

Repères

NOVEMBRE 2020

Lutte contre l'habitat indigne : un nouveau cadre d'intervention pour les EPCI

En bref

Ce que prévoit l'ordonnance en matière de compétences

L'HABITAT INDIGNE, UN PHENOMENE D'AMPLEUR

Environ 420 000 logements du parc privé occupés en métropole et 70 000 en outre-mer sont considérés comme indignes, c'est-à-dire présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants. Les acteurs locaux sont en première ligne face à ce phénomène qui constitue une préoccupation grandissante.

Cependant, leur intervention est complexe, à la fois du fait des procédures à mettre en œuvre et des différentes polices applicables, et de la dispersion des compétences selon le fondement sur lequel l'action est menée.

Pour faciliter la lutte contre l'habitat indigne, l'ordonnance du 16 septembre 2020, en application de l'article 198 de la loi ELAN, crée notamment une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis, applicable à compter du 1^{er} janvier 2021.

UN ACTEUR UNIQUE POUR AGIR DE MANIERE PLUS COORDONNEE

Cette ordonnance a aussi pour but de favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc une nouvelle étape dans le mouvement engagé par la loi ALUR de renforcement du rôle des EPCI en la matière. Ces nouvelles dispositions sont **applicables à compter du 1^{er} janvier 2021**

UN NOUVEAU CADRE POUR LES TRANSFERTS ET LES DELEGATIONS DES POUVOIRS DE POLICE

- **Un transfert des pouvoirs de police des maires vers les Présidents des EPCI facilités :** l'ordonnance limite la possibilité pour les présidents d'EPCI de refuser le transfert des pouvoirs de police de la part des Maires en matière d'habitat dangereux. En effet, désormais, il ne peut y renoncer que si au moins la moitié des maires des communes membres se sont opposées au transfert dans le délai de 6 mois à compter de la date de l'élection du président de l'EPCI, ou si les maires s'opposant à ce transfert représentent au moins la moitié de la population du territoire. Il doit le faire dans le mois qui suit le délai de 6 mois précité. *Auparavant, il suffisait qu'un maire s'y oppose pour qu'il puisse y renoncer. Il pouvait alors soit y renoncer totalement, soit l'exercer sur les communes qui ne s'y étaient pas opposées.* De plus, il sera désormais possible pour un maire qui s'était opposé au transfert de revenir sur sa décision sans devoir attendre une nouvelle mandature. Le transfert aura alors lieu 3 mois après sa décision, sauf si l'EPCI s'y oppose. Ce dernier ne pourra s'y opposer que s'il n'exerce pas déjà la compétence sur d'autres communes.
- **Un assouplissement de la possibilité de délégation des pouvoirs du préfet au président de l'EPCI :** celle-ci peut être opérée même si l'EPCI n'a pas bénéficié du transfert des pouvoirs de police des maires sur l'ensemble des communes. Le préfet, après avis de l'ARS, peut transférer ses pouvoirs de police en matière de logement insalubre au président de l'EPCI, même si un seul maire a transféré ses pouvoirs de police spéciale. *Les autres conditions, qui s'appliquaient précédemment, demeurent (l'EPCI a reçu délégation des aides à la pierre et il a créé un service dédié pour mettre en œuvre la LHI).*

Concrètement

Le nouveau cadre juridique défini par l'ordonnance est l'occasion pour un EPCI de :

- Définir les enjeux et moyens nécessaires pour assurer de nouvelles compétences au niveau intercommunal ou pour organiser une mutualisation de moyens à cette échelle
- Travailler à la mise en place d'une stratégie commune de lutte contre l'habitat indigne ou à son actualisation
- Définir les responsabilités des différents acteurs intervenant sur l'habitat privé dégradé et mettre en place de nouveaux process de suivi et d'intervention partagés

Une équipe pluridisciplinaire sur mesure

Espacité

Espacité est une agence spécialisée dans les politiques territoriales de l'habitat, le renouvellement urbain et la gestion des territoires. Engagée aux côtés des acteurs publics, elle les aide à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser.

Transformer la ville nécessite tout à la fois vision, dialogue, respect des contraintes et mobilisation de compétences. L'expertise reconnue d'Espacité, à chaque étape des projets, son équipe pluridisciplinaire, à l'écoute des territoires, sa souplesse d'intervention et son sens de la médiation, permettent de traiter et dépasser la complexité, de dynamiser et rassembler durablement acteurs et savoir-faire.

Grâce à son approche globale et à son attention portée au suivi de l'actualité législative comme des actions menées dans les territoires, Espacité est en capacité de mobiliser des dispositifs innovants et de définir des stratégies globales en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Maître Stéphanie Jacq-Moreau

Elle exerce en tant qu'avocat, conseil de collectivités locales depuis 1999, en particulier dans le domaine des opérations de requalification urbaine et de lutte contre l'habitat indigne pour lesquelles elle assure le conseil stratégique, la sécurisation des procédures et les missions de défense au contentieux (administratif, judiciaire et pénal).

Elle a développé une expertise spécifique en matière de traitement de l'habitat indigne et est l'auteure de nombreuses publications et de guides méthodologiques à l'attention des services en charge de ces procédures (dont le Vademecum « Agir contre l'habitat indigne » édité par le PNLHI). Elle anime également régulièrement des formations sur cette thématique à l'attention des fonctionnaires territoriaux (INSET, TERRITORIAL).

Nos solutions

- L'accompagnement à l'élaboration d'une cartographie des acteurs et des moyens à l'œuvre
- L'accompagnement à la définition d'une politique intercommunale en matière de lutte contre l'habitat indigne
- La définition des enjeux stratégiques du transfert de compétences à l'Intercommunalité, en lien avec sa stratégie en matière d'habitat privé
- L'appui à la concertation avec les communes et les acteurs impliqués sur les enjeux relatifs au transfert de compétences
- L'accompagnement à l'organisation nécessaire pour assurer les compétences transférées et/ou pour organiser la mutualisation de moyens à l'échelle intercommunale
- L'appui à la mise en place d'outils de pilotage
- L'appui à l'instauration d'une gouvernance et d'une animation territoriale

Ils nous font confiance

Mission d'accompagnement au pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne de la **Métropole Européenne de Lille**.

Mission d'accompagnement pour la mise en place du permis de diviser **pour Evry-Courcouronnes**

Mission d'évaluation, de diagnostic territorial et de préconisation d'un plan d'actions en faveur de l'habitat privé (valant étude pré-opérationnelle) **pour Bordeaux Métropole**

Contact

Anne-Katrin LE DOEUFF
Directrice générale déléguée
tel : 01 45 17 93 53 ; ak.ledoeuff@espacite.com

Géraldine CHALENCON
Directrice opérationnelle
geraldine.chalencon@espacite.com