



MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
MINISTÈRE EN CHARGE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Les Ministres

Paris, le

12 NOV. 2019

Référence : D19015130

Mesdames et Messieurs les Présidents,
Mesdames et Messieurs les Maires,

La lutte contre l'habitat indigne est au cœur de vos préoccupations pour protéger les personnes vulnérables et s'assurer que chacun puisse disposer d'un logement respectueux de la dignité humaine. Elle constitue une priorité de l'action du Gouvernement.

C'est une politique éminemment complexe à conduire puisque l'habitat indigne revêt des formes très différentes (immeubles vétustes menaçant de s'effondrer, division pavillonnaire, utilisation de locaux impropres à l'habitation, etc...) et fait intervenir des acteurs nombreux et variés.

Persuadé qu'il nous faut notamment renforcer notre action contre le fléau des marchands de sommeil, qui tirent profit de la détresse des plus démunis et qu'il faut traquer sans relâche, nous souhaitons par le présent courrier vous rappeler les dispositions de la loi ELAN qui ont renforcé significativement les moyens d'action pour lutter, ensemble, contre ces « trafiquants de misère ».

D'abord, nous avons renforcé les sanctions pénales contre ces criminels. Il est insupportable de constater que certains pouvaient au même moment être condamnés comme marchand de sommeil et pour autant bénéficier d'une indemnité d'expropriation ! Cela est désormais fini et nous nous félicitons que les condamnations se multiplient. Nous leur appliquons à présent les mêmes types de dispositifs de répression qu'aux trafiquants de drogue. Vous trouverez le détail des sanctions qu'ils encourent en annexe. Il faut en finir avec le sentiment d'impunité. C'est également pour cela que la loi ELAN impose aux agences immobilières et aux syndicats de dénoncer tout marchand de sommeil dont il a connaissance.

Ensuite, nous avons renforcé la mise en œuvre d'une politique opérationnelle. Avec la Garde des Sceaux, nous avons mené un travail en commun qui permet une coordination accrue entre les services administratifs et les services du Procureur, au sein des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, dont vous êtes partie prenante, afin que les Parquets soient pleinement mobilisés sur ces dossiers et pour que plus de sanctions pénales soient prononcées.

Certaines communes ou EPCI ont décidé de mettre en place un « *permis de louer* » sur tout ou partie de leur territoire. Nos services se tiennent à votre disposition pour accompagner tous ceux désirant y travailler.

Par ailleurs, et c'est un point essentiel sur lequel nous souhaitons appeler votre attention, nous avons voulu que les astreintes prises contre les marchands de sommeil, pour les inciter à remédier à l'indignité du logement, soient directement versées aux communes ou aux EPCI compétents en matière d'habitat auxquels les communes ont transféré leurs compétences. Enfin, le principe de l'astreinte a été généralisé et systématisé par la loi ELAN. Cela vous donne plus de possibilités et permet donc d'accentuer la pression sur les marchands de sommeil et d'augmenter progressivement les moyens des collectivités dans la mise en œuvre de cette politique.

Mais si nous voulons lutter contre les marchands de sommeil, nous devons aussi mettre en œuvre une politique ambitieuse de rénovation de notre parc immobilier. C'est la raison pour laquelle nous appelons également votre attention sur le nouveau dispositif fiscal dit « Denormandie dans l'ancien » qui permet d'inciter les acheteurs à investir dans la rénovation du bâtiment plutôt que dans la construction neuve. Pour être éligible, il vous suffit d'être l'une des 222 villes du programme « Action cœur de ville » ou de mettre en place une opération de revitalisation du territoire (ORT), telle que définie dans la loi ELAN. Vous deviendrez alors automatiquement éligible à ce dispositif fiscal, qui peut constituer une vraie réponse pour la rénovation du bâti ancien. Nous vous invitons donc à vous en saisir. Toutes les informations utiles sont consultables sur www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-la-renovation-et-la-location.

Enfin, pour permettre à un locataire de signaler un logement indigne ou de se renseigner sur les recours possibles, nous avons mis en place une ligne dédiée (0806 706 806) que nous vous invitons vivement à faire connaître à vos administrés.

Nous connaissons votre mobilisation pour lutter contre ce fléau de l'habitat indigne. Soyez convaincus de notre détermination. Nos services, et notamment ceux des Préfectures et du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) à la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL), se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions nécessaires le cas échéant.

C'est en luttant ensemble que nous réussirons. Nous nous tenons à vos côtés.

