

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France

Séance Plénière du 2 mars 2020

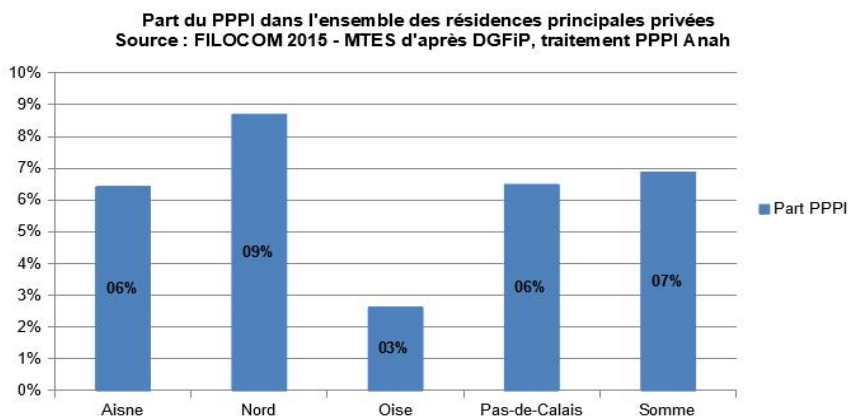
Lutte contre l'habitat indigne – Bilan 2019 et perspectives 2020

Avec plus de 137 000 logements privés potentiellement indignes sur près de 2 millions de résidences principales privées (6,9 % du parc), la lutte contre l'habitat indigne (LHI) est un enjeu important dans les Hauts-de-France.

La situation des territoires est cependant contrastée (I), et chaque département a mis en place une organisation spécifique au sein des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) (II). Par ailleurs, le contexte national en matière de LHI est en train d'évoluer (III).

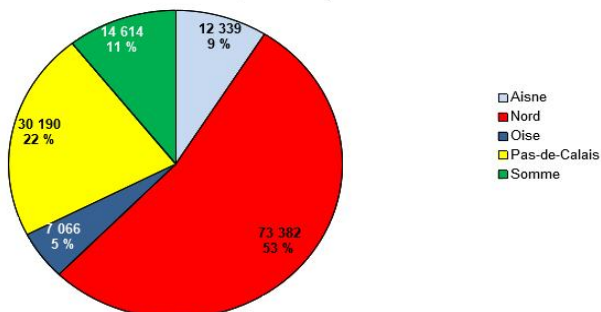
**I. L'habitat indigne dans les Hauts-de-France : chiffres-clés du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**

Tous les départements de la Région ont un taux de PPPI compris entre 6 et 9 % des résidences principales privées, à l'exception de l'Oise (3 %).

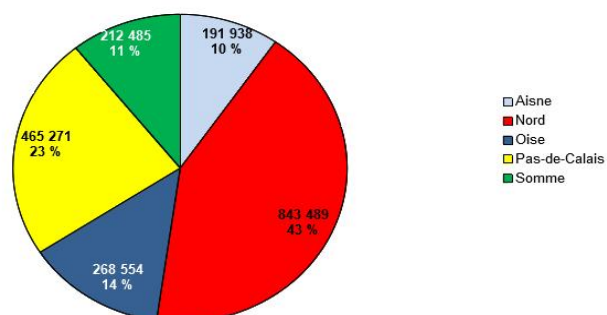


Les deux départements du Nord et du Pas-de-Calais regroupent à eux seuls les 3/4 des logements privés potentiellement indignes de la Région.

