



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SENSIBILISATION À LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2021
ARRONDISSEMENT D'ORLÉANS**



**Virginie CHAUMEREUIL (ADIL 28-45)
Céline DUPRE (ARS)
Caroline NICOLAS (ARS)
Nathalie BELLAT (DDT)**



Sommaire

- **Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI 45)**
- **L'habitat indigne dans le Loiret**
- **Les notions d'habitat indigne**
- **L'articulation des compétences et des procédures**
- **Le maire, acteur incontournable de la LHI**
- **L'appui du Pôle aux collectivités**
- **Les outils à disposition des collectivités**
- **Quelques interlocuteurs au sein du PDLHI 45**

Le PDLHI du Loiret

Mis en place en juin 2019 sous l'autorité du secrétaire général adjoint de la préfecture

Rôle

- mobiliser les principaux acteurs départementaux impliqués dans le domaine,
- développer un travail partenarial et concerté,
- partager l'information et coordonner l'action,
- Mettre en œuvre un plan d'actions à l'échelle départementale.

Membres

ARS, ANAH, CAF, Collectivités territoriales,
Conseil Départemental, DDT, MSA, ADIL, DDETS, Parquets,
AML, DRFIP, Police/Gendarmerie, SDIS.



Le PDLHI du Loiret

Le plan d'actions 2019-2021 validé en décembre 2019 se décline en 9 actions et sous-actions

Les grandes orientations stratégiques :

- faciliter et organiser le repérage de l'habitat indigne en mettant en commun les sources des différents services et en développant le repérage de terrain,
- informer / sensibiliser le public et les acteurs institutionnels,
- traiter en synergie les situations qui nécessitent un traitement partenarial,
- donner toute leur portée aux arrêtés de polices spéciales.

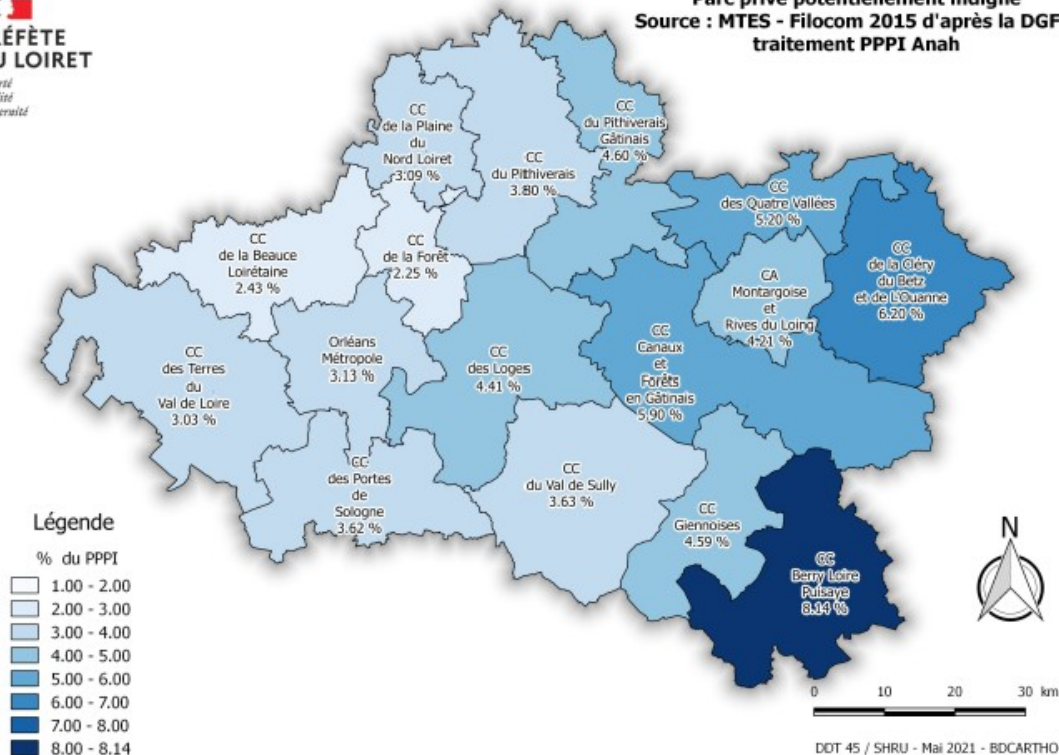
Action n°3 : Accompagner les communes et les EPCI

