



Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

I – Le contexte

La loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de 2009 précise la définition de l'habitat indigne :

"Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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".

Les autorités compétentes sont multiples et organisées autour du pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) de Loire-Atlantique

Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place en Loire-Atlantique en janvier 2011. Ce pôle est animé par la DDTM 44.

Ce pôle comprend un nombre important de partenaires : État (Préfecture, DDTM, DDSCS), Agence Régionale de Santé, Conseil Départemental, Nantes Métropole, CARENE, Ville de Nantes, Ville de Saint Nazaire, Tribunaux de Grande Instance de Nantes et Saint-Nazaire, Caisse d'Allocations Familiales de Loire-Atlantique (CAF), Mutualité Sociale Agricole de Loire-Atlantique Vendée (MSA), ADIL 44. Enfin la CARSAT, sans être partenaire du pôle a accepté de participer aux repérages des logements indignes. Ce partenariat a été complété par l'association des maires du département fin 2011 et par l'UDCCAS en 2012. L'association CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) a intégré le partenariat courant 2017.

Le pôle comprend plusieurs instances :

- une instance décisionnelle copilotée par l'Etat et le conseil départemental, le comité de pilotage. Il débat des objectifs, des moyens humains et financiers et a un rôle d'évaluation. Il se réunit une fois par an. Cette instance est organisée par l'animatrice du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.
- une instance chargée d'élaborer et de mettre en œuvre le plan d'action triennal 2019-2021 : le comité d'animation.
- une structure opérationnelle qui réunit une fois par mois les acteurs de terrain. Elle favorise l'échange d'informations et la concertation sur les dossiers les plus complexes. Cette structure assure le suivi de l'ensemble des logements qui ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité.

Un plan triennal est en cours (2019-2021) :

Les cinq objectifs principaux sont :

- créer un partenariat avec l'action sociale du département.
- organiser un nouveau point de réception concernant les signalements hors communes de Nantes et Saint-Nazaire.
- analyser l'expérience du permis de louer.
- mettre en œuvre les astreintes par jour de retard
- formaliser un plan de communication

II – Les bases réglementaires.

La réglementation va changer prochainement. Une nouvelle ordonnance sera publiée en septembre 2020. Elle a trois objectifs définis dans la loi ELAN (2018) :

- Harmoniser et simplifier les polices administratives
- Répondre efficacement à l'urgence
- Favoriser l'organisation au niveau intercommunal

Des décrets d'application suivront entre septembre et décembre. La nouvelle réglementation s'appliquera au 1^{er} janvier 2021.

La réglementation actuelle a fait l'objet d'un guide national à l'attention des élus.

"le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne" de novembre 2017.

Élaboré par l'ANIL, la DIHAL et l'AMF.

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Politiques-sociales-et-du-logement/Lutte-contre-l-habitat-indigne>

III – Votre rôle en tant qu'élu

Le maire met d'une part en œuvre ses compétences en matière d'habitat indigne.

Il dispose de 3 polices spéciales en matière d'habitat indigne :

L.123-3 CCH : sécurité des ERP à usage d'habitation

L.129-1 à L.129-6 CCH : équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation

L.511-1 à L.511-4 CCH : péril et L.511-5 à L.511.6 CCH : péril imminent.

Ces polices peuvent être transférées au président de l'EPCI depuis la loi ALUR (2014).

Il dispose également d'une police générale : L.2212-2 CGCT

D'autre part, le maire est parfois amené à collaborer avec l'ARS. Celle-ci agit pour le compte du préfet en matière d'insalubrité.

IV – Le rôle de l'ARS et de la DDTM

cf-fiche acteurs de la lutte contre l'habitat indigne de mai 2020

V – Plus d'informations

- DDTM : mission habitat indigne :

marie-therese.le-trouher@loire-atlantique.gouv.fr

elodie.leroux@loire-atlantique.gouv.fr

sonia.trividic@loire-atlantique.gouv.fr

- Agence Régionale de Santé :

ars-dt44-sppe@ars.sante.fr

- Liens vers les sites utiles :

portail des services de l'État en Loire-Atlantique :

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Politiques-sociales-et-du-logement/Lutte-contre-l-habitat-indigne>

site de l'ARS Pays-de-la-loire :

https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/recherche-globale?search_ars=habitat+indigne

FICHE ACTEURS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE à destination des maires et présidents d'EPCI

Version mai 2020

En tant que Maire de votre commune vous avez une compétence de mise en œuvre des procédures de péril et d'infraction au règlement sanitaire départemental. Vous pouvez également faire connaître des situations de logements-indignes aux autres acteurs du mal logement.

