

# La lutte contre l'habitat dégradé : une responsabilité collective

Jeudi 25 mars 2021



# Plan

- Introduction de Monsieur le directeur de la direction départementale des territoires et de Madame le sous-préfet chargé de la politique de la ville, référent lutte contre l'habitat indigne, secrétaire générale adjointe de la préfecture de Haute-Garonne
- Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement / Les répercussions sur les occupants et les tiers
- Rôle et prérogatives du maire
- Le traitement et le suivi des signalements et des plaintes reçus par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé (les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)
- Pour aller plus loin



# Introduction

**Monsieur Yves SCHENFEIGEL,**

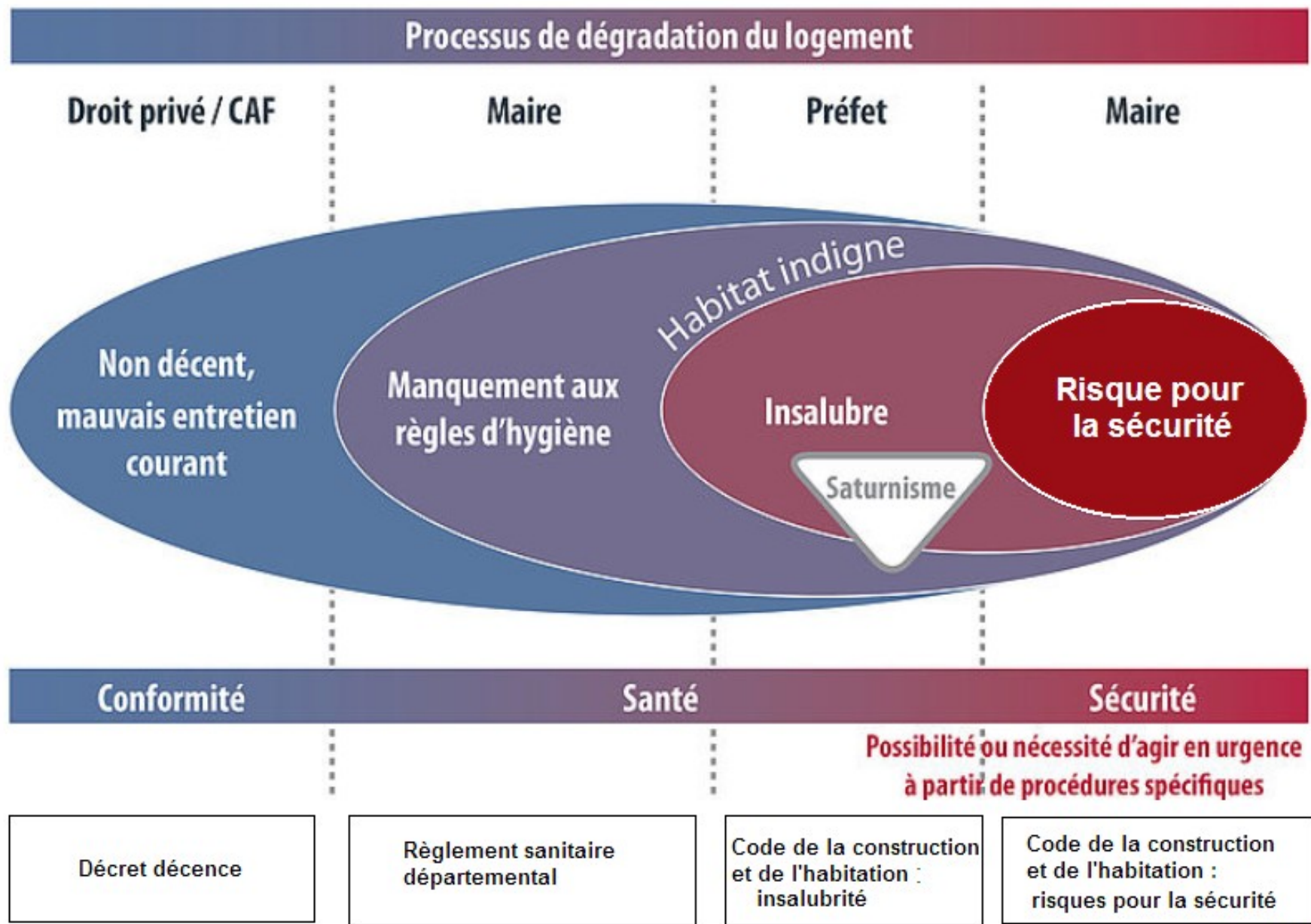
Directeur de la direction départementale des territoires (DDT)

**Madame Nathalie GUILLOT-JUIN,**

Sous-préfet, chargé de la politique de la ville, référent lutte contre l'habitat indigne,  
Secrétaire générale adjointe de la préfecture de Haute-Garonne (Préfecture)



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement



Source ANIL

# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## La non-décence

Un logement décent est pourvu des éléments de confort habituels.

Un non respect de la surface et des volumes des pièces, une atteinte manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants peuvent entraîner la non décence du bien (fil électriques dénudés, pièces sans éclairage naturel, prises détériorées, infections d'espèces nuisibles et parasites...).

