



2^e Plan régional Santé Environnement 2011 > 2014

POITOU-CHARENTES

Quelles méthodes de repérage de l'habitat indigne ?

Constats et préconisations en région Poitou-Charentes.

Yann MOISAN – Fabienne AYRAUD / IREPS POITOU-CHARENTES



Table des matières

<i>Abstract</i>	4
Fiche 5.4 – PRSE 2 / Région Poitou-Charentes.....	4
<i>REMERCIEMENTS</i> :	5
<i>LES SIGLES UTILISES</i> :	6
<i>Introduction – Fiche 5.4 PRSE 2.</i>	8
I] CONTEXTE ET CADRE DE L'ETUDE.....	10
1.1. La lutte contre l'habitat indigne, un concept politique et juridique	10
1.2. Un système fragmenté et peu lisible :	12
1.3. Quelle coordination dans la lutte contre l'habitat indigne ?	15
1.4. Présentation de la méthodologie	17
1.4.1. Travail bibliographique	17
1.4.2. Entretiens avec les acteurs concernés par la LHI	17
1.4.3. Recueil et traitement de données quantitatives et qualitatives	18
1.4.4. Outils théoriques	18
1.4.5. Points faibles identifiés	18
1.4.6. Points forts identifiés	18
1.4.7. Les auditions auprès des acteurs	18
1.4.8. Le rôle des acteurs interrogés dans la lutte contre l'habitat indigne	19
II] CARACTERISTIQUES DE LA REGION POITOU-CHARENTES	27
2.1. Données sociodémographique et urbaines de la région - Sources INSEE.	27
2.2. Regard sur le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en région.....	29
III] EN QUOI CONSISTE LE REPERAGE DE L'HABITAT INDIGNE ?.....	31
3.1. Les caractéristiques du repérage	31
3.1.1. De quoi parle t-on ?	31
3.1.2. Quelles sont les méthodes existantes ?	33
IV] LA SITUATION OBSERVEE EN REGION POITOU-CHARENTES	35
4.1. LA SITUATION EN CHARENTE	35
4.1.1. Les constats :	35
4.1.2. Schéma de procédure : du signalement au traitement :	37
4.1.3. La prise en compte du repérage	38
4.1.4. Les besoins identifiés	40
4.2. LA SITUATION EN CHARENTE MARITIME	41
4.2.1. Les constats :	41
4.2.2. Schéma de procédure : du signalement au traitement	43
4.2.3. La prise en compte du repérage	43
4.2.4. Les besoins identifiés	44
4.3. LA SITUATION EN DEUX-SEVRES	46
4.3.1. Les constats :	46
4.3.2. Schéma de procédure : du signalement au traitement	47
4.3.3. La prise en compte du repérage	48
4.3.4. Les besoins identifiés	50
4.4. LA SITUATION EN VIENNE	51

4.4.1. Les constats :	51
4.4.2. Schéma de procédure : du signalement au traitement	52
4.4.3. La prise en compte du repérage	52
4.4.4. Les besoins identifiés	53
V] LES ENJEUX IDENTIFIES EN REGION - Enseignements et préconisations	54
5.1. Enseignements	54
5.1. Préconisations	58
<i>Conclusion</i>	64
SOMMAIRE DES ANNEXES	65
Annexe I – Sélection de paroles issues des entretiens	65
Annexe II – Fiche action 5.4 du PRSE2	65
Annexe III – Sélection bibliographique et sitographique	65
Annexe IV- Liste des structures auditionnées	65
Annexe V – Guide d’entretien des auditions	65
Annexe VI – Note de synthèse du rapport de Nancy Bouché « Prestation d’assistance auprès de la mission régionale pour la lutte contre l’habitat indigne » - Août 2010.....	65
Annexe VII – Exemples de fiches de recueil de données en région Poitou-Charentes.....	65
Annexes VIII – Programmes ANAH en cours sur la région (2011).....	65

IREPS POITOU-CHARENTES

Créé en 2011, fusion des comités d'éducation pour la santé en région Poitou-Charentes, l'IREPS est un réseau professionnel qui rassemble des chargés de projets et d'animations dans le domaine de la santé publique et de la promotion de la santé. Ses missions sont tournées autour :

- Du **conseil** et de la **formation** des acteurs au développement et à l'évaluation de projets visant la réduction des inégalités de santé ;
- de la **production de données** contribuant à l'analyse locale des besoins en promotion de la santé et le repérage des leviers d'action ;
- de la **contribution** à la mise en œuvre des politiques régionales de santé publique.

Sur la base d'une expertise collective en accompagnement et développement de projets d'éducation et de promotion de la santé, le positionnement territorial de l'IREPS, conçu comme une interface entre les niveaux local, départemental et régional, est d'abord au service du renforcement des capacités des personnes à faire des choix favorables à leur santé et à leur donner davantage de moyens de l'améliorer.

RESUME

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est une priorité de l'action des pouvoirs publics depuis de nombreuses années. Les enjeux de l'habitat sont ainsi au cœur des politiques publiques en témoignent les différents plans ou programmes engagés par les acteurs institutionnels : PRSE, PDALPD, PDLHI, PLH, OPAH-RU, PIG... ; Toutefois, son application sur le terrain et dans les territoires reste complexe et ne peut pas s'appuyer sur les moyens et les compétences d'un seul acteur. La politique de lutte contre l'habitat indigne est multi-dimensionnelle. Elle s'articule, de par sa nature, sur une chaîne de processus allant du repérage au signalement pour aboutir au traitement de situations difficiles à tout point de vue. Elles révèlent parfois des infractions à la loi, souvent des problèmes de santé publique ; mais aussi et surtout elles soulèvent des problématiques sociales lourdes liées à la précarité des occupants.

En matière de repérage, les évolutions récentes et l'application de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE) de 2009 ont conduit l'ARS et la DREAL Poitou-Charentes à intégrer pleinement cette dimension dans le Plan Régional Santé Environnement 2 et à s'interroger sur les moyens à mettre en œuvre pour développer des actions de repérage actif de l'habitat indigne.

Cette ambition doit s'appuyer au préalable sur une analyse des coopérations existantes. Confiée à l'IREPS, cette étude a nécessité une enquête auprès d'un panel d'acteurs locaux et nationaux de la lutte contre l'habitat indigne afin de mieux cerner les stratégies mises en œuvre, les difficultés rencontrées et les attentes des uns et des autres.

Ce rapport d'étude présente les principaux résultats de cette enquête.

MOTS CLES :

- Lutte contre l'habitat indigne
- Propriétaires occupants / bailleurs
- Acteurs locaux / Processus
- Insalubrité / non décence
- Repérage / Signalement
- Entrants à domicile

REMERCIEMENTS :

Yann Moisan et Fabienne Ayraud remercient, pour le temps qu'elles leur ont accordé, l'ensemble des personnes qui ont bien voulu mettre leur expérience et leurs expertises au profit de cette étude :

Yvan Robin (DREAL POITOU-CHARENTES) ;
David Friedrich et Daniel Hebras (ARS-DT VIENNE) ;
Alain Lhéritier (DDT VIENNE) ;
Christian Guillaume et Brigitte Touvron (ARS CHARENTE-MARITIME),
Nadine Lecesne (DDTM CHARENTE-MARITIME) ;
M. Dagonat (VIENNE HABITAT) ;
Catherine Blanchet et Sophie Eglizaud (ARS-DT DEUX-SEVRES) ;
Brigitte Panier (DDT DEUX-SEVRES) ;
Marina Malpeyre (DDT CHARENTE) ;
Marylène Comba (ARS-DT CHARENTE) ;
Thierry May (Vice-Procureur de la République à Saintes) ;
Brigitte Guiot et Raphaëlle Mourais (CAF VIENNE) ;
Gilles Devos (PACT CHARENTE ET CHARENTE MARITIME) ;
Jean-Christophe Cayron (PACT DEUX-SEVRES) ;
Renelde Dunand et Goulven Le Luherne (SCHS de NIORT) ;
Béatrice Cormerais (SCHS de LA ROCHELLE) ;
Pascal Bernard (URBANIS) ;
Karine Chabirand, Pascale Nouraud et M. Berthod (ADIL 79).
Mme Roque (ADIL 81) ;
Julia Faure (FONDATION ABBE PIERRE) ;
Michel Polge et Hélène Schustenberger (PNLHI) ;
Mme Daou et Mme Grangette (ANAH) ;
Mme Nancy Bouché (Bouché double).

Ils remercient particulièrement, Sophie Eglizaud et Christian Guillaume (ARS) ainsi que Nathalie Lootvoet et Marie Rozat (DREAL) pour leurs conseils et leurs relectures.

LES SIGLES UTILISES :

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AHU : Accompagnement et Hébergement Urbain
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
APL : Aide Personnalisée au Logement
ARS : Agence Régionale de Santé
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CAH : Comité d'Amélioration de l'Habitat
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CDAHR : Comité de développement d'Aménagement et d'Habitat Rural
CDAPL : Commission Départementale des Aides Publiques au Logement
CDC : Commission Départementale de Conciliation
CESF : Conseillère en Économie Sociale et Familiale
CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
CIF : Crédit Immobilier de France
CIL : Comité Interprofessionnel du Logement
CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales
CODERST : Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CREP : Constat de Risque d'Exposition au Plomb
CSP : Code de la Santé Publique
DALO : Droit au Logement Opposable
DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
DDT(M) : Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
DGS : Direction Générale de la Santé
DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DREES : Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques
ENL : Engagement National pour le Logement
EPCI : Établissements Publics de Coopération Intercommunale
ERP : Établissement Recevant du Public
FSL : Fonds Solidarité Logement
GIP : Groupement d'Intérêt Public
HLM : Habitat à Loyer Modéré
INSEE : Institut de la Statistique et des Études Économiques
LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne
MSA : Mutualité Sociale Agricole
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU pour Renouvellement Urbain et OPAH-RR pour Revitalisation Rurale)
ORTHI : Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne et non décent
PACT : Propagande et Action contre les Taudis

PB : Propriétaire Bailleur
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG : Programme d'Intérêt Général
P/L : Propriétaire/Locataire
PLH : Programme Local Habitat
PMI : Protection Maternelle et Infantile
PNLHI : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
PO : Propriétaire Occupant
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
PRSE 2 : Plan Régional Santé Environnement 2
PSLA : Prêt Social Location Accession
PSL : Plan Solidarité Logement
PST : Programme Social Thématique
RLI : Référentiel de Logement Indécent
RGPP : Révision Générale des Politiques Publiques
RMI : Revenu Minimum d'Insertion
RSA : Revenu de Solidarité Active
RSD : règlement Sanitaire Départemental
SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé
SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales
UTS : Unités Territoriales de Solidarité
UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière

A l'heure où la question du logement doit être au cœur des priorités, un des enjeux pour lutter contre l'habitat indigne est de garantir d'une part, chaque fois que cela est possible, une amélioration des conditions de logement pour des ménages souvent âgés ou en grande précarité, et d'autre part, faire respecter aux propriétaires leur obligation d'offrir un logement salubre et décent.

Ce problème n'est pas nouveau. Les politiques qui l'accompagnent non plus. Elles ont, notamment, été bien documentées ces dernières années grâce aux travaux du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne.

A travers cette étude consacrée aux méthodes de repérage, nous avons pu situer les enjeux à plusieurs niveaux :

- **Celui des ménages précaires** vivant en habitat dégradé qui sont confrontés à une fragmentation de l'offre de services en matière d'amélioration de logement (entre le secteur immobilier, l'ADIL, les services sociaux de la CAF, de la ville, ceux du conseil général, les réponses de l'ARS, celles de la DDT), à des discontinuités de parcours (de la plainte à la prise en charge des travaux), et parfois à des redondances (comme par exemple pour l'évaluation de la non-décence ou de l'insalubrité) ou à des réponses inadaptées à leurs situations.
- **Celui des professionnels** qui ont des difficultés de coopération par manque d'outils et de culture commune, avec un champ d'actions et de responsabilités dont les frontières se déplacent – selon les personnes et les territoires. La spécialisation croissante a favorisé un cloisonnement, une dilution des responsabilités et une perte de continuité dans le processus de lutte contre l'habitat indigne. Il existe de fait une tension entre spécialisation complexe du traitement de l'habitat indigne et un accompagnement individualisé utile (et souvent nécessaire) au regard du temps (en moyenne 2 à 3 ans) que requiert les solutions à trouver pour les ménages concernés.
- **Celui des organisations** ou programmes au financement morcelé, parfois insuffisant et non pérenne, avec une circulation de l'information difficile en direction des occupants et des résultats qui varient en fonction des secteurs géographiques.
- **Celui des pouvoirs publics** s'appuyant sur une réglementation importante, ayant permis l'émergence d'une grande diversité de plans, avec un manque de lisibilité sur l'efficacité de ces plans, devant gérer un compromis entre un traitement de masse et standardisé et un service personnalisé soumis à des contraintes financières et aux manques actuels ou attendus de ressources humaines.

Une question sous-jacente à tous ces problèmes est celle de la coordination du traitement de l'habitat indigne et des accompagnements apportés aux ménages concernés.

Comment articuler au mieux une amélioration du bâti et les accompagnements nécessaires pour les occupants des habitats dégradés ? Comment permettre aux professionnels et aux élus locaux de coopérer dans des conditions de sécurité, de qualité et d'efficacité économique en croisant les compétences ? Les pouvoirs publics se sont saisis de ces questions comme le manifeste le nombre de dispositifs réglementaires dont ce sujet a pu faire l'objet et qui seront présentés plus loin.

Face aux constats de carence observés tant de la connaissance globale des situations (décalage existant entre l'analyse des fichiers FILOCOM et la réalité des situations sur un territoire), de l'offre de services

avec sa segmentation, et face aux situations de précarité rencontrées par les occupants, de nouvelles mesures ont été régulièrement actées par la loi et par la multitude de plans qui ont vu le jour ces dix dernières années. Elles ont permis de créer divers dispositifs ayant des missions de coordination au niveau départemental et maintenant régional (PDALPD, CODERST, PLH, PDLHI, PRLHI...). Cependant, certains dysfonctionnements restent patents aujourd'hui et sont bien identifiés dans les différents bilans de ces politiques, notamment le problème de la continuité du parcours entre le signalement d'une situation et la finalisation des travaux validant l'amélioration des conditions de logement pour l'occupant.

Pourtant certains espoirs sont portés par les PDLHI, en particulier sur une meilleure coordination institutionnelle du système qui va se caractériser au fil des années par un plus grand maillage du territoire.