Objectifs

- **Accompagner les élus dans la lutte contre l'habitat indigne.**
- **Former les élus, les outiller, les accompagner et sécuriser leurs procédures conduites au titre de la lutte contre l'habitat indigne.**

L'habitat indigne dans le Loiret

Parc privé potentiellement indigne
Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFIP
traitement PPPI Anah



Le Loiret présente un **taux de logements privés potentiellement indignes** estimé à **9 568 logements**, soit **3,85 %* du parc total**, avec des disparités selon les territoires (de 4,21 % à 8,14 % sur les intercommunalités les plus à l'Est du département).

** source/Parc Privé Potentiellement Indigne 2013*

La notion d'habitat indigne

Qu'est ce qu'un habitat indigne ?

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations présentant un risque pour la **santé ou la sécurité des occupants ou des tiers**

*« Constituent un habitat indigne 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 ».**



** défini par la loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » du 25/03/2009*

Un impact sanitaire très large...

Définition de la santé par l'Organisation Mondiale de la Santé :

« La santé est un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité »

L'habitat indigne peut avoir de multiples répercussions sur la santé des occupants :

maladies en lien avec l'inconfort thermique et l'humidité, développement d'allergies, voire d'asthme, heurts, chutes, saturnisme, exposition au monoxyde de carbone, infections diverses en lien avec la présence de nuisibles, stress psychologique (lié à l'isolement, au manque de lumière, à la configuration du logement...), dépression, etc.

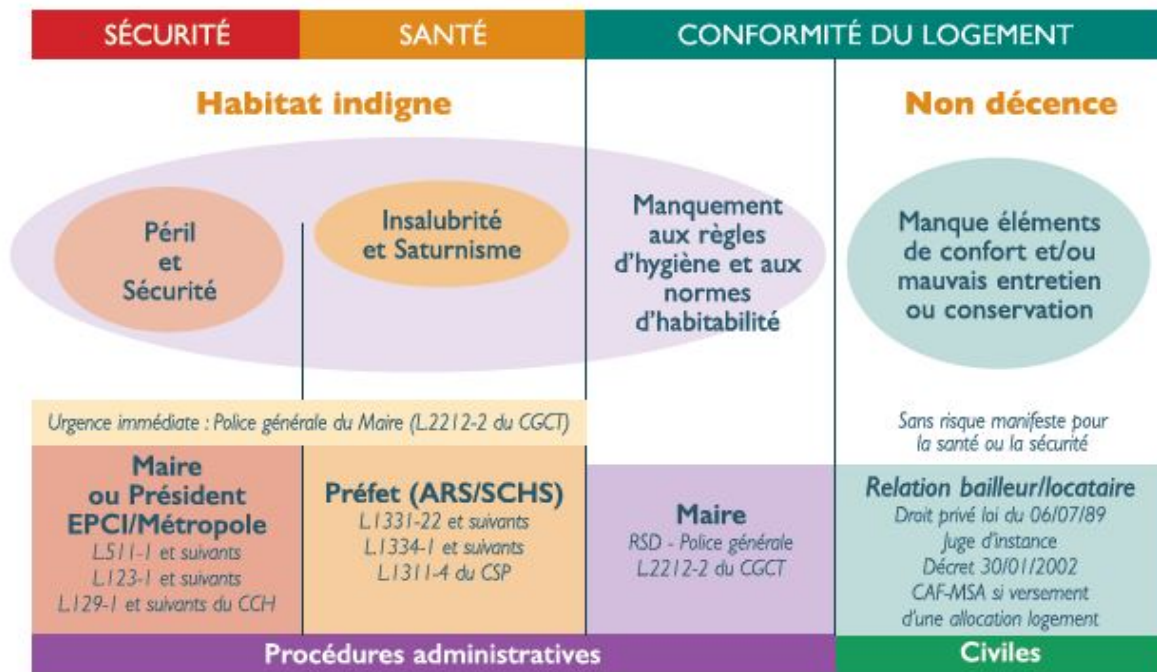
Un public qui ne se plaint pas...

