



Direction Régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement

# ***LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON DECENT DANS LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE***

## ***ÉTAT DES LIEUX PAR DÉPARTEMENT***

*Comité régional de l'habitat et de l'hébergement – 27 février 2017*

## **Coordonnées des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) :**

- PDLHI 02 : [ddcs-logement@aisne.gouv.fr](mailto:ddcs-logement@aisne.gouv.fr) / 03 60 81 50 00
- PDLHI 59 : [ddtm-pdlhi@nord.gouv.fr](mailto:ddtm-pdlhi@nord.gouv.fr) / 03 28 03 83 00
- PDLHI 60 : [ddt-habitat-indigne@oise.gouv.fr](mailto:ddt-habitat-indigne@oise.gouv.fr) / 03 44 06 50 57
- PDLHI 62 : [ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr](mailto:ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr) / 03 21 22 99 99
- PDLHI 80 : [ddtm-hc-bhp-habitat-indigne@somme.gouv.fr](mailto:ddtm-hc-bhp-habitat-indigne@somme.gouv.fr) / 03 22 97 21 00

## **Sommaire :**

<b>SYNTHESE.....</b>	<b>3</b>
<b>CONTEXTE : LES CHIFFRES CLÉS RELATIFS AU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE.....</b>	<b>4</b>
<b>STRUCTURATION DES CINQ PÔLES DÉPARTEMENTAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PDLHI) .....</b>	<b>5</b>
<b>OUTIL DE REPERAGE ET DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE (ORTHI).....</b>	<b>6</b>
<b>LES PROCÉDURES LHI MISES EN ŒUVRE PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT ET LES SCHS .....</b>	<b>7</b>
<b>INTERVENTION LHI DE L'ANAH AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES .....</b>	<b>8</b>
<b>CONSERVATION DES AIDES AU LOGEMENT DANS LE PARC PRIVE .....</b>	<b>9</b>
<b>ACTIONS DES MAIRES EN 2015 : UNE CONNAISSANCE PARCELLAIRE DES PDLHI .....</b>	<b>9</b>
<b>POINTS D'ACTUALITE .....</b>	<b>11</b>

# SYNTHESE

Avec un **parc privé potentiellement indigne représentant plus de 150 000 logements**, la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et non-décent est une politique fondamentale dans les 5 départements des Hauts-de-France fortement mobilisés sur le sujet. Plus de 4000 signalements sont recensés tous les ans dans la région.

**Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)** rassemblent les différents acteurs œuvrant localement dans le domaine de la LHI : services préfectoraux, DDT, DDCS, ARS, CAF, ADIL, Conseil départemental, délégation territoriale de l'Anah, services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), justice. Les structures pilotes et l'organisation du pôle diffèrent d'un département à l'autre : le secrétariat est assuré par les DDT, sauf dans l'Aisne où la DDCS occupe cette fonction. Hormis le Nord, les départements ont mis en place un guichet unique centralisant les signalements.

**530 arrêtés et mises en demeure relatifs au code de la santé publique ont été pris en 2014** à l'initiative des SCHS et des services de l'État de la région. Cela représente 18% des procédures prises en France métropolitaine. Le nombre de mainlevées, prononcées lorsque les travaux sont réalisés et/ou le risque est écarté, atteint 153 en 2014. A l'inverse, les arrêtés échus et non suivis d'effet au 31/12/2014 sont au nombre de 1017. Un important travail réalisé en 2015 a cependant permis de diminuer leur nombre à 796.

**Le transfert des pouvoirs de polices spéciales du maire au président d'EPCI**, prévu par l'article 75 de la loi ALUR, concerne 43 % des intercommunalités de la région contre 24% à l'échelle nationale. Ce transfert s'est souvent réalisé sans réelles connaissances de la part des présidents d'EPCI.

**Les collectivités territoriales** ont un rôle fondamental à jouer et on observe une prise en compte de plus en plus large de la LHI dans les documents de programmation et de planification. Cependant, les collectivités sont bien souvent freinées par la complexité des procédures, le manque de compétences techniques, et le sentiment d'avoir peu de moyens d'actions. Les PDLHI disposent, à ce jour, de peu d'informations sur l'action des communes et EPCI et de peu de moyens pour assurer la sensibilisation des élus, des techniciens communaux et des travailleurs sociaux.

**Le système d'information « observatoire de repérage et de traitement de l'habitat indigne » (ORTHI)** doit permettre de partager l'ensemble des données relatives à l'habitat indigne et de recenser les logements indignes et non décents afin de faciliter la coordination des interventions des acteurs de la LHI, dynamiser l'animation des politiques publiques et optimiser l'efficacité des services.

