



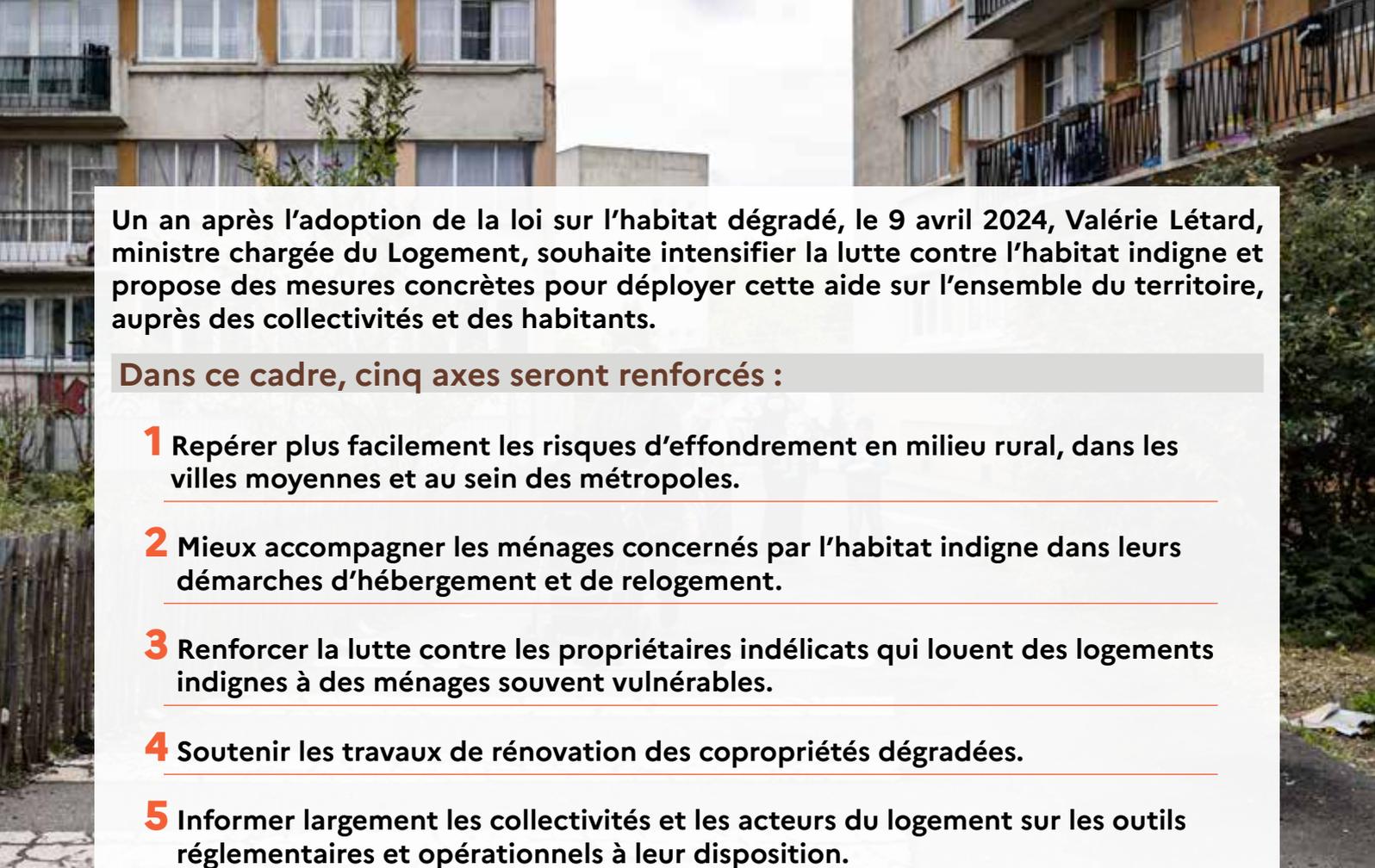
**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dossier de presse

Plan d'accompagnement renforcé de la loi du 9 avril 2024 pour la lutte contre l'habitat indigne et l'intervention sur les copropriétés en difficulté





Un an après l'adoption de la loi sur l'habitat dégradé, le 9 avril 2024, Valérie Létard, ministre chargée du Logement, souhaite intensifier la lutte contre l'habitat indigne et propose des mesures concrètes pour déployer cette aide sur l'ensemble du territoire, auprès des collectivités et des habitants.