En parallèle, confrontés aux besoins pressants des familles les plus précaires et aux défauts de coordination du système, les acteurs de terrain ont à leur niveau fait émerger de nouvelles solutions (qui se traduisent souvent par des possibilités de relogement). Ainsi, depuis de nombreuses années, on peut observer un foisonnement d'initiatives locales parfois très innovantes, souvent portées par des professionnels volontaristes ou le milieu associatif (CAF, ADIL, ARS...) qui ont permis d'inventer des organisations permettant de mieux coordonner les réponses apportées aux ménages vivant dans les conditions les plus indécentes. Ces initiatives ont été parfois cofinancées par des fondations ou associations comme la Fondation Abbé Pierre et son programme SOS Taudis.

A la suite de ce constat, on peut donc se demander aujourd'hui comment les mesures prises par les pouvoirs publics pour améliorer la lutte contre l'habitat indigne depuis des années ont eu des succès limités, si les nouveaux espoirs portés par les mesures récentes sont fondés et pourquoi la mise en relief des méthodes de repérage peut constituer un levier pour une meilleure prise en compte des situations et des solutions à apporter collectivement.

La question à laquelle nous souhaitons nous intéresser est la suivante : Quelles sont les méthodes de repérage à privilégier pour améliorer le parcours des personnes vivant en habitat indigne ?

Dans le cadre de cette étude, nous souhaitons proposer une démarche qui permette d'identifier ces facteurs de succès. Après avoir resitué le domaine difficile dans lequel s'inscrit la lutte contre l'habitat indigne sur les territoires et précisé les attendus en matière de repérage, nous nous intéresserons à son contexte réglementaire foisonnant. A travers l'analyse des matériaux recueillis en Région Poitou-Charentes, nous observerons ensuite les interactions entre les niveaux verticaux et horizontaux de la lutte contre l'habitat indigne.

Nous ferons enfin quelques préconisations et dégagerons quelques pistes de recherche pour le futur.

1.1. La lutte contre l'habitat indigne, un concept politique et juridique

En application de l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 « *constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropre 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.* »

L'habitat indigne s'entend aussi comme « l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine ». Peuvent être cités :

- Logements insalubres
- Logements exposant à un risque d'intoxication au plomb
- Logements menaçant ruine
- Hôtels meublés dangereux
- Habitats précaires.

Par rapport à la définition initiale du PNLHI, elle englobe désormais les logements faisant l'objet d'une injonction du maire en application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Pour bien comprendre cette politique et ce qu'elle implique, il est nécessaire d'examiner en détail les couches de ce concept feuilleté. Pour cela, nous avons dû nous intéresser à sa trajectoire historique et juridique.

C'est la loi de 1850 sur le logement qui a mis sur pied le socle législatif, juridique et opérationnel. Puis, au cours de ces 150 dernières années, différents dispositifs se sont peu à peu développés.

Ceux créés au cours de la dernière décennie (après la loi SRU) correspondent à **l'apparition de nouvelles tendances** dans le champ de la LHI :

- un changement de paradigme avec la mise en place de dispositifs contraignants pour les propriétaires ;
- des moyens plus importants consacrés au secteur ;
- un début de structuration globale ;
- et un appel à la convergence entre les services de l'État et des collectivités territoriales, opérateurs techniques et sociaux et acteurs du marché immobilier.

Logement des personnes défavorisées

Loi du 31 mai 1990	Visant à la mise en œuvre du droit au logement
Loi du 29 juillet 1998	D'orientation relative à la lutte contre les exclusions
Loi du 13 décembre 2000	Relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite Loi SRU)
Loi du 13 août 2004	Relative aux libertés et responsabilités locales
Loi du 18 janvier 2005	De programmation pour la cohésion sociale

Loi du 13 juillet 2006	Portant Engagement National pour le Logement (dite « ENL »)
Loi du 5 mars 2007	Instituant le Droit au Logement Opposable (dite Loi DALO)
Décret du 29 novembre 2007	Relatif aux PDALPD
Circulaire du 22 février 2008	Relative à la mise en œuvre du chantier national prioritaire pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal-logées

Habitat indigne	
Code général des collectivités territoriales	Police générale du maire : articles L.2212-1 et suivants
Code la construction et de l'habitation	- Péril : articles L.511-1 à 6 - Sécurité des hôtels et hôtels meublés : articles L123-1 à 4 - Sécurité des équipements communs des immeubles à usage d'habitation : art. L.129-1
Code de la santé publique	- Police du maire relative au contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène fixées en application du chapitre I du titre I du livre III du CSP - Articles L. 1334-1 à 11 relatifs à la présence de plomb
Loi du 31 mai 1990	Visant à la mise en œuvre du droit au logement
Loi du 9 août 2004	Relative à la politique de santé publique. A consolidé les mesures de lutte contre le saturnisme lié à l'habitat
Loi du 25 mars 2009	Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE)
Règlement départemental sanitaire	- pris par arrêté préfectoral - Institué par l'article L.1311-2 du CSP

Habitat non décent	
Code civil	- Art. 1719 (obligation du bailleur) - Art. 1728 (obligation du locataire)
Loi du 6 juillet 1989	Relative aux baux d'habitation
Décret du 30 janvier 2002	Relatif aux caractéristiques du logement décent (met en application la loi SRU du 13 décembre 2000 et complète la loi du 6 juillet 1989)

Habitat insalubre	
Code de la santé publique	- Procédure insalubrité immeuble : art. L.1331-26 et 26-1 - Locaux inhabitables par nature : art. L.1331-22 - Locaux impropres à l'habitation compte tenu de l'usage qui en est fait : art. L.1331-24 - Périmètres d'insalubrité : art. 1331-25 - Dangers sanitaires ponctuels : L. 1331-4 - Locaux en sur-occupation du fait du logeur : art. L.1331-23
Code de la construction et de l'habitation	- Articles L.521-1 à 521-4 : droit des occupants
Loi du 13 avril 1850	Sur le logement insalubre

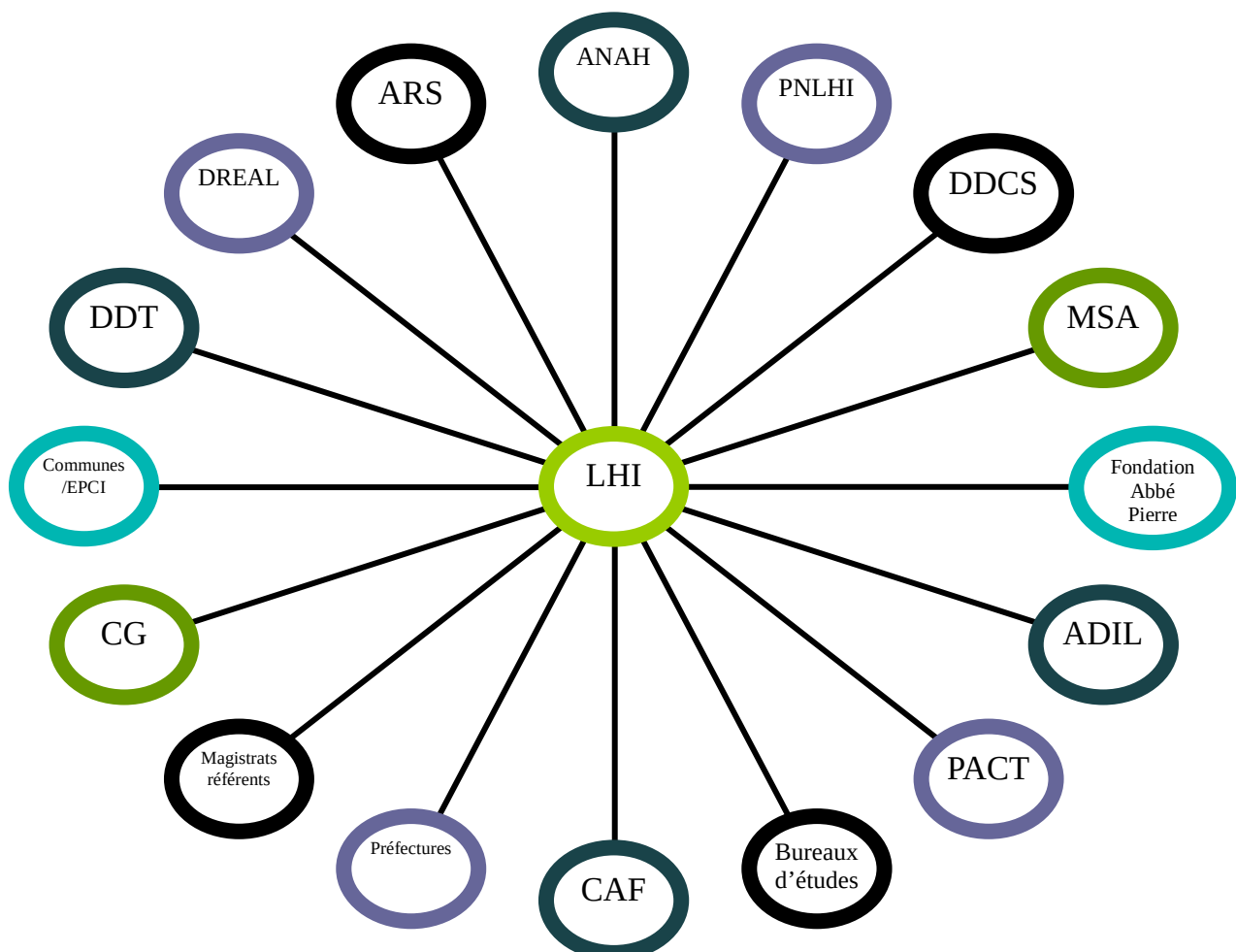
1.2. Un système fragmenté et peu lisible :

L'organisation de la lutte contre l'habitat indigne est caractérisée par une multitude d'acteurs et de services et par de nombreux décideurs et financeurs (Etat / ANAH / DREAL / ARS / DDT / DDCE, Communes, Conseils généraux, CAF,...) comme l'indique la représentation schématique ci-après. C'est le système en vigueur tel qu'il a pu se construire au fil des années depuis la loi SRU.

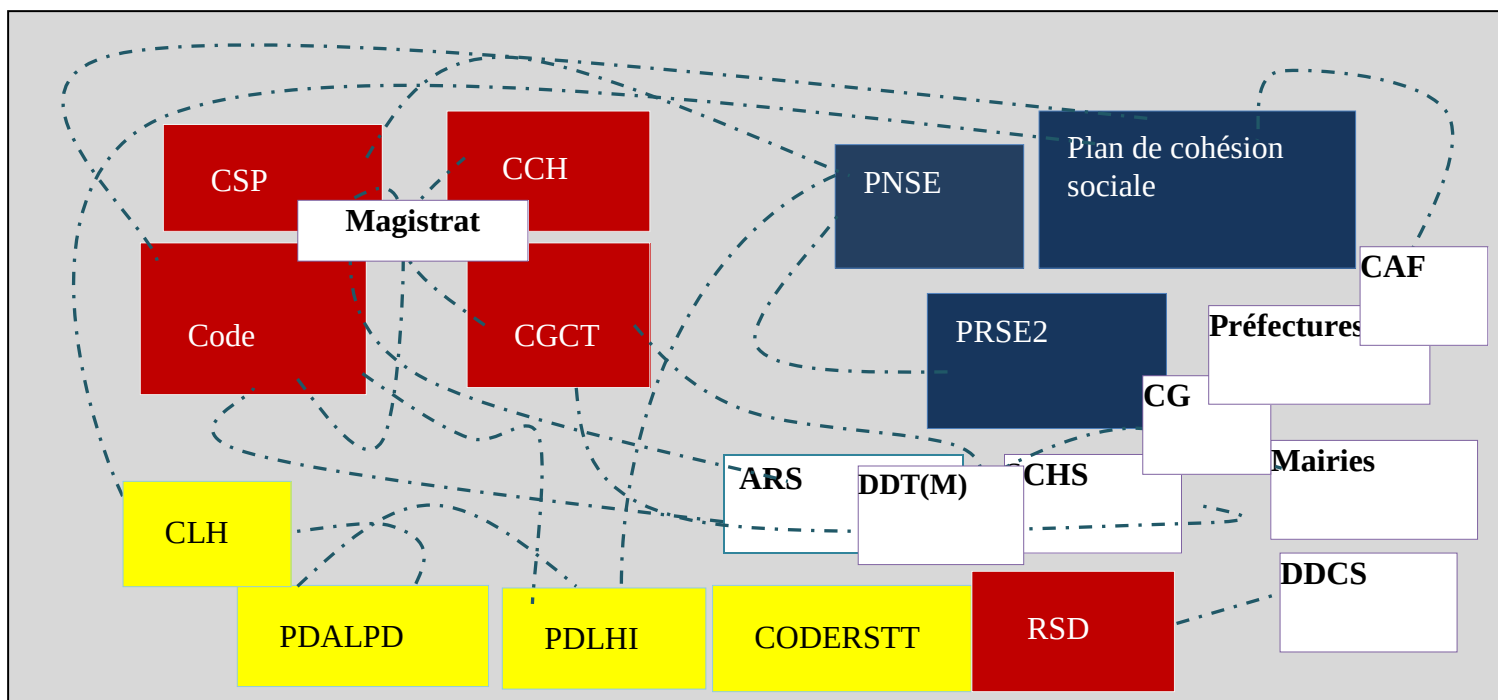
Lorsque l'on déchiffre pas à pas le sujet, il apparaît clairement que la lutte contre l'habitat indigne se caractérise par sa grande complexité :

- ✓ Par le nombre de types de structures impliquées et leurs différences d'approche selon la nature de « l'indignité ».
- ✓ Par le flou concernant les missions dévolues à ces structures : elles sont souvent peu définies dans les textes réglementaires, laissant la place à une grande diversité de pratiques et ne facilitant pas l'orientation des personnes concernées (du maire d'une petite commune à l'étudiant locataire ; en passant par l'assistante sociale d'un CCAS).
- ✓ Par les modes de financements très variés : par exemple certaines sont financées uniquement par l'ARS et d'autres bénéficient de doubles financements (ANAH/Conseils Généraux).

- **Schéma des acteurs associés à la lutte contre l'habitat indigne**



- Schéma représentatif des **programmes/commissions/codes juridiques** concernées par la LHI :



A travers ce schéma, on comprend rapidement que la coordination des interventions est complexe à mettre en œuvre.