Une des difficultés de la lutte contre l'habitat indigne est le fait que les occupants ne se plaignent pas, et ce, pour diverses raisons :

- relation humaine complexe avec le propriétaire, ou conflictuelle,
- difficulté / incapacité à faire appel aux services publics,
- déni,
- public vulnérable (famille monoparentale, personnes de faible ressource, personne sous protection, personnes en situation irrégulière).

L'articulation des compétences et des procédures

SCHÉMA DE L'HABITAT INDIGNE/NON DÉCENT



Le Maire, acteur incontournable de la LHI

Le maire est souvent le premier témoin des situations d'habitat dégradé sur sa commune. Il est l'un des acteurs essentiels de la lutte contre l'habitat dégradé.

Le maire :

- **est chargé de l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) sur son territoire,**
- **est l'autorité de police compétente pour intervenir en matière de sécurité des personnes au titre de l'article L.511-4 du CCH (menace de ruine de bâtiments et fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif, entreposage de matières explosives ou inflammables),**
- **applique l'article L. 2212-2 du CGCT en cas d'extrême urgence dans l'habitat,**
- **intervient en cas de danger sanitaire ponctuel et imminent (L. 1311-4 du CSP) (accumulation de déchets)**

Focus sur les situations d'incurie

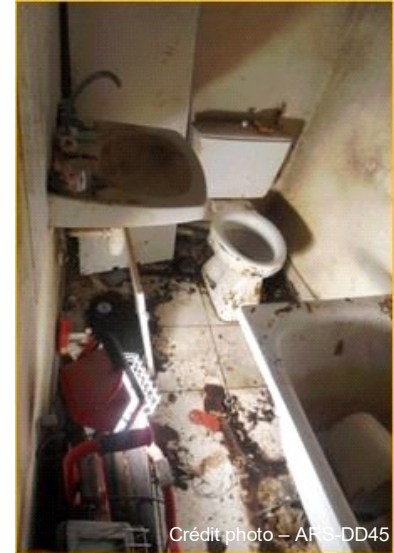
- Occupation inadéquate du logement
- Accumulation d'objets ou de déchets
- Absence d'entretien
- Présence d'un très grand nombre d'animaux
- ...

→ Risques sanitaires, d'incendie ou d'accidents

Possibilité d'intervenir même en domaine privé

Procédure de traitement

- Constat par la mairie (motivant les risques)
- Prise d'un arrêté préfectoral
- Contrôle de la bonne exécution (mairie)
- Exécution d'office (mairie)





L'appui du Pôle aux collectivités

- appui en matière de procédure administrative (modèles d'arrêtés de mise en sécurité, de courrier contradictoire,...)
- appui juridique notamment sur la mise en place du permis de louer, la réalisation des travaux d'office...
- accompagnement dans la mise en œuvre des procédures,
- organisation de sessions de sensibilisation et de formation.

Les outils à disposition

- des plaquettes d'information à destination des collectivités :

Travaux d'office dans les logements privés

Pourquoi ?
Pour faire des travaux d'office dans un logement insalubre ou dangereux faisant l'objet d'un :
 ► arrêté d'insalubrité rendable prévu par l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
 ► arrêté de péril ordonné prévu à l'article L. 511-2 (CCH)
 ► d'un arrêté de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs (articles L. 123-2 du CCH)
 ► ou d'un arrêté prescriptif des travaux de sécurité incendie des établissements d'hébergement, en particulier les hôtels meublés (article L. 123-2 du CCH)

Quand ?
► Lorsque le propriétaire ne répond pas ou répondez de réaliser les travaux prescrits par l'arrêté.

Comment ?
► La collectivité locale (commune ou groupement) peut se substituer ou propriétaire ou bailleur adjudicataire pour effectuer d'office les travaux.

Aide de l'État
► L'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut accorder des subventions, des compléments ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou bailleurs adjudicataires, pour les travaux qu'ils réalisent en leur lieu et place.
 ► L'Anah aide aussi la collectivité à financer ces travaux à hauteur de 50% sans plafond d'aide dès lors que le logement est occupé à titre de résidence principale.