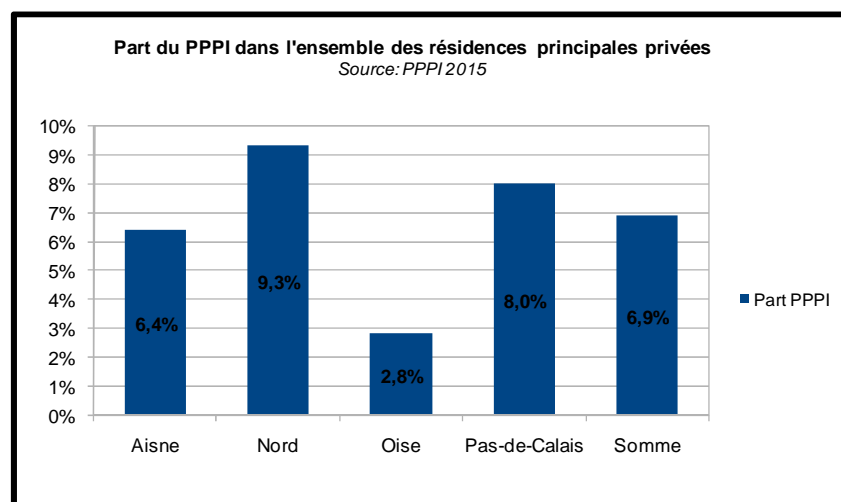
ORTHI est déployé dans tous les départements avec cependant un usage très variable. Des regrets sont exprimés sur les limites de l'outil et de nombreux partenaires ne l'utilisent pas (notamment les SCHS). Dans plusieurs départements, des outils locaux sont utilisés en sus afin de répondre à leurs besoins spécifiques. De même, l'ARS Hauts-de-France n'utilise pas la base @riane qui devrait être interfacée avec ORTHI.

L'article 85 de la loi ALUR permet à l'organisme payeur (CAF ou MSA) de **conserver l'allocation logement (AL) en cas de non-décence constatée** afin d'inciter le propriétaire bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité. Le dispositif est utilisé dans tous les départements et donne des résultats satisfaisants malgré quelques difficultés : inadaptation d'ORTHI qui ne permet pas encore de connaître tous les logements non décents repérés, limites lorsque le locataire ne demande pas d'aides au logement (notamment sur ordre du propriétaire)...

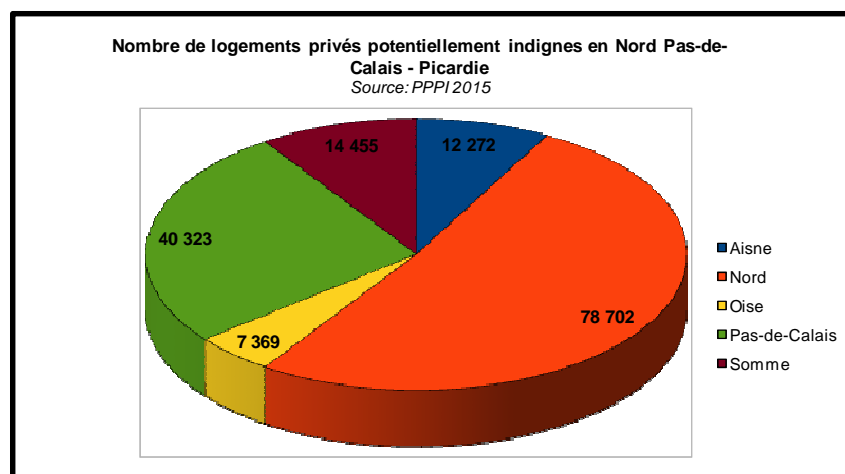
**Les dispositifs LHI et logements très dégradés (LTD) de l'Anah ont contribué à rénover près de 1900 logements sur le territoire régional entre 2012 et 2016.** Les volumes de logements financés stagnent après plusieurs années de hausse aussi bien pour les propriétaires occupants (environ 55% des dossiers) que pour les propriétaires bailleurs.

## CONTEXTE : LES CHIFFRES CLÉS RELATIFS AU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

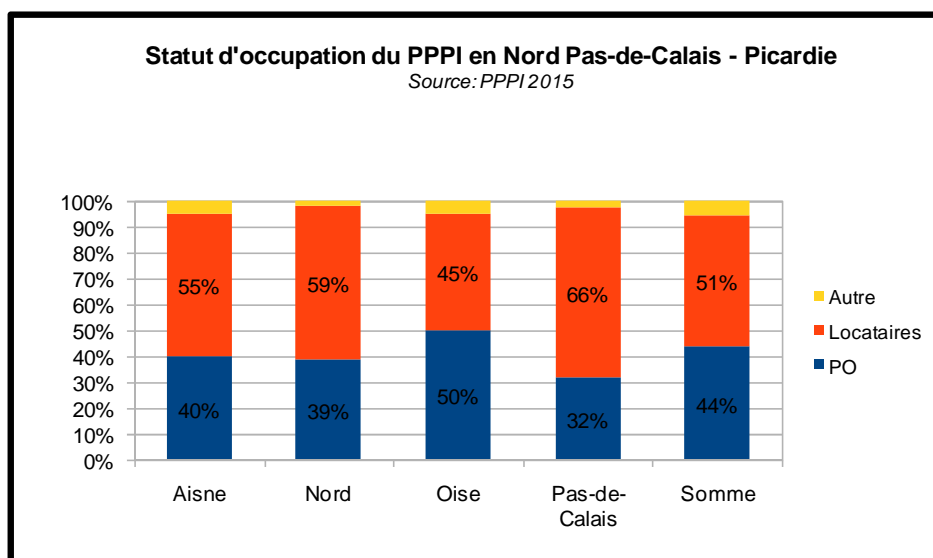
Les modes de travail entre les services fiscaux étant hétérogènes, la mesure du parc privé potentiellement indigne (PPPI) peut différer d'un département à l'autre. Néanmoins, cet outil permet de révéler les grandes tendances au sein de la région. A terme, ces statistiques pourront être éditées à partir de l'infocentre ORTHI.