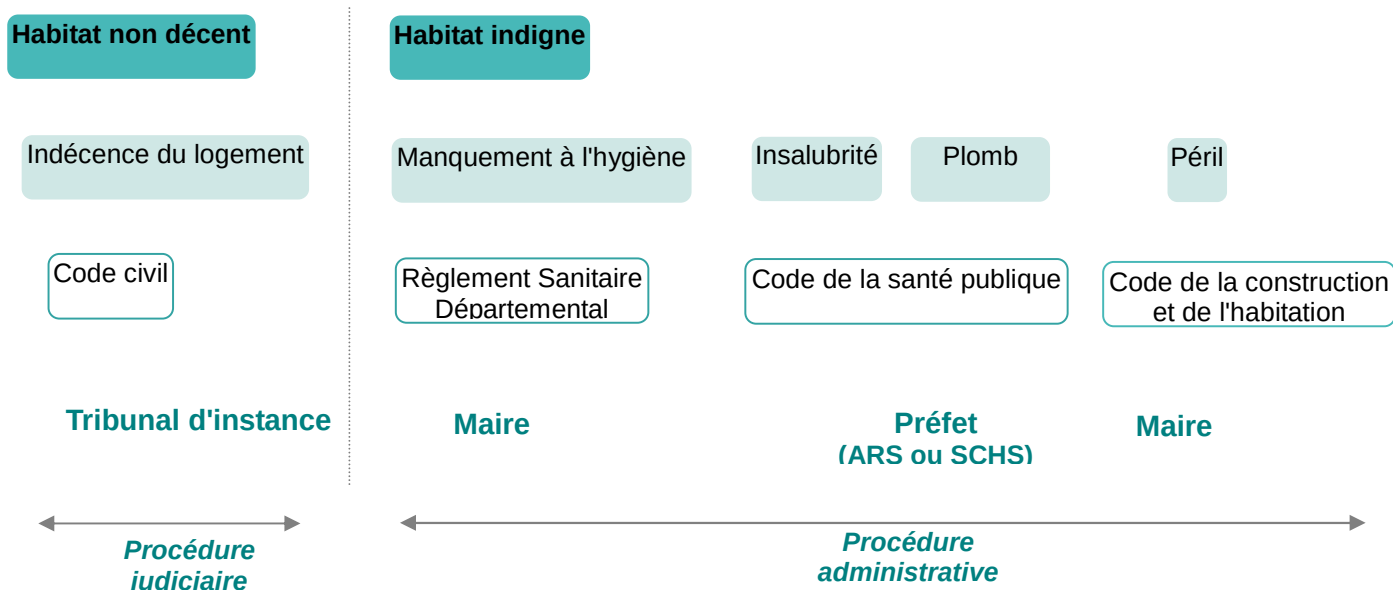
Les notions d'habitats indigne, insalubre et non décent sont distinctes d'un point de vue juridique.

Les acteurs fondés à intervenir sont différents selon les situations et l'appréciation de l'état d'un bâtiment et des risques identifiés ou non sur la santé des occupants.

Ainsi, une situation peut relever :

- De la police générale du maire au titre du RSD
- De la police spéciale du préfet (insalubrité du logement)
- Du droit privé si les occupants sont locataires.

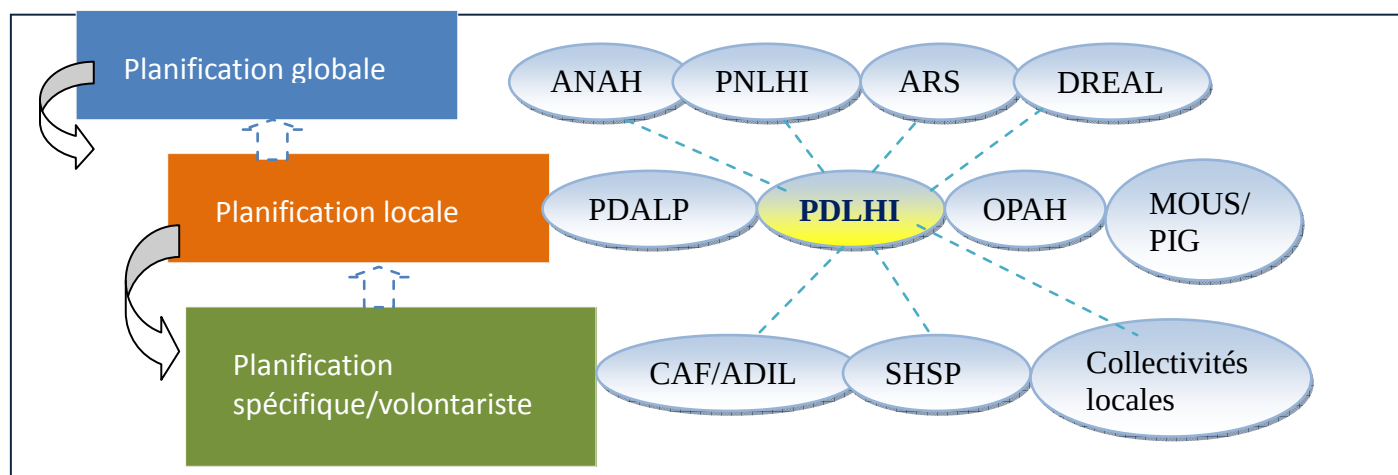
- Distinction des différentes procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne



On peut, entre autre, repérer **trois processus parallèles de planification du traitement de l'habitat indigne** :

1. L'un, relevant des services départementaux de l'État (ARS et DREAL notamment);
2. L'autre, fait intervenir les services déconcentrés de l'État et leurs opérateurs en lien avec les PDALPD et les financements issus de l'ANAH ;
3. le troisième, est issu d'une programmation spécifique qui s'appuie sur le volontarisme d'élus locaux, de directions d'ADIL, ou de la politique interne d'une CAF qui impulse des contrôles et des identifications de logements non décents.

- **Schéma des planifications en cours en matière de lutte contre l'habitat indigne**



Ces trois catégories restent toutefois schématiques, les raisons d'agir étant souvent multiples et pouvant relever des trois types de planifications simultanément.

*Les différents services concernés par ces exercices de planification sont indiqués dans les cercles et l'on constate que les PDLHI peuvent avoir un rôle prépondérant pour **assurer la cohérence d'ensemble**.*

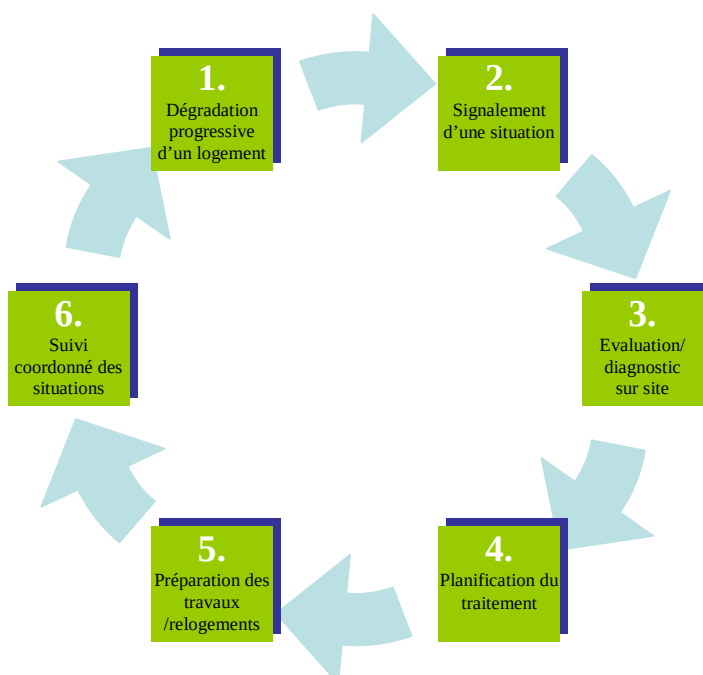
1.3. Quelle coordination dans la lutte contre l'habitat indigne ?

Nous appréhendons le système de lutte contre l'habitat indigne à travers **quatre niveaux** :

- 1- **Celui des ménages** vivant en habitat dégradé, avec l'entourage et tous les professionnels en charge d'un suivi social et de son accompagnement à domicile (organismes de tutelle et/ou services d'aide à domicile). C'est le niveau opérationnel où sont accomplies toutes les premières démarches permettant à ces familles une meilleure qualité de vie et des conditions de logement favorables.
- 2- **Celui des dispositifs d'accompagnement et de suivis sociaux** (tous les services sanitaires et sociaux, ainsi que les entités en charge de l'accueil, de l'information, de conseils, et d'orientations des personnes, telles que les ADIL ou encore les services communaux de type CCAS. C'est à ce niveau que sont mobilisés les moyens humains et matériels pour assurer les missions de repérage, de signalement des situations d'habitats indignes.
- 3- **Les acteurs départementaux (services de l'État et opérateurs)** – Ils coordonnent les programmes de lutte contre l'habitat indigne sur un territoire. Ils assurent un rôle de passerelle entre le repérage/signalement et le traitement d'une situation. Ils mettent en œuvre les priorités établies au niveau régional ou national.
- 4- **Le niveau institutionnel** (niveau macro), qu'il soit local (ville, département ou région) ou national. C'est le niveau des décideurs et/ou financeurs de la lutte contre l'habitat indigne.

Les problèmes de qualité ou d'efficacité dans la résorption de l'habitat indigne sur les territoires peuvent être la conséquence de dysfonctionnements intervenants à ces quatre niveaux.

A chacun de ces niveaux, les mêmes processus essentiels sont identifiés :



1. La dégradation progressive d'un logement / Mise en place d'information préventive
2. Le repérage et le signalement des situations d'habitats indignes
3. L'évaluation des besoins des personnes (accompagnement social, situation familiale, situation budgétaire, possibilité de relogement etc...)
4. La planification de traitement à apporter en réponse aux besoins identifiés ; (voie incitative / voie coercitive)
5. Une étape essentielle : le financement des travaux et des démarches à réaliser en terme d'accompagnement (relogement, aides financières...);
6. La réalisation des travaux et le suivi des situations / Démarches préventives

Ils peuvent être considérés comme les phases essentielles d'un macro-processus du traitement de l'habitat indigne en fonction des besoins des personnes mais aussi des moyens disponibles en matière d'aide (humains, matériels et financiers).

Il va en résulter une organisation territoriale qui est elle-même un processus qui va produire un suivi global comprenant à la fois la prévention, le diagnostic, le traitement et l'accompagnement des personnes vers un logement digne, salubre, décent. **Parce qu'ils font tous appel à de multiples acteurs, chacun de ces processus – évaluation, planification, financement, suivi – nécessite une coordination.**

On parlera de coordination horizontale quand celle-ci se situe à un même niveau (que ce soit au niveau individuel, au niveau local et au niveau national) et de coordination verticale quand elle fait intervenir plusieurs niveaux.

1.4. Présentation de la méthodologie

1.4.1. Travail bibliographique

Nous avons d'abord procédé à une analyse des rapports et textes réglementaires ayant marqué l'histoire de la lutte contre l'habitat indigne en France, des rapports d'études déjà réalisés sur le sujet, et des articles scientifiques publiés en français. Pour cela, nous avons pu bénéficier des travaux importants réalisés par le PNLHI et accessibles sur son site internet. Nous avons aussi trouvé utile de consulter les actes de colloque qui se sont déroulés sur le sujet au cours de cette dernière décennie.

Ce sont en définitive environ 30 références bibliographiques qui ont été utilisées, et qui rendent compte du nombre croissant de connaissances sur le sujet. Ces références sont indiquées par ordre alphabétique dans la bibliographie située à la fin du rapport.

Cette étape de l'étude s'est notamment traduite par la réalisation d'une synthèse du rapport de Nancy Bouché « Prestation d'assistance auprès de la Mission Régionale pour la lutte contre l'habitat indigne » en Midi-Pyrénées. Ce rapport répondait à une demande de la DREAL MIDI PYRENEES. Ce document est le résultat d'un audit effectué auprès de l'ensemble des services en charge de la lutte contre l'habitat indigne de la région. [Document présent en annexe].

Extrait : « Sur la région Midi-Pyrénées, Nancy Bouché a rassemblé toutes les données existantes permettant de repérer les atouts et les freins subsistants dans la chaîne de processus allant du repérage au traitement de l'habitat indigne. Ces données permettent également d'observer l'évolution des blocages existants et de procéder à des comparaisons entre territoires (urbains/ruraux) et démarches différenciées entre propriétaires occupants et bailleurs.

Forts de ces informations, de multiples secteurs peuvent agir de manière coordonnée sur le réseau complexe de l'habitat indigne. Les interventions à prévoir porteront sur des domaines différents (mobilisation des élus, programme de repérage actif, visites sur sites, traitement amélioré...), mais, classiquement, elles requièrent la participation et l'implication des pouvoirs locaux (via la création des PDLHI et leurs modalités de fonctionnement). Ainsi des partenariats verticaux entre autorités nationales, régionales et locales doivent prendre forme mais ils doivent être complétés par des partenariats horizontaux entre les parties prenantes d'un territoire ou d'une commune (travailleurs sociaux, services de police, médecins, ADIL...).

Outre les partenariats intersectoriels, une action efficace supposera donc plusieurs conditions préalables : l'amélioration des mécanismes renforçant le repérage, l'engagement politique de responsables locaux, une vision commune soutenue par une coordination régionale ainsi qu'un plus grand partage des expertises et des expériences menées sur chaque territoire. Les recommandations proposées ici par Nancy Bouché peuvent alors être

1.4.2. Entretiens avec les acteurs concernés par la LHI

Dans la seconde phase de préparation du rapport, nous avons également procédé à 24 entretiens semi-directifs enregistrés auprès d'une sélection d'acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne en région (Liste présente en annexe). Sur une moyenne de deux heures, nous avons évoqué avec chacun d'eux leur rôle, leur antériorité sur cette mission particulière, leur regard sur la situation actuelle, leurs missions en matière de repérage, la coordination des interventions, les articulations entre opérateurs, financeurs, habitants... – et recueilli leur point de vue sur les évolutions actuelles. Nous avons pu aussi des entretiens avec des acteurs du niveau national (ANAH, PNLHI, Fondation ABBE PIERRE, CNAF) pour obtenir leur regard sur les modalités de repérage, nous transmettre des articles récents, approfondir avec eux certaines questions ou valider nos analyses.

