situation à risque pour les personnes.

**Une suspicion de réoccupation de locaux/logements interdits à l'habitation peut émerger** sur certains dossiers, posant ainsi la question du suivi du devenir du bien.

La réoccupation ou non d'un logement au terme des délais d'un arrêté est difficile à vérifier. Les bases de données fiscales sont insuffisantes et l'observation de terrain ne permet pas toujours d'accéder jusqu'au local concerné. Lorsque cela est possible, il est difficile d'en tirer une conclusion certaine. Dans le cadre du partenariat du PDLHI, l'ADIL s'est rendue sur place avec les services d'insalubrité, pour visiter 7 logements portant sur des interdictions définitives d'habiter. La non-occupation des locaux n'a pu être conclue que pour l'un de ces logements, l'approche des parties communes ayant permis de constater l'absence de titulaire d'abonnement du compteur d'électricité.

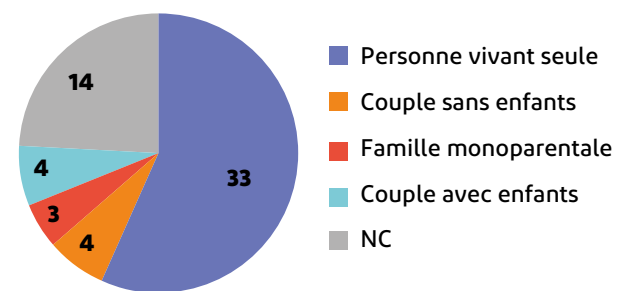
Concernant les mises en sécurité de notre échantillon, peu d'arrêtés ont été abrogés. Beaucoup sont bloqués et retardés par des procédures de contentieux et lourdeurs juridiques liées au statut de copropriétés et de recours assurantiel.

DES PUBLICS VULNÉRABLES, CAPTIFS DE SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT

L'étude de dossiers prescrivant des mesures d'hébergement ou de relogement nous a permis de nous intéresser plus précisément au profil des occupants. Des données complémentaires sur les caractéristiques socio-économiques ont pu être collectées avec la réalisation d'une enquête auprès des ménages concernés.

DES PERSONNES VIVANT SEULES EXPOSÉES EN PREMIER LIEU, MAIS AUSSI DES FAMILLES

COMPOSITION DES MÉNAGES OCCUPANTS



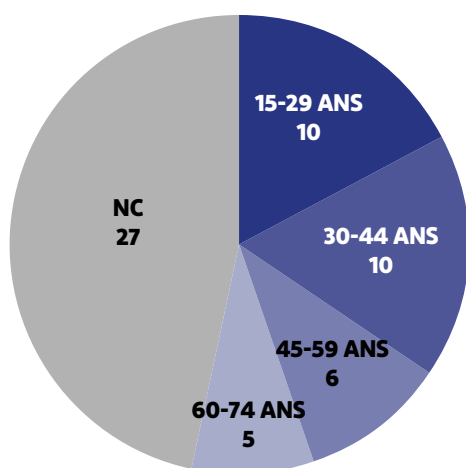
Source déclarative : enquête flash ménages

**Les occupants de ces logements dégradés sont en majorité des personnes vivant seules.** Des ménages souvent en situation précaire contraints de trouver refuge dans des logements plus petits, avec des loyers moins chers, plus faciles d'accès face à un marché locatif sélectif et sous tension ; mais aussi moins confortable et faisant parfois l'objet de locations abusives. Les difficultés d'accès au logement favorisent la location de logements dégradés, parfois en dessous du prix du marché, selon les indications de loyers relevés dans les dossiers où

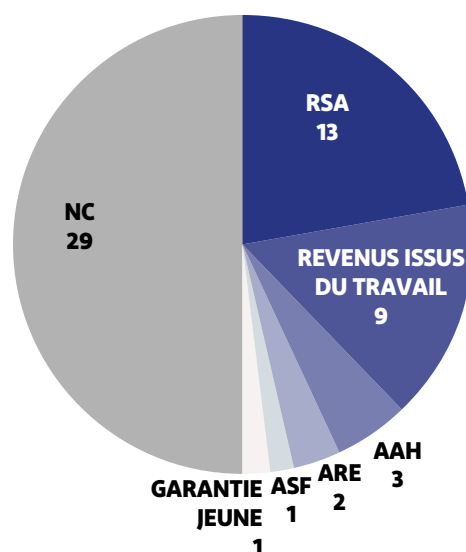
le bail est transmis<sup>19</sup>. **Il favorise également les situations de suroccupation.** Ainsi, on observe 4 ménages d'au moins 4 personnes (couples avec enfants et famille monoparentale) ayant occupé des T2 et des T1 bis au moment de la procédure. Trois de ces situations d'occupation concernent des logements construits avant 1949, soit des logements potentiellement exposés au risque de plomb présent dans les peintures, un risque qui concerne notamment les enfants et les femmes enceintes.