La non décence relève d'une action privée entre bailleurs et locataires.



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## La non décence

Ventilation



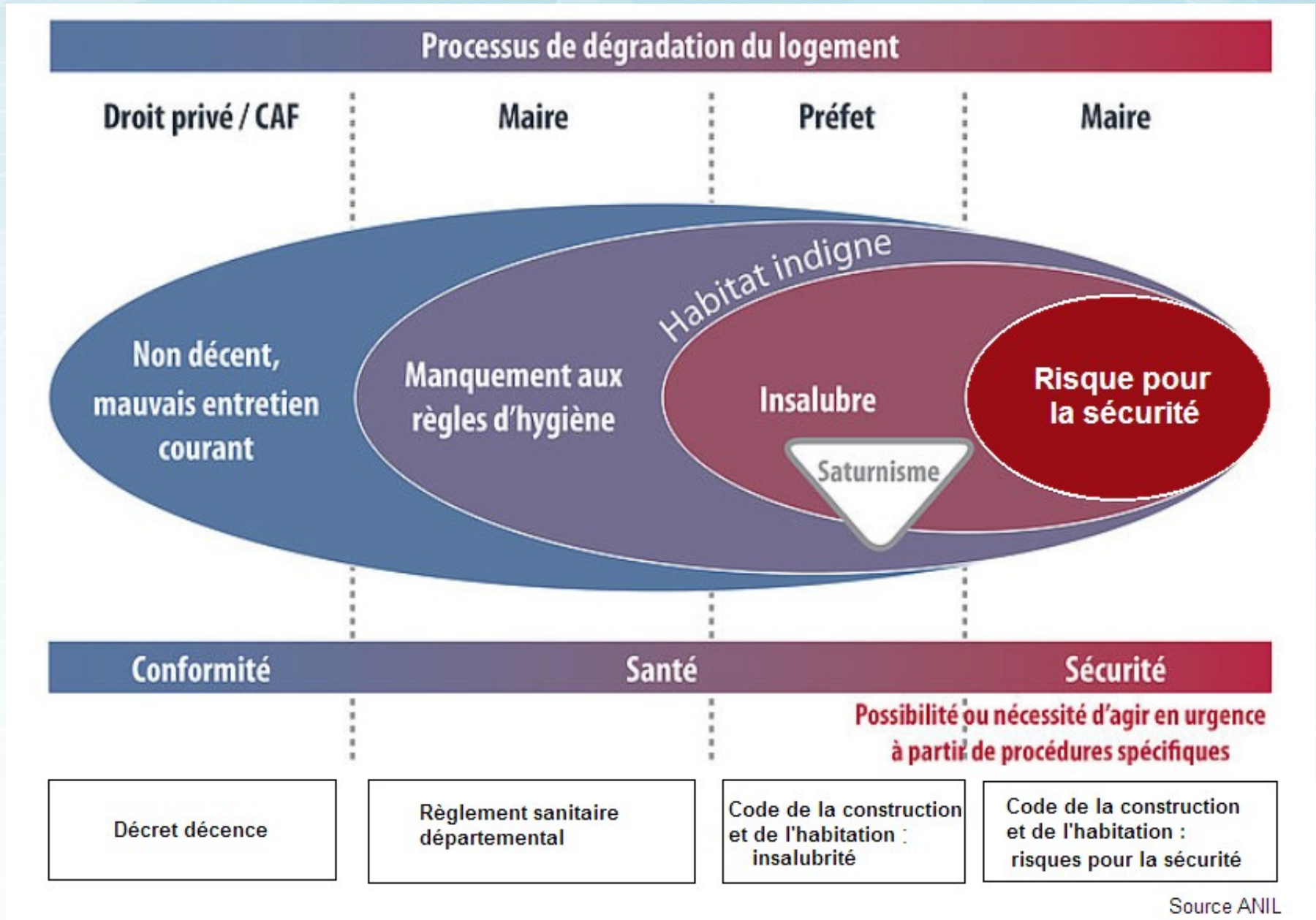
Installation électrique



Humidité



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement



## Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

### **La non conformité au règlement sanitaire départemental (RSD)**

Le maire doit intervenir en cas de manquement au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Les règles du RSD sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.





# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## La non conformité au règlement sanitaire départemental (RSD)