Précisions
Le montant de ce groupement est fixé de manière forfaitaire dès sa mise en œuvre, depuis le début des travaux jusqu'à l'achèvement des travaux conformément aux modalités prévues par l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation.
 En application de l'article L. 511-2 du CCH, il peut être dérogé à l'obligation de paiement de ces travaux avant l'arrêt des travaux.

Contact : Direction Départementale des Territoires du Loiret / DDPTRC/ PMA Anah /
 Téléphone Anah : 02 38 32 42 75
 Responsable de page Anah : 02 38 52 46 47

Agence Nationale de l'Habitat

Éclairage sur l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat indigne

Publiée le 17 septembre 2020

D'ordonnance relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations poursuit 3 objectifs :

- harmoniser et simplifier les polices de lutte contre l'habitat indigne prévues par le Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et le Code de la Santé Publique (CSP) ;
- répondre plus efficacement aux situations d'urgence ;
- favoriser l'organisation au niveau intercommunal des moyens et outils de lutte contre l'habitat indigne.

L'ensemble de ces nouvelles dispositions entrera en vigueur le **1^{er} janvier 2021** et ne sera applicable qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

► La création d'une police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.

En remplacement des polices actuelles présentes dans le CSP et le CCH, cette nouvelle police intègre les procédures actuelles en reprenant leurs faits générateurs (sauf la police de la sécurité des ERP) et le danger ponctuel imminent pour la santé publique.

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est déterminée en fonction du fait générateur :

- le maire ou le président d'EPCI pour la sécurité des personnes (CCH : L.511-2 ; cas 1^{er} 3^o) ;
- le préfet pour le danger pour la santé des personnes (CCH : L.511-2 ; cas 4^o).

► La clarification de la procédure

Une procédure commune (sauf exceptions) pour l'ensemble des polices de lutte contre l'habitat indigne figurera désormais dans un seul code : le CCH. Certains articles du Code de la construction et de l'habitation vont être réécrits en vue de détailler précisément tout le déroulement de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, jusqu'à son exécution.

Afin de répondre efficacement aux situations d'urgence, des alignements de procédure sont prévus (suppression de la phase contradictoire).

► Une organisation au niveau intercommunal favorisée

L'ordonnance modifie le régime des transferts des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne, entre les maires et présidents d'EPCI en limitant la possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres.

Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

La procédure de péril

visée à protéger la sécurité des tiers et des habitants

Le traitement de péril fait à l'égard des bâtiments présentant un danger de sécurité publique est une compétence du maire, conformément à son pouvoir de police spéciale de l'habitat au vu du Code de la construction et de l'habitation.

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, des bâtiments ou installations, ériger des murs de clôture provisoires, limiter l'accès des personnes et qu'il pourvoit, par tout affichage, compensation de sécurité ou travaux, d'un Registre général, de l'effacer ou les garantir de sécurité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

La procédure de péril interrompt la prise de mesures de police générale (habitation, etc...)

► Déclenchement de la procédure

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'existence d'un immeuble en danger de sa stabilité ou d'un bâtiment ou installation présentant un danger de sécurité publique doit en informer le maire de la commune qui fait le maire assureur d'un à l'horizon de l'art 2.

Enfin tout citoyen du département, après avoir informé les propriétaires des faits constatés, peut déclencher une procédure de péril ordinaire ou intervenue.

GUIDE

« QUI FAIT QUOI EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET »

Les outils à disposition

- des outils de sensibilisation à destination des administrés :

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

EN RÉSUMÉ :

Le locataire :

- doit souscrire un contrat d'assurance contre les dégâts des eaux et l'incendie.
- doit assurer l'entretien courant du logement pour éviter tout négligence éventuelle (placer sur les réparateurs à la charge du locataire du 31 août 1987).
- ne doit pas s'opposer à la réalisation des travaux nécessaires au maintien en état du logement et à son entretien normal.

UN LOGEMENT BIEN ENTRETENU : UN LOGEMENT OÙ IL FAIT BON VIVRE !

QUELQUES EXEMPLES :

- l'entretien courant du logement doit être assuré en :
- évacuant régulièrement les déchets (ordures ménagères, déchets...)