## DES MÉNAGES PRÉCAIRES FACE À L'EMPLOI

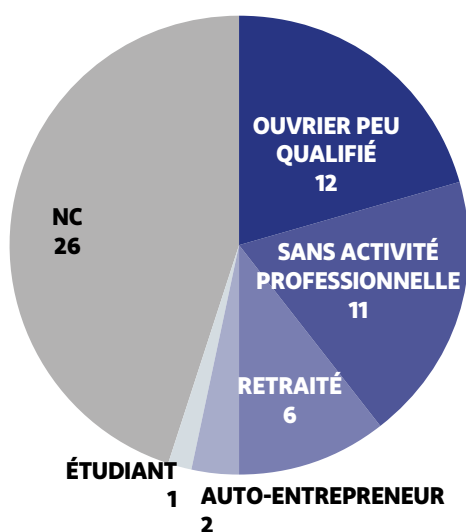
SELON LEUR TRANCHE D'ÂGE



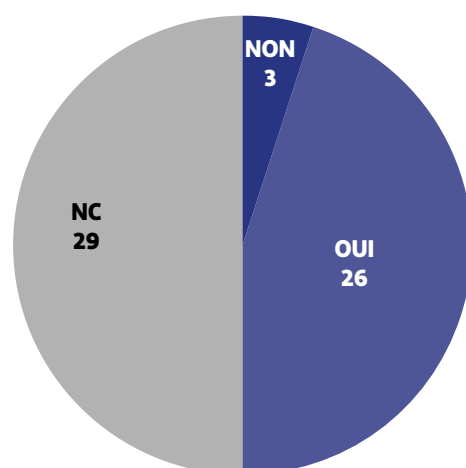
LEURS RESSOURCES



LEUR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE (CSP)



PERCEVANT DES AIDES AU LOGEMENT



Source déclarative : enquête flash ménages

19. On note par exemple le cas d'un ménage retraité occupant un logement insalubre de type T2 pour un loyer de 280 €/mois, charges comprises.



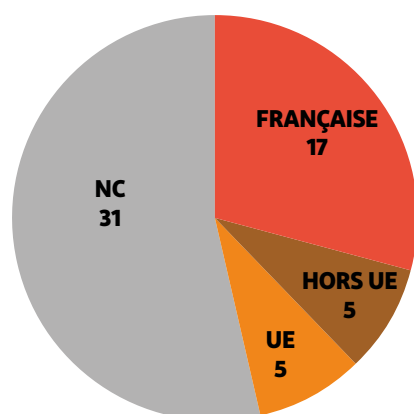
Les données collectées montrent que le phénomène d'habitat indigne touche toutes les tranches d'âge. Il traduit des **situations de ménages précaires face à l'emploi** : des travailleurs – souvent des hommes seuls – peu qualifiés et aux revenus modestes (agents d'entretien, serveurs, employés polyvalents) ; des personnes sans activité professionnelle, des retraités, des auto-entrepreneurs et un étudiant.

Les occupants vivent avec des ressources limitées souvent issues et/ou complétées par des prestations sociales. Sur 27 dossiers, 13 ménages ont pour principale ressource le RSA ; 9 des revenus issus du travail.

Dans une bonne proportion des retours recueillis suite à l'enquête, les ménages disent avoir bénéficié des aides au logement au moment de la procédure.

## UN BESOIN D'ACCOMPAGNEMENT EXPRIMÉ PAR LES OCCUPANTS

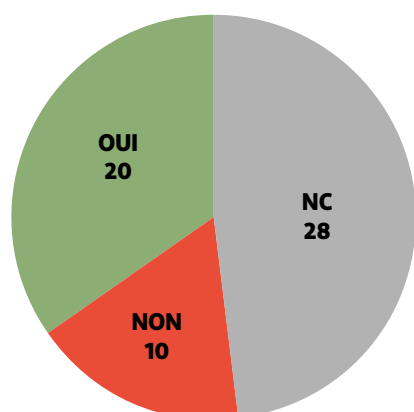
### NATIONALITÉS DES MÉNAGES



Source déclarative : enquête flash ménages

Bien que concernant majoritairement des personnes de nationalité française, les dossiers touchent aussi des personnes étrangères, ne maîtrisant pas toujours la langue française. Cette difficulté s'ajoute à celle de technicité de la procédure, difficile à suivre pour les occupants.

### BÉNÉFICIAIRES DE L'ACCOMPAGNEMENT D'UN TRAVAILLEUR SOCIAL



Source déclarative : enquête flash ménages

Ces ménages sont davantage susceptibles de se retrouver aux mains de bailleurs indécis.

