

Octobre 2015

## FICHE n° 27

### La lutte contre l'habitat indigne

*Service émetteur : Direction départementale des territoires*  
*Coordonnées du service : Service Urbanisme Habitat Rénovation Urbaine*  
*Personne à contacter : Véronique Delpech*

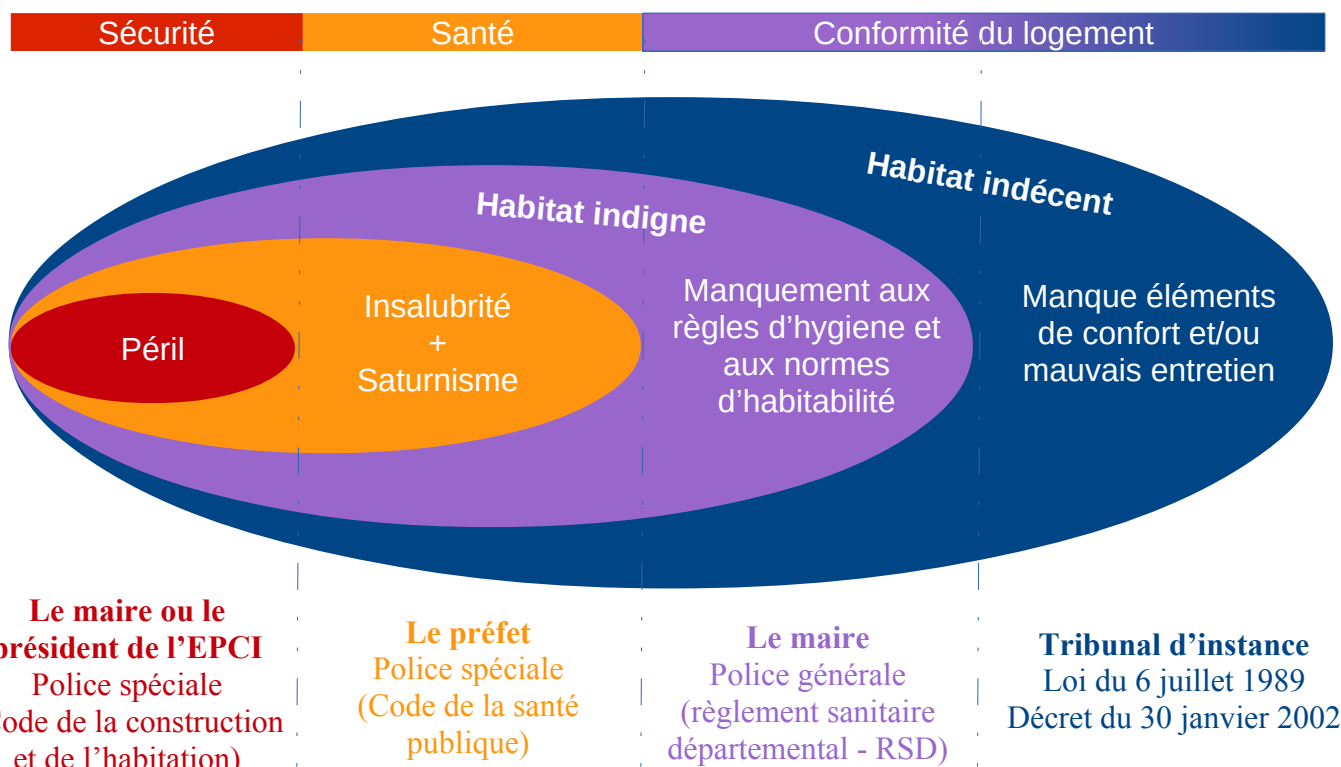
**L'habitat indigne** recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le risque saturnin lié à la présence de plomb est avéré, les immeubles menaçant de tomber en ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats qui, sans être déclarés comme totalement insalubres, sont tout de même considérés comme précaires.

**La lutte contre l'habitat indigne** constitue une priorité nationale. Des moyens publics existent, des outils réglementaires ont été développés et des procédures adaptées peuvent être mises en œuvre.

Dans le Tarn-et-Garonne, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé est évalué à **environ 5000 logements**. 3 sur 5 sont habités par des propriétaires occupants, et 2 sur 5 par des locataires.

Le pôle départemental créé en 2010 a pour vocation de traiter de l'habitat indigne et le mal logement sur l'ensemble du département. A cette fin, il réunit l'ensemble des acteurs compétents nécessaires à une approche globale et permet de coordonner leurs actions.

Le schéma ci-dessous présente les compétences au regard des désordres



Quels que soient les désordres et les compétences en jeu, **les maires occupent une place centrale** dans le dispositif. Ils ont un rôle essentiel à jouer dans la résorption de situations d'habitat indigne, notamment à travers leur pouvoir de police.

Ces situations préjudiciables pour la santé et la sécurité des habitants sont liées à un délaissement d'une part importante des logements des **cœurs de villes et de bourgs**. **Fragilisés**, ces pôles structurants historiques peuvent s'en trouver affectés dans leurs fonctions d'accueil, leur offre de commerces et de services, et dans les aménités offertes aux habitants.

La lutte contre l'habitat indigne constitue donc un levier puissant pour **renforcer l'attractivité des centres-bourgs et les consolider**. Cette action coercitive est complémentaire d'actions plus incitatives, comme les aides de l'ANAH, ou le prêt à taux zéro pour l'achat/rénovation d'un bien dans un bourg rural.

Le pôle départemental est à même d'accompagner les collectivités qui souhaitent renforcer leur action de lutte contre l'habitat indigne. La DDT et les délégataires des aides à la pierre, le Conseil Départemental et le Grand Montauban CA peuvent les aider conjointement à mettre en place des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou des opérations de résorption de l'habitat insalubre.