Bien à vous

Jacqueline GOURAULT

Bien respectueusement,

Julien DENORMANDIE

Annexe 1 : Les principales infractions en matière de lutte contre l'habitat indigne et le régime des peines complémentaires rénové par la loi ELAN

Les principales infractions applicables en matière de lutte contre l'habitat indigne

- Article 225-14 et s. du code pénal (soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes)
- Article 223-1 du code pénal (mise en danger de la vie d'autrui)
- Article L 1337-4 du code de la santé publique (non respect des prescriptions prévues par l'arrêté de police, dégradation/détérioration/destruction des locaux pour les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants, non respect d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ...etc...)
- Articles L 123-3 et L 511-6 du code de la construction et de l'habitation (non respect des prescriptions prévues par l'arrêté de police, dégradation/détérioration/destruction des locaux pour les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants, non respect d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ...etc...)
- Article L 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation (division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code)
- Article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation (contraindre un occupant à renoncer à ses droits à hébergement ou relogement, ou le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ; percevoir un loyer alors que le logement est frappé d'un arrêté de police le rendant impropre à l'habitation ; refuser d'héberger ou de reloger l'occupant bien qu'étant en mesure de le faire)

Le régime des peines complémentaires applicables aux infractions en matière de lutte contre l'habitat indigne rénové par l'article 190 de la loi ELAN

Les peines complémentaires suivantes sont applicables aux personnes morales et aux personnes physiques :

- La confiscation des biens ayant servi à commettre l'infraction pour les infractions prévues par les articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette peine devient **obligatoire** sauf motivation contraire du tribunal.
- L'interdiction d'acquérir un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou d'acquérir un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement pour les infractions prévues par les articles

225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette peine devient également **obligatoire**, sauf motivation contraire du tribunal et peut désormais être prononcée pour une durée maximale de 10 ans (pour les faits postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

- La confiscation en valeur du montant de l'indemnité d'expropriation lorsque les biens immeubles qui appartenaient au condamné au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique. Cette peine complémentaire, applicable aux infractions prévues par les articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation, et créée par la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n'est applicable qu'aux faits postérieurs à son entrée en vigueur ;
- La confiscation générale du patrimoine à l'encontre des personnes déclarées coupables de la seule infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. Cette peine complémentaire, créée par la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n'est applicable qu'aux faits postérieurs à son entrée en vigueur.

Le périmètre de l'astreinte administrative

Applicable depuis le 1^{er} mars dernier, l'article 194 de la loi ELAN généralise et systématise le dispositif de l'astreinte administrative à toutes les procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors procédure d'urgence) ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme. En effet, la loi ALUR du 26 mars 2014 ayant instauré l'astreinte ne la limitait qu'aux arrêtés de police administrative spéciale pour lesquels des travaux étaient prescrits.

S'agissant du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont concernés :

- Les arrêtés de péril (article L. 511-1 du CCH) ;
- Les arrêtés relatifs à la sécurité des établissements recevant du public (ERP) aux fins d'hébergement (article L. 123-3 du CCH) ;
- Les arrêtés relatifs à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (articles L. 129-1 à 7 du CCH).

Les arrêtés relevant de ces procédures et pris depuis le 1^{er} mars doivent donc comporter la mention suivante : « *en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, [la personne citée à l'article 1 de l'arrêté] est redevable du paiement d'une astreinte dans les conditions prévues à l'article [selon la procédure]* ». (Pour les procédures de péril faire référence à l'article L. 511-2-IV du CCH, pour la procédure de sécurité des ERP aux fins d'hébergement faire référence à l'article L. 123-3-III et pour la procédure des équipements communs faire référence à l'article L. 129-2).

A l'issue du délai fixé par l'arrêté de police spécial de lutte contre l'habitat indigne, un arrêté d'astreinte doit être pris notamment pour déterminer sa liquidation. Cet arrêté est pris par l'autorité compétente pour prononcer l'arrêté de police administrative spéciale duquel il découle.

La simplification opérée par la loi ELAN

La systématisation de l'astreinte est une simplification dans la mesure où le caractère facultatif de l'astreinte mis en place par la loi ALUR pouvait être perçu comme un facteur de risque contentieux lié à la nécessaire appréciation par les services de la situation particulière de chaque propriétaire et aux motivations à apporter pour justifier le choix de prendre un arrêté d'astreinte.

De plus, l'article 194 de la loi ELAN a supprimé le critère de progressivité de l'astreinte mis en place par la loi ALUR, source de complexité dans la liquidation de son montant.

La liquidation et le recouvrement de l'astreinte

Il convient de s'appuyer sur les dispositions de l'instruction interministérielle LHAL1631420J du 26 octobre 2016 relative au suivi des procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne et à la mise en œuvre de l'astreinte administrative, notamment en ce qui concerne sa liquidation. En effet le contenu de cette instruction reste d'actualité à l'exception des éléments relatifs au caractère facultatif et progressif de l'astreinte qui a été supprimé par l'article 194 de la loi ELAN.