• évitant toute accumulation excessive limitant l'accessibilité et la circulation dans le logement ;

• des installations de chauffage : remplacement des radiateurs, des prises de courant, des tuyaux et des ampoules... ;

• des articles et sorties d'air (gâche d'aération, légères, extracteur d'air, VMC...) ne doivent pas être obstrués.

Le locataire doit assurer, entre autre, l'entretien :
• des installations de chauffage : remplacement des radiateurs et de la chaudière d'eau... ;

Les équipements de chauffage et de production d'eau chaude (chaufferie, chaudière, conduits de fumée et de gaz...) doivent faire l'objet d'un entretien annuel par un professionnel.

ATTENTION : L'usage de certains appareils de chauffage d'appoint (poêle à pétrole, barbecue...) sans précaution, peut présenter un risque pour la santé et la sécurité des occupants.

Les modes d'occupation du logement ne doivent pas porter atteinte à la tranquillité publique (armes, consommables, musique, travail de bricolage...)

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR & LOCATAIRE :

BON ÉTAT DU LOGEMENT, À VOUS DE JOUER !





LOGEMENT INSALUBRE

C'est quoi un logement insalubre ?

C'est un logement qui présente un danger pour la santé des occupants, compte tenu de la dégradation du bâti ou de la présence de substances dangereuses ou de ses conditions d'occupation.

Exemples : présence de plomb dans le peintures, fuite d'impression de mercure de carbone par les radiateurs de chauffage, éléments d'acoustique dans le logement, logement sans fenêtre, présence de tâches d'humidité, absence de ventilation...

Que faire si mon logement est insalubre ?

- Contactez dans un premier temps (sauf urgence manifeste) le propriétaire afin de lui demander la réalisation de travaux.
- Si votre propriétaire ne réagit pas ou si l'urgence est avérée, informez l'Agence Régionale de la Santé ou le Service Commande d'Hygiène et de Santé si vous habitez à Orléans.
- Selon les contacts effectués, le préfet pourra prendre un **arrêté** concluant à l'insalubrité avec ou sans interdiction d'habiter le logement et prescrivant les travaux à réaliser.

 Quelle que soit la décision du préfet, la loi prévoit des dispositions qui protègent les occupants des logements déclarés insalubres.

Plus d'informations complémentaires : "Habiter sans contrainte" voir ACS, Agence Régionale de la Santé et de Santé au Travail, Agence Régionale de la Santé, Service Commande d'Hygiène et de Santé ou Pôle Départemental Inhabitat pour le 45 et Orléans.

IMMEUBLE EN SITUATION DE PÉRIL


C'est quoi le péril ?

C'est un immeuble habité ou non qui présente un danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou même des passants ; menace d'effondrement, garanties de solidité insuffisantes, éléments du bâti instables.

Exemples : gâcheries démolies, canchou au dessus menaçant de s'effondrer, défaut de solidité des éléments de façade, absence de cheminée menaçante...

Que faire si mon immeuble ou celui de mon voisin est en situation de péril ?

- Privilégiez l'arrangement amiable (sauf urgence manifeste) en écrivant au propriétaire des lieux ou à votre voisin afin de lui demander la réalisation de travaux.
- Si le propriétaire ou votre voisin ne réagit pas ou si l'urgence est avérée, signalez le rapidement par courrier à la mairie.
- Selon l'état de l'immeuble, le maire peut déclencher une procédure de péril ordinaire ou imminent (urgence de situation).

 Quelle que soit la décision du maire, la loi prévoit des dispositions qui protègent les occupants des immeubles frappés d'un arrêté de péril.

Plus d'informations complémentaires : "Habiter sans contrainte" voir ACS, Agence Régionale de la Santé et de Santé au Travail, Agence Régionale de la Santé, Service Commande d'Hygiène et de Santé ou Pôle Départemental Inhabitat pour le 45 et Orléans.

Quelques contacts au sein du PDLHI

La Direction Départementale des Territoires (DDT) :

ddt45-lhi@loiret.gouv.fr

La Délégation Départementale de l'Agence régionale de santé (DD45-ARS) :

ARS-CVL-DD45-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 45-28) :

adil.faire@adil45-28.org

L'Association des Maires du Loiret :

am.loiret@aml45.asso.fr



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MERCI DE VOTRE ATTENTION