Dans ce cadre, cinq axes seront renforcés :

- 1 Repérer plus facilement les risques d'effondrement en milieu rural, dans les villes moyennes et au sein des métropoles.**
- 2 Mieux accompagner les ménages concernés par l'habitat indigne dans leurs démarches d'hébergement et de relogement.**
- 3 Renforcer la lutte contre les propriétaires indéliques qui louent des logements indignes à des ménages souvent vulnérables.**
- 4 Soutenir les travaux de rénovation des copropriétés dégradées.**
- 5 Informer largement les collectivités et les acteurs du logement sur les outils réglementaires et opérationnels à leur disposition.**

Qu'est-ce qu'un habitat indigne ?

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque manifeste pour la santé ou la sécurité physique de leurs occupants, ainsi que les locaux utilisés comme habitation alors qu'ils sont impropres à cet usage. Il englobe plusieurs situations, telles que l'insalubrité, les édifices qui n'offrent pas de garanties de solidité ou l'absence d'équipements essentiels. Ce phénomène touche principalement les populations vulnérables.

La première loi relative au logement insalubre date de 1850. Cette problématique s'est aggravée avec l'afflux des populations vers les villes, entraînant la formation de logements insalubres et de bidonvilles. Après la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction a permis d'améliorer la situation, mais il subsiste encore de véritables poches d'habitat dégradé sur l'ensemble du territoire.

En 2009, la loi MOLLE a donné une définition légale : « Constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Outre des moyens financiers en augmentation chaque année, notamment via l'ANAH (Agence nationale de l'amélioration de l'habitat), l'État a renforcé son action de lutte avec la loi de 2024.

L'habitat indigne touche aussi bien les villes moyennes et les métropoles que les territoires ruraux. À l'échelle nationale, on estime à 420 000 le nombre de logements potentiellement indignes en France, affectant un million de Français. Parmi eux, les copropriétés, qui représentent un tiers des résidences principales, sont 18 % à être considérées comme fragiles.

En 2023, 9 230 logements ont fait l'objet d'un arrêté de police spéciale, permettant une prise en charge immédiate dans le cadre de la procédure unique de traitement de l'habitat indigne.

Valérie Létard confirme que les 14 décrets d'application de la loi sur l'habitat indigne, relevant du ministère du Logement, seront pris d'ici l'été 2025. Parallèlement, la ministre souhaite renforcer l'action des pouvoirs publics autour de cinq axes pour déployer au mieux la nouvelle loi.

1 Mieux repérer les risques d'effondrement : création d'un observatoire national du bâti fragile

Cet outil, placé auprès du ministère du Logement, recensera les risques d'effondrement afin d'identifier plus précisément les zones à risque. L'élaboration de recommandations pour la prévention et la sécurisation des immeubles fragiles sera ainsi facilitée pour les collectivités.

2 Un soutien renforcé aux ménages en difficulté

Le Fonds d'Aide d'Urgence au Relogement sera maintenu à hauteur de 2,5 millions d'euros par an et accordé aux collectivités pour le relogement d'urgence des personnes, soit dans le cadre d'un arrêté de police spéciale, soit en cas de catastrophe naturelle.

La plateforme Histologe devient « Signal Logement » : ce changement de nom vise à améliorer la lisibilité de ce guichet unique de signalement des situations d'habitat dégradé et indigne auprès des citoyens. Actuellement, 70 000 signalements ont été traités ou sont en cours de traitement sur l'ensemble du territoire.

Afin de mieux faire connaître le droit à la protection des occupants auprès de la chaîne sociale, des services et des acteurs, une instruction du ministère du Logement sera publiée pour clarifier et harmoniser la prise en charge des parcours d'hébergement et de relogement des ménages concernés par l'habitat indigne lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus dans leur logement.

3 Une mobilisation interministérielle accrue pour mieux lutter contre les marchands de sommeil

Une circulaire interministérielle demande aux préfets de renforcer les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, en lien avec les ARS, les CAF, les parquets et les forces de sécurité (police et gendarmerie). L'objectif est de déployer une stratégie ferme contre les marchands de sommeil, en collaboration avec la justice.

Dans ce cadre, l'État a renforcé son arsenal juridique et opérationnel grâce à la loi du 9 avril 2024 :

- Des sanctions alourdies : jusqu'à 7 ans de prison et 200 000 € d'amende, pouvant aller jusqu'à 15 ans de réclusion et 400 000 € d'amende si des mineurs sont concernés.
- Confiscation des biens : les immeubles utilisés pour ces pratiques peuvent être saisis et redistribués via l'Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC).
- Un contrôle fiscal accru : les directions financières analysent systématiquement le patrimoine des propriétaires suspects afin de lutter contre l'évasion fiscale.

