

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (LHI) : Connaître, Mobiliser, Agir

TEXTES DE RÉFÉRENCE	CONTACT
<ul style="list-style-type: none">Code général des collectivités territoriales : article L. 2212-2 ;Code de la construction et de l'habitation : articles L. 123-3 ; L. 511-1 à 6 ;Code de la santé publique : articles L. 1331-22 / 23 / 24 / 25 / 26 ; L. 1334-2Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (article 187 de la loi SRU) ;Règlement sanitaire départemental.Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices. Décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020	<p>Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) Secrétariat du PDLHI : DDT / Service Politiques d'Aménagement et d'Habitat / Pôle Habitat et Territoire de Solidarité / Unité Habitat Décent tél. 04.90.17 85 38 ou 04.90.80.82.81 ddt-lhi@vaucluse.gouv.fr</p> <p>Guichet unique des signalements des situations d'habitat indigne Le guichet unique est hébergé par l'Agence départementale d'information sur le logement de Vaucluse (ADIL 84 – 2 rue Saint-Etienne - Place Campana - 84000 Avignon). Un téléphone et un mail sont dédiés au guichet unique : Tél. GU : 04 90 16 34 38 contact@habitatindigne84.org Site internet de déclaration des signalements : habitatindigne84.org</p>

I – L'habitat indigne : un enjeu en Vaucluse

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et de Lutte contre l'Exclusion (Molle) précise qu'un logement décent ne doit pas exposer ses occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou la santé de ses occupants.

Le Vaucluse est un département touché par la précarité et le mal logement où le bâti tarde à se rénover. Le parc privé de logements est ancien, marqué par la prédominance de logements individuels et énergivores, induisant une forte précarité énergétique et un taux d'effort très important pour les populations les plus fragiles. Les charges incombant au logement constituent un poste très lourd du budget des ménages. En 2015 (source Filicom), 8,3 % du parc privé était considéré comme potentiellement indigne (soit environ 18 000 logements). Près de 20 % des vauclusiens seraient touchés par la précarité énergétique.

II – Le PDLHI de Vaucluse et son plan d'actions

Le *Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne* (PDLHI), sous le pilotage du Sous-Préfet chargé de Mission à la Ville et avec l'animation de la DDT, rassemble différents acteurs publics œuvrant pour lutter contre l'habitat indigne en Vaucluse : le Conseil départemental de Vaucluse, la Ville d'Avignon, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Mutualité Sociale Agricole (MSA), l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS).

Ce fonctionnement en réseau permet, pour ses membres, de mieux connaître et partager la situation du département en la matière, de coordonner leur action et de mobiliser l'ensemble des acteurs et collectivités concernés en vue d'assurer un traitement efficace des situations d'habitat indigne.

Pour agir, le PDLHI de Vaucluse s'est doté d'un plan d'action triennal 2019-2021, validé par les partenaires du PDLHI le 24 juin 2019 et s'articulant autour de 4 grandes orientations stratégiques :

- responsabiliser les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne,
- mieux connaître les situations d'habitat indigne,
- renforcer le volet judiciaire,
- valoriser les actions engagées.

1/ Un guichet unique pour recueillir et orienter les signalements des situations d'habitat indigne du département

Une convention partenariale a été signée le 18 mars 2019 entre l'État, l'Agence Régionale de Santé (ARS), le Conseil départemental de Vaucluse, la Ville d'Avignon, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Chaque partenaire s'engage à porter le dispositif du guichet unique des signalements d'habitat indigne dans le but d'améliorer la collecte des signalements et le traitement des situations. L'ADIL84 héberge ce guichet unique.