Mis à part l'Oise qui a un taux avoisinant la moyenne nationale, la région se caractérise par une part élevée de son parc privé potentiellement indigne. Le taux de PPPI a cependant légèrement diminué par rapport aux données de 2013, en particulier dans les départements du Nord (- 0,6 points) et du Pas-de-Calais (-0.5 points).



Le département du Nord concentre plus de la moitié du parc privé potentiellement indigne des Hauts-de-France et les deux départements du Nord et du Pas-de-Calais plus de 75 %. La Somme est le département ayant le PPPI le plus élevé de Picardie, que ce soit en nombre ou en taux / ensemble des résidences principales privées.



Le Nord et surtout le Pas-de-Calais se démarquent par un taux élevé de locataires parmi les habitants du PPPI. À l'inverse, l'Oise a davantage de propriétaires occupants que de locataires dans son PPPI. La part des locataires est en augmentation dans les 5 départements de la région par rapport aux données du PPPI 2013.

## STRUCTURATION DES CINQ PÔLES DÉPARTEMENTAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PDLHI)

Structures participant aux travaux du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) en 2015  
(Source : enquête habitat indigne 2015)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Préfecture			x	x	
DDT	x	x	x	x	x
Délégation Territoriale Anah	x		x	x	
DDCS	x	x	x	x	
ARS	x	x	x	x	x
SCHS	x			x	x
MSA					
CAF	x	x	x	x	x
ADIL		x	x	x	x
Conseil départemental Justice	x		x	x	x
Autre				FNARS, Fondation Abbé Pierre, Gendarmerie, SDIS	

Nombre d'ETP consacrés à la LHI dans les services de l'État (hors DDT et préfectures) et les SCHS en 2015

(Source : enquête habitat indigne 2015)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
DDCS	0,8	2	0,5	0,05	0
DT ARS	1,3	12	2	6	2,5
ARS Siège		0,8		0,8	0,25
SCHS du département		54,1		3	
<b>TOTAL</b>	<b>2,1</b>	<b>68,9</b>	<b>2,5</b>	<b>9,85</b>	<b>2,75</b>

# OUTIL DE REPERAGE ET DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE (ORTHI)

## Données ORTHI: logements ou parties communes repérés indigne et logements non décent en 2015

(Source : base ORTHI)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme	Total région	France
Nombre d'entrées dans ORTHI en 2015	270	695	59	1523	680	3227	34301

## Usages d'ORTHI

(Source : enquête habitat indigne 2014)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Actions et usages	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Infraction RSD</li> <li>&gt; Mise en sécurité (art. 129-3-CCH)</li> <li>&gt; Insalubrité</li> <li>&gt; Péril</li> <li>&gt; Locaux impropres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Déploiement d'ORTHI en cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Repérage (OPAH – DALO)</li> <li>&gt; Infraction RSD</li> <li>&gt; Saturnisme</li> <li>&gt; Mise en sécurité (art. 129-3-CCH)</li> <li>&gt; Insalubrité</li> <li>&gt; Péril</li> <li>&gt; Locaux impropres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Repérage (OPAH – DALO)</li> <li>&gt; Infraction RSD</li> <li>&gt; Saturnisme</li> <li>&gt; Insalubrité</li> <li>&gt; Péril</li> <li>&gt; Surpopulation</li> <li>&gt; Locaux impropres</li> <li>&gt; Autre : consultation afin de connaître si le logement est déjà repéré et le stade de la procédure, procédure d'urgence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Infraction RSD</li> <li>&gt; Mise en sécurité (art. 129-3-CCH)</li> <li>&gt; Insalubrité</li> <li>&gt; Péril</li> <li>&gt; Locaux impropres</li> </ul>
Contribution des Communes et EPCI	Non	Oui	Oui (2 EPCI ont des droits d'accès)	Oui, plusieurs communes, SCHS et EPCI ont accès à ORTHI	Oui, SCHSE d'Amiens

L'usage d'ORTHI est très variable selon le département. L'outil a été déployé fin 2015 dans le Nord tandis que le Pas-de-Calais est le plus avancé. Dans ce département, il existait déjà une base (EHI) avant le déploiement d'ORTHI. Depuis le 1er janvier 2014, les instructeurs de la DDTM 62 renseignent, lors de l'instruction de tous les nouveaux signalements auprès du guichet unique, la base ORTHI. Le département du Pas-de-Calais se situe ainsi dans les 4 premiers départements français ayant le meilleur taux de remplissage de cette base. De plus, l'implication actuelle de nombreux partenaires dans ce département pour lutter contre l'habitat indigne a permis une forte adhésion à ORTHI et plus de cent partenaires extérieurs à l'État y ont accès (dont environ 70 communes et la CAF) ainsi que l'ARS.