Par ailleurs, l'implication des Caisses d'Allocations Familiales (CAF) sera renforcée. Elles pourront suspendre les allocations versées aux propriétaires ne respectant pas la mise en conformité du logement.

4 Un soutien financier accru aux copropriétés en difficulté

Les capacités de préfinancement des travaux de rénovation des copropriétés seront renforcées afin d'accélérer les projets de rénovation en attente de financement.

Pour les copropriétés dont les projets de rénovation sont prêts à démarrer avec l'aide de l'ANAH mais sont bloqués pour des raisons de préfinancement, les capacités de prêt à taux zéro seront renforcées grâce à un prêt de la Banque des Territoires.

5 Des guides pratiques pour les acteurs du logement

Une plaquette détaillant les nouveaux outils réglementaires et opérationnels sera envoyée aux collectivités, ainsi qu'un guide dédié à l'habitat indigne en copropriété et à la gestion des risques d'effondrement. Ces documents pédagogiques, réclamés par les maires, visent à mieux informer les acteurs locaux.

En outre, certaines communes, souvent en manque de moyens, bénéficieront d'un accompagnement financier renforcé pour le remboursement des « travaux d'office » qu'elles auront exécutés à la place du propriétaire, au travers d'un financement de l'ANAH.

Focus sur Marseille : une mobilisation exemplaire

L'engagement de l'ANRU pour la réhabilitation de l'habitat ancien et des copropriétés représente une enveloppe de 172 millions d'euros dans le cadre des conventions de renouvellement urbain de la métropole AMP.

Un Programme d'Intérêt National a été mis en place pour accompagner 13 copropriétés en difficulté, dont 10 à Marseille. Annoncé par le Président de la République en juin 2023, ce programme vise une meilleure coordination de tous les dispositifs d'intervention : pouvoirs de police du préfet et du maire, mobilisation du parquet, renforcement de la sûreté et utilisation des moyens de la politique de la ville.

Des études sont en cours pour apprécier la faisabilité de plusieurs ORCOD IN (Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National) sous le pilotage de l'EPF PACA.

L'engagement de l'ANRU pour la réhabilitation de l'habitat ancien et des copropriétés représente une enveloppe de 172 millions d'euros dans le cadre des conventions de renouvellement urbain de la métropole AMP.

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été lancée avec l'ANAH dans le centre-ville de Marseille. Signée en janvier 2025, elle vise 1 542 logements actuellement programmés, avec un soutien de 44 millions d'euros d'aides de l'ANAH. Le soutien de l'ANAH aux copropriétés inscrites dans le Programme d'Intérêt National s'élève à 38 M€.

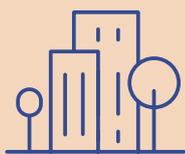
Rappel des moyens financiers pour traiter l'habitat indigne et très dégradé :

- Les moyens budgétaires de l'ANAH pour le traitement de l'habitat indigne et très dégradé en 2024 s'élèvent à 250 millions d'euros d'aides aux ménages, permettant le traitement de 15 500 logements.
- Les moyens consacrés par l'ANAH aux copropriétés en difficulté représentent 216 millions d'euros en 2024.
- Les moyens budgétaires dédiés par l'ANRU dans le NPNRU au traitement de l'habitat dégradé s'élèvent à 357 millions d'euros, et 275 millions d'euros sont consacrés aux copropriétés dégradées.

Depuis le 1er janvier 2024, une aide de l'ANAH est disponible pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes souhaitant réaliser des travaux dans des logements notablement dégradés et/ou insalubres. Cette prime a bénéficié à 1 500 logements en 2024 pour un montant total de 77 millions d'euros.



Les chiffres - Habitat indigne en France



420 000 logements potentiellement indignes en France, **affectant 1 million de Français.**



18% des copropriétés principales sont considérées comme fragiles.

Plan d'actions de la loi 2024



14 décrets d'application relevant du ministère du logement prévus d'ici l'été 2025.

2,5 M€ par an pour le Fonds d'Aide d'Urgence au Relogement.

70 000 signalements traités ou en cours via la plateforme « **Signal Logement** ».



Renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil :

Sanctions jusqu'à **7 ans** de prison et **200 000 €** d'amende, voire **15 ans** et **400 000 €** si des mineurs sont concernés.

Marseille : Une mobilisation exemplaire

172 M€ engagés par l'**ANRU** pour la réhabilitation de l'habitat ancien et des copropriétés.

CONTACT

Christelle Monteagudo
conseillère communication et presse

christelle.monteagudo@logement.gouv.fr
Tél. 01 40 81 17 26



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

Liberté
Égalité
Fraternité