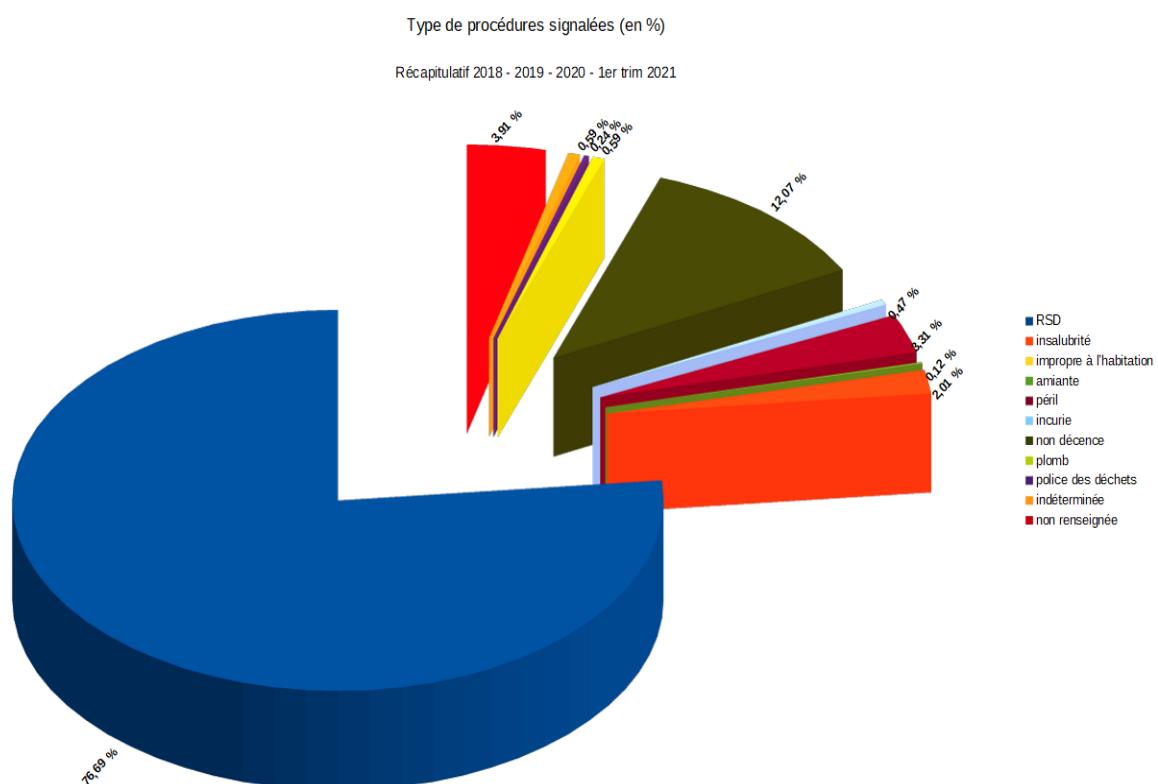
Ainsi, toute personne concernée par une problématique d'habitat indigne ou ayant connaissance d'une situation d'habitat indigne peut réaliser un signalement :

- * en ligne, à l'adresse : <http://www.habitatindigne84.org/> ;
- * par courriel : contact@habitatindigne84.org ;
- * par téléphone : 04 90 16 34 38 / 0806 706 806 (numéro national non surtaxé)
- * au siège : 2 rue Saint-Etienne, place Campana 84000 AVIGNON

Signaler un cas au guichet unique, c'est l'assurance d'être orienté vers le bon interlocuteur pour que le signalement soit traité dans les meilleurs délais.

Que ce soit par le biais du numéro local 04 90 16 34 38 ou par le numéro national 0806 706 806, l'ADIL 84 réceptionne, enregistre et oriente, vers les partenaires institutionnels compétents, les alertes en matière d'habitat dégradé, indigne, indécent, insalubre, dangereux... pour évaluer et, le cas échéant, traiter les situations.

Quelques statistiques depuis la mise en place du guichet unique :



Plus de 76 % des signalements opérés via le guichet unique relèvent du règlement sanitaire départemental (RSD). Les désordres déclarés (au total 845) concernent principalement le poste "chauffage et ventilation" (48 %) et celui relatif à la structure du bâtiment (38 %).

2/ Les actions phares du programme d'actions :

Plusieurs groupes de travail constitués au sein du PDLHI et en partenariat élargi ont œuvré à la co-construction d'outils communs visant à améliorer de façon très opérationnelle la connaissance des dispositifs et des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (LHI)

*** Guide sur la prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne dans l'accompagnement social des ménages :**

Face aux besoins d'acculturation du secteur social à la LHI (fonctionnement du Guichet unique, procédures HI, protection des occupants...) et de sensibilisation à la sphère sociale des acteurs de terrain œuvrant dans le domaine de la LHI (connaissance des dispositifs d'information et/ou opérationnels et des interlocuteurs), les travaux engagés ont conduit à la rédaction de ce guide qui facilite l'articulation des dispositifs et des acteurs et permet à tout service/toute personne confronté(e) à une situation donnée :

- d'avoir la connaissance des interlocuteurs référents sur son territoire,
- d'accéder à une information synthétique et « pratico-pratique »,
- de faciliter une recherche efficace des acteurs compétents,
- de créer des bons réflexes dans l'analyse et le traitement de la situation.

Les membres du comité technique du PDLHI (CAF, MSA, DDT, DDCS, Conseil Départemental, ARS, SEHS d'Avignon, ADIL) ont associé les services de proximité (CCAS, EDès, associations) et des acteurs institutionnels en contact avec ce public spécifique (bailleurs sociaux, centre hospitalier de Montfavet) à la construction de ce guide.