Les trois départements picards ont fait partie des sites expérimentaux pour la mise en place d'ORTHI. Dans l'Aisne, la DDCS a eu un vacataire durant trois mois à compter de septembre 2015 pour saisir les dossiers dans ORTHI. Les partenaires et les collectivités territoriales ne l'utilisent pas. Dans la Somme, tous les signalements qui transitent par le guichet unique du PDLHI sont enregistrés dans ORTHI. Un vacataire a été mis à disposition du SCHSE d'Amiens durant un mois. Ceci a permis de rentrer l'ensemble de leurs signalements de 2015 et une partie de 2014. Dans l'Oise, ORTHI est alimenté par la DDT mais le PDLHI utilise également son propre outil pour suivre les dossiers.

ORTHI est souvent perçu comme une contrainte. Selon certains membres des PDLHI, il est long d'y saisir toutes les situations et, actuellement, cela ne leur apporte pas de réelle plus-value. Des regrets sont notamment exprimés sur les limites de l'outil qui ne peut servir de tableau de bord pour l'ensemble des situations. Le nombre d'actions qu'il est possible de saisir est limité et il n'y a pas possibilité d'adapter selon les procédures locales. L'outil serait plus utile avec un système d'alerte vers les partenaires concernés lorsque l'état d'un dossier est modifié. Ainsi, les communes de Lille, Roubaix et Tourcoing utilisent un logiciel propre (ESABORA) et ne voient pas l'intérêt d'utiliser ORTHI. Toutefois, cet outil permet un partage des informations.

La mise en œuvre de l'infocentre pour 2017 devrait permettre d'avoir des données statistiques et favorisera peut-être son appropriation par tous les acteurs régionaux.

# LES PROCÉDURES LHI MISES EN ŒUVRE PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT ET LES SCHS

Procédures LHI – procédures relatives au code de la santé publique en 2015  
(Source : enquête habitat indigne 2015)

	Aisne		Nord		Oise		Pas-de-Calais		Somme		Total région	
	Nombre	dont préparés par les SCHS	Nombre	dont préparés par les SCHS	Nombre	dont préparés par les SCHS	Nombre	dont préparés par les SCHS	Nombre	dont préparés par les SCHS	Nombre	dont préparés par les SCHS
L.1331-26 Arrêtés insalubrité irrémédiable	1	0	53	7	1		6	2	1	0	62	9
L.1331-26 Arrêtés insalubrité remédiable	0		115	39	4		28	4	2	1	149	44
<i>dont nombre d'arrêtés portant uniquement sur les parties communes</i>			0		0		0		0		0	
L.1331-26-1 Arrêtés insalubrité urgente	0		108	26	1		19	0	0		128	26
L.1311-4 Mises en demeure danger sanitaire ponctuel	2	2	103	33 (et 19 préparés par communes sans SCHS)	2		52	3 (et 18 préparés par communes sans SCHS)	8	1 (et 7 préparés par communes sans SCHS)	167	39 (et 44 préparés par communes sans SCHS)
L.1331-22 Mises en demeure Locaux impropres par nature à l'habitation	0		24	19	1		4	0	0		29	19
L.1331-23 Arrêtés locaux suroccupés	0		22	14	0		2	0	0		24	14
L.1331-24 Arrêtés locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite	0		0		0		0		0		0	0
L.1331-25 Arrêtés périmètre insalubre	0		0		0		0		0		0	0
Travaux d'office engagés en 2015 par l'État sur des arrêtés préfectoraux	0		11		0		0		0		11	
Travaux d'office engagés en 2015 par les communes sur des arrêtés de l'État	0		0		0		2		1		3	
Mesures d'Hébergement d'office			21				0		0		21	
Mesures de relogement d'office			11		10		0		0		21	
Arrêtés échus et non suivis d'effet au 31/12/2015	13		616		8		158		1		796	

Le nombre d'arrêtés et mises en demeure pris au titre du code de la santé publique est légèrement supérieur en 2015 par rapport à 2014 dans la région Hauts-de-France. La grande majorité des procédures relatives au CSP a lieu dans le Nord-Pas-de-Calais, en particulier dans le Nord où certains SCHS sont très actifs en la matière. En Picardie, l'activité coercitive est nettement plus modérée mais est en hausse ces dernières années (23 arrêtés CSP en 2015 contre 12 en 2012).