**Les 2/3 des répondants déclarent avoir bénéficié de l'accompagnement d'un travailleur social, des publics parfois éloignés des démarches administratives.**

Cette problématique touche autant les jeunes personnes que les adultes plus âgés, voire des personnes de plus de 65 ans. Certains de ceux ayant bénéficié d'un accompagnement disent être satisfaits de leur relogement et de l'aide apportée par les services publics.

« L'assistante sociale m'a vraiment tout fait, elle a monté le dossier, a fait tous les papiers nécessaires, je me suis occupée de rien [...] L'ADIL a aussi beaucoup porté mon dossier. » **Occupante de 48 ans, vivant seule, dont le logement a fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter.**

« J'ai d'abord contacté la mairie puis le syndic. Personne n'a voulu me donner les papiers qu'il fallait pour faire remonter l'état de mon logement. » **Occupante de 23 ans, vivant en couple, dont le logement a fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter.**

« L'ADIL m'a beaucoup aidée, [elle] a contacté les assurances, les personnes qu'il fallait. Elle m'a beaucoup soutenue, même moralement. Savoir qu'ils sont là ça fait du bien. » **Occupante, 46 ans, 4 enfants, dont le logement a fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter.**

« J'avais fait des procédures, mais qui n'ont pas abouti, c'était très compliqué, en plus c'était la période de covid. » **Occupant(e).**

« Le propriétaire s'est cru au-dessus de moi, il m'a pris de haut, mais moi j'ai fait ce qu'il fallait en engageant des procédures, il a payé ce qu'il devait. » **Occupant(e).**

A contrario, d'autres personnes amenées à réaliser les démarches d'elles-mêmes peuvent se retrouver parfois relogées dans des conditions qui ne leur conviennent pas.

« J'ai été relogé à Villeneuve Tolosane, il fallait mettre des endroits où je voulais être relogé, mais je n'y comprenais rien. Et là j'ai été relogé, mais le logement dans lequel je suis a des fuites d'eau, il est trop grand pour moi et éloigné du centre-ville... j'essaie d'en sortir. » **Occupant de 29 ans, vivant seul, dont le logement a fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter.**

**D'autres profils ou situations nécessitent un accompagnement spécifique dédié :** personnes sous protection judiciaire (curatelle ou tutelle), personnes en situation d'incurie (syndrome de Diogène, syndrome de Noé). Nous avons noté un cas où la tutrice de l'occupant a alerté elle-même la mairie de la défaillance du propriétaire. Cette démarche a permis que la collectivité se substitue. Par son intervention, la tutrice a pu faire valoir le droit à l'hébergement du majeur protégé.

Pour les mises en sécurité, l'expérience de l'évacuation est souvent une expérience difficile à vivre pour les personnes concernées. Dans l'urgence, la mise en œuvre de la procédure, bien que nécessaire, peut alors paraître brutale pour les occupants, notamment lorsqu'ils se trouvent déjà en situation de vulnérabilité.

*« Pour moi ça a été une expérience des plus traumatisantes. Ça faisait 2 mois que je venais de perdre ma mère, 4 jours que je venais d'accoucher et sortir de la maternité et là on m'expulse de chez moi... dans mon malheur, j'ai eu la chance d'hériter de mon père et je suis rentrée à Marseille, je n'ai plus envie de me remémorer cette expérience, ça nous a vaccinés de Toulouse. »*

**Occupante, 33 ans, en couple avec un enfant, dont le logement a fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter.**

***PARTIE 3***  
***Préconisations***

**E**n s'appuyant sur cette analyse, la Fondation Abbé Pierre a souhaité réunir les acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne, pour échanger et débattre sur des pistes d'amélioration possibles. L'objectif était d'engager une réflexion partenariale et d'identifier des besoins non couverts sur le territoire en matière de lutte contre l'habitat indigne. Plusieurs préconisations ont donc été formulées, appuyées par des constats issus de l'étude qui se trouvent pour certaines d'entre elles, déjà au cœur d'une réflexion active au sein du PDLHI. Ces préconisations, déclinées en 5 axes thématiques, reprennent les principaux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne, à savoir :

- **L'observation et le suivi** pour une meilleure connaissance du phénomène d'habitat indigne et de suivi des actions en la matière sur le territoire
- **L'« aller vers » les occupants** pour les informer sur leurs droits, améliorer leur prise en charge et anticiper les solutions d'hébergement et de relogement
- **L'accompagnement des propriétaires bailleurs** pour les inciter à remettre en état leurs logements dégradés et à répondre à leurs obligations en tant que propriétaires
- **La lutte contre les propriétaires indécents**, qui nécessite une application effective des sanctions notamment pénales à leur rencontre
- La mise en œuvre d'une **stratégie de lutte contre l'habitat indigne articulée avec l'échelon intercommunal**.