- ✓ Enquête auprès des acteurs locaux : Fabienne Ayraud (Deux-Sèvres / Charente) – Yann Moisan (Vienne / Charente-Maritime)
- ✓ Enquête auprès des acteurs nationaux : Yann Moisan.

Une grille d'entretien type sur les méthodes de repérage de l'habitat indigne a été réalisée en janvier 2012 et validée par l'ARS et la DREAL Poitou-Charentes (Grille d'entretien en annexe).

1.4.3. Recueil et traitement de données quantitatives et qualitatives

Au cours de cette étude, nous avons pu recueillir par le biais des personnes interrogées les outils et documents internes et utilisés en région (fiches de signalement, conventions PDLHI, cahiers de charges d'OPAH, modèles d'arrêtés...), ainsi que les données quantitatives en matière de repérage, de signalements, d'origine des signalements et de traitements.

1.4.4. Outils théoriques

Étant données les multiples facettes des politiques liées à l'habitat indigne, nous avons choisi de faire appel à plusieurs références théoriques nous permettant de prendre du recul par rapport aux données et aux questions soulevées et, nous permettre d'élaborer de nouvelles grilles de lecture. Cela a notamment pu être fait grâce, par exemple, au « Guide à destination des maîtres d'ouvrage d'un diagnostic local de santé » de la FNORS.

1.4.5. Points faibles identifiés

Le temps relativement court pour réaliser cette étude (4 mois) n'a pas permis une analyse approfondie des méthodes au niveau national, européen et international. Il sera également utile d'observer des limites sur une généralisation trop hâtive des recommandations car tous les acteurs n'ont pas pu être interrogés. Enfin, non expert de la lutte contre l'habitat indigne mais identifié comme association de promotion de la santé, le contexte réglementaire spécifique de ce domaine n'a peut-être pas été abordé totalement.

1.4.6. Points forts identifiés

Réalisés sur un même territoire, les entretiens ont permis des regards croisés d'acteurs et d'opérateurs. Le positionnement de l'IREPS sur ce champ traduit également un regard neutre et nouveau sur les politiques de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la promotion de la santé s'inscrit dans la logique des déterminants de santé - L'habitat, déterminant de santé majeur fait partie de l'approche par milieu décliné par les IREPS. Le croisement pertinent des politiques de santé, de la ville, du logement et de l'action sociale a été un des fils rouges de cette étude.

Enfin, nous tenons à souligner ici l'accompagnement précieux et continu des services de l'État au cours des différentes étapes de l'étude (DREAL, ARS).

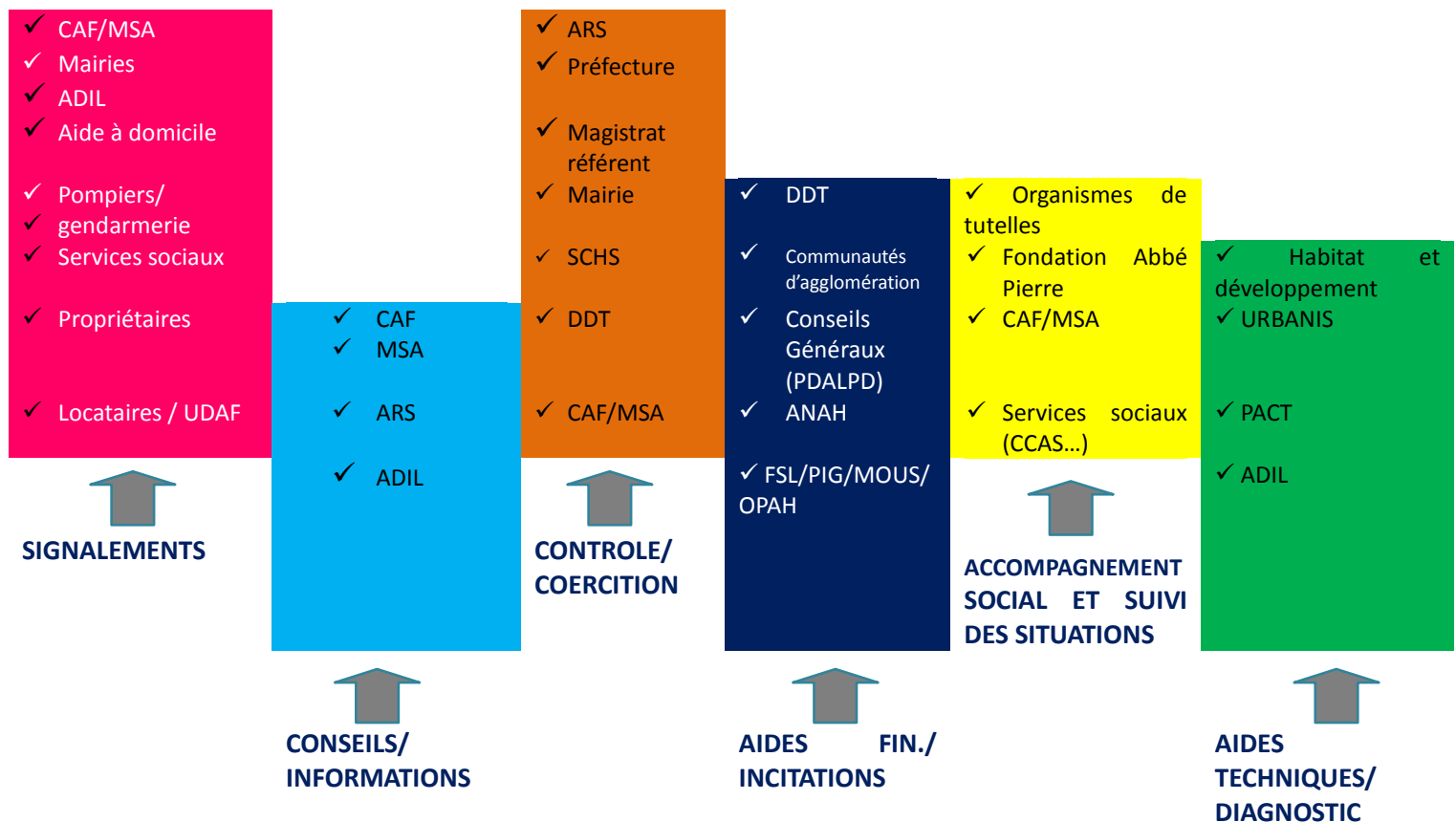
1.4.7. Les auditions auprès des acteurs

En fonction de leur statut, de leur structure d'appartenance et de leur territoire d'intervention, les acteurs interrogés s'inscrivent dans des démarches différentes qui peuvent être classées en 4 grandes catégories sur le champ du repérage.

1. Les incitateurs (ARS, DDT, DREAL, ANAH, PNLHI)
2. Les sensibilisateurs (Magistrats, ARS, ADIL, Mairies)
3. Les observateurs/repéreurs (CAF, opérateurs, PACT, Fondation Abbé Pierre...)
4. les signaleurs (SCHS, ADIL, CAF, opérateurs, les travailleurs sociaux, les locataires...)

1.4.8. Le rôle des acteurs interrogés dans la lutte contre l'habitat indigne

• Infographie du positionnement des acteurs interrogés dans la lutte contre l'habitat



A travers le schéma ci-dessus, on observe clairement la superposition des missions et les compétences croisées de certaines structures qui agissent sur le champ de la lutte contre l'habitat indigne. Selon les territoires, cela se traduit parfois par un cafouillage des acteurs et un défaut de visibilité et d'orientations pour les ménages concernés. Le cloisonnement intrinsèque des organismes persiste encore. Si un dynamisme partenarial ne prend pas forme entre les acteurs, le repérage ainsi que toute action contre l'habitat indigne ne pourront pas être pilotés de manière efficiente.

Vous trouverez ci-après un bref descriptif de chacun des acteurs interrogés.

Sont décrits l'identité de la structure, ses missions en matière de lutte contre l'habitat indigne et plus spécifiquement son rôle en matière de repérage de l'habitat dégradé. Les données fournies ci-dessous ont été collectées par le biais des différents entretiens réalisés et par la lecture des documents papiers et électroniques fournis par les personnes interviewées.

Acteurs nationaux :

Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH)	
<i>Intervient pour :</i> ○ Signalement ⊗ Conseils Informations ○ Contrôle - Coercition ⊗ Aides financières Incitations ○ Accompagnement ○ Aides techniques <i>Interrogée par téléphone et mail</i>	Missions : L'ANAH est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes. Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT). Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec, entre autres, comme priorités : ✓ Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé ✓ La rénovation thermique des logements Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne L'ANAH se positionne comme un partenaire des collectivités territoriales, notamment dans le cadre d'opérations programmées, qui inclut systématiquement, un volet sur l'habitat indigne.

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI)	
<i>Intervient pour :</i> ○ Signalement ⊗ Conseils Informations ○ Contrôle - Coercition ○ Aides financières - Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques <i>Interrogé par téléphone et mail</i>	Missions : Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne est une structure interministérielle fondée sur une lettre de mission de 2006, présidée par Alain Régnier, préfet, délégué général pour la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées. Quatre ministères - logement, santé, justice et intérieur – sont cosignataires de cette lettre de mission. Le pôle travaille sur une série de priorités à tous les degrés d'action, depuis le niveau central, jusqu'au niveau local. Il assure le soutien aux services locaux pour la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne, sur les plans techniques et juridiques. Il remplit une mission de vulgarisation et de formation sur les outils à disposition. Enfin, il est force de proposition d'un point de vue réglementaire et législatif. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne ✓ Renforcement de l'action territoriale (développement de pôles départementaux, mise en place de plans départementaux dans le cadre des PDALPD, ...) ✓ Identification d'un programme de recherche interministériel sur l'impact sanitaire de l'habitat insalubre ✓ Soutien à la constitution de réseaux (services de l'État, collectivités territoriales, opérateurs, associations et autres acteurs, engagés dans la lutte contre l'habitat indigne) grâce à l'organisation de journées d'étude et d'échange d'expériences, ✓ Publication de notes et d'analyses, diffusion d'informations, ✓ Participation à des expertises, rencontres et colloques.... ✓ Mise en place d'un réseau de formateurs et de personnes ressources venant en appui aux réseaux régionaux qui se structurent.

Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés	
<i>Intervient pour :</i> ⊗ Signalement ⊗ Conseils ○ Informations ○ Contrôle ○ Coercition ○ Aides financières ○ Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques <i>Interrogée lors d'un entretien oral</i>	Missions : La fondation est membre d'Emmaüs International et Emmaüs France. Elle s'est fixée pour objectif d'agir « pour que les plus défavorisés trouvent à se loger dignement et durablement, quels que soient le montant de leurs ressources et leur situation sociale ». Elle œuvre pour une plus grande prise en compte des besoins en logement des personnes aux ressources les plus faibles et apporte un important soutien financier à la création de logements « très sociaux ». Elle rend aussi chaque année un rapport sur l'état du mal-logement en France. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne La fondation propose un accompagnement des personnes en situation de mal-logement en essayant de faire appliquer les droits des occupants quand il y a non respect de la réglementation en matière d'habitat (indécence, insalubrité, péril, ...). Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne Les bénévoles et salariés de la fondation sont confrontés aux problèmes de logement des personnes en situation de précarité et la difficulté pour ces personnes de faire valoir leurs droits. Ils peuvent ainsi être à l'origine d'un signalement auprès des autorités compétentes.

Acteurs régionaux

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)	
<i>Intervient pour :</i> ○ Signalement ⊗ Conseils ○ Informations ○ Contrôle ○ Coercition ○ Aides financières ○ Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques <i>Interrogée lors d'un entretien oral</i>	Missions : La DREAL Poitou-Charentes, service régional de l'État, relève du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, placé sous l'autorité du Préfet de région. La DREAL pilote les politiques de développement durable résultant notamment des engagements du Grenelle Environnement ainsi que celles du logement et de la ville. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne Le Pôle Régional de Lutte contre l'Habitat Indigne (PRLHI) a été relancé sous l'égide de la DREAL Poitou-Charentes, après quelques années de mise en sommeil. Échelon intermédiaire entre le pôle national et les pôles départementaux ou organisations départementales, le PRLHI a pour mission de faciliter, en s'appuyant sur le plan régional, la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne au niveau local et favoriser la mise en réseau des services de l'État, des collectivités locales, des opérateurs et des autres acteurs. Cette instance régionale s'appuie sur une mutualisation des bonnes pratiques et des expériences positives sans rechercher pour autant que ces pratiques soient identiques sur l'ensemble de la région. Elle effectue une expertise sur les problèmes rencontrés afin de trouver ensemble des solutions adaptées. Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne La DREAL, en concertation avec les autres acteurs régionaux, départementaux et locaux, mène actuellement une réflexion autour des méthodes de repérage existantes et la façon de les améliorer et de les amplifier sur les territoires du Poitou-Charentes.

Urbanis	
<i>Intervient pour :</i> ⊗ Signalement ⊗ Conseils Informations ○ Contrôle ○ Coercition ⊗ Aides financières Incitations ⊗ Accompagnement ⊗ Aides techniques <i>Interrogé lors d'un entretien semi-directif</i>	Missions : Urbanis est une société de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations qui élabore et anime, pour le compte des villes, des collectivités territoriales, de l'État, des opérations de réhabilitation des quartiers anciens et des copropriétés dégradées, des politiques locales de l'habitat et des projets d'urbanisme. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne Urbanis intervient (ou est intervenu) sur plusieurs opérations programmées de la région. Sont en cours : OPAH de la Communauté de Communes de Haute-Charente (16), OPAH de la Communauté de Communes des 4b sud-Charente (16), OPAH-RU de Niort (79) et OPAH-RU de Saint-Maixent l'Ecole (79). Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne Toutes les opérations programmées doivent obligatoirement comporter un volet de repérage de l'habitat indigne. Urbanis effectue une phase de repérage physique (en observant le paysage immobilier des centres-villes) associée à une phase de concertation avec les acteurs présents sur le territoire (élus, travailleurs sociaux, ...). Ces étapes préalables permettent d'établir un premier recensement de logements potentiellement dégradés.