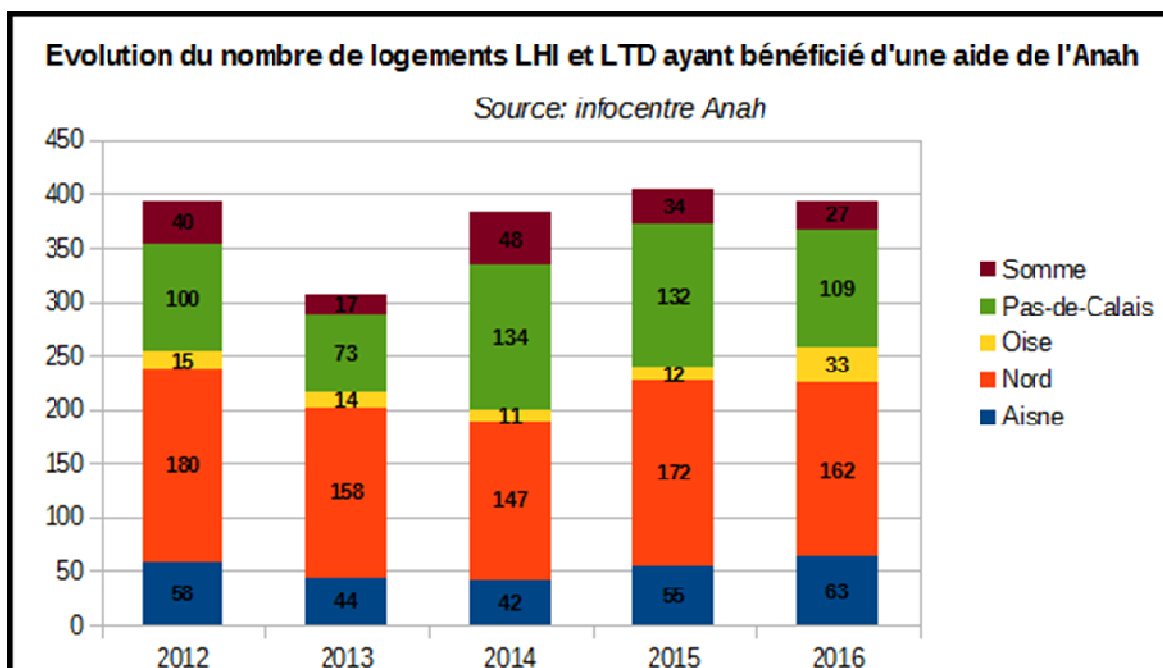
Le nombre d'arrêtés échus et non suivis d'effet demeure important mais baisse significativement entre le 31/12/2014 et le 31/12/2015 (- 22%).

Procédures LHI – Saturnisme en 2015  
(Source : enquête habitat indigne 2015)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme	Total région
Nouveaux cas de saturnisme infantile signalés à l'ARS	0	11	2	2	1	16
Contrats de risque d'exposition au plomb (CREP) reçus par l'ARS	31	225	24	69	78	427
Contrats de risque d'exposition au plomb (CREP) traités par l'ARS ou transmis pour traitement à un autre service	31	142	24	28	78	303
Nombre d'enquêtes environnementales réalisées	0	2	2	0	1	5
<i>dont ayant mis en cause un immeuble d'habitation fréquenté régulièrement par un mineur</i>		1	1		1	3
<i>dont ayant mis en cause un immeuble fréquenté régulièrement par un mineur, autre qu'un immeuble d'habitation</i>		0			0	0
Nombre total de diagnostics	0	92	0	41	78	211
<i>dont diagnostics positifs</i>		60		29		89
Mises en demeure de faire des travaux envoyées	0	3	1	3	0	7
Nombre de travaux réalisés (incluant ceux réalisés d'office)	0	1	0	1	0	2
<i>dont travaux d'office après mise en demeure d'effectuer des travaux</i>		0		0		0
Coût total des travaux d'office engagés par l'État sur des arrêtés de l'État						0
Nombre de personnes hébergées durant les travaux		0		0		0
Nombre de personnes relogées		0		0		0
Nombre de contrôles conformes après travaux		2		1		3
Nombre de contrôles non conformes après travaux		1		2		3

Sans doute dû à l'arrêt du 8 juin 2015 abaissant de 100 à 50 microgrammes/L la plombémie définissant l'obligation de déclaration du saturnisme chez l'enfant, le nombre de nouveaux cas de saturnisme infantile signalés à l'ARS est multiplié par 8 par rapport à 2014. Les CREP et diagnostics sont également en hausse (respectivement + 135 et +69).

# INTERVENTION LHI DE L'ANAH AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES



Dans leur ensemble, les dispositifs LHI et LTD de l'Anah ont contribué à rénover 1880 logements sur le territoire régional depuis 2012. Suite à une hausse pendant trois ans (+ 99 logements entre 2013 et 2015), le volume de logements financés a connu une légère baisse en 2016. Les propriétaires occupants représentent un peu plus de 55% des dossiers. Les logements aidés sont plus nombreux dans le département du Nord (819 logements en cinq ans). À l'inverse, l'Anah a financé 85 logements LHI dans l'Oise qui a le PPPI le plus faible de la région.