## 1. AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DU PHÉNOMÈNE D'HABITAT INDIGNE ET LE SUIVI DES ACTIONS AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL

**L'habitat indigne est une réalité difficile à appréhender, renforcée par l'absence de données exhaustives et/ou mobilisables sur le sujet.** Le repérage, par le signalement des situations d'habitat dégradé et potentiellement indigne, reste le principal outil permettant d'activer les leviers coercitifs à la réalisation des travaux et au traitement *in fine* des situations d'habitat indigne. Phénomène diffus, parfois invisible, il nécessite pourtant le développement de démarches croisées de repérage pour affiner les données d'estimation statistique, jugées peu fiables et insuffisantes pour identifier avec précision et le plus en amont possible les logements à traiter. En aval, les données administratives de traitement des logements indignes et non-décents ne sont pas toujours centralisées au niveau du PDLHI : elles donnent une visibilité limitée de l'action publique menée au niveau des territoires et de la capacité de traitement des situations par les pouvoirs publics. Localement comme dans d'autres territoires, l'Outil de Repérage et de traitement de l'habitat indigne (Orthi), pensé initialement au niveau national pour évaluer la politique de lutte contre l'habitat indigne et non décent, présente ses limites opérationnelles<sup>20</sup>. La fourniture de données utiles à l'animation d'un observatoire de l'habitat indigne attendu dans le PDALHPD s'en trouve alors limitée.

### PRÉCONISATION 1.1 : RENFORCER LE RÔLE DE GUICHET UNIQUE DU PDLHI DANS LE CIRCUIT DE SIGNALEMENTS GRÂCE À HISTOLOGE

Mis en service localement en avril 2022, **l'outil dématérialisé Histologe a été conçu pour faciliter les signalements et leur traitement par un meilleur partage de l'information entre les acteurs locaux.** Il constitue aujourd'hui le guichet unique du PDLHI bien que tous les signalements ne se fassent pas encore par ce biais. Outil pouvant être directement saisi par les plaignants, il constitue un véritable levier pour améliorer la connaissance des logements indignes. Encore récent, l'outil n'est pas connu du grand public ; une campagne de communication devrait être lancée dans le courant de l'année 2024. Elle contribuera à faire remonter directement auprès du Pôle, un nombre sans doute significatif de signalements (difficile à estimer) qui devra s'accompagner de moyens techniques suffisants pour pouvoir les traiter.

La compatibilité des différents logiciels métiers utilisés avec l'outil Histologe constitue aujourd'hui le principal frein à la centralisation de l'ensemble des données de signalements. Bien que d'abord conçu comme un outil de prise en charge des signalements, il pourrait également remplir la fonction de suivi du traitement des situations. Une réflexion locale est en cours au sein du PDLHI pour savoir vers quel usage il serait pertinent de faire évoluer l'outil.

L'habitat indigne étant souvent cumulé à la problématique de

20. Le référé de la Cour des comptes sur la lutte contre l'habitat indigne souligne les limites opérationnelles de l'Orthi, malgré son déploiement depuis plus de dix ans.

précarité énergétique, son repérage pourrait être **optimisé** s'il était **articulé aux dispositifs de lutte contre la précarité énergétique**. Les réflexions en cours sur le territoire sur la lutte contre la précarité énergétique, encouragées par le nouveau cadre de contractualisation de l'action sociale<sup>21</sup>, est l'occasion d'articuler ces dispositifs *via* la **constitution d'un réseau de lanceurs d'alerte**. Il serait intéressant de le structurer pour sensibiliser au mieux au repérage de l'habitat potentiellement indigne : travailleurs sociaux, aidants, professionnels de la santé, CCAS et tout acteur amené à être au contact de la population.

### **PRÉCONISATION 1.2 : AFFINER LA VEILLE ET L'OBSERVATION DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE SUR LE TERRITOIRE**

Des **démarches de repérage du bâti dégradé/potentiellement indigne sont engagées** dans le cadre du PIG de Toulouse Métropole. Basées sur un relevé visuel, elles ne permettent pas toujours d'identifier les logements véritablement indignes. Ponctuellement, ce repérage peut faire l'objet d'un croisement de données avec les autres services de la communes (service urbanisme, SCHS). Ce travail chronophage mais intéressant mériterait de pouvoir être mené à une échelle plus large et de façon plus exhaustive.

Outre la question du repérage, **l'observation devrait aussi s'opérer sur un plan stratégique à l'échelle du département**. L'absence d'exhaustivité de la donnée ne favorise pas un suivi efficace de la politique de lutte contre l'habitat indigne, qui permettrait pourtant de mieux l'ajuster. Les indicateurs de suivi à l'échelle du PDLHI pourraient être redéfinis et s'appuyer sur une **remontée de l'information fiable et exhaustive**. Des chiffres précis sur l'évolution du nombre de signalements/plaintes et le nombre de mesures de police appliquées par territoire et par procédure pourraient constituer un socle minimal. Par ailleurs, aucune donnée ne permet aujourd'hui de mesurer les délais de procédure, pourtant imposés par la loi (délais pour diligenter une visite, pour émettre un rapport de constatation, pour prendre un arrêté). Enfin, les données de suivi concernant le nombre d'arrêtés « vivants » et le nombre de mainlevées semblent être un préalable à la définition d'actions prioritaires pour le traitement des arrêtés non menés à leur terme.

