

Arras, le 31 janvier 2019

Réunion du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Fabien SUDRY, préfet du Pas-de-Calais, préside ce jeudi 31 janvier 2019 la réunion plénière du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

• **Objet et objectifs du PDLHI :**

Le PDLHI mobilise et coordonne les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département, à savoir : les services de l'État et ses établissements publics (en particulier l'Agence régionale de santé), la CAF, les collectivités territoriales, les associations œuvrant dans le domaine du logement et des droits, les bailleurs publics et privés et les quatre Tribunaux de grande instance du Pas-de-Calais.

Il vise à constituer une culture partagée, à développer le travail en réseau et à mettre en œuvre un plan d'actions à l'échelle départementale.

• **La situation du département :**

Le département du Pas-de-Calais est particulièrement concerné par le phénomène de l'habitat indigne, qui désigne les logements dont les défauts ou désordres techniques font courir un risque pour la santé et/ou la sécurité des personnes logées. Dans le parc immobilier privé, **le taux de logements potentiellement indignes est estimé à 8 %, soit plus de 40 000 logements et plus de 100 000 personnes concernées**. Le parc de logement public est lui aussi concerné, mais à moindre échelle.

Le parc privé potentiellement indigne est occupé à plus de deux tiers par des locataires. La majorité (77 %) des logements concernés a été construite avant 1949. En particulier, l'utilisation de peintures au plomb jusqu'à cette période peut engendrer des risques de saturnisme infantile.

Depuis 2002, **on dénombre en moyenne 650 signalements par an** (soit 11 000 dossiers). Le rythme ne faiblit pas ce qui montre une forme de persistance de la situation.

Sur ces dossiers, une partie fait l'objet de mesures coercitives par des arrêtés préfectoraux pris au titre du code de la santé publique, dont environ une trentaine d'arrêtés d'insalubrité par an.

En pratique, si le propriétaire est défaillant, deux cas se présentent. En cas de déclaration d'insalubrité, le maire ou l'EPCI a la responsabilité de l'exécution d'office des travaux après mise en demeure du propriétaire. En cas d'urgence ou si la commune ou l'EPCI n'exerce pas sa responsabilité, le préfet peut faire réaliser les travaux. Dans les deux cas, les frais sont mis à la charge du propriétaire.

• Les actions menées :

Au travers du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), l'Etat et le Département se sont fixés comme ambition « d'enrayer collectivement l'habitat indigne et la précarité énergétique ». Pour cela, la Direction départementale des territoires et de la Mer (DDTM) anime le guichet unique « éradication de l'habitat indigne », avec la Caisse d'allocations familiales (CAF). Elle intervient vers les propriétaires qui louent des logements non-décents en utilisant le levier de la conservation de l'allocation logement et reçoit les signalements. L'Agence régionale de santé (ARS) instruit quant à elle les procédures au titre du code de la santé publique (insalubrité, urgence, saturnisme...). Les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) de Calais et de Boulogne-sur-mer effectuent également cette mission.

En pratique, le repérage des situations est réalisé par de nombreux acteurs via les relevés d'observations logement (ROL). Il est activé en particulier par les travailleurs sociaux du Département, des CCAS, de la CAF et par les associations.

Les communes et EPCI conduisent les procédures de « péril » dans le cas d'immeubles menaçant ruine. Par ailleurs certains EPCI animent un protocole de lutte contre l'habitat indigne, démarche qu'il convient de recommander. Enfin, Plusieurs EPCI s'engagent dans le dispositif du « permis de louer » ; dans les périmètres identifiés, les propriétaires doivent dès lors obtenir l'autorisation de la collectivité locale avant de louer leur logement.

• Les apports de la loi ELAN :

La loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 comprend des mesures pour rendre l'action publique plus efficace en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Elle autorise le gouvernement à prendre d'ici mai 2020 des ordonnances pour améliorer l'efficacité des polices de l'habitat indigne en harmonisant et simplifiant les procédures, en clarifiant l'exercice des pouvoirs de police par les maires et présidents d'EPCI et en incitant à la mutualisation des moyens au sein de services intercommunaux.

Par ailleurs, elle renforce les outils répressifs contre les marchands de sommeil en augmentant la pression financière à leur égard et en alourdissant les sanctions pénales.