Nombre de logements privés potentiellement indignes  
Source : FILOCOM 2015 - MTES d'après DGFIP, traitement PPPI Anah

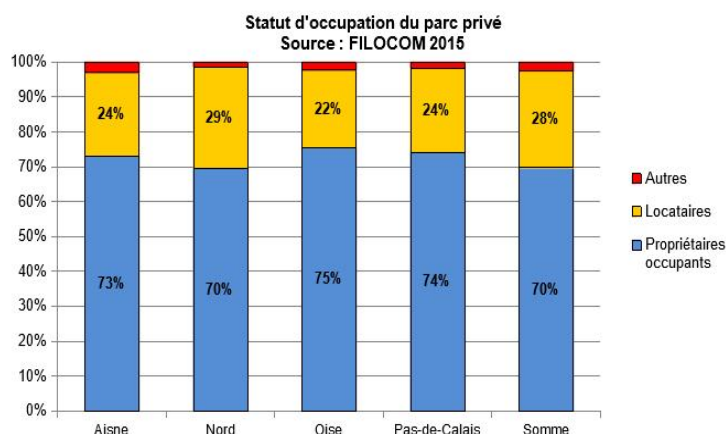
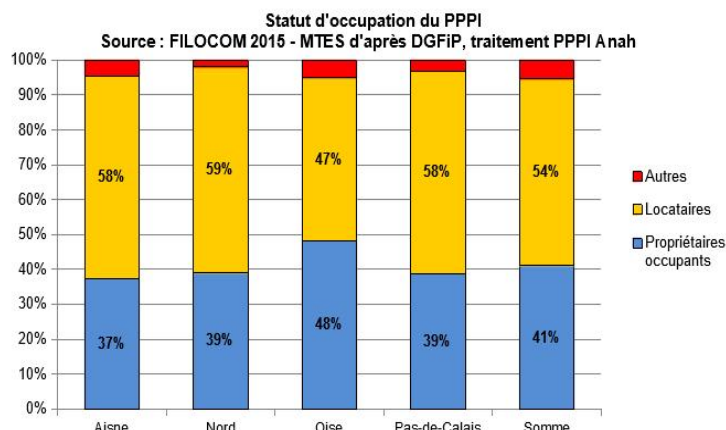


Nombre de logements privés  
Source : FILOCOM 2015



En termes de statut d'occupation, l'Oise se caractérise par une forte proportion de propriétaires occupants au sein du PPPI (48 % contre 37 à 41 % pour les autres départements).

Globalement, le PPPI reste cependant majoritairement occupé par des publics locataires (de 47 à 59 % des occupants contre 22 à 29 % pour le parc privé dans son ensemble).



## II. Les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

### 1) Gouvernance et organisation

La lutte contre l'habitat indigne est mise en oeuvre au niveau départemental par les **pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**. Sous l'autorité d'un sous-préfet référent, les PDLHI rassemblent les différents acteurs départementaux concourant à la lutte contre l'habitat indigne.

La **composition des pôles est relativement homogène** avec, dans la plupart des cas :

- services préfectoraux,
- DDT(M),
- délégations territoriales de l'Anah,
- DDCS,
- ARS,
- services communaux d'hygiène et de santé (SCHS),
- CAF,
- ADIL,

- Conseils départementaux,
- Parquets
- EPCI disposant de la compétence habitat.

De manière plus ponctuelle, d'autres acteurs peuvent être représentés au sein des PDLHI : services de police et de gendarmerie, SDIS, DDFIP, conseil départemental d'accès aux droits, association des maires ou associations et représentants des professions immobilières. Il est également à noter que le nombre de communes disposant d'un SCHS varie fortement d'un département à l'autre : aucun dans l'Oise, neuf dans le Nord.

Structures participant aux travaux du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) en 2018  
(Source : enquête habitat indigne 2018)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Préfecture	x	x	x	x	x
DDT	x	x	x	x	x
Délégation Territoriale Anah	x	x	x	x	
DDCS	x	x	x	x	x
ARS	x	x	x	x	x
SCHS + nombre	1	9	0	2	1
MSA	x			x	
CAF	x	x	x	x	x
ADIL		x	x	x	x
Conseil départemental	x	x	x	x	x
Police / Gendarmerie			x		
SDIS			x		
DDFIP		x	x		
Parquet		x	x	x	x
Communes sans SCHS					
EPCI		x	x	x	x
Autre		Conseil départemental d'accès aux droits Association des maires du Nord		associations et représentants des professions immobilières	