## **2. AMÉLIORER LA PRISE EN CHARGE DES OCCUPANTS ET ANTICIPER LEUR HÉBERGEMENT ET RELOGEMENT**

Lorsqu'un logement est frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, **les occupants bénéficient de certains droits dès l'enclenchement de la procédure**, notamment la suspension du loyer et un hébergement pendant la durée des travaux ou un relogement. **La complexité juridique et administrative des procédures les rend pourtant difficiles à appréhender**. La vulnérabilité socio-économique des occupants, relevée dans de nombreuses situations étudiées, peut venir accentuer leur réticence à faire valoir leurs droits dans un contexte où ils se retrouvent parfois en situation de dépendance vis-à-vis de leur bailleur. **Par méconnaissance de leurs droits et/ou peur des représailles**, les occupants peuvent se retrouver limités dans leurs démarches, que ce soit dans le cadre d'une procédure administrative ou en cas de recours devant la justice.

L'imprécision, dans les arrêtés, de la mention d'hébergement au risque de ne pas toujours répondre aux besoins de l'occupant. En effet, à la lecture de l'arrêté, il est parfois difficile de comprendre si les réparations nécessitent que le locataire soit hébergé le temps des travaux ou non. La mention est alors laissée à l'appréciation du bailleur.

En parallèle, on observe qu'**en pratique, les prescriptions d'hébergement ou de relogement sont peu réalisées par les propriétaires bailleurs**.

### **PRÉCONISATION 2.1 : « ALLER VERS » LES OCCUPANTS POUR MIEUX LES ACCOMPAGNER ET FAIRE VALOIR LEURS DROITS**

Il s'agit de favoriser **l'accompagnement sociojuridique des occupants dans la procédure** jusqu'à l'hébergement ou le relogement d'une part, **mais également dans leurs démarches au civil et au pénal**, d'autre part.

Dès le rapport de visite du service concerné, l'orientation vers des associations adéquates permet d'assurer la protection juridique de l'occupant contre des menaces d'éviction du propriétaire. **L'information des occupants sur leurs droits et obligations avant le démarrage de la procédure** leur permet d'éviter les risques de résiliation de bail ou d'expulsion locative, notamment quand l'arrêt des paiements du loyer avant notification de l'arrêté est engagé par l'occupant, une option parfois envisagée par le locataire pour sanctionner le propriétaire.

Par la suite, dès la prise de l'arrêté, **l'information systématique des occupants sur leurs droits** et sur les suites possibles de la procédure (suspension des loyers, consignation des aides de la CAF, hébergement ou relogement) **semble nécessaire à organiser, en particulier en cas d'interdiction définitive d'habiter**. Les services de l'ADIL pourraient être mentionnés dans les courriers envoyés aux occupants dans le cadre d'une procédure.

21. Circulaires relatives aux pactes des solidarités, qui dans leur volet 4, prévoient des actions relatives à la « Transition écologique et solidarité », et notamment des actions de lutte contre la précarité énergétique.



L'accompagnement des occupants dans leurs démarches juridiques peut aussi se traduire par des actions en justice sur le plan civil et/ou pénal. Elles nécessitent souvent une aide au dépôt de plainte en cas d'abus, un appui juridique pour obtenir dommages et intérêts en cas de préjudice.

La communication et la concertation des acteurs sur le sort des occupants pourrait être confortée, notamment par l'articulation des démarches d'accompagnement menées par les Maisons des Solidarités **avec le suivi de la procédure menée par le PDLHI.**

Enfin, dans une démarche de sensibilisation des occupants, **la diffusion de supports de communication ciblés en direction des copropriétés identifiées comme étant en difficulté** pourrait être menée.

### **PRÉCONISATION 2.2 : DÉVELOPPER DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT ET DE RELOGEMENT ADAPTÉES AUX SITUATIONS COMPLEXES**

Après constat de carence des propriétaires, il revient au maire ou au préfet de se substituer et de proposer un hébergement ou relogement adapté à la situation des occupants, quelle que soit leur situation socio-économique et administrative. Si des solutions temporaires d'hébergement peuvent être trouvées à Toulouse, notamment dans les résidences sociales, **les solutions d'hébergement et de relogement adaptées semblent plus difficiles à mobiliser pour les familles, les personnes âgées, les personnes malades et les personnes en situation irrégulière.** Le contexte tendu du marché immobilier complexifie d'autant la mobilisation du parc locatif privé.