La loi prévoit que des aménagements sont possibles pour exonérer du paiement de l'astreinte les propriétaires de bonne foi qui n'ont pas pu réaliser les mesures prescrites pour des raisons indépendantes de leur volonté. En effet, l'article 194 de la loi ELAN prévoit pour chaque police concernée par le dispositif de l'astreinte une exonération totale ou partielle du propriétaire « *s'il établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait* ».

Annexe 3 : Liste des guides utiles

- Guide pratique du recours au Procureur de la République
- Guide pénal
- Lutter contre l'habitat indigne : Mise en œuvre des procédures pour un recouvrement efficace des créances publiques
- Le pouvoir des maires
- Guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne
- Vade-mecum Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux, méthodes, choix et conduite des procédures
- Vade-mecum : Lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer
- La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés
- Agir face aux situations d'incurie dans le logement
- Guide de l'hébergement et du relogement
- Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement et de relogement – pratiques de terrain
- Les recours aux travaux d'office - recueil de fiches
- Immeubles et édifices menaçant ruine – analyse juridique et recommandations opérationnelles
- Les locaux impropres par nature à l'habitation au sens de l'article L1331-22 du code de la santé publique
- Surmonter les problèmes d'identification des propriétaires d'immeubles
- Guide pratique à l'usage des occupants
- Lutter contre l'habitat indigne dans les villes et territoires ruraux - actes d'une journée nationale

Dans le but de protéger la confidentialité de certaines informations, vous pouvez télécharger ces guides sur l'extranet du PNLHI au sein de la Dihal.

Vous recevrez les identifiants d'accès en envoyant un mail à l'adresse : pnlhi.dihal@dihal.gouv.fr

Annexe 4 : Présentation du dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien »

Depuis le 1er janvier 2019, les futurs propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. C'est également un moyen pour les collectivités locales d'associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre.

Les bénéficiaires du dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie s'adresse aux propriétaires bailleurs qui :

- achètent un **bien à rénover** dans un des centres-villes éligibles au dispositif ;
- souhaitent mettre leur logement **vide** en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.

Cette réduction d'impôt sur le revenu s'applique aussi bien aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement et qui font rénover leur bien, qu'à ceux qui achètent à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.

Où est-il possible d'investir en Denormandie ?

Le dispositif Denormandie est disponible dans les 222 villes du plan Action cœur de ville et dans les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire.

Quels sont les avantages fiscaux ?

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération, en fonction de la durée de la location :

- 6 ans : 12 %
- 9 ans : 18 %
- 12 ans : 21 %

Exemple : pour l'achat d'un bien de 160 000 euros avec 40 000 euros de travaux, l'aide est de 33 600 euros pour une location de 12 ans, soit 2 800 euros de déduction par an.

Comment peut-on bénéficier de la réduction d'impôt ?

Il y a trois conditions :

1/ Faire des travaux à hauteur de 25 % du coût total de l'opération, soit pour l'achat d'un logement de 160 000 euros, 40 000 euros de travaux.

2/ Les travaux éligibles au dispositif correspondent à :

- une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 %

OU

- deux types au moins de travaux parmi les 5 suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, isolation des fenêtres.

À noter : Dès lors que le logement a plus de deux ans, le taux de TVA de 10 %, voire de 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique, est susceptible de s'appliquer si les conditions d'application sont remplies.

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros.

Si le bien est acheté 400 000 euros et que 100 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros non sur 500 000 euros.

3/Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.

Comment s'articule le « Denormandie dans l'ancien » avec les autres dispositifs d'aides à l'investissement locatif ?

La réduction d'impôt dite Pinel ne vise pas les mêmes opérations que le Denormandie dans l'ancien : elle s'applique à l'acquisition de logements neufs ou assimilés et dépend d'un zonage spécifique (zones A, Abis et B1). Ce dispositif continue de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2021.

Dans les quelques situations où les deux réductions d'impôt pourraient s'appliquer, le contribuable aura le choix du dispositif dont il entend bénéficier.

La déduction des revenus fonciers Louer abordable ne nécessite pas de réaliser un investissement, mais s'adresse également à ceux qui sont déjà propriétaires. L'aide s'appuie sur un conventionnement avec l'Anah et la déduction s'applique chaque année pendant toute la durée de la convention si les conditions, notamment de loyers, continuent d'être respectées.

Ce dispositif continue de s'appliquer dans les conditions habituelles et jusqu'au 31 décembre 2019.

Un investisseur qui souhaite s'inscrire dans ce dispositif peut le faire, mais il ne pourra alors bénéficier ni du dispositif Pinel, ni du Denormandie dans l'ancien.

Pour en savoir plus, vous pouvez utilement consulter le site du ministère de la cohésion des territoires : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-la-renovation-et-la-location>