**Les structures pilotes et l'organisation des pôles diffèrent d'un département à l'autre.** Ainsi, le secrétariat est assuré par les DDT(M), sauf dans l'Aisne où la DDCS occupe cette fonction. **4 départements ont mis en place un guichet unique centralisant les signalements** et placé auprès du secrétariat. L'organisation de ce guichet unique prend cependant des formes différentes sur chaque territoire. Ainsi, dans la Somme, l'Oise et l'Aisne, le guichet unique organise avec les différents acteurs une réunion technique mensuelle au cours de laquelle les signalements sont orientés en fonction de la procédure adaptée. Dans le Pas-de-Calais, la DDTM effectue ce travail préalable d'orientation. Dans le Nord, les signalements sont principalement recensés via l'ADIL, l'ARS ou les SCHS.

**Le nombre annuel et le format annuel des réunions varie en fonction des territoires :** si chaque département organise a minima **un comité de pilotage (COPI) plénier par an**, les **instances techniques** prennent soit la forme de réunions mensuelles, soit de comités techniques réunis 2 à 3 fois par an et assortis de **groupes de travail thématiques** réunis en fonction des besoins. Ainsi, la DDTM du Pas-de-Calais anime un groupe de travail sur le déploiement du permis de louer avec les EPCI engagés dans la démarche ou en cours de réflexion, à raison de deux à trois réunions annuelles.

Dans le Nord, des comités de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité (COSAPI) sont mis en place dans chaque arrondissement sous pilotage de la DDCS ou des sous-préfectures. Ils rappellent aux propriétaires leurs obligations de réalisation des travaux et de relogement ou d'hébergement des occupants, et interpellent les maires pour la réalisation des travaux d'office de sortie d'insalubrité, en leur proposant si besoin un accompagnement technique par les services de la DDTM.

**Type d'organisation**  
(Source : PPLHI 2019 + enquête habitat indigne 2018)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
<b>Guichet unique</b>	x		x	x	x
<b>Type de formations</b>	1 COPIL par an + Comités techniques toutes les 6 semaines.	1 COPIL par an + 2 ou 3 comités techniques + réunions bilatérales si besoin	Réunions techniques mensuelles ou toutes les 6 semaines. Pas de COPIL plénier en 2018	1 COPIL par an + réunions thématiques en fonction des sujets	1 COPIL par an + réunions techniques mensuelles
<b>Sous-préfet référent</b>	SG de la préfecture de l'Aisne	PDEC	SG de la Préfecture de l'Oise	SGA de la Préfecture du Pas-de-Calais –	Sous-Préfet d'Abbeville
<b>Magistrat référent</b>	non désigné : difficultés à nouer un partenariat régulier en raison des changements d'affectation et du faible volume d'affaires relevant du pénal	Cour d'appel de Douai	3 magistrats sur les arrondissements de Senlis, Compiègne et Beauvais	4 : TGI Arras, Béthune, Saint Omer et Boulogne sur Mer	TGI d'Amiens
<b>Document de référence</b>	Charte de fonctionnement en cours de finalisation	Feuille de route et plan d'actions annuel	Règlement intérieur du guichet unique et du fonctionnement de la cellule opérationnelle	Protocole de coopération signé début 2018	Protocole de fonctionnement associant l'ensemble des partenaires et signé en 2017 pour une durée de 6 ans
<b>Existence d'un plan d'actions pour le suivi et le traitement des arrêtés échus et non suivis d'effet</b>	Non	Oui	En cours d'élaboration	Oui, incluant une annexe relative aux modalités de suivi de l'exécution des arrêtés pris	Oui

## 2) Activité des PDLHI

L'enquête annuelle habitat indigne (EHI) 2018 et le plan pluriannuel d'actions 2019-2021<sup>1</sup> permettent de mesurer les indicateurs d'activité des pôles départementaux.