Dans ce cadre, voici des informations concernant les acteurs qui pourront vous informer, voire vous accompagner dans vos démarches visant à trouver des solutions pour lutter contre le mal-logement.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

- C'est un réseau d'acteurs dont l'animation est assurée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). Le pôle a pour rôle :
 - De veiller à la coordination des partenaires du pôle
 - D'animer les comités de suivi mensuels qui sont chargés chaque mois d'étudier les situations complexes d'habitat indigne pour faire émerger des solutions
 - De diffuser les informations sur l'aspect réglementaire des procédures.

Les EPCI ou les communes peuvent solliciter le pôle pour :

- obtenir des informations d'ordre général sur le fonctionnement des différents partenaires et les différentes procédures (à qui dois-je m'adresser ? Qui peut m'accompagner ?...)
- Avoir des informations sur les procédures plus particulières de péril, de travaux d'office...
- Disposer d'outils (modèles de courriers de mise en demeure, circuit de procédure dans le cas d'une situation locative...)

L'Agence Régionale de Santé (ARS)

- C'est une agence de l'Etat, partenaire du pôle, qui est chargée de mettre en application la réglementation en matière de lutte contre l'habitat insalubre, c'est-à-dire les situations les plus lourdes. Elle gère également les procédures visant à lutter contre le saturnisme infantile.

Dans le cas d'une situation de logement insalubre, le préfet signe un arrêté d'insalubrité qui met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux et qui protège le locataire (relogement, suspension du bail...)

Les EPCI ou les communes peuvent solliciter l'Agence Régionale de Santé pour des questions concernant des situations, surtout locatives, où les conditions de logement du ménage sont très dégradées.

- soit parce que le bâti est très dégradé
- soit parce que le logement présente des désordres à régler de manière urgente en raison d'un risque sanitaire important (risque électrique, d'intoxication au monoxyde de carbone, de chute, syndrome de Diogène...)
- soit parce qu'il est sur-occupé
- ou soit parce qu'il ne s'agit pas d'un réel logement : cave, garage, grenier, hangar ...).

L'opérateur du programme départemental de lutte contre l'habitat insalubre : SOLIHA

- C'est une association qui est missionnée par le Département de Loire-Atlantique pour accompagner socialement, techniquement et administrativement les ménages dans leur projet de travaux de sortie d'insalubrité. L'association accompagne essentiellement des propriétaires occupants modestes et parfois des propriétaires bailleurs privés qui souhaitent remettre aux normes le logement qu'ils louent.

Les EPCI ou les communes peuvent solliciter SOLIHA surtout lorsqu'ils rencontrent des situations de propriétaires occupants qui vivent dans des conditions de logement très dégradées. De manière générale, dès lors que les propriétaires sont d'accords pour engager des travaux de rénovation, SOLIHA est le bon interlocuteur.

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Mutualité Sociale Agricole (MSA)

- Outre la gestion de différentes prestations, ces organismes ont en charge, notamment, la gestion des aides au logement dans le cadre de locations.

Les EPCI ou les Communes peuvent solliciter la CAF pour différentes situations :

- Si vous êtes en relation avec des familles locataires (avec enfants) qui ont un quotient familial inférieur à 750, il est possible de contacter la CAF pour qu'elle diligente un diagnostic du logement qui pose problème.

- Si vous constatez lors d'une visite, en tant que Maire, qu'un logement de votre commune ne répond pas aux normes de décence, ni au règlement sanitaire départemental, il est possible de faire une déclaration à la CAF afin qu'elle suspende et conserve le versement des allocations logement durant le temps des travaux (la conservation peut être faite pendant une durée de 18 mois). Cela contraint ainsi le propriétaire bailleur privé à réaliser des travaux de mise aux normes sous peine de ne jamais percevoir les aides au logement et donc de perdre une partie du montant du loyer.