**Les difficultés pour héberger ou reloger les occupants sont résolues au cas par cas au sein du Pôle.** En cas de relogement, c'est souvent le parc locatif social qui est mobilisé *in fine*, précédé parfois d'un hébergement temporaire. Les mesures d'hébergement sont encore plus difficiles à satisfaire. Pour y remédier, la DDT travaille en partenariat avec des bailleurs sociaux pour expérimenter des solutions d'hébergements temporaires dans le parc locatif social. Si l'expérimentation n'en n'est qu'à ses débuts, la démarche répond à un réel besoin d'hébergements sur le territoire qu'il conviendrait de développer à plus grande échelle.

### **3. INCITER LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS À REMETTRE EN ÉTAT LEURS LOGEMENTS DÉGRADÉS ET À RÉPONDRE À LEURS OBLIGATIONS**

**En pratique, on constate que souvent, les propriétaires bailleurs ne réalisent pas toujours les travaux et autres mesures prescrites dans les arrêtés.** De nombreux signalements n'aboutissent donc pas à une sortie d'indignité et la situation donne peu de visibilité sur le devenir du bien.

Les bailleurs ne sont pas systématiquement informés des aides incitatives mobilisables et **ne sont accompagnés que lorsqu'ils se manifestent.** La référence aux aides de l'Anah dans les arrêtés n'a pas d'effet levier sur les travaux ou le conventionnement du logement.

Pour autant, des aides de Toulouse Métropole pour les travaux viennent compléter celles de l'Anah, rendant le conventionnement plutôt avantageux. Mais le manque d'informations sur ces aides, qu'elles soient financières ou fiscales, contribue au fait de ne pas susciter davantage l'intérêt du propriétaire.

Pourtant, face à une demande locative sociale sous tension sur le territoire, la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales semble plus que nécessaire. Par ailleurs, **la méconnaissance des procédures ou un refus de voir leurs conséquences exposent les propriétaires à des sanctions financières et pénales.**

### **PRÉCONISATION 3.1 : « ALLER VERS » LES BAILLEURS À TOUTES LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE, POUR MIEUX LES INFORMER SUR LEURS OBLIGATIONS ET LES AIDES MOBILISABLES**

Il s'agirait de favoriser l'accompagnement des bailleurs et d'anticiper les conséquences des procédures dès le constat des désordres. L'ancrage résidentiel des propriétaires bailleurs, plutôt local, laisse entrevoir des possibilités d'accompagnement de ces propriétaires pour mieux les sensibiliser à leurs obligations de réalisation de travaux.

Les acteurs de la LHI pourraient alors se structurer de façon à orienter systématiquement, et sous certaines conditions restant à définir, les propriétaires vers les partenaires adéquats pour les informer, les conseiller et les accompagner.

- **En prévention de l'insalubrité**, agir dès les situations de non-décence sévères en informant les bailleurs des conséquences financières et administratives encourues, des aides mobilisables pour la réalisation des travaux ;
- **Dès la prise d'un arrêté**, au lieu d'attendre qu'un bailleur s'oriente éventuellement vers une structure d'information ou d'accompagnement, il s'agirait **d'organiser un « aller vers »** par une prise de contact téléphonique pour d'une part, **l'informer** sur les suites des procédures, **l'alerter** et **le sensibiliser** sur les risques encourus, développer un argumentaire sur les dispositifs d'aides financières et fiscales et d'autre part, **l'orienter** vers l'opérateur Anah ;
- **En cas de réalisation des travaux**, l'information et le conseil aux propriétaires, contribueraient à améliorer les rapports locatifs : conseils sur les baux, les diagnostics obligatoires, le maintien du loyer, etc.

### PRÉCONISATION 3.2 : FAVORISER L'EFFET LEVIER DE L'ENSEMBLE DES OUTILS EXISTANTS POUR INCITER LES BAILLEURS À RÉHABILITER LEURS LOGEMENTS DÉGRADÉS

Afin de rendre cet « aller vers » le plus efficace possible, **une réflexion reste à mener sur l'ensemble des outils existants visant à sensibiliser et à inciter les propriétaires bailleurs à entretenir leur parc et réaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation.** Les outils d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées doivent pouvoir s'articuler au mieux avec les objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En ce sens, la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024 rappelle le rôle central des syndicats professionnels et introduit une obligation d'informer les copropriétaires et les occupants en cas de risque.

**Une meilleure articulation des acteurs et des dispositifs est attendue localement.** Les dispositifs participant à la lutte contre l'habitat indigne (PIG, Plan initiative copropriétés, dispositif de prévention « Ma Copro bouge ») gagneraient à mieux intégrer l'expertise du SCHS et leur connaissance des copropriétés situées à Toulouse. Ces dispositifs, pilotés par Toulouse Métropole, rappellent que la lutte contre l'habitat indigne s'inscrit également dans le cadre d'une politique intercommunale.