Agence Régionale de Santé (ARS)	
<i>Intervient pour :</i> ○ Signalement ⊗ Conseils Informations ⊗ Contrôle Coercition ○ Aides financières Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques <i>Sites d'Angoulême, de Poitiers, de La Rochelle et de Niort interrogés lors d'un entretien oral</i>	Missions : L'Agence Régionale de Santé (ARS), créée en avril 2010, est l'interlocuteur unique chargé du pilotage du système de santé et de la mise en œuvre de la politique de santé publique dans la région. L'ARS dispose d'une délégation territoriale dans chacun de ses départements. Elle a compétence pour remédier aux impacts que peuvent générer sur la santé la présence de certains éléments dans l'environnement et notamment en matière d'habitat, comme l'insalubrité, le monoxyde de carbone ou encore la présence de peintures au plomb ou l'amiante. En matière de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), les délégations sont chargées de l'application du pouvoir de police administrative du préfet, fondé sur le code de la santé publique. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne La procédure d'insalubrité est mise en œuvre par les agents de l'Agence Régionale de Santé (ARS) (ou du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) des villes qui en sont pourvues -Niort, Poitiers, Châtellerauld, Angoulême, Rochefort, Saintes, La Rochelle). Elle aboutit parfois à un arrêté préfectoral pris après enquête des services de l'ARS et avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST). Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne L'ARS a collaboré à plusieurs reprises à des programmes de repérage ponctuels sur un territoire défini en collaboration avec les autres acteurs de la LHI. Par ailleurs, on assiste actuellement au sein des ARS au déploiement du logiciel ARIANE qui pourra également servir d'outil de recueil des signalements. Il fera l'interface avec le logiciel ORTHI (observatoire Relatif au Traitement de l'Habitat Indigne) développé par la Direction générale de l'Aménagement, du logement et de la nature (DGALN). L'articulation de ces deux logiciels sera un indicateur fort sur le partenariat existant entre les deux ministères pour mieux lutter contre l'habitat indigne. <i>Repérage d'habitat indigne chez un locataire :</i> Lorsque l'ARS a connaissance d'une remise en location alors que les travaux n'ont pas été réalisés, il lui revient d'en informer le procureur ; la CAF peut pour sa part déposer plainte avec constitution de partie civile à l'encontre du propriétaire délictueux.

Acteurs départementaux et locaux

Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) (DDT(M))	
<i>Intervient pour :</i> ○ Signalement ⊗ Conseils Informations ○ Contrôle Coercition ⊗ Aides financières Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques DDT(M) des Deux-Sèvres, de la Vienne, de Charente et Charente-Maritime interrogés lors d'un entretien oral	Missions : Placées sous l'autorité des préfets de département, les directions départementales des territoires (et de la mer) sont le relais de la DREAL pour le déploiement de la politique du ministère du Développement durable. A ce titre, elles assurent la promotion du développement durable, veillent au développement et à l'équilibre des territoires, tant urbains que ruraux, et y participent à travers les politiques agricoles, d'urbanisme, de logements, de constructions et de transports. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne ✓ Suivi des projets de rénovation urbaine et financement des opérations pour le compte de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) ; ✓ Conseil et assistance aux collectivités locales dans le montage de projets "habitat" tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ✓ Préparation de la programmation du logement social public et instructions des dossiers d'aides à la pierre ; ✓ Accueil et conseil auprès des propriétaires bailleurs ou occupants pour l'amélioration des logements; ✓ Attribution de subventions à des propriétaires privés pour des travaux d'amélioration de l'habitat ; ✓ Diffusion d'informations techniques, juridiques et générales, notamment par le biais de fiches thématiques réalisées au niveau national ; ✓ Participation et financement des Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne Les DDT peuvent participer financièrement et techniquement à des programmes de repérage sur un territoire défini en collaboration avec les autres acteurs de la LHI. Pilote majoritaire des PDLHI, ils ont en charge la coordination des actions de repérage et le rôle de centralisateur des signalements effectués sur un territoire

Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)	
<i>Intervient pour :</i> ⊗ Signalement ⊗ Conseils Informations ○ Contrôle Coercition ○ Aides financières Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques ADIL 79 interrogée lors d'un entretien oral	Missions : Les ADIL assurent au plan local le conseil aux particuliers. Elles sont présentes sur les 4 départements de la région. Elles proposent des services au public : un conseil complet, objectif et personnalisé sur tous les aspects des questions de logement et d'urbanisme. Elles proposent aussi des services aux partenaires, en tant que lieux d'observation privilégiés de la demande et du comportement des ménages, et fournissent une information sur les besoins et les pratiques en matière de logement. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne L'action en faveur du logement des démunis constitue l'une des activités essentielles des ADIL. Dans ce domaine, elles agissent en partenariat avec l'ensemble des services et des associations spécialisées. Il s'agit de favoriser un véritable accès au droit des personnes les plus fragiles, de leur permettre de bénéficier des dispositifs et des aides spécifiques qui leur sont destinés, mais aussi d'identifier les obstacles auxquels elles se heurtent. Dans le département des Deux-Sèvres, l'ADIL 79 assure le secrétariat du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé. Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne Assurant le conseil aux particuliers, l'ADIL peut accompagner les locataires et propriétaires dans leurs démarches d'amélioration de leurs conditions d'habitation.

Mouvement PACT (Propagande et Action Contre les Taudis) pour l'amélioration de l'habitat	
<i>Intervient pour :</i> ⊗ Signalement ⊗ Conseils ○ Informations ○ Contrôle ○ Coercition ○ Aides financières ○ Incitations ⊗ Accompagnement ⊗ Aides techniques PACT 16-17, 79 et Vienne Habitat interrogés lors d'un entretien oral	Missions : Le réseau des PACT est un réseau associatif dont le projet est d'améliorer et réhabiliter l'habitat pour assurer des conditions de vie décentes pour tous, lutter contre la crise du logement, et favoriser la cohésion et la mixité sociale sur le territoire urbain comme rural. Le réseau est présent sur l'ensemble de la région Poitou-Charentes. Il est financé principalement grâce aux prestations de service qu'il propose. Les équipes sont composées principalement de professionnels techniques (expert dans le champ du bâtiment, architectes), des professionnels de gestion financière, des professionnels d'accompagnement social (CESF notamment). Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne ✓ Assistance administrative, financière et technique aux particuliers ; ✓ Réalisation de prestations dans le domaine de l'expertise notamment en matière de lutte contre la Précarité énergétique et l'habitat dégradé ; ✓ Réalisation de diagnostic (paiement à l'acte) – grille partenariale réalisée avec la DDASS, la Caf (format recto-verso – remis aux propriétaires et locataires)/ Relevé différencié en fonction du degré d'insalubrité et du contexte conflictuel au sein du logement (30 min/ 1H). ✓ Mise en œuvre de bail à réhabilitation (15 ou 18 ans) ✓ Étude et suivi-animation des politiques de l'habitat et de l'urbanisme (OPAH) Moyens humains (9 salariés en Charente – 13 salariés en Charente Maritime)/ Activité identifiée comme lucrative ou non lucrative en fonction de la commande (Appel d'offre ou non). Diversité forte repérée en matière d'intervention LHI liée aux critères suivants : contexte historique, Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne Les PACT effectuent un travail de repérage approfondi lorsqu'ils sont en charge d'une OPAH, d'une MOUS ou d'un PIG sur un territoire. Il faut noter une approche différenciée selon les territoires et les dynamiques d'acteurs. On constate notamment que l'intervention des PACT en matière de repérage est proportionnelle à leur implication au sein des PDALPD. Avec l'expérience des professionnels des PACT, une expertise a vu le jour dans la capacité à nouer un dialogue avec des ménages vivant souvent dans des conditions très difficiles.

Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) ou Service Santé Publique Hygiène Environnement (SPHE)	
<i>Intervient pour :</i> ○ Signalement ⊗ Conseils ○ Informations ⊗ Contrôle ○ Coercition ○ Aides financières ○ Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques SCHS de Niort et SPHE de La Rochelle interrogés lors d'un entretien oral	Missions : Placé sous la double autorité du maire et du préfet, le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) ou Service Santé Publique Hygiène Environnement (SPHE), intégré aux services municipaux, intervient sur le territoire de la ville. Il veille, notamment, à la salubrité publique : contrôle administratif et technique des règles d'hygiène (habitat, alimentation, eau, air), prévention et lutte contre les nuisances sonores, contrôle sanitaire des eaux de baignades, prévention et lutte anti-vectorielle (dératisation, désinsectisation, désinfection). Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne En matière d'habitat dégradé, il est chargé de faire appliquer la police du préfet pour les procédures liées à la lutte contre l'habitat insalubre régie par le code de la santé publique et celle du maire concernant ses compétences (RSD, « logement poubelle », péril...). Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne Les SCHS ou SPHE peuvent repérer de manière ponctuelle des logements dégradés lors de leurs interventions diverses au domicile des habitants de la ville. Mais cela reste peu fréquent ; la majorité des dossiers qu'ils traitent provient de signalements effectués par les travailleurs sociaux ou de plaintes de locataires confrontés à ce genre de situations.

Tribunal d'instance (Magistrat de Saintes)	
<i>Intervient pour :</i> ○ Signalement ○ Conseils Informations ⊗ Contrôle Coercition ○ Aides financières Incitations ○ Accompagnement ○ Aides techniques	Missions : L'indécence d'un logement relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement, à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002). Les litiges relatifs à la décence relèvent du tribunal d'instance (juge du contrat de location). Plus récemment, la circulaire du 04 octobre 2007¹ encourage les procureurs à l'exercice de poursuites pénales. Après avoir été informé de l'existence d'infractions, il peut alors mettre en œuvre l'action publique et ceci de manière indépendante de l'action civile exercée par la victime. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne Si les démarches amiables échouent, le locataire n'a pas d'autre solution que de saisir la justice. Seul un jugement peut contraindre le propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité. Le juge d'instance, à la demande du locataire, apprécie l'éventuel défaut de décence, détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution. Il appartiendra au locataire d'apporter la preuve de la non décence.
Vice-Procureur de Saintes interrogé lors d'un entretien oral	

CAF / MSA	
<i>Intervient pour :</i> ⊗ Signalement ○ Conseils Informations ⊗ Contrôle Coercition ⊗ Aides financières Incitations ⊗ Accompagnement ○ Aides techniques	Missions : CAF : - Versement des prestations familiales aux allocataires relevant du Régime Général ; - Mise en œuvre d'une action sociale familiale visant notamment à soutenir les familles fragilisées dans leurs projets d'amélioration de l'habitat : prêt d'équipement ménager ou mobilier, prêt d'amélioration de l'habitat, soutien à la réinstallation des familles dans le cadre des OPAH ; - Médiation propriétaire / locataire. MSA : - Développement d'actions d'animation de l'espace rural en lien avec tous les acteurs sociaux locaux ; - Conduite d'une politique en faveur de la famille et de l'enfance ; - Mise en place d'actions dans le domaine de la santé et en faveur des retraités ; - Prestation d'action sociale tant en faveur des familles que des retraités. Modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne Les Caisses d'allocations familiales (CAF) ou, pour le secteur agricole, les Caisses de mutualité sociale agricole (MSA) du département, versent des allocations de logement familiales ou sociales - ALF ou ALS - et les aides personnalisées au logement - APL, qui font parties des prestations légales dont peuvent bénéficier les ménages.
CAF de la Vienne interrogée lors d'un entretien oral	

Depuis la loi "SRU" et les décrets subséquents, les allocations logement ne sont versées que si l'état du logement est "décent". Les CAF et MSA peuvent vérifier que les conditions réglementaires de versement des prestations légales sont remplies. Les conventions d'objectifs et de gestion (COG) prévoient une offre de service adaptée portant sur « *la lutte contre l'indécence du logement et l'insalubrité, grâce au développement de diagnostics et d'actions individuelles ou collectives menés avec les bailleurs et les partenaires locaux, notamment associatifs* » (Article 11.2 – COG 2005/2008). La COG 2009/2012 prévoit que les CAF systématisent « *un socle de service – caf ou avec les partenaires – portant sur le repérage, le diagnostic des logements non décents comprenant une offre de contact et de soutien de travail social aux familles concernées.* ». La majorité des caf sont ainsi engagées dans des actions visant le maintien dans un logement décent et l'amélioration des conditions d'habitat des familles.²

Au titre du logement, les CAF et MSA accordent des prêts à l'amélioration de l'habitat à court terme et d'un montant limité aux bénéficiaires de prestations familiales. Les caisses peuvent également unir leurs forces pour financer collectivement des prestations de diagnostics auprès d'opérateurs (Adil, Pact, Habitat et développement ...).

Modalités d'intervention en matière de repérage de l'habitat indigne

Si les demandes de prestations logement font l'objet d'un contrôle à domicile, l'agent de la CAF ou de la MSA peut également vérifier si l'habitation correspond aux critères de décences fixés par la loi. En matière de repérage, l'engagement des CAF semble différer d'un territoire à l'autre en fonction des moyens humains alloués au service. En effet, en fonction de la Caf, le signalement d'indécence d'un logement peut faire l'objet, soit d'une vérification de formulaire signée par le propriétaire ; soit d'une visite sur place d'un agent qui viendra confirmer ou non la décence du logement.

Les critères qui peuvent expliquer la diversité de l'engagement des Caf peuvent être les suivants :

- Les caractéristiques du parc de logements
- Les tensions du marché locatif
- Le dynamisme du partenariat local
- L'ampleur des situations de précarité sociale
- Les priorités identifiées en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Selon les CAF, il existe également un applicatif externe qui permet de « garder une trace » du logement décent ou non en cas de changement de locataire.

