



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le 02 JUIN 2025

Circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

Le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice

Le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur

La ministre du travail, de la santé, des solidarités et des familles

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique

La ministre chargée du logement

Pour attribution

Mesdames et Messieurs les procureurs généraux

Mesdames et Messieurs les procureurs de la République

Mesdames et Messieurs les préfets de département

Mesdames et Messieurs les directeurs des Agences régionales de santé

Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux des finances publiques

Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux des finances publiques

Pour information

Mesdames et Messieurs les préfets de région

Annexes :

- *Indicateurs de moyens et de résultats à rapporter annuellement*
- *Boîte à outils de la stratégie numérique de lutte contre l'habitat indigne*
- *Boîte à outils des dispositifs renforcés ou créés par la loi du 9 avril 2024*
- *Trame de protocole d'accord formalisant les rôles et missions des partenaires*
- *Guide à destination des professionnels et des élus locaux*

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de l'action gouvernementale. Les dangers et les risques émanant de conditions de vie dans les logements indignes sont aujourd'hui inacceptables et appellent une action volontaire pour préserver la santé et la sécurité des personnes. C'est également une priorité de la politique de l'habitat et d'amélioration du parc de logements. C'est enfin un enjeu de lutte contre les « marchands de sommeil ».

Le parc privé potentiellement indigne est évalué à 420 000 logements en métropole et concerne plus d'un million d'occupants. 9 230 logements ont fait l'objet d'un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne en 2023 et l'activité coercitive des services ne cesse de progresser. A titre d'illustration, le nombre d'arrêtés d'astreinte a été multiplié par sept depuis 2015¹.

Si cette politique de lutte contre l'habitat indigne n'est pas nouvelle, l'ordonnance n°2020-114 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations et la loi n°2024-322 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 en ont profondément renforcé les outils juridiques et opérationnels. La présente circulaire n'a pas vocation à se substituer aux précédentes, mais apporte des précisions et éléments complémentaires. Elle a vocation à vous permettre d'intégrer ces nouveaux outils dans vos actions.

Pour renforcer la coordination de vos actions et maintenir une politique offensive et constante de lutte contre l'habitat indigne, nous demandons aux préfets de département d'intensifier l'action des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), instances partenariales privilégiées et centrales.

¹ L'astreinte s'applique depuis la publication du Décret n° 2015-1608 du 7 décembre 2015 relatif aux règles de progressivité et de modulation de l'astreinte administrative applicable dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Les préfets veilleront particulièrement à ce que le PDLHI, animé par la direction de l'administration territoriale de l'Etat en charge des politiques du logement au sein du département², mobilise les services de l'Etat et partenaires suivants, qui devront désigner un point de contact: l'agence nationale de l'habitat (Anah), l'agence régionale de santé (ARS), les parquets et le magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, ainsi que la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), la Direction départementale des finances publiques (DDFiP), la Direction départementale de la police nationale (DDPN), le commandement du groupement de gendarmerie départementale, le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS), la Caisse d'allocations familiales (CAF), la Mutuelle sociale agricole (MSA) et l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

Les préfets associeront également les collectivités territoriales compétentes, et notamment les départements, les communes et leurs services communaux d'hygiène et de santé (SCHS). Si cela est nécessaire, la composition, les modalités de gouvernance et le fonctionnement du PDLHI pourront être définis par arrêté.

Le comité de pilotage du PDLHI, sous l'autorité du sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne³, assurera le suivi régulier des arrêtés préfectoraux, sera responsable de la définition, de la conduite et de l'évaluation du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne. Ce plan précisera pour chacun des acteurs, leur rôle et leurs missions, et devra être produit ou mis à jour le cas échéant avant le 31 décembre 2025. Pour l'évaluation du plan, les préfets transmettront annuellement aux administrations centrales le rapport des indicateurs de moyens et de résultats placés en annexe n°1 de la présente circulaire, en y ajoutant le cas échéant ceux qu'ils jugeraient pertinents.

Les préfets veilleront à inscrire la politique locale de lutte contre l'habitat indigne dans les outils contractuels de l'Anah (Pacte territorial, Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain, Opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriétés dégradées) portant les stratégies d'intervention sur l'habitat privé, afin de mettre en œuvre territorialement le service public de la rénovation de l'habitat et les dispositifs plus ciblés qui pourraient s'avérer nécessaires.

Nous demandons également aux préfets de département et aux parquets de définir une stratégie ferme et coordonnée de lutte contre les « marchands de sommeil », qui impliquera les forces de l'ordre et les directions déconcentrées des finances publiques. En particulier :