Dans le cadre du plan « Logement d'abord », une agence immobilière sociale a été créée sur le territoire de Toulouse Métropole sous forme de Groupement d'intérêt public pour capter des logements du parc privé sous mandat de gestion. À ce jour l'agence immobilière ne s'est pas donnée pour mission d'accompagner les propriétaires de logements dégradés dans le montage d'opérations de réhabilitation. Les propriétaires de ces logements sont alors orientés vers l'opérateur Anah. Il semblerait pourtant opportun de se saisir de l'ensemble des outils incitatifs **pour amener les propriétaires à réhabiliter ce parc et le confier en gestion à des fins sociales, éventuellement via un conventionnement en social ou très social.**

Enfin, pour éviter une dégradation plus importante et une vacance du bien, il conviendrait **d'inciter les bailleurs à vendre leurs logements lorsqu'ils ne peuvent le rénover ou à le confier en bail à réhabilitation.** Le bail à réhabilitation permet de mettre à disposition temporaire d'un organisme agréé Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) des logements en contrepartie d'une réhabilitation. Solifap, foncière créée par la Fondation Abbé Pierre, peut se porter acquéreur de biens immobiliers et les mettre à disposition des associations agréées pour produire du logement conventionné.

### 4. FAIRE APPLIQUER LE VOLET RÉPRESSIF PÉNAL À L'ENCONTRE DES BAILLEURS INDÉLICATS ET DES POTENTIELS « MARCHANDS DE SOMMEIL »

Depuis plusieurs années, le PDLHI assure régulièrement des réunions de collaboration avec les différents substituts du procureur de la République de Toulouse pour présenter le rôle du Pôle et définir des modalités de travail avec le parquet. Les situations à enjeux sont ainsi rapportées au parquet en vue de favoriser l'engagement des dossiers en procédure pénale. Malgré les initiatives de dialogue entre le PDLHI et le parquet, celles-ci peinent à se pérenniser du fait d'un changement régulier du substitut du Procureur référent LHI. **À défaut d'exécution des prescriptions et malgré la transmission de dossiers, le volet répressif pénal n'aboutit pas.** Au niveau des enquêtes, les services de police et de gendarmerie gagneraient à désigner une personne référente et formée à la lutte contre l'habitat indigne afin de faire aboutir les enquêtes. **Les moyens d'instruction s'en trouvant limités, aucune enquête pénale à l'encontre des propriétaires indéli-cats n'est enclenchée.**

Le référé de la Cour des comptes sur la lutte contre l'habitat indigne du 9 juin 2021 souligne « le *nécessaire renforcement des moyens d'enquête en matière pénale* ». À ce titre, le référé de la Cour recommande à l'État de « *renforcer les prérogatives de police judiciaire des agents assermentés des services intervenant en matière d'habitat indigne* ».

#### PRÉCONISATION 4.1 : MENER DES ACTIONS EMBLÉMATIQUES À L'ENCONTRE DES MARCHANDS DE SOMMEIL

Localement, dans un contexte de marché du logement très tendu, mener **des actions de dissuasion envers les propriétaires potentiellement indéli-cats s'impose.** À Montpellier, la Fondation Abbé Pierre s'est constituée partie civile aux côtés des locataires et de la Ville de Montpellier dans un procès qui a permis de condamner des marchands de sommeil.

**Localement, l'idée que la Fondation Abbé Pierre puisse intervenir aux côtés des acteurs locaux de la LHI pour engager une procédure similaire à Toulouse est très favorablement accueillie par les acteurs du PDLHI.** La démarche demande à engager un processus de travail inter-partenarial croisant l'approche technique, juridique et sociale. La constitution de partie civile avec les parties prenantes constituerait également un levier significatif localement.

Enfin, en cas de peine complémentaire prononcée par le juge, comme la confiscation des biens de marchands de sommeil, la saisie et la rétrocession du bien à la collectivité est également une mesure emblématique forte.

**L'aboutissement d'un ou plusieurs procès contre des marchands de sommeil localement pourrait être l'occasion de les médiatiser, de montrer l'exemple et rappeler que ce type d'agissement abusif relève d'une infraction pénale passible de prison.**

## PRÉCONISATION 4.2 : FAIRE APPLIQUER LE VOLET RÉPRESSIF PÉNAL À L'ENCONTRE DES BAILLEURS INDÉLICATS ET DES POTENTIELS « MARCHANDS DE SOMMEIL »

Il s'agirait de se donner les moyens d'activer tous les leviers possibles pour prioriser l'instruction de dossiers « emblématiques » au niveau pénal : groupe de travail avec le Parquet, les magistrats, les officiers de police judiciaire, développement d'actions de sensibilisation au contentieux LHI, etc.