## Montants moyens des aides accordées par l'Anah pour les logements LHI

*Source : infocentre Anah*

	2012		2013		2014		2015		Moyenne	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB
<b>Aisne</b>	13 015 €	22 751 €	13 443 €	18 813 €	17 167 €		17 794 €	27 833 €	15 355 €	23 132 €
<b>Nord</b>	25 719 €	27 079 €	25 418 €	35 516 €	32 757 €	33 331 €	32 073 €	31 013 €	28 992 €	31 735 €
<b>Oise</b>	13 701 €	16 000 €	11 347 €		14 580 €	20 350 €	10 000 €	19 014 €	12 407 €	18 455 €
<b>Pas-de-Calais</b>	22 602 €	15 648 €	18 769 €	22 229 €	18 714 €	22 983 €	16 472 €	19 125 €	19 139 €	19 996 €
<b>Somme</b>	11 469 €	7 797 €	22 602 €	15 648 €	22 282 €	60 306 €	23 935 €		20 072 €	27 917 €
<b>France</b>	13 868 €	15 661 €	13 989 €	17 637 €	16 325 €	20 457 €	15 370 €	19 309 €	14 888 €	18 266 €

Hormis pour les PO de l'Oise, les montants moyens des aides accordées ces quatre dernières années par l'Anah sont supérieurs à la moyenne nationale pour les logements LHI. Le Nord affiche les financements moyens les plus élevés. Ils y sont presque deux fois plus importants qu'en France pour les PO.



# CONSERVATION DES AIDES AU LOGEMENT DANS LE PARC PRIVE

L'article 85 de la loi ALUR modifie la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement (AL) en cas de non-décence constatée, afin d'inciter le propriétaire bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité. L'AL n'est versée ni au locataire, ni au bailleur par les organismes payeurs (CAF/MSA) qui la conservent pendant un délai maximal de dix-huit mois : son versement au bailleur est différé tant qu'il n'a pas effectué les travaux exigés.

La conservation des AL a été mise en place dans les cinq départements de la région et donne des résultats satisfaisants. Quelques remarques ont néanmoins été exprimées par les PDLHI :

## > Difficultés / limites

– ORTHI ne permet pas encore de connaître tous les logements non décents repérés par les acteurs. L'utilisation du numéro d'allocataire comme entrée par la CAF et non l'adresse du logement est source de difficulté. Si le locataire en place quitte le logement, un nouvel occupant peut s'y installer sans que la CAF puisse le détecter. Cependant, la CAF de l'Oise travaille sur le repérage des multi-proprétaires peu scrupuleux. En cas de déménagement, la CAF peut procéder à une visite du logement avant sa relocation mais ne fait pas de visite lorsque le logement est à nouveau occupé. Dans le Pas-de-Calais, la base mise en place avant le déploiement d'ORTHI contient le numéro d'allocataire (contrairement à ORTHI) et permet donc de faire des signalements à la CAF dans le cas de la conservation des aides. En revanche, cela ne résout pas le problème du changement de locataire.

– Limites lorsque le locataire ne demande pas d'aides au logement (notamment sur ordre du propriétaire) ou encore lorsque le propriétaire renumérote les appartements entre deux mises en location.

– Le dispositif prévoit que lorsque le délai des 18 mois de conservation est achevé, le droit à l'AL est suspendu (sauf prorogation de délai) et le locataire doit payer l'intégralité du loyer. L'application de ces dispositions est à examiner avec la CAF car elle risque, dans certains cas, de mettre des locataires dans des situations complexes.

– Les désordres pour causes locatives ne sont pas pris en compte.

– La CAF a mis en place la conservation des AL. La MSA est en train de s'engager dans ce type de procédure.

## ACTIONS DES MAIRES EN 2015 : UNE CONNAISSANCE PARCELLAIRE DES PDLHI

### Procédures LHI mises en œuvre par les maires et présidents d'EPCI en 2015 dont les PDLHI ont connaissance

(Source : enquête habitat indigne 2015)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Nombre d'arrêtés de péril – Art. L.511-1 et suivant du CCH	3		43	79	8
Nombre d'arrêtés sécurité des ERP à usage d'habitation	0			4	0
Nombre d'arrêtés Équipements communs – Art. L.129-1 à L.129-7 du CCH	0			0	0
Une liste des arrêtés des maires et présidents d'EPCI non suivis d'effet est-elle tenue à jour au niveau départemental	Non	Non	Non	Non	Non
Nombre d'opérations de travaux d'office engagées par les communes sur arrêté du maire	0			0	1
Nombre d'opérations de travaux d'office engagées par l'État sur des arrêtés de compétence du maire en substitution de celui-ci	0			0	0

## > Appui spécifique apporté aux communes ou aux EPCI pour un choix adapté dans la mise en œuvre des polices LHI :

Dans l'Aisne, un besoin d'informer les élus se fait ressentir, notamment les 27 présidents d'EPCI ayant repris les pouvoirs de polices spéciales du maire sans nécessairement en avoir connaissance du fait d'une procédure de transfert automatique. La DDCS leur a adressé une note à ce sujet. Plus généralement, la LHI reste une thématique complexe et il serait important de sensibiliser les maires.