Électricité



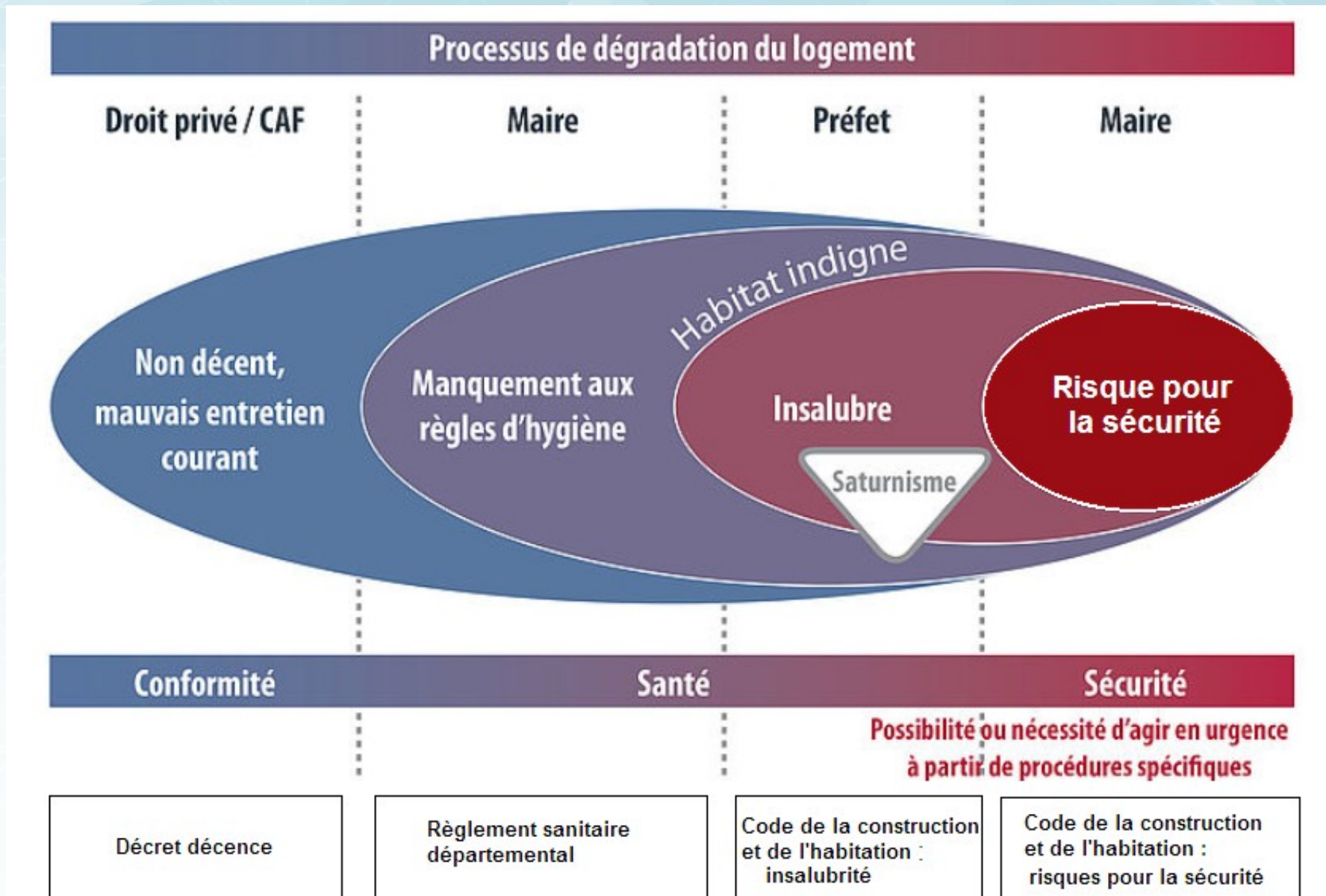
Convecteurs



Moisissures



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement



Source ANIL



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## La salubrité publique

Un logement ou un immeuble, vacant ou non, est considéré comme insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé ou la sécurité physique des occupants, ou pour celle du voisinage, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation ou lorsqu'il comporte des revêtements dégradés contenant du plomb (à des concentrations supérieures aux seuils autorisés et susceptible d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur). Les locaux impropres par nature à l'habitation sont également considérés comme insalubres.

Le cumul important de critères de non décence ou d'infractions au RSD conduit aussi à qualifier une situation d'habitat indigne

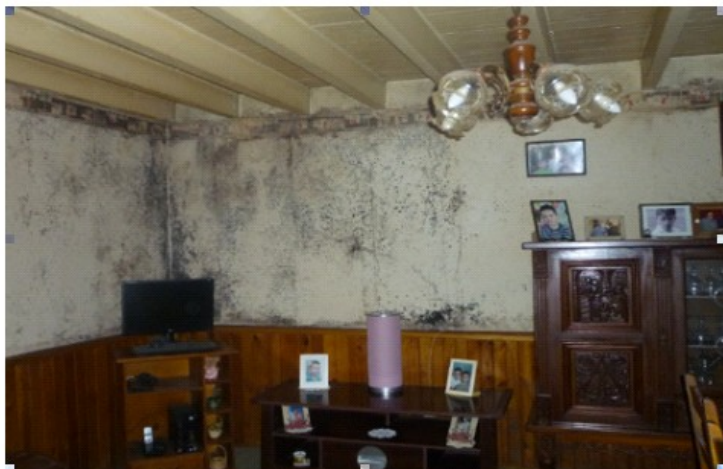
**L'indignité** : loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion

« Constituent un habitat indigne, les locaux ou 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** »