Avec l'appui de la sous-préfète en charge de la LHI, la création d'un groupe de travail opérationnel avec les acteurs du PDLHI a été suggérée en comité partenarial. Il aurait vocation à réfléchir sur les moyens à mobiliser pour faire aboutir les procédures. Ainsi, une stratégie pourrait être définie autour d'une échelle de sanctions : sanctions administratives (astreintes) puis sanctions pénales, si nécessaire (rappel à la loi ou poursuites par le parquet à l'issue d'une enquête).

## 5. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ARTICULÉE AVEC L'ÉCHELON INTERCOMMUNAL

### PRÉCONISATION 5.1 : FORMALISER UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION AVEC LES PARTENAIRES DU PDLHI EN CAS DE DÉFAILLANCE DU PROPRIÉTAIRE

Peu de données existent sur le devenir du bien dès lors qu'une procédure administrative a été engagée par l'une des autorités compétentes et que le délai des mesures prescrites arrive à échéance (réoccupation, relocation, changement de statut juridique du bail, vacance, mutation, etc.). Ce manque de suivi systématisé peut favoriser la remise sur le marché de logements présentant un risque pour la santé et la sécurité des personnes, les faire basculer dans la vacance, ou venir alimenter un marché parallèle entretenu par des propriétaires indécents. **Malgré une volonté de la part des acteurs du PDLHI de suivre les dossiers, elle se heurte à des contraintes de terrain et à une insuffisance de moyens qui limitent leur capacité d'agir.**

Le renforcement des moyens pour le suivi des procédures (mise en place d'un dispositif de veille, vérification *in situ*, prise de contact avec les propriétaires, lettre type de rappel des obligations et des sanctions encourues...) participerait d'une meilleure structuration du suivi de l'ensemble des procédures à l'échelle du PDLHI. Par ailleurs, l'astreinte administrative, actée automatiquement si le propriétaire ne se conforme pas aux prescriptions de l'arrêté dans les délais fixés, n'est pas toujours mise en œuvre. **Elle doit être prononcée et appliquée pour toutes les mesures de police, municipales et préfectorales.**

Concernant le risque de saturnisme qui expose en particulier les enfants et les femmes occupants des logements construits avant 1949, on observe que le Constat des risques d'exposition au plomb (Crep) rendu obligatoire pour toute vente ou location des logements construits avant 1949 n'est pas toujours réalisé par le propriétaire. Ce manquement invite à systématiser le diagnostic plomb lors d'une procédure concernant un logement construit avant 1949.

### PRÉCONISATION 5.2 : MOBILISER LES MOYENS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE CADRE DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Bien qu'elle s'appuie essentiellement sur les prérogatives du maire et du préfet, **la lutte contre l'habitat indigne ne peut reposer uniquement sur une approche opérationnelle d'application des procédures administratives.** Le cadre législatif est venu progressivement renforcer la prise en compte de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation relatifs aux politiques de l'habitat, notamment celui du Programme Local de l'Habitat. Il est l'outil des politiques locales qui permet d'articuler les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé dans une perspective de développement de territoire. Or ces politiques locales de l'habitat sont portées par les intercommunalités.

La lutte contre l'habitat indigne nécessite la mobilisation de compétences et de leviers d'intervention propres à l'intercommunalité, notamment dans le cadre de sa politique locale de l'habitat : mise en œuvre du « permis de louer », mobilisation d'une stratégie foncière *via* les outils de maîtrise du foncier et de l'immobilier, animation et mise en œuvre du PIG « lutte contre l'habitat indigne ».

### PRÉCONISATION 5.3 : SENSIBILISER LES ÉLUS DU TERRITOIRE SUR LES LEVIERS À MOBILISER EN CAS DE SITUATION DE MAL-LOGEMENT

Dans des lieux où la mise en œuvre des procédures de LHI est la moins développée, notamment **en dehors de la ville de Toulouse, les communes ne disposent pas toujours de moyens d'ingénierie suffisants pour réagir au bon niveau face à une situation de mal-logement. Des actions d'information doivent continuer à se développer pour mieux accompagner les élus des communes de la Métropole en dehors de la ville de Toulouse.** Des actions de sensibilisation auprès des élus et des référents LHI des communes de la Métropole, engagées avant la période du COVID pourraient être poursuivies. La DDT veille, de son côté, à structurer au sein du territoire des binômes élus/techniciens référents sur la question de l'habitat dégradé.





*Être humain !*



**AGENCE RÉGIONALE OCCITANIE**

5, place du Petit Scel (3<sup>e</sup> étage) - 34000 MONTPELLIER

**Téléphone** 04 67 54 27 44  
occitanie@fondation-abbe-pierre.fr

*fondation-abbe-pierre.fr*