Dans le Nord et le Pas-de-Calais, l'ARS propose l'appui d'un opérateur aux communes non dotées d'un SCHS pour la réalisation de visites et le choix des procédures à engager, lorsque les plaintes insuffisamment caractérisées sont transmises à l'ARS ou relèvent, a priori, du RSD.

La DDTM 59 a élaboré un guide des travaux d'office à l'intention des communes et propose un appui technique à celles qui en réalisent. Cet accompagnement des communes est ponctuel (définition des travaux, recherche d'entreprises, recouvrement) ou global dans le cadre d'une convention signée. Dans ce département, la CAF et l'ARS ont forgé des outils de diagnostic pour le repérage des situations dont il convient de continuer la promotion auprès des agents communaux par des formations prenant appui sur le CNFPT. La CAF a passé des conventions « indécence » avec 119 communes (sur 650). Dans ce même département, il existe un partenariat entre la CAF et les communes au travers de conventions pour le repérage et les signalements (122 communes conventionnées au 01/10/15) ou uniquement pour les signalements (24 communes conventionnées au 01/10/15). Enfin, un partenariat avec l'association des Maires du Nord a permis au PDLHI de faire plusieurs sessions de sensibilisation auprès des élus.

Dans le Pas-de-Calais, des formations sont dispensées dans les collectivités territoriales et les services sociaux du Département qui sont nombreux à remplir des relevés d'observations logement (ROL) et à avoir un accès à ORTHI. Il existe des protocoles avec certains EPCI.

Dans l'Oise, un guide de lutte contre l'habitat indigne à destination des élus est en cours d'achèvement (validation). Au moment de la création du PDLHI, des actions de formation à destination des élus était menées pour le présenter et il y a eu une action de sensibilisation (LHI - Accessibilité Handicapés) auprès de l'union des maires de l'Oise.

La création d'une plaquette d'information à destination des élus et des réunions de sensibilisation en lien avec l'Association des maires du département sont des objectifs du PDLHI de la Somme.

## > Transfert des pouvoirs de polices spéciales du maire au président d'EPCI (art. 75 de la loi ALUR) :

Mise en œuvre de l'Article 75 de la loi ALUR  
(Source : enquête habitat indigne 2014)

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme	Total région	% région (EPCI ayant répondu)	% France (EPCI ayant répondu)
<b>Nombre de présidents d'EPCI qui exercent les polices du CCH sur la totalité de l'EPCI</b>	27	1	1	18	4 confirmés mais en cours de recensement	51	40%	19%
<b>Liste</b>		CC du Pays Solesmois	Agglomération de la région de Compiègne	CC Atrébatie, CC Auxillois, CC deux sources, CC Pernois, CC Porte des vallées, CC vertes collines du saint-Polois, CC Osartis Marquion, CC Artois Flandres, CC Artois Lys, CC Desvres Samer, CC Sud Ouest du Calaisais, CC des 7 vallées, CC du Montreuillois, CC Opale Sud, CC Morinie, CC Région d'Audruicq, CC du Pays d'Aire, CC Pays de Lumbres	CC De Haute Picardie, CC De Haute Somme, CC Du Canton De Montdidier, CC Du Pays Hamois			
<b>Nombre de présidents d'EPCI qui exercent sur une partie de l'EPCI</b>				4	0 mais en cours de recensement	4	3%	5%
<b>Liste</b>				CC région de Frévent, CC Sud-Artois, CASO, CC du canton d'Hucqueliers et environs				
<b>Nombre de présidents d'EPCI qui n'exercent pas les polices du CCH</b>	1	19	26	11	17 confirmés mais en cours de recensement	74	57%	76%
<b>Liste</b>		MEL, CU Dunkerque, CA Valenciennes Métropole, CA Cambrai, CA Maubeuge Val de Sambre, CA Porte du Hainaut, CA Douaisis, CC Flandre Lys, CC des Weppes, CC Vacquerie, CC Haute-Deûle, CC Cœur d'Ostrevent, CC Caudrésis et du Catinis, CC Pévèle - Carembault, CC du Pays de Mormal, CC Sud Avesnois, CC Flandre Intérieure, CC Cœur de l'Avesnois, CC des Hauts de Flandre		CU Arras, CA de Béthune Bruay Noeux et Environs, CA Boulonnais, CC Terre des Deux Caps, CA du Calaisais, CC des Trois pays, CA De Lens-Lievin, CA Hénin Carvin, CC du canton de Fruges et Environs, CC Mer et Terres d'Opale, CC du Canton de Fauquembergues	CC Avre Luce Et Moreuil, CC De Blangy Sur Bresle, CC De L'auxillois, CC De L'ouest D'amien, CC De La Baie De Somme Sud, CC De La Région D'hallencourt, CC Du Bernavillois, CC Du Bocage Et De L'hallue, CC Du Canton De Nouvion, CC Du Doullennais, CC Du Haut Clocher, CCs Du Pays Du Coquelicot, CC Du Santerre, CC Du Val De Nievre Et Environs, CC Du Val De Noye, CC Du Val De Somme, CC Du Vimeu Industriel			

Dans l'Aisne et le Pas-de-Calais, le nombre de présidents d'EPCI reprenant les pouvoirs de police spéciale des maires est élevé : 27 sur les 28 EPCI du département pour le premier et 22 sur 33 pour le second. Le Pas-de-Calais semble être le seul département qui abrite des EPCI au sein desquels certaines communes ont gardé la compétence et d'autres l'ont confiée à l'EPCI (4).