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## L'INSALUBRITÉ



+



+



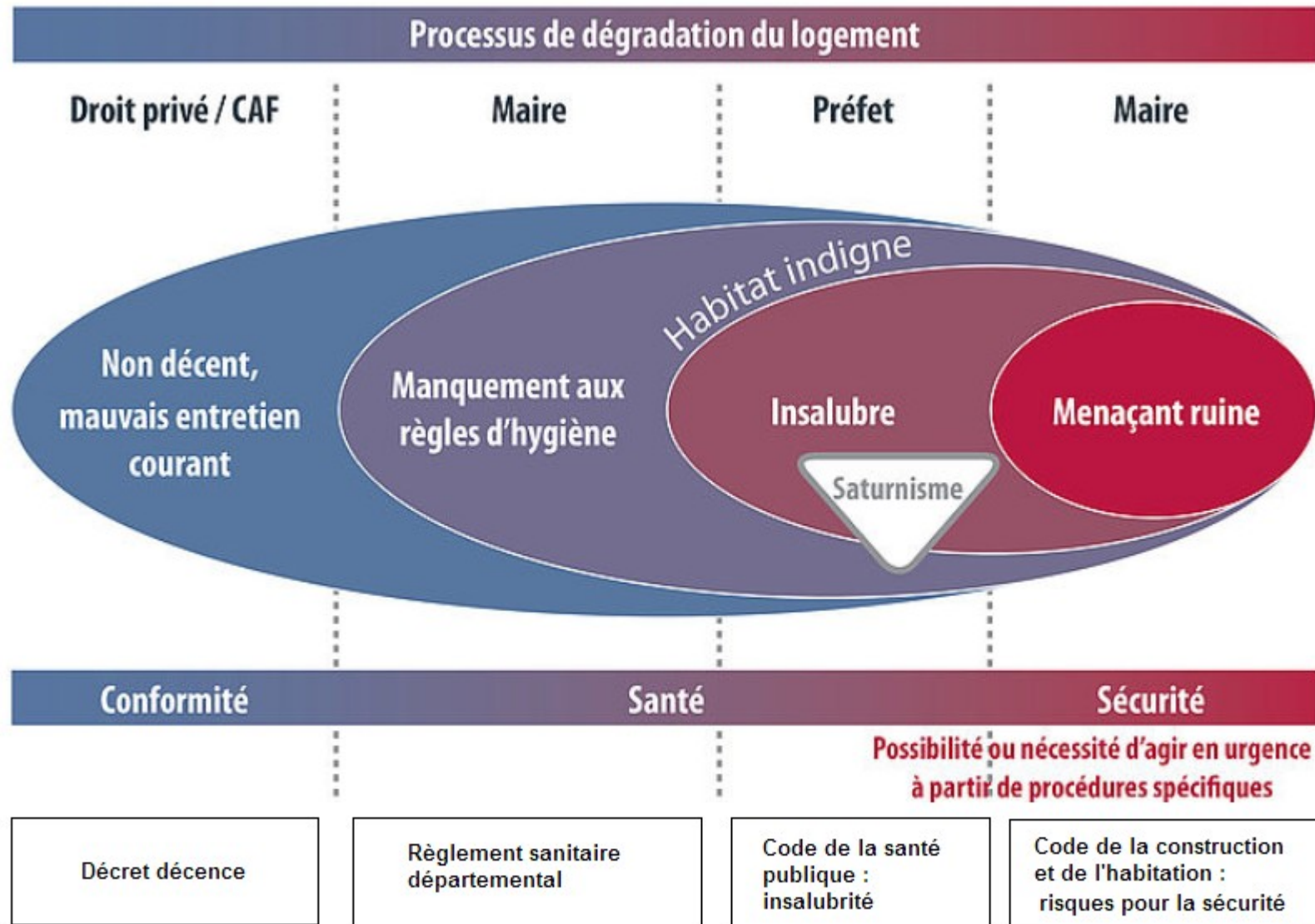
+



+



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement



Source ANIL

# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## Risques pour la sécurité

Un logement présente un risque pour la sécurité lorsque les murs n'offrent pas les garanties de sécurité nécessaires ou que les équipements communs présentent un fonctionnement défectueux ou lorsqu'y sont entreposées des matières explosives ou inflammables.



# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## Les risques de sécurité

Risque solidité sécurité

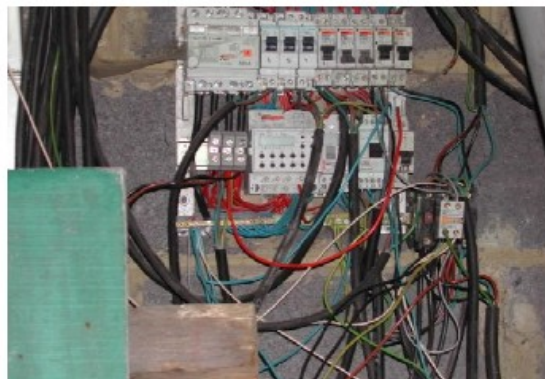


# Quelques définitions pour qualifier la dégradation d'un logement

## Les risques de sécurité

Equipements communs dangereux

Entreposage de matières explosives ou inflammables





# Le rôle du maire et ses prérogatives

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 le territoire de sa commune ;**
- **intervient en matière de sécurité des personnes** (menace de ruine de bâtiments et fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif, entreposage de matières explosives ou inflammables) ;
- **se substitue au nom de l'État en cas de carence du propriétaire pour faire exécuter les mesures prescrites dans l'arrêté préfectoral d'urgence pris lors de situation présentant un danger ponctuel imminent pour la santé publique.**

*Nota : le maire est aussi compétent en cas d'accumulation de déchets.*



# Le rôle du maire et ses prérogatives

**Le maire est chargé de l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) sur le territoire de sa commune.**



**Le maire est saisi par toute personne ou organisme ayant connaissance de désordres dans le logement :**

- L'occupant (locataire, occupant gratuit...), le propriétaire, un voisin,
- Le PDLHI
- Un service social,
- L'ADIL...