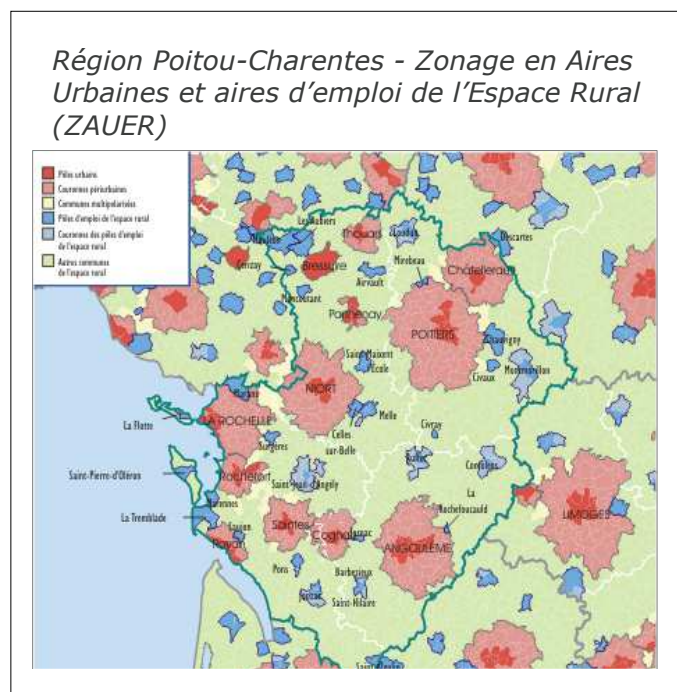
Par ailleurs, un logiciel est actuellement en cours d'expérimentation, il s'appelle RLI comme Référentiel de Logements Indécents. Il donnera la possibilité aux caisses de :

- Vérifier la décence du logement lors de toute nouvelle demande d'aide au logement
- Suivre l'évolution des logements non-décents
- D'alimenter le logiciel ORTHI géré par le ministère du logement

² Le nombre de logements repérés comme non décents s'élève à 271 000 sur l'ensemble du territoire national. On relève des disparités importantes selon les départements : dans près d'une caf sur cinq, le nb de logements non décents enregistré est inférieur à 20 tandis que 14 caf comptent plus de 1000 logements non décents. – Source CNAF [2012]

II] CARACTERISTIQUES DE LA REGION POITOU-CHARENTES

2.1. Données sociodémographique et urbaines de la région - Sources INSEE.



Au carrefour des régions de l'ouest et du sud-ouest, le Poitou-Charentes est une région attractive. Sa population s'élève à 1,753 million d'habitants au 1^{er} janvier 2008.

Entre 1999 et 2008, la population a augmenté en moyenne de 12 000 habitants chaque année, soit de +0,7 % par an. Pour la première fois depuis 40 ans, la croissance régionale dépasse celle de la France métropolitaine. Ce dynamisme démographique, la région le doit à son attractivité, le solde naturel étant quasiment nul. La région occupe le 8^e rang des régions françaises les plus attractives.

Forte croissance démographique sur le littoral et à la périphérie des grandes villes

La population s'accroît sur l'ensemble du territoire régional, plus particulièrement sur le littoral et dans les grandes agglomérations. Dans les villes-centres, la croissance plafonne, sauf à Poitiers. La population s'installe plus loin des centres urbains afin de profiter d'un meilleur cadre de vie mais aussi parce que les logements et les terrains y sont moins chers. Ces choix de vie entraînent une amplification des déplacements domicile-travail, les emplois restant largement concentrés dans les pôles urbains.

Si l'attractivité de la région est élevée, elle est disparate selon les territoires. La Charente-Maritime bénéficie de l'attrait du littoral. Son attractivité y est deux fois supérieure à celle de la Vienne et des Deux-Sèvres et trois fois plus élevée qu'en Charente. La région gagne des retraités, mais aussi des actifs de plus de 30 ans.

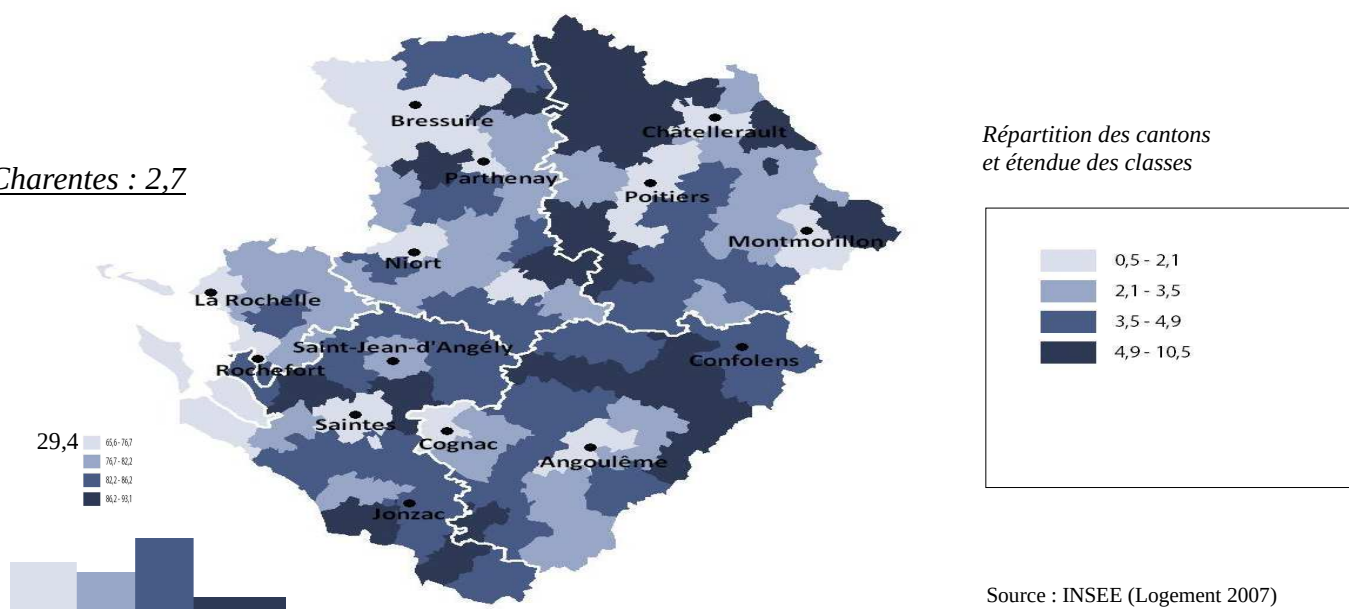
La population picto-charentaise représente 2,7 % de la population France entière et 3,5 % de la métropole hors Île-de-France. En Poitou-Charentes, les activités immobilières et financières engendrent une grosse part de l'activité économique. Elles se sont particulièrement développées depuis 2000. En revanche, le poids économique de l'agriculture et de l'industrie est en retrait. Dans la région, 90 % des entreprises ont moins de 10 salariés. De plus, les revenus perçus sont plutôt modestes, en lien avec un niveau de qualification plus faible.

Depuis 2008, la crise économique affecte la région. Les difficultés économiques nuisent à l'emploi et font grimper le chômage. Le Poitou-Charentes se retrouve dans une situation proche de la métropole dans son ensemble. Cependant, de nets contrastes persistent entre le département des Deux-Sèvres où le taux de chômage est le plus faible, et la Charente-Maritime où il est le plus élevé.

A ce titre, nous verrons que les caractéristiques sociodémographiques et urbaines de chaque département (4) ou territoires de santé (5 en région poitou-Charentes) doivent être considérées dans le cadre de programmes de Lutte contre l'habitat indigne car cela donne une photographie utile sur l'évolution de certaines situations, notamment lorsqu'il s'agit du nombre de familles monoparentales, de jeunes adultes, ou encore des personnes âgées vivant seules.

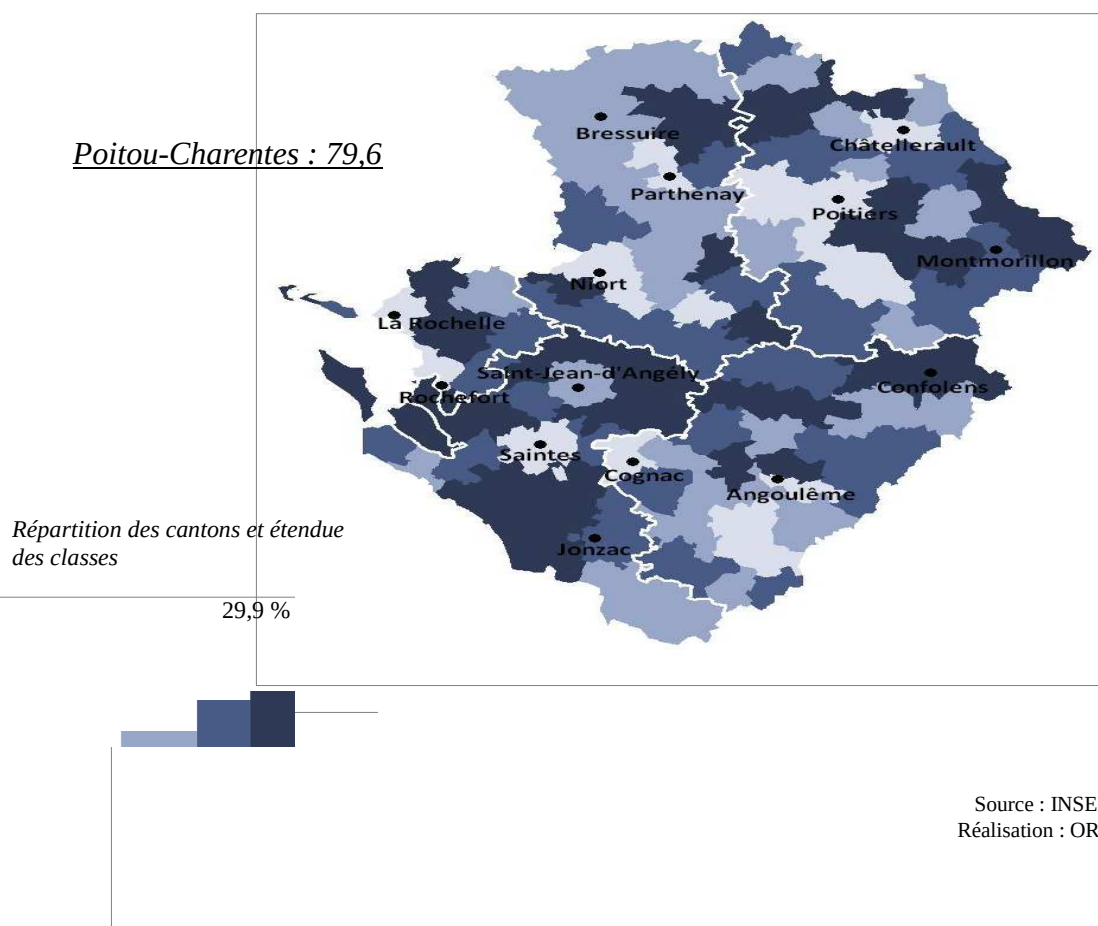
- **Part de résidences principales des personnes âgées de 75 ans ou plus sans douche ni baignoire en 2007(%)**

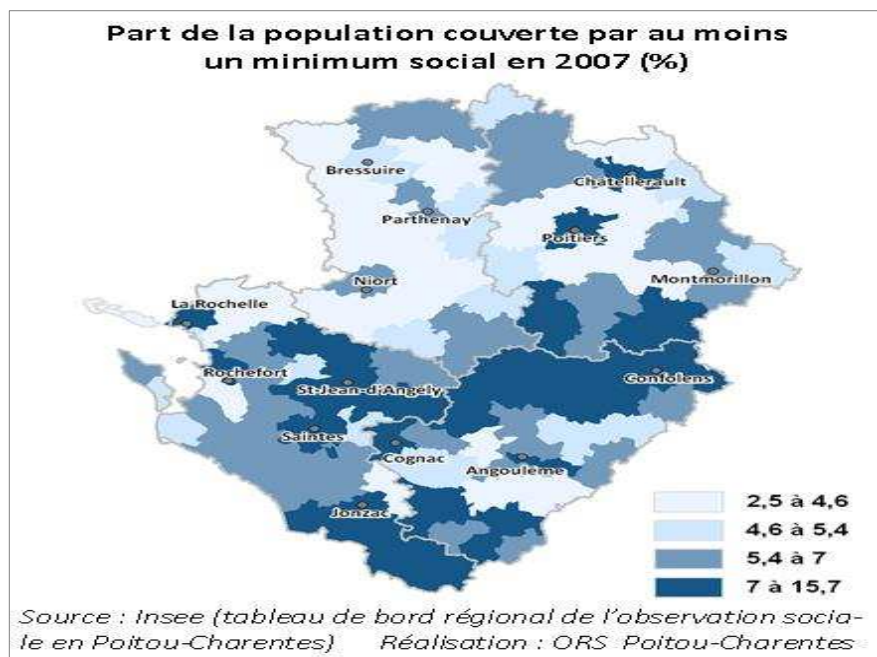
Poitou-Charentes : 2,7



- **Part de personnes âgées de 75 ans ou plus propriétaires de leur logement en 2007 (%)**

Poitou-Charentes : 79,6





2.2. Regard sur le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en région

Le PPPI est un indicateur statistique élaboré par l'Agence Nationale de l'Habitat et la Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction (DGHUC) à partir des données issues du fichier FILOCOM (Base de données sur les logements et leur occupation) de la Direction Générale des Impôts. Il s'agit ici d'identifier les logements susceptibles d'être indignes. Ce pré-repérage doit permettre de cibler les territoires prioritaires. A ce jour, plus de 7 % des résidences principales du parc privé seraient potentiellement indigne en Poitou-Charentes.³ Des profils de ménage semblent plus concernés à travers la lecture des données Filocom et l'analyse des cartes PPPI :

