



La lutte contre l'habitat indigne (LHI)

Décembre 2020

La lutte contre l'habitat indigne est un sujet de préoccupation pour tous les acteurs du territoire et est souvent source d'interrogations de la part des élus. Cette fiche a pour objet d'éclairer le sujet à l'attention, notamment, des élus locaux.

Louer un logement décent est une obligation

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé. Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondre à un critère de performance énergétique minimale et être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ([art. 6 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs).

Qu'appelle-t-on un logement décent ?

Le [décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent définit les caractéristiques d'un logement décent.

L'habitat indigne

Ce sont les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé (art. 1 de la [loi n° 90-449 du 31 mai 1990 sur le droit au logement](#)).

L'insalubrité

Elle est définie à partir du 1^{er} janvier 2021 par l'[article L.1331-22 du code de la santé publique](#) (CSP) :



« Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre. La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre. »

Constituent notamment des situations d'insalubrité la mise à disposition à des fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de :

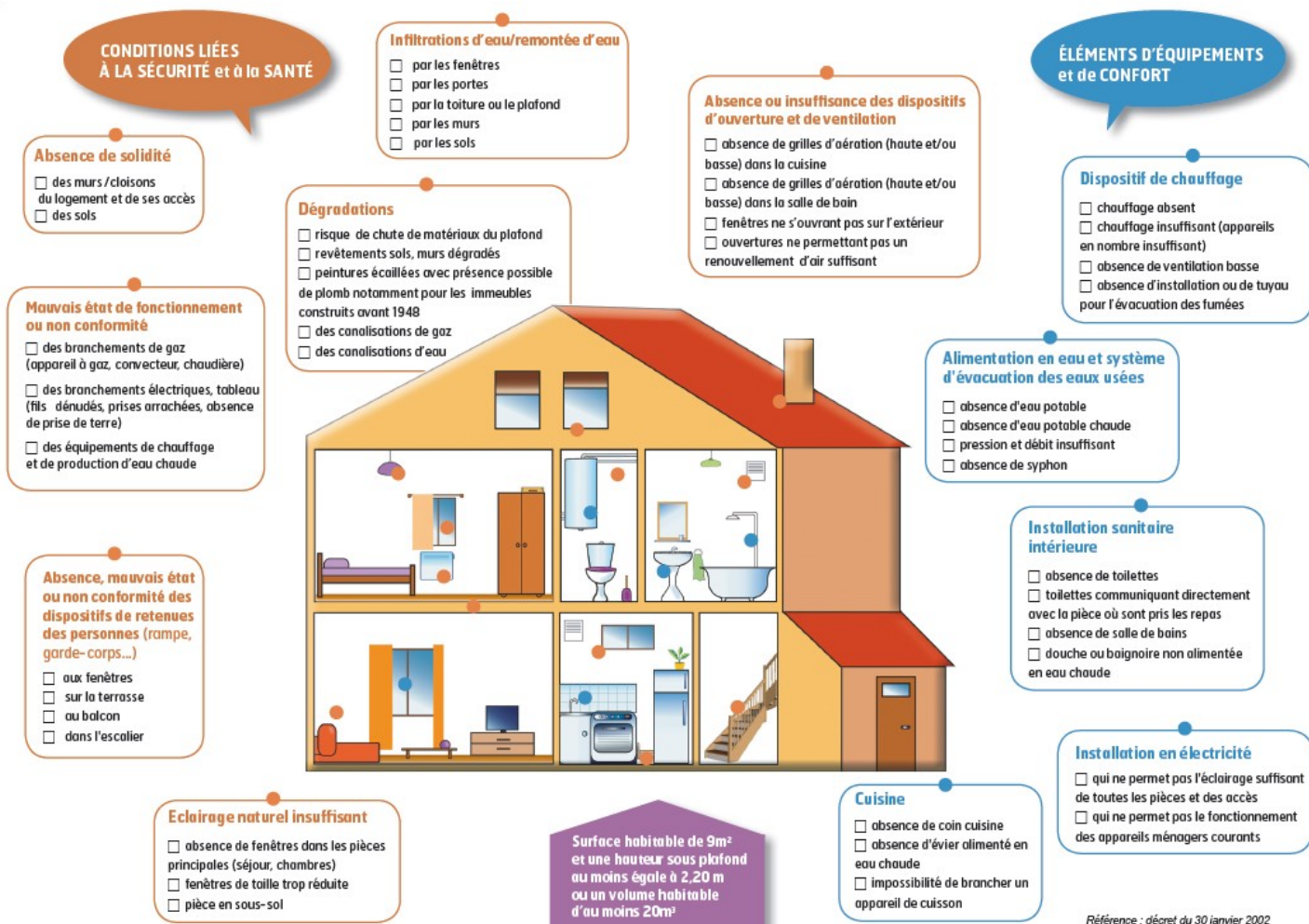
- caves ;
- sous-sols ;
- combles ;
- pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante ;
- pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant, ou de configuration exigüe ;
- autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
- locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

→ **L'insalubrité relève du pouvoir de police du préfet.**

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a créé une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations. Cette police entend remédier aux risques présentés par les murs, bâtiments et édifices (y compris les monuments funéraires et les causes extérieures). Dans les immeubles collectifs, elle contrôle le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs, l'entreposage de matières explosives ou inflammables lorsqu'il existe une infraction à la sécurité ou un risque pour la sécurité des occupants. Elle veille à la sécurité des établissements recevant du public (ERP).