**Le Maire diligente une visite sous 3 mois et doit constater, s'il y a lieu, les infractions au RSD. Il adresse sous 3 mois un courrier en 1ère intention au bailleur et le rapport de visite au locataire .**



**Il envoie une mise en demeure d'effectuer les travaux, et en cas de carence du propriétaire, fait un constat d'infraction, une injonction.**



# Le rôle du maire et ses prérogatives

## Le maire intervient en matière de sécurité des personnes.



### Risque solidité sécurité

#### Code de la construction et de l'habitation

- Danger pour la sécurité publique (passants...) ou pour la sécurité des occupants.
- Le risque sécurité peut concerner tout édifice : immeubles bâtis, les logements, les clôtures...
- Le danger doit émaner de l'édifice lui-même (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté) et non d'un événement naturel extérieur (séisme, glissement de terrain...).

⇒ **2 procédures**

❖ l'urgence

❖ La procédure ordinaire



## Le traitement des signalements et des plaintes reçus par le PDLHI (pôle départemental lutte contre l'habitat indigne)

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Haute-Garonne (PDLHI) existe depuis 2008, il est présidé par le sous-préfet chargé de la politique de la ville.

Il réunit l'ensemble des acteurs concernés par la problématique du logement dégradé (partenaires institutionnels, services de l'État, collectivités, bailleurs sociaux, associations) en vue de mobiliser, développer, intensifier et coordonner l'action publique de lutte contre l'habitat indigne.

Le PDLHI a renforcé son partenariat avec le Parquet depuis 2019 pour une meilleure coordination entre l'action administrative et judiciaire, notamment à l'encontre les marchands de sommeil.

Au titre de ses missions d'État, et à travers les différentes instances qu'elle anime, la DDT assure, par délégation du préfet, le pilotage et l'organisation du PDLHI, dont notamment :

- la réception et la centralisation de l'ensemble des signalements / plaintes ;
- le suivi du traitement des signalements ;
- la coordination des acteurs ;
- l'appui aux collectivités.

Elle s'appuie pour cela sur le protocole départemental signé en avril 2018 et son plan d'actions pluriannuels 2018-2022.



## Le traitement des signalements et des plaintes reçus par le PDLHI (pôle départemental lutte contre l'habitat indigne)

- **Une commission qui se réunit tous les 15 jours (ARS / DDT) pour examiner et orienter les signalements / plaintes à l'autorité compétente concernée :**

Témoignage de Monsieur Cyrille HABARY (technicien de la direction départementale des territoires, chargé de la lutte contre l'habitat indigne -DDT).

Témoignage de Madame Chantal GILAMA (maire de Montgazin).

**Spécificité de la Haute-Garonne :** la ville de Toulouse dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) ayant pour mission de gérer et de contrôler les plaintes reçues en application conjointe des pouvoirs de police sanitaires du maire et du préfet.

- **Une commission qui se réunit tous les 2 mois pour partager les informations nécessaires pour le suivi et le traitement individuel des cas complexes afin d'aboutir à des solutions concertées et efficaces.**

Elle est composée de l'ensemble des représentants techniques des organismes signataires (ARS, SCHS, CAF, ADILet CD31) et élargie à l'ensemble des acteurs compétents pour la situation examinée (représentant de l'Anah, bureaux d'études missionnés dans le cadre des dispositifs opérationnels de l'Anah sur le territoire, représentants des délégataires des aides à la pierre ...).



## Le traitement des signalements et des plaintes reçus par le PDLHI (pôle départemental lutte contre l'habitat indigne)

- **La commission LHI du CODERST**, qui se réunit en moyenne tous les 2 mois, est consultée sur les déclarations d'insalubrité des logements : examen des dossiers présentés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) pour les situations de Toulouse, ou l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour le reste du département.

Elle est amenée à se prononcer uniquement sur les points suivants :

- la réalité du caractère d'insalubrité du logement et les mesures propres à y remédier ;
- le délai proposé pour la réalisation des travaux ;
- l'interdiction d'habiter à titre temporaire ou définitif.

Présidé par le sous-préfet référent "LHI" cette commission comprend un comité d'experts composé de représentants des services de l'État (DDT et DDCS), de l'ARS, de collectivités locales (élus), d'associations (CLCV, chambre des propriétaires), de la profession du bâtiment (architecte), de personnes qualifiées (un médecin et un expert juridique de l'ADIL).

Les membres de la commission LHI du Coderst sont nommés pour une durée de 3 ans.



# Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé (les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)

## L'appui du PDLHI aux collectivités :

- mise à disposition d'outils pour aider le maire à établir le rapport de visite dans le cadre de la procédure de non conformité au RSD (grille FOSILI, modèle de mise en demeure, modèle de rapport) ;
- appui en matière de procédure administrative (modèles d'arrêtés de mise en sécurité, de courrier contradictoire,...) ;
- appui du maire dans la réalisation de travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire occupant ou du bailleur ;
- la DDT peut accompagner le maire lors de la visite si besoin ;
- appui juridique (ADIL).

## Témoignage de Monsieur Yves PLANAS

(maire de Frontignan de Comminges, 1<sup>er</sup> vice-président à la CC Pyrénées Haut Garonnaises en charge des services aux communes et du cadre de vie)



# Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé (les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)

## Les aides de l'agence nationale de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH, établissement public, est chargée de la mise en œuvre de la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour accomplir cette mission, l'ANAH accorde des subventions pour l'amélioration :

- des logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales ;
- des parties communes des copropriétés dégradées ;
- des résidences principales de propriétaires occupants aux ressources modestes/très modestes.

**Parmi les actions subventionnables, le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé fait partie des priorités de l'agence.**

Les aides aux collectivités de l'ANAH sont mises en œuvre dans le cadre de dispositifs programmés (OPAH ou PIG).

**Sur le département de la Haute-Garonne, les crédits de l'Anah sont délégués à des EPCI (Toulouse Métropole, Muretain Agglomération, Sicoval) et au Conseil Départemental.**

**Tous disposent d'un programme d'intérêt général (PIG) visant à mieux accompagner les bénéficiaires des aides.**

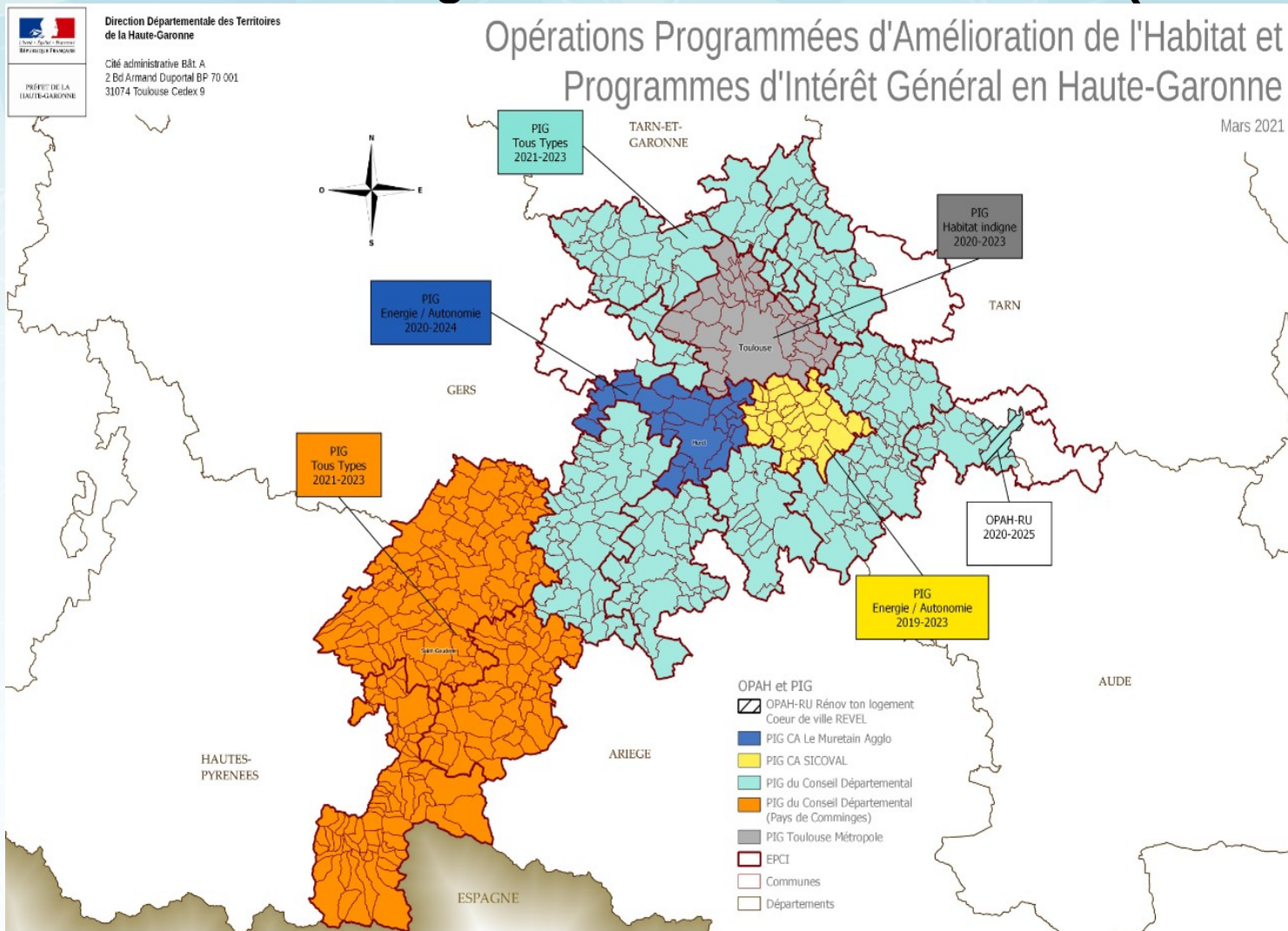
**Tous ces PIG intègrent un volet sur la lutte contre l'habitat indigne.**





# Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé (les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)

## Les aides de l'agence nationale de l'Habitat (ANAH)



Témoignage de Monsieur Thomas GILLIER  
(chef de projet amélioration de l'habitat privé au conseil départemental - CD 31).



# Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé (les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)

## Les aides de l'agence nationale de l'Habitat (ANAH)

### Aides aux communes en cas de travaux d'office

L'ANAH peut accorder des subventions aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants pour les mesures qu'ils exécutent en leur lieu et place sur l'immeuble.

Le taux de subvention concernant le financement des travaux d'office est de 50 % du montant HT de l'ensemble des mesures prescrites sans plafonnement des dépenses subventionnables.

En raison du service rendu et du risque assumé, **le recouvrement auprès du propriétaire des sommes engagées ne prive pas la commune des subventions accordées.**

***Le dossier de demande de subvention doit être déposé avant le commencement des travaux et les travaux doivent avoir commencé dans un délai de 1 an à compter de la notification de subvention.***



# Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé (les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)

## Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)

Aide financière aux communes lorsqu'elles assurent l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux ou la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

Peut être demandé en cas de catastrophes naturelles, de procédure de mise en sécurité, de contrôle de la sécurité des hôtels meublés, d'insalubrité ou en cas de carence du propriétaire.

Ne peut pas être sollicité pour l'hébergement d'une personne propriétaire de son logement.

Taux de 50 %, 75 % ou 100 % de la dépense engagée TTC pour une durée de 6 mois.



# Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé (les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)

## Le dispositif « permis de louer »

Selon le régime :

- **un outil d'observation** permettant d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements (déclaration de mise en location) ;
- **un outil de contrôle des mises en location, dans les zones où il y a une forte proportion d'habitat dégradé**, pour limiter la mise en location de logements ne présentant pas les normes minimales de sécurité et/ou d'insalubrité (autorisation préalable de mise en location).

*La mise en place du permis de louer se fait par délibération laissée à l'initiative des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou, à défaut d'EPCI compétent en matière d'habitat, par le conseil municipal.*

*L'EPCI, à la condition de disposer d'un programme local de l'habitat (PLH) en vigueur, peut déléguer aux communes membres le demandant la mise en œuvre et le suivi du dispositif.*



Le rôle des collectivités face à une situation de logement dégradé  
(les appuis, outils et dispositifs qui peuvent être mobilisés)

## **Favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et des moyens de lutte contre l'habitat indigne**

Le transfert des pouvoirs de police spéciale des Maires aux Présidents des EPCI : procédure de mise en sécurité, procédure sur la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, procédure sur sécurité de l'entreposage des matières explosives ou inflammables.

Le Maire conserve son pouvoir de police générale CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales), l'application du RSD.

Rôle de référent LHI à l'échelle de chaque EPCI (élu et technicien) comme relais entre le PDLHI et le maire, y compris quand l'EPCI n'a pas pris les compétences transférables du maire.



# Pour aller plus loin

- Vidéos en ligne consultables via la plateforme Idealco (compte à créer) :
  - La présentation générale de l'ordonnance publiée en 2020 et du décret ;
  - La procédure de mise en sécurité ;
  - La procédure de traitement de l'insalubrité;
  - Les transferts et délégations.
- Réunions techniques avec chaque EPCI progressivement à partir d'avril 2021



# Pour aller plus loin

- Sites Internet :

- des services de l'État en Haute-Garonne

<https://www.haute-garonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-logement-et-hebergement/Lutte-contre-l-Habitat-Indigne>

The screenshot shows the website of the Prefecture of Haute-Garonne. The header features the logo of the Prefecture and the text 'Les services de l'État en Haute-Garonne'. Below the header is a navigation menu with items: Services de l'État, Politiques publiques, Actualités, Publications, Démarches administratives, and Vous êtes... On the right side, there are search and contact options: 'Contacts', 'Sites de la région', and a search bar with 'recherche' and 'ok' buttons. Social media icons for Twitter and Facebook are also present.

The main content area is titled 'Lutte contre l'Habitat Indigne' and is dated 'Mise à jour le 09/02/2021'. It includes a sidebar with a list of links: 'Accès au logement social', 'Aides à l'habitat privé', 'Habitat des gens du voyage', 'Lutte contre l'Habitat Indigne' (highlighted), 'Mérules et termites', 'Mobilisation du foncier de l'Etat', 'Observatoire des loyers et "Lettre de l'Habitat"', 'Plan Habitat de la Haute-Garonne', 'Production de logement', 'Programmes Locaux de l'Habitat', 'Rapports locatifs', 'Rénovation urbaine', 'Réquisition des logements vacants', and 'Urgence sociale, hébergement et habitat adapté'.