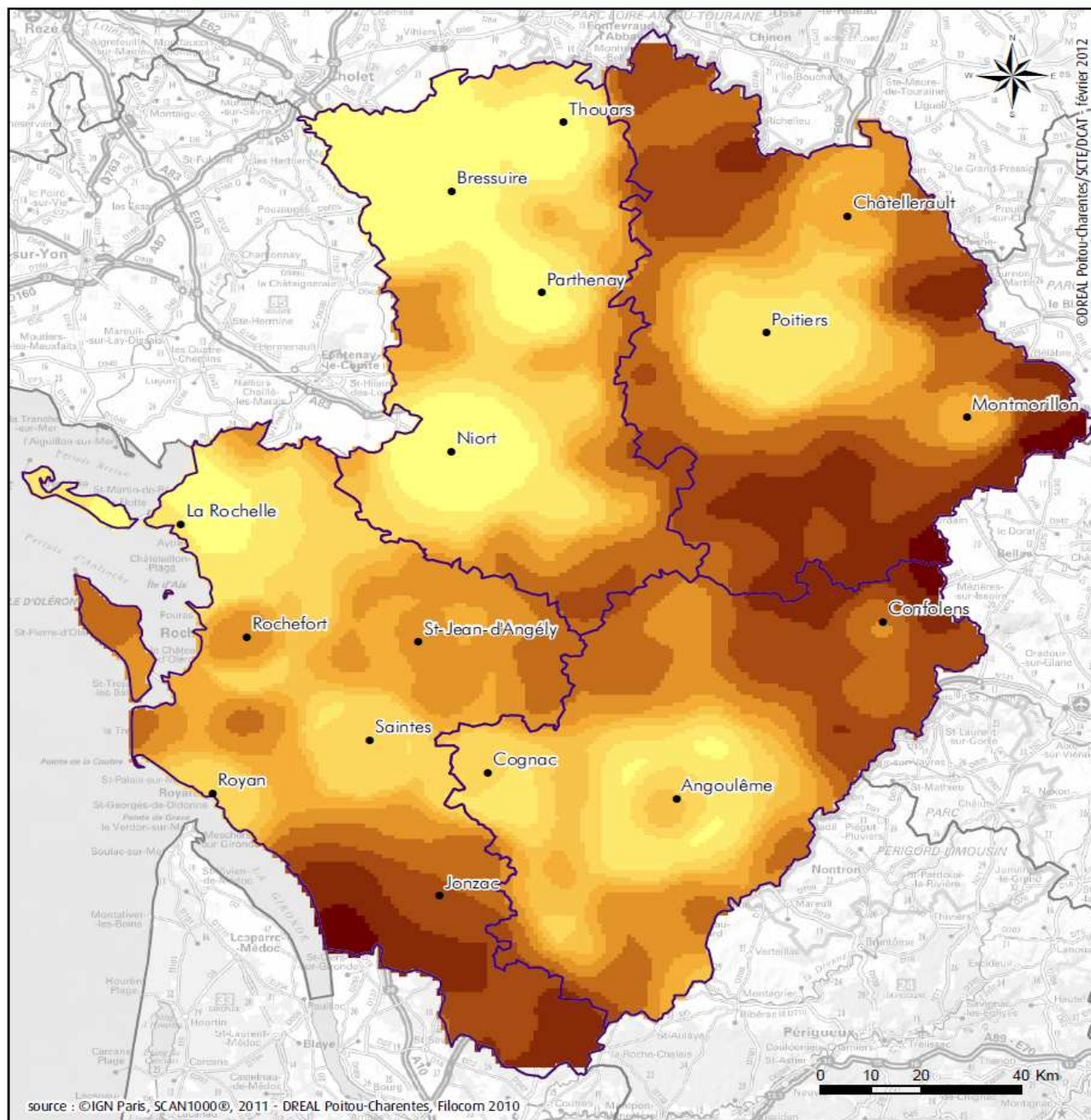
- Les personnes seules et âgées, propriétaires de leur logement, situées plutôt dans les zones rurales.
- Les jeunes ménages, locataires d'un petit logement implanté en milieu urbain.

Il est toutefois utile d'analyser les cartes PPPI avec prudence. Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne les considèrent comme des outils intéressants en matière de zonage ; cependant, ce zonage est à compléter par un repérage plus fin sur le terrain.

Cette approche statistique fournit une vision globale des secteurs à privilégier. Cependant, les chiffres énoncés par l'exploitation des fichiers FILOCOM ne sont pas pris au sérieux par les différents acteurs. On constate un décalage (1 à 3) entre la diffusion des résultats potentiels et la réalité des faits constatés par les représentants des collectivités locales concernées. L'utilisation des cartes est souvent contestée par les élus et acteurs locaux mais une analyse des fichiers 7 et 8 se révèle utile pour cibler des zones à privilégier. Il est cependant difficile de s'en servir comme levier majeur dans la définition d'objectifs dédiés au repérage de l'habitat indigne.

³ Près de 50 000 résidences principales seraient concernées. Source Filocom, ANAH, PPPI - 2007

Logements potentiellement indignes état en 2010



Logements potentiellement indignes / résidences principales (taux)

[1,4 - 3,7]	[8,1 - 9,7]
[3,7 - 5,3]	[9,7 - 12,1]
[5,3 - 6,4]	[12,1 - 15,6]
[6,4 - 7,1]	[15,6 - 20,8]
[7,1 - 8,1]	[20,8 - 28,7]

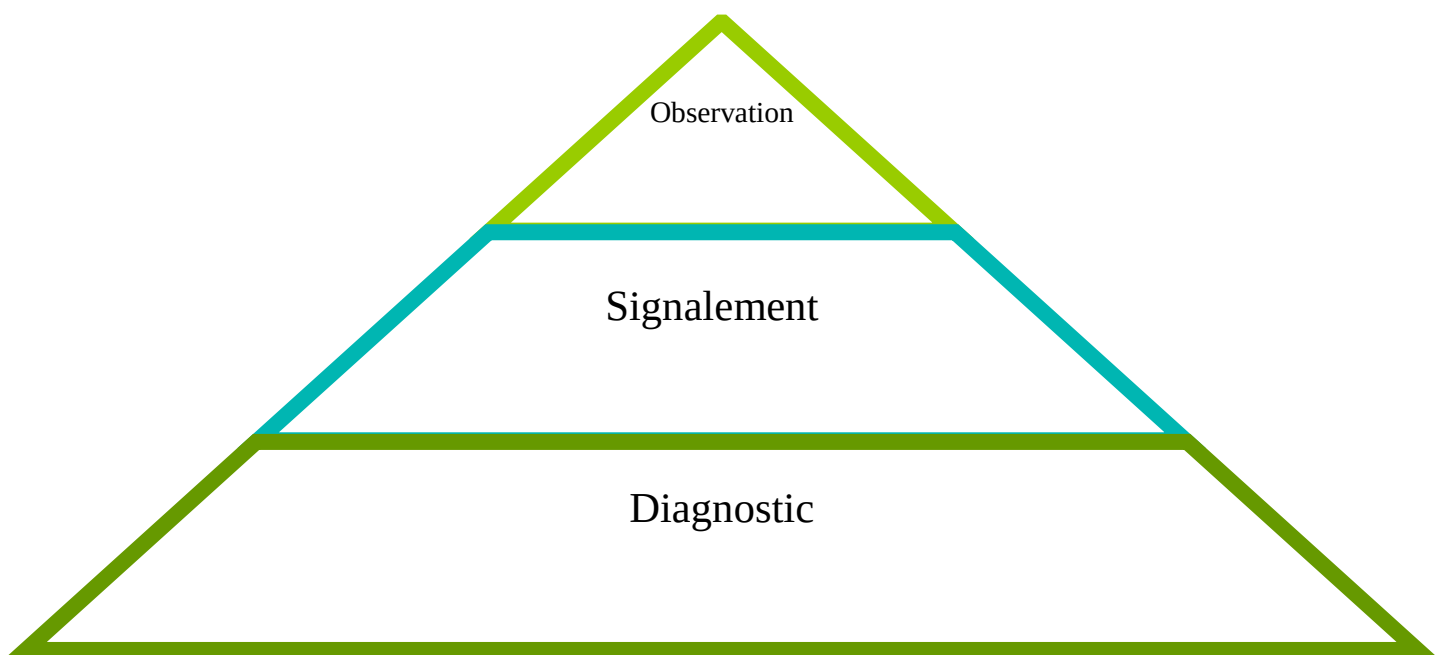
3.1. Les caractéristiques du repérage

Selon la définition retenue par le dictionnaire Larousse, le repérage est l'action de déterminer la place de quelque chose dans un espace. Dans le cadre de cette étude, nous avons repéré différentes représentations en matière de repérage. Ces représentations dépendent de la nature de l'organisme auquel on appartient mais aussi du niveau que l'on souhaite donner au repérage.

3.1.1. De quoi parle t-on ?

Concept abstrait – Action difficile et démarche sensible selon les différents acteurs interrogés. Cette mission pro-active n'est pas ou peu identifiée dans les activités actuelles des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne excepté par les opérateurs dans le cadre des programmes ANAH (PIG, OPAH...) – Alors, comment fait-on pour organiser ce repérage ? Quels sont les facteurs qui peuvent permettre d'améliorer l'existant ?

3 mots principaux ont été associés aux méthodes de repérage :



A travers une exploration des méthodes de repérage de l'habitat indigne, il s'agit donc de repérer les situations de logement présentant régulièrement et massivement des désordres. On peut ainsi définir plusieurs situations qui apparaissent notamment dans les récents résultats issus du programme SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre⁴.

⁴ « 75% des ménages font face à de lourdes difficultés d'ordre social et/ou sanitaire : 30% sont victimes d'exclusion sociale et de grande précarité ; 30% ont des problèmes de santé ; 27% sont victimes d'un fort isolement social ; 20% ont une

Au terme de l'évaluation du programme, 6 catégories de situations sont ainsi répertoriées⁵ :

Les situations majoritaires en milieu rural :

- **Les propriétaires âgés occupants** : Dégradation du logement progressive, souvent localisé en milieu rural – logement non remis aux normes, voire jamais mis aux normes.
- **Les jeunes accédants en situation d'échec** : Les ménages qui ont choisi d'accéder à la propriété (construction ou rénovation d'une maison) et qui se retrouvent en habitat dégradé pour les causes suivantes : sous-estimation du coût des travaux, accident de la vie, perte d'emploi.

3 situations majoritaires en milieu urbain :

- **Les locataires victimes de propriétaires bailleurs indécents** – Plusieurs types de PB appartiennent à cette catégorie :
 - ✓ propriétaires passifs ignorant leurs obligations,
 - ✓ Propriétaires à court d'argent
 - ✓ propriétaires de mauvaise foi (marchands de sommeil)
- **Les locataires « ancrés »** : Familles avec situations locatives détériorées et conflictuelles – grosses problématiques sociales et conflits dans le temps avec les propriétaires ; tensions courantes entre le mode d'occupation du locataire et le déficit d'entretien du propriétaire.

1 situation transversale :

- **L'habitat précaire** : Situations diverses rencontrées en milieu rural et en milieu urbain : personnes en grande précarité, impossibilité d'accéder à un logement digne (gens du voyage, personnes âgées) ; modes de vie « choisis » devenus « subis » : cabane, caravane, certains habitats de travailleurs saisonniers...

Pour développer une politique de repérage de l'habitat indigne, il s'agit d'identifier ces situations sur un territoire et de prioriser celles qui comportent les désordres les plus importants en matière de bâti et de risques pour la santé des occupants. Le repérage de l'habitat indigne doit donc se conjuguer au pluriel et les méthodes à adopter seront déjà à différencier en fonction de la trajectoire des occupants et de leurs situations sociales.

fragilité psychologique. » - Programme SOS Taudis –Fondation Abbé Pierre - 2012

⁵ Ville et Habitat – Synthèse de l'évaluation du programme SOS Taudis – Octobre 2011

3.1.2. Quelles sont les méthodes existantes ?

4 niveaux de repérage ont pu être identifiés dans le cadre de cette étude⁶ :

Niveaux	Acteurs	Méthodes utilisées	Visites sur site (O/N)	Diagnostic Systématique (O/N)
1. Macro -coordonné	ANAH/DREAL/ARS	Base de données FILOCOM (Carte PPPI)	N	N
2. Local - coordonné	Opérateurs/ARS/SCHS/ADIL/PDALPD	Signalements, plaintes, PIG, OPAH	O	O
3. Externe – non coordonné	Services sociaux CG, aides à domicile, services communaux	Observation sur site	O	N
4. Individuel – non coordonné	Les occupants, familles, voisins, organismes de tutelle	Vécu, observations	O	N

Une analyse de ces niveaux de repérage permet de mettre en évidence plusieurs techniques utilisées dans les modes de repérage. Les méthodes de repérage diffèrent selon la typologie des acteurs et ne produisent donc pas les mêmes effets en matière de traitement.

A l'heure actuelle nous pouvons donc les décliner selon les critères suivants :

1°) L'utilisation de FILOCOM / Le dynamisme des observatoires locaux des Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD°

2°) Visites sur site effectives dans le cadre d'OPAH ou de PIG

3°) La coordination des outils de signalements pour les « entrants à domicile » / Grille de diagnostic

4°) Les orientations du signalement (Capacité et rapidité des informations transmises auprès des autorités compétentes : Maire, Préfet, ARS, procureur).

5°) le vécu des occupants (la capacité des ménages à identifier les désordres, la capacité à demander de l'aide, l'absence de moyens financiers, le contexte conflictuel existant, les situations familiales très difficiles)

⁶ Ces 4 niveaux correspondent à des tendances générales observées en région Poitou-Charentes ; cela reflète donc une réalité géographique régionale même si des différences d'approche sont constatées dans les départements, en Charente notamment.

- **Les méthodes de repérages existantes**

FILOCOM

Visites à domicile sur PIG ou OPAH

Signalements de situations

Repérages de l'habitat indigne

Vécu/Mode de vie des occupants

Plaintes des occupants/locataires/propriétaires/voisins

Observations sur site

IV] LA SITUATION OBSERVEE EN REGION POITOU-CHARENTES

4.1. LA SITUATION EN CHARENTE

4.1.1. Les constats :

En Charente, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé a été évalué à 10 470 (chiffre FILOCOM 2007), ce qui correspond à 7,7 % du nombre de résidences principales du département. Le territoire de la Charente est un territoire « référence » en matière de politiques menées sur le champ de la lutte contre l'habitat indigne. Pionnier sur ce domaine, les dynamiques partenariales ont émergé en amont des dispositifs réglementaires et les expérimentations menées par les acteurs ont permis de modéliser les processus sur d'autres territoires français. Selon les acteurs, plusieurs facteurs peuvent expliquer ce positionnement spécifique : le volontarisme de quelques personnes, la démographie du département et les moyens financiers dont elle dispose ;

Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a en effet été constitué dès 2003, sous le pilotage de la Direction Départementale des Territoires, en partenariat avec les acteurs suivants :

- les services de l'État : Préfecture, Direction Départementale des Territoires, délégation locale de l'ANAH, l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes, Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de Protection des Populations
- le Conseil Général de la Charente
- le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Charente Solidarités
- la communauté d'agglomération du Grand Angoulême
- le service communal d'hygiène et de santé d'Angoulême
- la Caisse d'Allocations Familiales / La Mutualité Sociale Agricole des Charentes
- l'ADIL 16
- le PACT 16
- la SAEML Territoires Charente
- le cabinet URBANIS

Cet ensemble de partenaires se rassemble environ tous les 3 mois pour définir ensemble des objectifs et décliner les actions à mettre en œuvre.

Le dernier PDLHI a couvert la période 2009-2011. A partir de 2012, il va s'intégrer au Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), piloté par le Conseil Général avec un suivi par la DDCSPP, sur une période de 5 ans (2012-2016), ce qui va permettre de définir une politique globale sur le traitement de l'habitat indigne en Charente⁷.

En effet, le PDALPD s'adresse aux publics définis par l'article 1er de la Loi du 31 Mai 1990, à savoir :

«Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

⁷ En Charente, le PDALPD et son volet PDLHI va définir les grandes orientations tandis que le comité opérationnel de la MOUS prend le relais sur le repérage et le traitement des situations.