*** Guide méthodologique relatif au traitement des non conformités au règlement sanitaire départemental :**

La connaissance acquise depuis la mise en place du guichet unique a mis en exergue un taux important de signalements relatifs à des désordres relevant de la non conformité au RSD

C'est ainsi qu'un groupe de travail constitué au sein du PDLHI, en partenariat avec les officiers du ministère public (OMP) et les procureurs près les tribunaux de grande instance, ont mis en place un outil opérationnel pour accompagner les collectivités et sensibiliser les acteurs sur leurs pouvoirs de police.

Ce document rappelle la réglementation, décline la procédure étape par étape, donne des clés de lecture et des outils (modèles de grille de visite, et de courriers) pour mener à bien une procédure RSD tant sur le volet administratif que judiciaire.

Une large diffusion de ces deux guides a été assurée auprès de l'ensemble des maires et présidents d'EPCI de Vaucluse, des acteurs sociaux et institutionnels concernés.

*** Mise à jour de la doctrine départementale sur l'astreinte administrative en matière de police spéciale de l'habitat indigne :**

Cette mesure vise à exercer une pression financière sur les propriétaires de logements indignes pour réaliser eux-mêmes les mesures prescrites par les arrêtés prescrivant des travaux et ainsi éviter le recours aux mesures d'office par la puissance publique.

Elle s'applique à l'ensemble des procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, hors les procédures d'urgence, tout en donnant la possibilité d'accorder une exonération pour tenir compte de situations particulières.

Ainsi, l'autorité administrative (maire ou préfet) qui prescrit des mesures et travaux par arrêté, devra préciser que leur non-exécution après un certain délai entraîne le paiement d'une astreinte par jour de retard pouvant aller jusqu'à 1.000 € maximum et plafonnée à 50.000 €. Son montant est modulé en fonction de la nature des travaux et mesures prescrits et des conséquences de leur non-exécution.

L'astreinte administrative a un caractère obligatoire et intervient à l'issue du délai fixé par l'arrêté ayant prescrit les mesures et travaux. Elle court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à la complète exécution des travaux et mesures prescrits.

Le PDLHI 84 accompagne les autorités compétentes et leurs services techniques en publiant un guide qui rappelle la réglementation relative à l'astreinte administrative, apporte des conseils et des réponses aux questions susceptibles d'être posées et propose des modèles et des exemples pratiques. Ce guide est à retrouver en cliquant sur le lien ci-dessous :

[L'astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne - Doctrine départementale de Vaucluse \(Mise à jour Mars 2021\)](#) (format pdf - 1.2 Mo - 20/04/2021)

Pour mémoire, il est rappelé qu'à compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit. Ces obligations cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée.

*** Une e-lettre d'information pour communiquer tout au long de l'année sur la Lutte contre l'Habitat Indigne**

Elle vise à délivrer aux collectivités et aux acteurs locaux ayant à connaître des situations d'habitat indigne des informations, simples et régulières, sur cette thématique et à faciliter les recherches vers des sites référents ou des services compétents pour approfondir le sujet.

La ligne éditoriale comprend des articles de fond sur :

- les procédures d'habitat indigne,
- les droits et obligations des occupants, bailleurs et propriétaires,
- le partage de méthodologie et d'expériences,
- le porter à connaissance du public. Elle vise également à mettre en avant des sujets d'actualité et des actions conduites localement.

L'objectif de cet outil concret est de **faciliter l'accès à l'information** à l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Abonnez-vous :

<http://www.e-lettre.developpement-durable.gouv.fr/lettre-d-information-du-pdlhi-de-vaucluse/rubrique30776.html>

III – Les évolutions apportées par l'ordonnance du 16 septembre 2020

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations crée une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations en remplacement des nombreuses procédures de police administrative spéciale existantes répondant ainsi aux 3 objectifs de la loi ELAN de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitation indigne :

- harmoniser et simplifier les polices administratives,
- répondre plus efficacement à l'urgence,
- favoriser l'organisation au niveau intercommunal.

Désormais, une seule police permet d'intervenir pour traiter les désordres et protéger la sécurité et la santé des personnes.

Le déroulement procédural est par ailleurs harmonisé qu'il s'agisse d'une procédure engagée par le préfet (pour ce qui relève de la santé des personnes), le maire ou le président de l'EPCI (pour ce qui concerne la sécurité des personnes).

L'ordonnance permet également au maire d'intervenir dans des délais très brefs dans un cadre sécurisé.

Enfin, elle a pour objectif de favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de LHI par deux voies :

- en facilitant le transfert des pouvoirs du maire au président d'EPCI, lorsqu'il résulte d'une volonté locale exprimée, et,
- en assouplissant les conditions de délégation des pouvoirs du préfet au président d'EPCI, lorsque celui-ci est désireux d'investir davantage le champ de LHI.