The main content area has a section titled 'A lire dans cette rubrique' with a mouse cursor pointing to it. It contains two links: 'Agir contre l'habitat indigne en Haute-Garonne avec le PdLHI31' and 'Le permis de louer'. The text below the first link states: 'Près de 16 000 logements sont potentiellement indignes en Haute-Garonne, soit 3 % du parc de résidences principales. Ce parc de logements dégradés se traduit par des conditions de vie indigne tant en milieu urbain qu'en milieu rural qui justifient (...)'.

# Pour aller plus loin

- Sites Internet :
  - ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement)  
<https://www.adil31.org/>

The screenshot shows the homepage of the ADIL Haute-Garonne website. At the top, there is a navigation bar with the ADIL logo, a search icon, and links for 'Mon espace' and 'Menu'. Below the navigation bar is a large banner image of a bridge over a river in Toulouse, with the text 'Votre ADIL de Haute-Garonne' overlaid. The main content area is divided into several sections: 'VOTRE QUESTION' (with a speech bubble icon), 'L'ADIL DE HAUTE-GARONNE' (with a location pin icon), 'OUTILS INDICES ET PLAFONDS' (with a calculator icon), and 'DOCUMENTATION' (with a document icon). Below these are sections for 'MODALITÉS DE CONSULTATION EN PÉRIODE D'ÉPIDÉMIE' and 'VOTRE CONSEILLER ADIL'. The 'MODALITÉS DE CONSULTATION' section contains text about online consultations and contact information. The 'VOTRE CONSEILLER ADIL' section includes a 'Prenez rdv en ligne' button and contact details for ADIL de la Haute-Garonne. There is also a 'Comment contacter l'ADIL 31' section with contact information. Below that is an 'ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES' section with a 'FOCUS' on 'Géorisques.gouv.fr'. The 'LES MISSIONS SPÉCIFIQUES DE L'ADIL 31' section is highlighted with a red border and lists four missions: 'Impayés de loyer et prévention des expulsions', 'Lutte contre la non-décence et l'habitat indigne', 'Accompagnement des copropriétés', and 'Rénovation énergétique des logements'. Finally, there is an 'Enquête de satisfaction' section with a survey form and three smiley face icons.

**adil**  
de la Haute-Garonne

Rechercher Mon espace Menu

Votre ADIL de Haute-Garonne

**VOTRE QUESTION**  
Vous recherchez un logement  
Vous êtes locataire  
Vous achetez, vous construisez  
Vous êtes propriétaire

**L'ADIL DE HAUTE-GARONNE**  
L'ADIL 31 est un organisme, conventionné par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

**OUTILS INDICES ET PLAFONDS**  
PTZ, frais d'acquisition, plus-value, révision de loyer, simulateur d'investissement immobilier...

**DOCUMENTATION**  
Analyses juridiques, jurisprudences, études & éclairages...

**MODALITÉS DE CONSULTATION EN PÉRIODE D'ÉPIDÉMIE**

En raison du contexte sanitaire, l'ADIL 31 ne propose plus de rendez-vous en face à face jusqu'à nouvel ordre. Des rendez-vous téléphoniques vous seront proposés à la place. [Prenez rendez-vous en ligne](#). <sup>1</sup> Vous devez penser, au préalable, à scanner les documents nécessaires à l'entretien : [info@adil31.org](mailto:info@adil31.org).

Pour un conseil simple et rapide, vous pouvez joindre la permanence juridique par téléphone le lundi de 14h à 16h et du mardi au vendredi de 9h à 11h et de 14h à 16h au numéro 05 61 22 46 22.

**VOTRE CONSEILLER ADIL**

Prenez rdv en ligne

Comment contacter l'ADIL 31

**ADIL de la Haute-Garonne**  
4 rue Furgole  
31000 Toulouse  
Tél : 05 61 22 46 22  
Email : [info@adil31.org](mailto:info@adil31.org)  
Site : <https://www.adil31.org/>

**ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES**

**FOCUS**

**Géorisques.gouv.fr**  
Nouvel outil numérique afin d'établir l'état des risques et pollutions

Ce site permet au vendeur et au bailleur d'obtenir :

- un état des lieux automatiquement pré-rempli des risques afférents à l'immeuble (valable pour toutes les adresses et les parcelles) ;
- divers renseignements sur des risques non couverts par l'obligation d'information.

**LES MISSIONS SPÉCIFIQUES DE L'ADIL 31**

- Impayés de loyer et prévention des expulsions
- Lutte contre la non-décence et l'habitat indigne
- Accompagnement des copropriétés
- Rénovation énergétique des logements

**Enquête de satisfaction**  
Merci de prendre le temps de répondre à cette enquête afin d'évaluer et améliorer la qualité des services que nous vous proposons

☹️ 😐 😊



**Pour contacter le pôle départemental  
de lutte contre l'habitat indigne :**

**[ddt-habitat-indigne@haute-garonne.gouv.fr](mailto:ddt-habitat-indigne@haute-garonne.gouv.fr)**

**05 81 97 72 60**

