FOCUS

L’habitat indigne, de quoi parle-t-on ?

Environnement intérieur

#habitat

Mise à jour de cette page :
29/01/2026

Auteur **ARS Occitanie**
34067 MONTPELLIER Acteur régional ESE *Prévenir les risques & promouvoir la santé dans les domaines de l’environnement, les maladies, les risques liés aux comportements* GRSE Occitanie

Définition

Défini juridiquement depuis la loi Molle du 25 mars 2009, l'habitat indigne regroupe les logements portant atteinte à la santé et/ou à la sécurité des occupants et/ou impropres par nature à l'habitation.

L'habitat indigne comprend par exemple les situations de **logements insalubres**, logements très dégradés qui présentent un risque pour la santé des occupants (risque de saturnisme infantile, risque d'électrocution…). Il comprend des lieux utilisés à des fins d'habitation alors qu'ils ne sont pas prévus à cet effet : caves, garages, combles non aménagées….. C'est le Préfet qui est responsable de mener les procédures administratives pour régler ces situations.

L'habitat indigne inclut également les logements en situation de **péril**, c'est-à-dire présentant un risque sur la stabilité ou la solidité des ouvrages. C'est notamment le cas lorsqu'un immeuble menace la sécurité des habitants, des voisins ou des passants par risque d'effondrement. C'est alors le Maire qui est chargé d'identifier ces désordres et de mener les procédures.

L'habitat indigne peut renvoyer également à la notion d'atteinte à la dignité humaine qui est alors sanctionnée pénalement : c'est la lutte contre les **« marchands de sommeil »**.

L'habitat indigne concerne des situations complexes sur le plan social, technique, juridique, financier et médical qui nécessitent de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés chacun dans son champ de compétence. C'est ainsi qu'ont été créés dans tous les départements d'Occitanie des Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), sous l'égide du Préfet de département, afin de coordonner l'action de tous les services concernés dans ce domaine.

Habitat indigne et logement décent

Le droit à un logement décent a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

En cas de location, un propriétaire bailleur a l'obligation de louer un logement décent, qui répond à des critères de confort, d'équipement mais aussi à des exigences de salubrité et de sécurité. Ces critères sont listés dans le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

La décence est une notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs et qui implique en cas de litige de saisir le tribunal d'instance. Le préfet et le maire ne sont pas compétents dans ce domaine.

Toutefois, les notions de logement décent et d'habitat indigne ne sont pas étanches l'une par rapport à l'autre. Les désordres présents dans un logement non décent peuvent exposer les occupants à des risques graves pour leur santé ou leur sécurité physique, ce qui peut les faire entrer dans le champ de l'habitat indigne.

Mais un logement « non décent » peut ne pas être indigne, s'il n'y manque que des éléments de confort, mais qu'il n'expose pas ses occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité.

Cadre règlementaire

Lorsque les situations sont repérées, les procédures conduisent à la prise d'arrêtés par le maire ou le Préfet, selon les causes de l'indignité, obligeant ainsi les propriétaires du bien à intervenir et prendre en charge la réparation des désordres. A défaut de réalisation de ces travaux, le maire ou le préfet peuvent être amenés à se substituer aux propriétaires défaillants et à réaliser des travaux d'office.

Si elles permettent d'intervenir et de conduire à la résolution de nombreuses situations, les procédures de lutte contre l'habitat indigne existantes sont aussi jugées longues, complexes et ne permettent pas de résoudre assez vite les difficultés pour des occupants en grande détresse.

C'est pourquoi la **loi ELAN**, promulguée le 24 novembre 2018, s'attaque à cette complexité. L'objectif est de faciliter l'action des propriétaires et des collectivités : les travaux de rénovation pourront être réalisés plus rapidement, des dispositions inédites sont prises pour lutter contre les marchands de sommeil et elle permettra de simplifier l'organisation et les procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne. Elle repose sur 4 piliers :

- **PILIER 1 : Lutter contre les grandes copropriétés dégradées, grâce au plan « Initiative Copropriété »** - 3 milliards d'euros mobilisés sur 10 ans
- **PILIER 2 : Requalifier l'habitat dans les centres anciens dégradés**
- **PILIER 3 : Lutter contre les marchands de sommeil**. Déclarer la guerre aux marchands de sommeil en les tapant au portefeuille : sanctions financières, confiscation de leurs biens, interdiction d'acquérir de biens pendant 10 ans, dénonciation obligatoire des marchands de sommeil par les syndics et les agences.
- **PILIER 4 : Accélérer la rénovation urbaine**

Les impacts sur la santé

L'habitat, lorsqu'il est indigne, peut provoquer ou accentuer de nombreuses pathologies, selon l'état du logement et l'utilisation qui en est faite :

- saturnisme infantile lié aux peintures au plomb dégradées
- maladies respiratoires liées à l'humidité, aux moisissures et au manque d'aération
- maladies infectieuses favorisées par des équipements sanitaires insuffisants
- mal-être et troubles psychiques en cas de logements trop exigus ou sans ouverture sur l'extérieur
- accidents domestiques accrus par la présence d'installations électriques défaillantes, par l'instabilité de planchers, plafonds, escaliers...

Pour aller plus loin
Où se renseigner concernant ses droits de locataires ou propriétaire ?
Votre Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)
Guide pratique à l'usage des occupants de logements indignes -DIHAL

Comment signaler la dégradation de votre logement ?
Il faut tout d'abord prendre contact avec le propriétaire ou l'agence immobilière gestionnaire du bien. Le propriétaire est responsable de l'entretien des locaux et doit effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire. Lui ou le professionnel qui gère le logement doivent être informés, si possible par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), du mauvais état du logement et de la nécessité de faire des travaux. En cas d'urgence, pour éviter un accident, il est possible de le prévenir également par téléphone. Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

Que faire en cas d'insalubrité ou de péril suspecté ?

En l'absence de réponse satisfaisante du propriétaire du bien, il faut signaler la situation au Maire (péril) ou à la délégation territoriale de l'ARS (insalubrité), qui organisera une visite du logement pour évaluer la situation et engagera si nécessaire une procédure administrative avec la prise d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Les critères de décence :
Service-public.fr : le logement décent
Les caractéristiques du logement décent

Source :

Cet article est issu du « Dossier-ressources Habitat et Santé-Environnement », édité par le Réseau Régional Éduquer en Santé-Environnement Occitanie.

- Le logement, déterminant majeur de la santé des populations
- Impact sanitaire de l'exposition aux moisissures présentes dans l'air ambiant
- La punaise de lit : Un fléau à l'ombre des politiques publiques. Ça pique !
Prévenir et agir ensemble pour ne plus subir