**Les disparités démographiques des 5 départements se reflètent en premier lieu dans le nombre de signalements** identifiés chaque année par les PDLHI. Ainsi le Nord identifie-t-il 1469 nouveaux signalements en 2018, le Pas-de-Calais 740, la Somme 212, l'Oise 198 et l'Aisne 81.

Concernant les procédures prises au titre du **Code de la Santé Publique (CSP - Polices du Préfet)**, les données de l'enquête annuelle 2018 font état de 372 arrêtés pris dans le Nord (dont 138 préparés par les SHCS) et 101 dans le Pas-de-Calais (dont 7 préparés par les SHCS). L'activité coercitive est plus faible dans l'Oise (22 arrêtés), la Somme (14 arrêtés) et l'Aisne (5 arrêtés), mais connaît globalement une progression régulière d'année en année. Cette différence se retrouve dans le nombre d'arrêtés échus et non suivis d'effets au 31 décembre 2018 : 521 pour la région Hauts-de-France dont 354 dans le Nord, 125 dans le Pas-de-Calais, 22 dans l'Oise, 16 dans l'Aisne et 4 dans la Somme. Ces ordres de grandeur se retrouvent également dans le stock des arrêtés Préfet vivants en juin 2019 : 1100 pour le Nord, 235 pour le Pas-de-Calais, 69 pour la Somme, 64 pour l'Oise et 40 pour l'Aisne.

**Ces chiffres sont cohérents par rapport aux volumes d'activité des années antérieures.** Toutefois, **les comparaisons entre départements restent cependant à relativiser** en raison d'une connaissance potentiellement incomplète de l'activité de certains SCHS, ou de difficultés à recenser les arrêtés échus et non suivis d'effet de façon exhaustive. De même, **les procédures mises en œuvre par les maires et présidents d'EPCI au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) font l'objet d'une connaissance très partielle des acteurs de l'Etat**, dans la mesure où elles reposent sur la capacité des collectivités territoriales à transmettre ces informations. En juin 2019, le Pas-de-Calais mentionne ainsi l'existence de 113 arrêtés vivants pris au titre du CCH, la Somme 30 et l'Aisne 5.

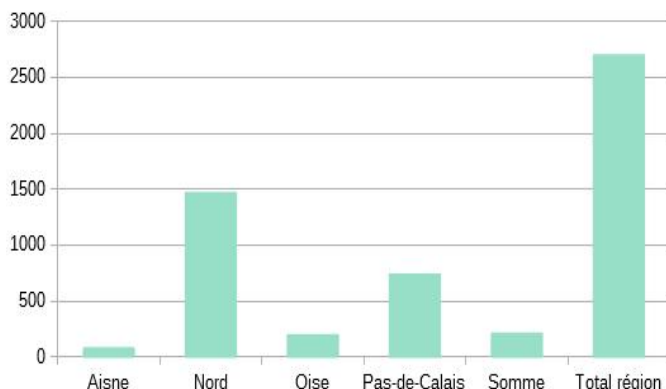
<sup>1</sup> cf. infra

## Procédures LHI dans les Hauts-de-France

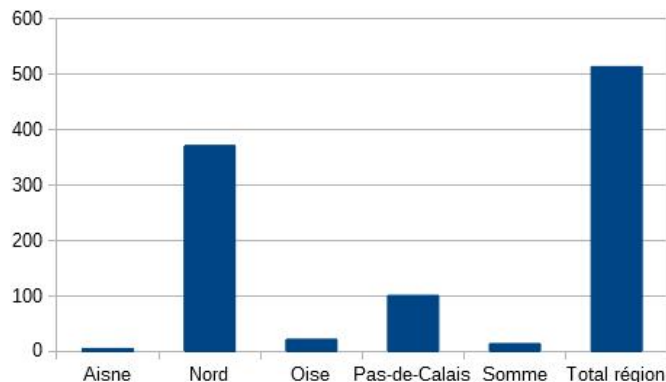
(Source : enquête habitat indigne 2018 – Plans pluriannuels d'actions 2019-2021)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme	Total région
Nombre de signalements 2018	81	1469	198	740	212	2700
Nombre d'arrêtés CSP pris en 2018	5	372	22	101	14	514
Arrêtés échus et non suivis d'effet au 31/12/2018	16	354	22	125	4	521
Arrêtés Préfet vivants à juin 2019	40	1100	64	235	69	1508
Arrêtés maires et Présidents d'EPCI vivants à juin 2019	5			113	30	148

