



La lutte contre l'habitat indigne (LHI) n°3 *Janvier 2023*

La loi relative à l'énergie et au climat, dite loi LEC, renforce la prise en compte de la performance énergétique dans la définition de la décence d'un logement. Elle impose un seuil maximal de consommation énergétique au-delà duquel le logement doit être considéré comme non-décent. Cette fiche a pour objet d'éclairer le sujet à l'attention, notamment, des élus locaux.

Elle fait un focus sur deux outils de modernisation et d'accélération du traitement de la lutte contre l'habitat indigne.

Intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent

1 - De quoi parle-t-on ?

Précarité énergétique

« Est en situation de précarité énergétique (...) une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Dans le Nord et le Pas-de-Calais, 68 % des logements sont énergivores et près d'un ménage sur cinq est en situation de précarité énergétique.

La cause principale de cette précarité est la mauvaise performance énergétique du bâtiment.

Décence énergétique du logement

La loi N°89-462 du 6 juillet 1989 dispose que « le bailleur est tenu de mettre à disposition du locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, **répondant à un critère de performance énergétique minimale** et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

2 - Une première étape franchie en 2018

Le logement décent doit être étanche à l'air :

- il doit être protégé contre les infiltrations d'air parasites - par exemple, les ouvrants tels que portes et fenêtres doivent être jointifs,
- les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante,
- les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés doivent être munies de portes ou de fenêtres,
- les cheminées doivent être munies de trappes.

Le logement décent doit être aéré suffisamment : les dispositifs d'ouvertures et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils permettent, en plus du renouvellement de l'air, « une évacuation de l'humidité », tous les deux adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

3 – Depuis le 1^{er} janvier 2023

Le décret décence intègre une exigence de performance énergétique chiffrée en fixant un seuil maximal de consommation **de 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an**. « La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'[article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation](#). »

Cette disposition s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date et progressivement aux contrats qui se reconduiront ou se renouvelleront à compter de cette date.

A défaut de remplir les conditions susvisées, le logement sera considéré non-décent, c'est à dire qu'un logement vacant ou entre deux locations ne pourra pas être loué en l'état.

Pour les baux en cours, le locataire aura la possibilité de demander à son bailleur des travaux de mise en conformité. A défaut d'accord ou de réponse dans un délai de deux mois, l'un ou l'autre pourra saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour avis. A défaut d'accord ou de saisine de la CDC, le juge pourra être saisi.

Le respect des normes de décence est une condition pour bénéficier des aides au logement (ALS ou ALF). Par conséquent, il est possible d'intervenir via une action collective du Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne : le locataire pourra signaler l'état de son logement au guichet unique d'Eradication de l'Habitat Indigne (GU EHI) qui rappellera ses obligations au propriétaire et demandera des travaux de mise en conformité. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, les organismes payeurs (CAF/MSA) pourront conserver les aides aux logements jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité et pour un délai maximum de 18 mois.

Dans ce cas, le locataire ne verse que le résiduel à son bailleur, sans que cela soit considéré comme un défaut de paiement justifiant une résiliation de bail.

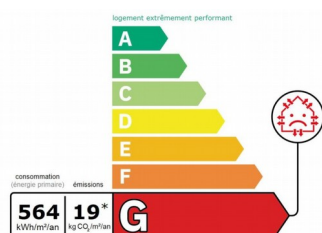
Blocage des loyers énergivores

Le « gel des loyers » des logements classés F ou G prévu par la loi Climat et Résilience s'applique, en France métropolitaine, aux baux conclus, reconduits ou renouvelés depuis le 24 août 2022.

Le bailleur devra donc être en mesure de démontrer la performance énergétique de son logement pour procéder à l'augmentation (relocation, renouvellement de bail) ou à la révision du loyer en cours de bail. C'est le diagnostic de performance énergétique (DPE) en cours de validité qui permet de justifier. A défaut, le locataire pourra contester la demande de son bailleur.

4 - Les prochaines étapes

En 2025, la notion de consommation d'énergie finale est abandonnée pour laisser place à l'étiquette énergétique.



Le niveau de performance énergétique d'un logement décent sera :

- à compter du **1^{er} janvier 2025**, entre la classe **A** et la classe **F**
- à compter du **1^{er} janvier 2028**, entre la classe **A** et la classe **E**
- à compter du **1^{er} janvier 2034**, entre la classe **A** et la classe **D**

Le département du Pas-de-Calais se dote d'outils pour accélérer les signalements et le traitement de l'habitat indigne

Histologe – pour signaler les désordres dans un logement

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Pas-de-Calais a validé le déploiement de l'outil Histologe dans le département.