Ces désordres relèvent de la police spéciale du maire, ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en cas de délégation.

Les situations de non-décence



L'organisation départementale : le PDLHI

Le département du Pas-de-Calais est organisé autour d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Il regroupe de nombreux acteurs : la préfecture, les sous-préfectures, la

direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), le conseil départemental, les tribunaux, l'agence régionale de santé (ARS), la caisse d'allocations familiales (CAF), la mutualité sociale agricole (MSA), les mairies et EPCI, les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL), les associations, etc.

Le PDLHI définit au travers d'un protocole de coopération le rôle de chacun dans le repérage des situations, le traitement de l'habitat indigne et l'accompagnement des ménages en difficulté. Un plan pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne identifie, pour 3 ans, les objectifs et actions prioritaires.

→ **Celui de 2019-2021 a priorisé :**

- le développement des suites pénales ;
- la prévention des situations à risque d'insalubrité et de péril pour les immeubles d'habitation ;
- l'identification et le traitement des copropriétés dégradées ;
- la mise en place d'outils de LHI par les EPCI ;
- le développement du repérage des situations.

Il sera révisé en 2021, notamment pour mettre en œuvre les dispositions de l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

Des protocoles locaux peuvent être mis en place par les EPCI disposant de la compétence « habitat ». Ils permettent de définir à une échelle plus réduite les actions à mettre en place pour répondre à des problématiques identifiées localement.

Avant toute chose, repérer et signaler les situations

Quel outil ?

Le relevé d'observations logements (ROL) permet de repérer et signaler les situations. Des signalements sont aussi issus de plaintes directes ou de questionnaires CAF ou MSA.

Qui ?

Tous les acteurs impliqués dans le repérage des logements peuvent opérer un signalement :


- les communes ;
- les EPCI ;
- les SCHS de Boulogne-sur-Mer et Calais ;
- les maisons du département solidarité (MDS) ;
- la CAF ;
- les associations.

Pourquoi agir ?

Intervenir et prendre en compte toutes les situations connues, exercer son pouvoir de police ou orienter vers les acteurs compétents et suivre les situations est une obligation légale.

Le ROL

(Extrait de la p.1, le document comporte 4 pages)

 <p style="font-size: small;">Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>	<h3>Relevé d'Observations Logement (ROL)</h3> <h2 style="margin: 0;">R 062 - _____ - _____ - _____ (affecté par la DDTM 62)</h2> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Diagnostic visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du décret relatif aux caractéristiques du logement décent</p>
Date de la visite : / / 202	Rapport établi par (organisme) : Adresse de l'organisme : Téléphone : Mail :
Occupant(s) - Adresse <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Sous-Locataire <input type="checkbox"/> Logé gratuitement <input type="checkbox"/> sans Droit / ni Titre <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: x-small;"> Autorisation préalable de mise en location: <input type="checkbox"/> logement situé dans périmètre (joindre demande/accord/refus/courriers) </div>	N° allocataire CAF / MSA : Date d'entrée dans les lieux : N° unique demande logement social : N° d'enregistrement FSL : Numéro d'invariant fiscal du logement : 62 - - - - - (voir avis taxe Habitation ou fichier foncier intégré dans la base ORTHI, à défaut il sera inscrit par la DDTM 62) Nom (M., Mme) : Prénom : N° (bis, ter) Rue : CP : 62 ___ Ville : Tél : Email :@..... Si collectif Nombre de logements constituant le bâtiment collectif : Bât / Rés : N° appartement : Entrée : Étage : Porte N° (idem si maison dans courée) :
Caractéristique(s) de la famille	Nbre total de personnes : Nbre de : majeur(s) : mineur(s) : dont mineur(s) en bas âge : Personne(s) handicapée(s) dans le foyer :
Ressources et charges	Ressources : <input type="checkbox"/> RSA <input type="checkbox"/> AAH <input type="checkbox"/> AF <input type="checkbox"/> Autres Montant total du loyer : dont <input type="checkbox"/> APL : <input type="checkbox"/> AL : en tiers payant <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Dettes : Loyer Autres FSL : <input type="checkbox"/> maintien <input type="checkbox"/> accès <input type="checkbox"/> demandé <input type="checkbox"/> accordé Facture énergétique mensuelle approximative (voir DPE : classement du logement : A B C D E F G)
Recherche de logement	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui Si oui <input type="checkbox"/> parc public <input type="checkbox"/> parc privé Congés de fin bail exprimé <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui Si oui date de fin de bail :
<input type="checkbox"/> Suivi de la famille	Référent famille :
<input type="checkbox"/> Propriétaire(s) <input type="checkbox"/> à défaut Gestionnaire(s)	Nom (M., Mme) : Prénom : Adresse : n° de téléphone :

Le traitement des situations

Le guichet unique d'éradication de l'habitat indigne (GU EHI) est situé en DDTM, au sein du service habitat renouvellement urbain, dans l'unité ELIOTS. Il est chargé de la mise en application du [décret décence n°2002-120](#) et de la détection des situations potentiellement insalubres.