- Les préfets mèneront une politique active de repérage des propriétaires, en sollicitant des informations sur la situation juridique des biens immobiliers auprès du service de la publicité foncière afin de connaître l'ensemble des biens d'un propriétaire sur le département. Les DDFIP étant membre des PDLHI, assureront cette mission de manière systématique et gratuite, sans pour autant communiquer les données confidentielles protégées par le règlement général sur la protection des données (RGPD).
- Les préfets s'assureront de la participation active des acteurs institutionnels de la lutte contre l'habitat indigne aux groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI)⁴. Ces groupes, sous la présidence des parquets, ont pour vocation l'identification et le traitement des situations individuelles relevant d'une réponse judiciaire. Les procureurs de la République sont ainsi invités à renforcer leur action dans les territoires exposés, ciblés par les « marchands de sommeil ».
- Les procureurs de la République sont invités à maintenir une politique pénale ferme et adaptée à la variété et à la gravité des situations, les poursuites devant être privilégiées face aux faits les plus graves ou mettant en évidence une mauvaise foi manifeste du propriétaire, ou une exploitation de la vulnérabilité des occupants. Afin de garantir l'exécution des peines de confiscation obligatoire des biens ayant servi à commettre l'infraction, qui doivent être requises à l'audience, il sera systématiquement envisagé la saisie des immeubles au stade de l'enquête pénale. Comme pour toute décision de saisie

² Directions départementales des territoires et de la Mer, unités départementales de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France (DRIHL) ou Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) selon le territoire.

³ Instruction du Gouvernement du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne

⁴ Prévu par la circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne

immobilière, une prise d'attache préalable du magistrat mandant conduisant l'enquête pénale avec le pôle opérationnel de l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) est opportune, notamment afin de bénéficier de l'assistance de ce dernier et de s'assurer ainsi de l'efficacité de la saisie réalisée. Les collectivités sont informées des biens immobiliers proposés à l'affectation sociale.

- Les préfets mobiliseront, en collaboration avec les procureurs de la République du chef-lieu de département, les Comités opérationnels départementaux anti-fraude (CODAF) en leur forme plénière afin qu'ils intègrent la problématique de la lutte contre l'habitat indigne dans leur plan d'action. Dans la continuité de la réunion plénière du CODAF et en appui de la politique pénale mise en œuvre, les procureurs de la République veilleront à réunir le CODAF, en la forme restreinte, afin d'articuler efficacement les procédures administratives et les enquêtes pénales et d'envisager des contrôles coordonnés en matière de fraude réalisée par les « marchands de sommeil », conformément à la circulaire du Premier ministre du 7 avril 2021 relative au nouveau dispositif interministériel en matière de lutte contre la fraude aux finances publiques.
- Dans le souci d'améliorer les enquêtes administratives et pénales les procureurs de la République feront connaître aux membres du PDLHI les sanctions pénales prononcées et les éventuelles difficultés rencontrées à l'occasion des procédures judiciaires. Pour mémoire, la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a durci les peines principales encourues, qui peuvent désormais atteindre 7 années d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende, voire 10 ans d'emprisonnement et 300 000 euros en cas de circonstances aggravantes, et 15 ans de réclusion criminelle et 400 000 euros d'amende si plusieurs mineurs sont concernés.
- Les préfets veilleront à la mise en œuvre des travaux d'office, notamment lorsqu'ils relèvent de la compétence des services de l'Etat, y compris en procédure d'urgence. Par ailleurs, ils utiliseront le dispositif d'astreintes administratives et procéderont à leur recouvrement de manière systématique en procédure ordinaire, en mobilisant les arrêtés portant sur les parties privatives comme sur les parties communes, en définissant un processus clair entre les services concernés (DDT-DDETS-ARS-collectivités) et une grille d'analyse commune fixant les montants de l'astreinte.
- Les préfets mobiliseront les DRFiP et DDFiP pour assurer le recouvrement des créances et lutter ainsi contre les « marchands de sommeil ».

Par ailleurs, les préfets assureront la diffusion des outils juridiques, opérationnels et informatiques à la disposition des acteurs et des élus locaux, en accompagnant leur déploiement, notamment dans les territoires moins pourvus en ingénierie.

Les préfets veilleront à accompagner les petites communes, aussi bien par des journées d'information, de sensibilisation et de formation locales, que par des actions d'assistance au quotidien pour la prise et la conduite d'arrêtés jusqu'à leur terme, notamment dans les cas les plus complexes. Ils encourageront aussi la mutualisation des moyens à l'échelle intercommunale.

Les préfets s'assureront du bon déploiement des outils numériques mis à disposition et dédiés au suivi de la lutte contre l'habitat indigne, recensés en annexe n°2. Le recours à ces outils par les acteurs de l'instance de suivi devra être systématique. Si des outils alternatifs déjà en usage devaient être maintenus, leur interopérabilité avec les outils utilisés à l'échelle nationale devra être assurée.

En outre, ils assureront la diffusion des outils créés par la loi du 9 avril 2024 précitée, à travers la boîte à outils figurant en annexe n°3, en particulier la nouvelle procédure d'expropriation à titre rémissible, ou la possibilité pour les communes de définir des secteurs dans lesquels les immeubles d'habitat collectif doivent faire l'objet d'un diagnostic structurel décennal.

Nous savons pouvoir compter sur votre engagement total pour mettre en œuvre cette politique publique prioritaire et garantir à chacun un logement digne et sécurisé.

Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur

Bruno RETAILLEAU

Ministre d'Etat, garde de sceaux, Ministre de la justice

Gérald DARMANIN

Ministre du Travail, de la Santé, des Solidarités et des Familles

Catherine VAUTRIN

**Ministre de l'Économie, des Finances et
de la Souveraineté industrielle et numérique**

Eric LOMBARD

Ministre chargée du Logement

Valérie LETARD