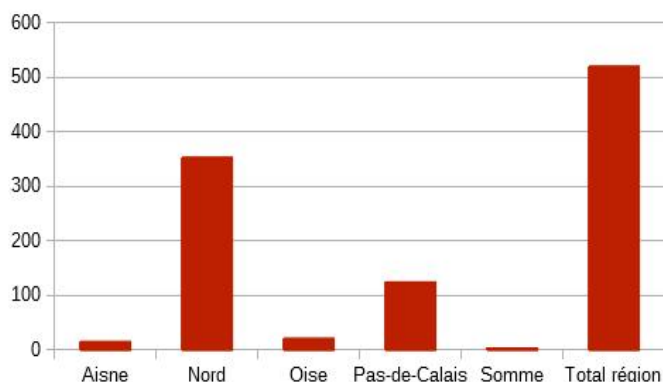
Nombre de signalements 2018



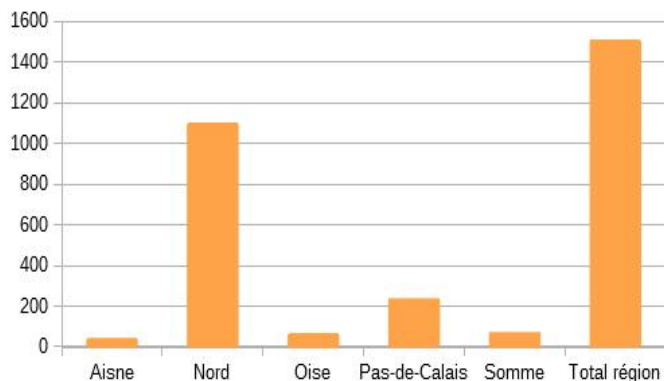
Nombre d'arrêtés pris en 2018 - Procédures CSP



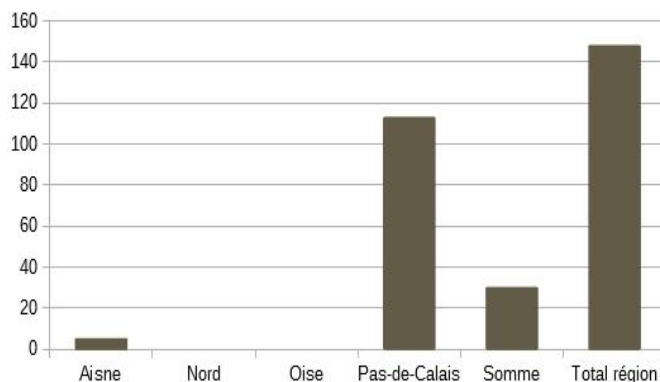
Arrêtés échus et non suivis d'effet au 31/12/2018



Arrêtés Préfet vivants - juin 2019



Arrêtés maires et Présidents d'EPCI vivants - juin 2019



### 3) Plans pluriannuels d'actions 2019-2021

Par circulaire interministérielle Justice / Ville et Logement du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne, les PDLHI ont été invités à décliner un **plan pluriannuel d'actions couvrant la période 2019-2021**. Ces plans devaient exposer les actions mises en œuvre par chaque pôle départemental, décliner les objectifs prioritaires recensés en fonction du contexte national et local, et réfléchir à l'implication de l'ensemble des parties prenantes, en renforçant notamment la collaboration avec les parquets.