Les missions du GU EHI :

- centraliser et enregistrer les signalements (sur la base ORTHI) ;
- analyser chaque signalement et caractériser le type d'habitat dégradé ;
- mettre en œuvre une démarche pédagogique entre le locataire et le propriétaire en cas de logement non décent ;
- transmettre à la CAF ou à la MSA les dossiers du parc privé avec allocation logement pour la conservation de cette allocation, lorsque la démarche n'obtient pas de réponse du propriétaire.

Le GU EHI est en outre en charge de transmettre en vue d'une action coercitive :

- à l'ARS : les situations relevant des pouvoirs de police spéciale du préfet (CCH ou CSP) ;
- à la mairie : les situations relevant du pouvoir de police générale ou spéciale du maire

- (CCH, RSD, etc.) ;
- à l'EPCI : lorsque les polices spéciales du maire ont été transférées.

Le GU EHI accompagne et conseille les maires et présidents d'EPCI dans ces procédures.

→ **Le refus d'intervenir ou la négligence fautive peuvent engager la responsabilité de la collectivité.**

Sur Calais et Boulogne-sur-Mer, les SCHS mènent les démarches.

Lorsqu'un logement (signalé par un ROL ou directement) est potentiellement insalubre, l'ARS procède à une inspection, instruit les procédures, rédige les arrêtés soumis à la signature du préfet et missionne un opérateur pour réaliser les diagnostics sociaux.

La LHI c'est aussi

Le GU EHI intervient également dans les actions suivantes :

- mise en œuvre des travaux d'office pour les travaux relevant de la compétence du préfet, ou lorsque le préfet se substitue à une commune. Cela survient quand la commune n'a pas suffisamment de capacité financière et/ou technique, ou si la situation est particulièrement complexe ;
- paiement des mesures d'hébergement d'office en cas de défaillance du propriétaire ;
- financement le cas échéant de la réalisation de diagnostics techniques pour la mise en œuvre de procédures liées à l'habitat insalubre ;
- pilotage des diagnostics plomb en appui aux procédures de l'ARS pour la lutte contre le saturnisme.

La mise en place du permis de louer :

Elle permet de prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité de ses occupants et d'améliorer la connaissance du parc locatif sur un territoire donné.

Direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais

Service habitat et renouvellement urbain / Éradication des logements indignes et coordination de « l'offre très sociale »

100 avenue Winston Churchill
CS 10 007
62 022 ARRAS

Contacts utiles

DDTM du Pas-de-Calais

Guichet unique « éradication de l'habitat indigne » - SHRU / unité ELIOTS
 Adresse : 100, avenue Winston Churchill, CS 10 007, 62 022 ARRAS
 Mél : ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr
 Tél : 03 21 22 99 34 de 14h00 à 16h30 les lundi, mardi, jeudi

Agence régionale de santé (ARS) Hauts-de-France

Direction sécurité sanitaire et santé environnementale - Service santé environnementale du 62
 Adresse : 556 avenue Willy Brandt, 59 777 Euralille
 Site internet : www.hauts-de-france.ars.sante.fr
 Mél : ars-hdf-sse62@ars.sante.fr
 Tél : 0 809 402 032

Caf du Pas-de-Calais

Adresse : rue de Beaufort 62 015 ARRAS Cedex
 Mél : logind.cafpas-de-calais@caf.cnafmail.fr

Agence d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais (ADIL)

Adresse : 7 bis, rue Racine 59 000 LILLE
 Site internet : www.adilnord.fr
 Tél : 03 59 61 62 59 du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
 Mél : pdelafosse@adilnord.fr

Conseil départemental du Pas-de-Calais

Adresse : rue Ferdinand Buisson 62 018 ARRAS Cedex 9
 Mél : precarite.energetique@pasdecalais.fr

Ressources documentaires, formations

Règlement sanitaire départemental (RSD) du Pas-de-Calais, téléchargeable sur le site de l'ARS :
<http://www.hauts-de-france.ars.sante.fr/les-reglements-sanitaires-departementaux-0>

Guides de la DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement) sur la lutte contre l'habitat indigne, disponibles à l'adresse suivante :
<http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

Rubrique relative à la lutte contre l'habitat indigne sur le site des services de l'État dans le Pas-de-Calais : <https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-accessibilite-habitat-et-urbanisme/Habitat/Lutte-contre-l-habitat-indigne>

Le CVRH (centre de valorisation des ressources humaines) d'Arras propose des formations de 2 à 3 jours sur les différents aspects de la lutte contre l'habitat indigne. Pour les agents de l'État, l'offre de formation est consultable sur <http://oups-cmvrh.appli.i2/>.
 Pour les autres publics intéressés par les formations, contacter le CVRH :
dcfp.cvrh-arras.cmvrh.drh.sg@developpement-durable.gouv.fr

→ **La DDTM, l'ARS et l'ADIL peuvent intervenir sur demande.**