Il s'agit d'une application nationale qui permet aux occupants d'un logement loué dans de mauvaises conditions d'habitat de signaler en ligne ces situations à l'adresse suivante : <https://histologe.beta.gouv.fr/>. Toute personne peut signaler pour un tiers.

Cet outil de modernisation favorise le signalement et accélère ainsi le traitement des situations d'habitat dégradé.

En fonction des désordres qui sont saisis, la plateforme renvoie vers les partenaires du Pôle qui prennent en charge, en fonction, la visite du logement, le traitement du signalement au titre du règlement sanitaire départemental, de la non-décence, de l'insalubrité ou encore de procédures de mise en sécurité. Les communes et les EPCI sont sollicités pour les situations relevant du pouvoir de police générale des Maires ou du pouvoir de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne. Ils pourront être sollicités directement via cet outil en faisant la demande auprès du guichet unique d'éradication de l'habitat indigne (GU EHI). Sinon, ils recevront les sollicitations par courrier, comme auparavant.



OILHI - pour aider les collectivités à traiter les signalements

La DDTM 62 développe, dans le cadre d'une start-up d'État, OILHI : <https://oilhi.glide.page/>.

Cet outil numérique a pour objectif principal d'aider les collectivités à traiter en toute autonomie et sécurité les signalements qu'elles reçoivent et pour lesquels elles doivent agir.

L'outil permet de caractériser la (les) procédure-s à suivre et les guide pas à pas dans cette (ces) procédure-s. Il met à disposition des modèles d'arrêtés, de courriers, des guides et identifie les personnes à contacter.

Depuis quelques semaines, une phase de déploiement de l'outil est engagée avec les collectivités pour leur faire connaître cette application et leur proposer son utilisation. Réservez-lui un bon accueil !

L'application permettra dans un premier temps d'instruire les situations de mise en sécurité du bâti en défaut de solidité, et s'étoffera progressivement pour les autres procédures (si l'utilité est avérée).

Direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais

Service habitat et renouvellement urbain / Éradication des logements indignes et coordination de « l'offre très sociale »

100 avenue Winston Churchill
CS 10 00- 62 022 ARRAS

Contacts utiles

Direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais

Guichet unique « éradication de l'habitat indigne » – SHRU / unité ELIOTS

Adresse : 100, avenue Winston Churchill, CS 10 007, 62 022 ARRAS

Mél : ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr

Tél : 03 21 22 99 34 de 14h00 à 16h30 les lundi, mardi, jeudi

Agence régionale de santé (ARS) Hauts-de-France

Direction sécurité sanitaire et santé environnementale - Service santé environnementale du 62

Adresse : 556 avenue Willy Brandt, 59 777 Euralille

Site internet : www.hauts-de-france.ars.sante.fr

Mél : ars-hdf-sse62@ars.sante.fr

Tél : 0 809 402 032

Caisse d'allocations familiales du Pas-de-Calais

Adresse : rue de Beaufort, 62 015 ARRAS Cedex

Mél : logind.cafpas-de-calais@caf.cnafmail.fr

Agence d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais (ADIL)

Adresse : 7 bis, rue Racine, 59 000 LILLE

Site internet : www.adilnord.fr

Tél : 03 59 61 62 59 du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Mél : contact@adilnpdc.fr

Conseil départemental du Pas-de-Calais

Adresse : rue Ferdinand Buisson, 62018 ARRAS Cedex 9

Mél : precarite.energetique@pasdecalais.fr

Ressources documentaires, formations

Règlement sanitaire départemental (RSD) du Pas-de-Calais, téléchargeable sur le site de l'ARS :

<https://www.hauts-de-france.ars.sante.fr/les-reglements-sanitaires-departementaux-0>

Guides de la DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement) sur la lutte contre l'habitat indigne, disponibles à l'adresse suivante :

<http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

Rubrique relative à la lutte contre l'habitat indigne sur le site des services de l'État dans le Pas-de-Calais : <https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-accessibilite-habitat-et-urbanisme/Habitat/Lutte-contre-l-habitat-indigne>

Le CVRH (centre de valorisation des ressources humaines) d'Arras propose des formations de 2 à 3 jours sur les différents aspects de la lutte contre l'habitat indigne. Pour les agents de l'État, l'offre de formation est consultable sur <http://oups-cmvrh.appli.i2/>.

Pour les autres publics intéressés par les formations, contacter le CVRH :

dcfp.cvrh-arras.cmvrh.drh.sg@developpement-durable.gouv.fr

→ **La DDTM, l'ARS et l'ADIL peuvent intervenir sur demande**