En dépit des disparités territoriales et des différences dans les modalités de fonctionnement des pôles, les plans pluriannuels ont ainsi **mis en lumière un certain nombre de préoccupations communes**. Les actions déclinées peuvent ainsi être regroupées au sein de plusieurs thématiques :

- **Améliorer la prévention et le repérage** des situations d'habitat indigne en général, ou de certaines problématiques particulières (copropriétés, marchands de sommeil...) ;
- **Améliorer, accentuer et optimiser le suivi des procédures** : suivi et traitement des arrêtés vivants, développement d'outils (permis de louer, ORTHI...), déploiement de l'astreinte administrative ;
- **Sensibilisation, information et formation du grand public** (documents de communication sur l'existence du PDLHI, conseil juridique aux occupants...) **et des acteurs locaux** (élus locaux, agents techniques, travailleurs sociaux...) ;
- **Améliorer les modalités de fonctionnement interne** (organisation et gouvernance, information et communication entre membres du pôle, compétences et attributions de chaque partenaire...) ;
- **Renforcer la collaboration avec le volet pénal et les forces de l'ordre** : parquets, services de police et de gendarmerie.

Ces plans pluriannuels fixent par ailleurs un certain nombre d'objectifs chiffrés en termes de **nombre et de stocks d'arrêtés** (avec un objectif de diminution des stocks), de **nombre de dossiers devant déboucher sur des travaux d'office**, d'**estimation du coût des travaux d'office pour l'État** ou de **dossiers devant faire l'objet d'une transmission au Parquet**.

Dpt	Nombre prévisionnel de signalements nouveaux			Nombre d'arrêtés annuels préfet vivants			Stock des arrêtés préfet vivants (avec un objectif de diminution)			nombre d'arrêtés annuels maire /EPCI			Stock des arrêtés maire/EPCI vivants (avec un objectif de diminution)			Nombre prévisionnel de dossiers devant déboucher sur des travaux d'office sur des arrêtés préfet			Nombre prévisionnel de dossiers devant déboucher sur des travaux d'office sur des arrêtés maire/EPCI			Estimation du coût des travaux d'office pour l'État			Nombre de dossiers devant faire l'objet d'une transmission au Parquet		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Aisne	80	80	80	9	12	12	43								0	1	1	1	1	1				2	2	2	
Nord	1480	1500	1510	300	300	300	1050	1000	950						19	22	25	85			100000	110000	120000	11	15	18	
Oise	220	200	200	16	15	15	62	57	52	25					2	2	2	2	2	2	15000	15000	15000	3	3	3	
PdC	750	750	750	100	100	100	225	210	200	40	45	50	113	100	90	10	12	12	4	5	5	82000	100000	100000	6	10	10
Somme	230	240	250	15	17	17	55	48	40	15	20	20	28	25	22	1	5	5	1	5	5				0	1	1

L'année 2019 a permis le déploiement de ces premières actions, avec notamment :

- le **renforcement de la collaboration avec le volet pénal**, avec la désignation dans chaque département d'un ou plusieurs magistrats référents LHI ;
- le **déploiement par l'ANAH de moyens financiers exceptionnels destinés à renforcer le traitement de l'habitat indigne dans 6 « territoires d'accélération » dont le Nord** : majoration des subventions aux travaux de sécurité et de salubrité pour les propriétaires occupants ou bailleurs, et financement à 100 % des travaux d'office sans plafond pour les collectivités ;
- l'**articulation avec le dispositif « info logement indigne »** mis en place par le gouvernement en septembre 2019, sous forme d'un numéro d'appel où les signalements enregistrés par les ADIL peuvent être transmis le cas échéant aux PDLHI ;
- la **poursuite de groupes de travail** précédemment entamés (permis de louer) ou la **définition d'une organisation interne propre à chaque pôle sur le traitement des astreintes administratives**.