Dans les trois autres départements, on observe la tendance inverse : peu d'EPCI reprennent la compétence des maires. La Somme attend actuellement le retour de 18 EPCI concernant ces transferts. Amiens Métropole fait partie des 11 EPCI ayant indiqué ne pas prendre ces compétences.

Pour les EPCI dont le périmètre a changé au 1er janvier 2017, il convient d'appliquer les règles de droit commun en matière de transfert de prérogatives de police de lutte contre l'habitat indigne prévues à l'article L. 5211-9-2 du CGCT.

## POINTS D'ACTUALITE

### > Instruction du 26 octobre 2016 relative à l'astreinte administrative (art.79 loi ALUR) :

Astreinte à l'encontre des propriétaires indécis pour les inciter à réaliser les mesures et les travaux prescrits par les mesures de police spéciales de lutte contre l'habitat indigne. À l'issue du délai fixé par arrêté, l'autorité compétente (maire ou président d'EPCI ou préfet) peut faire peser une contrainte financière sur les propriétaires qui n'exécutent pas les travaux prescrits (progressivité avec un plafond de 1000€ par jour de retard et total de 50 000€ maximum par arrêté).

### > Déclaration et autorisation préalable de mise en location (art. 92 et 93 loi ALUR – Décret 19 décembre 2016) :

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal peut définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

La demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions. La décision de rejet est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité

La mise en location sans déclaration / autorisation pourra être sanctionnée par une amende allant jusqu'à 5000€ (15000€ en cas de récidive sans autorisation).

	<b>Déclaration préalable de mise en location</b> CCH L634-1 à L634-5 et R 634-1 à R634-4	<b>Autorisation préalable de mise en location</b> CCH L635-1 à L635-11 et R635-1 à R635-4
Qui décide?	EPCI ou commune volontaire	
Quels sont les périmètres concernés ?	Dans un périmètre défini par la collectivité : <ul style="list-style-type: none"> <li>• qui comporte une proportion importante d'habitat dégradé</li> <li>• les zones définies doivent être cohérentes avec le PDALHPD et le PLH</li> </ul>	
Quels sont les logements concernés ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne concerne que les mises en location (pas les reconstructions / renouvellement de bail / ou avenant au contrat de location)</li> <li>• Possibilité pour la collectivité de préciser les catégories et les caractéristiques des logements concernés</li> </ul>	
Fonctionnement et délais	Obligation pour le bailleur de déclarer (auprès de l'EPCI ou de la commune) la mise en location <b>dans les 15 jours de la conclusion du contrat de bail</b> . Le propriétaire donne copie du récépissé de déclaration au locataire	Dépôt de la demande d'autorisation par le bailleur (auprès de l'EPCI ou de la commune). La mise en location du logement est subordonnée à l'obtention de l'autorisation (expresse ou tacite) La collectivité dispose de <b>1 mois</b> pour instruire la demande. Au-delà autorisation tacite
	Si mise en location sans déclaration préalable ou sans demande d'autorisation préalable, possibilité d'amende (5000 euros max) décidée par le Préfet de Département	
Conséquences et sanctions éventuelles	Permet à la collectivité d'être informée des mises en location <b>La mise en place du tiers-payant des APL / AL est subordonnée à la production du récépissé de déclaration de mise en location</b>	En cas de refus d'autorisation par la collectivité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le refus est motivé et précise la nature des travaux à réaliser pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants /salubrité publique</li> <li>- le refus est transmis à la CAF, à la MSA, aux services fiscaux, aux autorités du PDALHPD, et inscrit à l'Observatoire des Logements Indignes</li> </ul> Si mise en location, malgré le refus de la collectivité, possibilité d'amende (15 000 euros max) décidée par le Préfet de Département

**> Rapport sur les missions exercées par les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) (Art. 104 loi Egalité et citoyenneté) :**

Le Gouvernement va remettre au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la loi, un état des lieux sur l'ensemble des missions exercées par les SCHS, ainsi que les moyens humains et financiers qui y sont consacrés. Il examinera l'opportunité de créer un service intercommunal dédié à la lutte contre l'habitat indigne reprenant les missions des SCHS dans ce domaine.

En région Hauts-de-France, les communes disposant d'un SCHS sont au nombre de 13 : Saint-Quentin, Cambrai, Croix, Denain, Douai, Dunkerque, Lille, Roubaix, Tourcoing, Valenciennes, Boulogne-sur-Mer, Calais, Amiens.