### **III. Perspectives 2020**

#### *1) Contexte national : publication de l'ordonnance issue du rapport Vuilletet*

L'actualité 2019 a été marquée au niveau national par les travaux de la **mission parlementaire Vuilletet autour de la simplification des procédures de lutte contre l'habitat indigne**.

La problématique de départ s'appuyait sur **un constat de lourdeur et de complexité technique et juridique des procédures** : pluralité des régimes (1 régime de police générale et 13 régimes de police spéciale, dont 5 régimes d'urgence), des niveaux de responsabilité publique (Maire, Président d'EPCI, Préfet...) et des étapes de réalisation selon les régimes (démarches, délais, avis...). Cette complexité pouvait constituer un frein à l'atteinte des objectifs recherchés en termes de LHI (réalisation effective des travaux, condamnations...)

En marge de la promulgation de la loi ELAN, M. Guillaume Vuilletet, député du Val d'Oise, a donc été missionné le 11 décembre 2018 par M. le Premier Ministre pour **établir un rapport visant à comparer les besoins opérationnels et les ressources disponibles en termes de LHI, et à proposer toutes évolutions réglementaires et institutionnelles utiles ayant vocation à être prises par ordonnance**.

Remis au Premier Ministre le 8 octobre 2019, ce rapport intitulé « Promouvoir l'habitabilité durable pour tous » décline 30 propositions orientées autour de plusieurs axes :

- changer de paradigme en **partant de la notion d'habitabilité durable plutôt que d'habitat indigne**, avec des normes minimales à respecter pour garantir la sécurité, la santé et le confort de l'occupant, regroupées dans un référentiel national unique ;
- **simplifier les polices de l'habitat** :
  - en **créant une police unique de l'habitabilité et de la sécurité des bâtiments**, composée de 3 ou 4 procédures (logements impropres à l'habitation, logements ou immeubles présentant des désordres induisant des risques à supprimer par la réalisation de travaux, logements ou immeubles présentant des désordres dont le coût des travaux serait supérieur au coût de la construction neuve, et situations d'urgence ou de danger imminent nécessitant une intervention urgente pour supprimer le risque)
  - et en **conservant en parallèle la police générale du maire** (article L 2212-2 du CGCT) ;
- **conforter l'intercommunalité en tant qu'acteur pilote, voire autorité unique** de la LHI ;
- **redéfinir les outils de repérage et de traitement** pour agir globalement sur les conditions d'habitabilité du logement et de la ville.

La remise de ce rapport a donné le coup d'envoi aux travaux interministériels ayant vocation à confirmer ou amender ces propositions. Ils aboutiront à **la rédaction d'une ordonnance prise en application de l'article 198 de la loi ELAN, et dont la publication devrait intervenir au plus tard le 26 mai 2020**.

#### *2) Contexte régional : amplification de la mise en réseau des PDLHI*

L'année 2019 a été l'occasion de **mettre en place les bases d'un réseau régional LHI** piloté par la DREAL et composé des 5 pôles départementaux. Une première réunion de réseau s'est tenue le 21 janvier, regroupant 20 participants de la DREAL, des DDT(M) et DDCS, autour des thématiques suivantes :

- présentation de chaque PDLHI, de sa composition et de ses spécificités organisationnelles ;
- échanges autour de la mise en place de l'astreinte au sein de chaque pôle (organisation interne avec l'ARS) ;
- intervention du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) autour de la mise en œuvre des travaux d'office et des questions liées au recouvrement.

Ces échanges ont vocation à se poursuivre au cours de l'année 2020, avec un **appui régional aux besoins exprimés par les PDLHI sur différentes thématiques** : permis de louer, amélioration de la connaissance des procédures liées au CCH, aide à la mise en œuvre des travaux d'office, mutualisation de marchés ou appui juridique lié aux évolutions prochaines de la réglementation.