Pour compléter ce volet institutionnel, le traitement commun des dossiers d'habitats dégradés se fait, depuis 2007, dans le cadre du dispositif de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) insalubrité à dimension départementale, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général, qui en a délégué l'animation au GIP Charente Solidarités.

Un comité opérationnel (comprenant la DDCSPP, le Conseil Général, la DDT, l'ARS, la CAF, la MSA, l'ADIL 16 et l'ANAH) se réunit environ toutes les 6 semaines. Le Pact est l'opérateur technique du dispositif.

Ces rencontres régulières permettent d'étudier les signalements et plaintes concernant des logements suspectés d'insalubrités qui sont déposés auprès du GIP Charente Solidarités. Tous les dossiers sont examinés et le comité va se positionner sur les premières expertises en tenant compte des aspects techniques, juridiques et sociaux. Cela permet d'envisager le traitement en prenant en considération la dimension humaine. Ainsi, les solutions apportées ne se traduisent pas toujours par des travaux mais elles prennent en compte les aspects sociaux de la situation. L'autre avantage considérable dans le fonctionnement de ce comité réside dans le fait que « *tous les financeurs potentiels sont autour de la table* » - Cela accélère et fluidifie tous les projets qui concernent des réhabilitations.

La MOUS va laisser place en 2012 à la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général avec des actions définies autour de 3 priorités :

- 1) Lutte contre l'habitat indigne**
- 2) Précarité énergétique**
- 3) Production de logements adaptés**

Parallèlement au dispositif départemental, des programmes sont mis en œuvre sur des territoires plus ciblés. Sont actuellement en cours : OPAH-RR sur la Communauté de Communes de la Haute-Charente (jusqu'en 2013) et sur la Communauté de Communes des 4B Sud-Charentes (également jusqu'en 2013). Ont été finalisés en fin d'année 2011 : OPAH-RU sur les quartiers anciens de la ville d'Angoulême, PIG de la Communauté de Communes de Cognac.

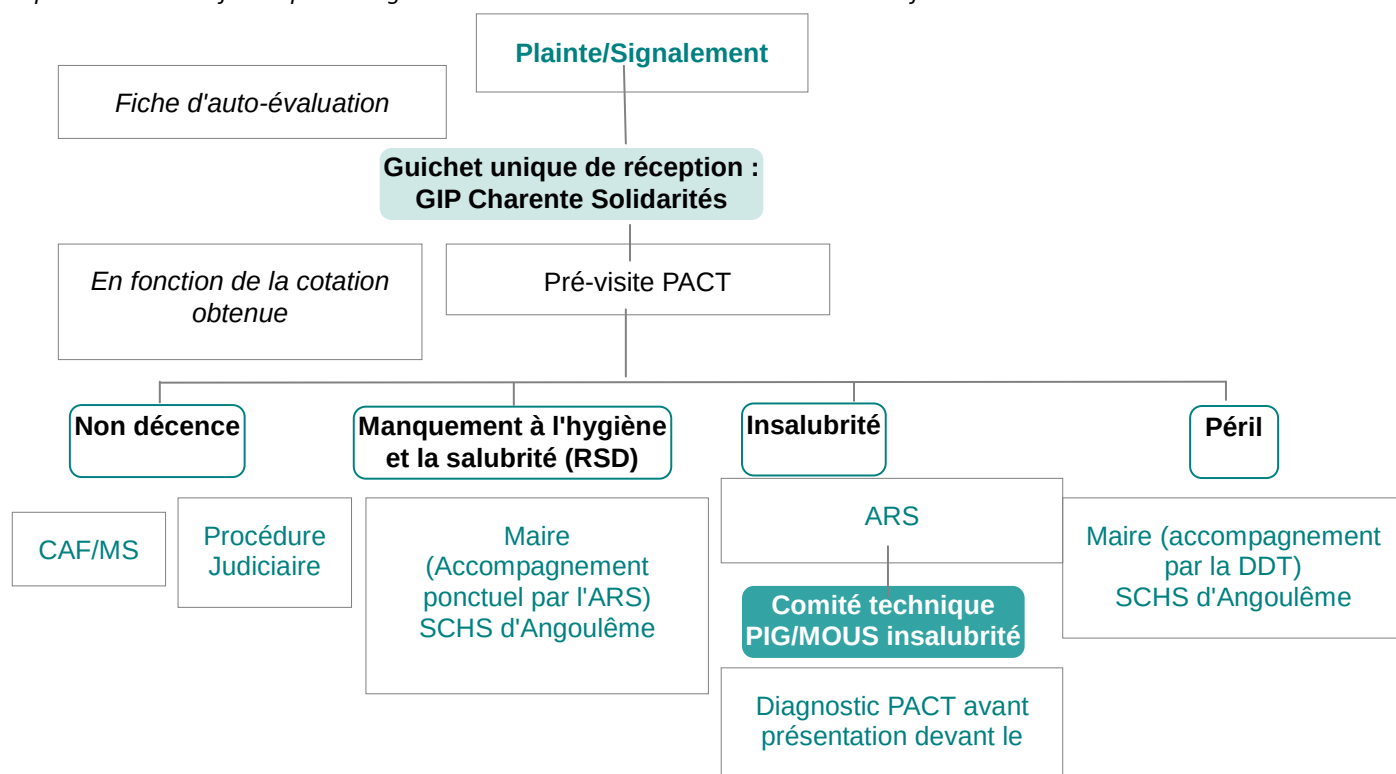
Le PDLHI a permis ces dernières années de mener plusieurs actions partenariales, notamment en 2011 :

- la réalisation et la diffusion d'une brochure à destinataire des locataires intitulée « *Vous êtes locataire – votre logement est-il décent ?* »
- la réalisation d'un document à destination des maires intitulé « *Habitat dégradé : guide à l'usage des maires* » (en cours de finalisation, diffusion prévue en 2012).

4.1.2 : Schéma de procédure : du signalement au traitement :

Précision : Le schéma ci-après s'applique dans le cadre du dispositif départemental. Pour les logements situés sur des zones bénéficiant d'un programme local, le guichet de réception des plaintes et signalements est géré par l'opérateur en charge du programme.

Toute personne : locataire, propriétaire, élu, travailleur social, ainsi que tout partenaire ayant connaissance d'un logement présumé non conforme peut le signaler au GIP Charente Solidarités à l'aide d'une fiche d'autoévaluation



Le GIP fait appel au PACT 16 pour contrôler le logement déclaré et en évaluer l'état. Le PACT remplit une fiche d'appréciation « contrôle de décence » qui aboutit à une cotation comprise entre 1 et 4 :

- De 1 à 3 : non respect des normes de décence
- De 3 à 4 : présomption d'insalubrité de l'habitation

IL est également indiqué la liste des désordres et la liste des travaux à réaliser.

Les résultats et les suites données sont ensuite communiqués au locataire, au propriétaire et au maire de la commune.

Le GIP procède ensuite à une répartition des dossiers entre partenaires concernés :

- Les dossiers présentant une cotation de 1 à 3 sont portés à connaissance de la CAF et de la MSA qui accompagne le locataire dans une démarche de négociation amiable avec le propriétaire pour obtenir la mise aux normes du logement. Si les démarches amiables échouent, le locataire peut alors saisir la justice (procédure d'injonction de faire). Il peut se faire aider, dans ce cas là, par le GIP.

- Les dossiers présentant une cotation de 3-4 sont dirigés vers le comité technique PIG/MOUS insalubrité. Le PACT réalise alors une seconde visite pour un diagnostic plus approfondi de l'insalubrité,
 - accompagné d'un projet précis incluant le chiffrage des travaux et d'un plan de financement dans le cas de propriétaire-occupants dont la situation est préférentiellement traitée en concertation avec les occupants

- accompagné en sus, d'une évaluation de la remédiabilité de l'insalubrité, de la durée et des

conditions de réalisation des travaux en cas de dossiers faisant l'objet d'un traitement coercitif avec signature par le préfet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité.

Il ressort des entretiens réalisés un bon fonctionnement de la procédure en Charente notamment sur les situations de non-décence car la CAF et la MSA réalisent un vrai travail d'accompagnement du locataire. Les actions de médiation ont des résultats positifs et permettent d'éviter la multiplication des mesures coercitives (168 logements sont redevenus décents en 2011) complexes et plus contraignantes en terme de temps pour une amélioration des conditions de logement et d'accompagnement social.

Par ailleurs, dans le cadre de la MOUS insalubrité, sont traités entre 20 et 30 dossiers par an qui aboutissent à une dizaine d'arrêtés par an (9 arrêtés d'insalubrité en 2011) et à la sortie d'insalubrité d'une vingtaine de logements de propriétaires occupants (16 habitations de propriétaires occupants réhabilités en 2011).

Le dialogue auprès des propriétaires est privilégié, notamment auprès des propriétaires occupants qui s'avèrent le plus souvent des foyers à revenus très modestes. Le suivi social des occupants est assuré par une assistante sociale dédiée à cette mission au sein du GIP Charente Solidarités.

4.1.3. La prise en compte du repérage

Le repérage en Charente se fait principalement sur la base de plaintes du locataire et de signalements de la part de proches ou d'intervenants au domicile de la personne (familles, amis, travailleurs sociaux, aides à domicile, ..). Par le biais du GIP Charente Solidarités, on peut observer qu'entre 350 et 400 contrôles de décence sont effectués par an (essentiellement orienté sur le parc locatif). L'implication des CAF et de la MSA est important ; en 2011, la CAF a décidé de la suspension du versement de l'allocation logement pour 20 situations sur un total de 163.

La CAF de la Charente a mis en place un système dérogatoire propre au département : depuis 2005, la CAF propose le maintien de l'allocation logement au titre dérogatoire au propriétaire bailleur pendant 6 mois dans les situations où le propriétaire s'engage à réaliser les travaux et avec des risques d'impayés de la part du locataire.

La MSA des Charentes a instauré la même pratique que la CAF.

Un accompagnement du locataire est également mis en place. Cette construction progressive a amené un dialogue utile entre le GIP et les tribunaux d'instance.

Le PDLHI a permis d'organiser plusieurs études de repérage sur le département, avec un financement État ; ces études ont été réalisées au préalable à la mise en œuvre de programmes locaux, le plus souvent d'OPAH.

Ces études de repérage vont constituer une première approche de la connaissance des situations d'habitat indigne sur un territoire, dans le but de les traiter dans le cadre d'un programme local.

A travers l'analyse des données Filocom, le Pact a notamment organisé des rencontres avec l'ensemble des maires pour exclure des listings les résidences secondaires et les logements déjà réhabilités et identifier avec eux les logements vétustes à prioriser. « Cela permet une intervention adaptée aux réalités connues par les élus locaux. Gilles Devos »

Sous l'impulsion de la DDT, la ville de Barbezieux a notamment bénéficié d'une étude en 2007 qui fut missionnée au PACT 16.⁸

⁸

4 territoires ont fait l'objet d'un ciblage particulier grâce à l'analyse des fichiers Filocom et sous l'impulsion de la DDT : la CDC du Confolontais,

La démarche employée a été la suivante :

- Le registre fiscal de la taxe d'habitation fourni par les services fiscaux a été utilisé pour extraire les résidences principales identifiées en catégories 7 et 8 (bâti le plus dégradé) ;
- Ont été enlevés de cet état, les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux dans les 5 années précédant l'étude ainsi que la liste des propriétaires ayant bénéficiés d'une aide financière pour l'amélioration de l'habitat pour les dossiers suivis par le PACT;
- Après ces différents tris, l'état ainsi obtenu a été soumis aux élus de la commune;
- Au cours d'une réunion où étaient présents les élus, la secrétaire de mairie, la police municipale, la DDT et le PACT, les élus ont apporté des éléments complémentaires au regard de leurs connaissances du bâti local et des occupants de leurs communes ;
- Une liste de logements sur le centre bourg a été retenue par les élus.
- Une communication a été réalisée auprès des propriétaires de ces logements (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants) pour les informer de l'action de repérage en cours : une étude de faisabilité technique et financière leur était proposée gratuitement au préalable à la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement ;
- Le PACT s'est ensuite déplacé dans les logements repérés quand le propriétaire ou les occupants acceptaient de les recevoir.

Les résultats n'ont pas été à la hauteur des attentes puisque le PACT a, au final, effectué très peu de visites et celles réalisées n'ont pas abouti, à part de rares cas, à des demandes d'aides à l'amélioration de l'habitat. De plus, les élus n'ont pas été complètement convaincus de la démarche entreprise, ce qui a été un frein à la bonne marche de l'action.

L'étude a cependant confirmé que le parc de logements dégradés était important sur la ville (supérieur à 200), notamment dans le centre-bourg.

De plus, cette étude de repérage a servi de base d'informations à l'OPAH-RR menée avec le soutien de l'État et de la Communauté de Communes des 3B Sud-Charente, débutée en 2008 avec une fin prévue en 2013. Son objectif est, entre autres, de réhabiliter le parc ancien et de requalifier l'ensemble des communes et particulièrement la ville de Barbezieux car le territoire souhaite conserver un centre attractif.

Urbanis a été choisi pour animer le dispositif. Il a repris le travail réalisé et a organisé plusieurs réunions avec les élus locaux dont une rencontre pour échanger, rue par rue, sur l'état actuel des habitations. La dynamique lancée par la communauté de communes est un atout supplémentaire pour développer l'implication des maires dans la réhabilitation des logements privés.

Une autre étude pré-opérationnelle à l'OPAH-RU d'Angoulême a été faite sur la commune en février 2006. Intitulée « *Lutter contre l'habitat indigne sur le territoire de la convention Publique d'Aménagement d'Angoulême* », elle a été menée par le cabinet Square. Afin de définir l'ampleur des bâtiments dégradés, ils ont croisé plusieurs sources de données : les logements ayant fait l'objet de contrôles décence et ceux ayant fait l'objet de contrôles salubrité, les fichiers des logements vacants selon la taxe d'habitation, les ménages suivis par le CCAS, les caractéristiques d'occupation (données taxe d'habitation) et le fichier cadastrale.

Les résultats de l'étude ont montré une dévitalisation progressive du centre-ville avec un taux important de logements vacants (notamment au-dessus des commerces) et de logements dégradés.

4.1.4. Les besoins identifiés

Les entretiens réalisés auprès des acteurs départementaux font ressortir une volonté commune de sensibiliser les professionnels directement en contact avec les occupants :

- Travailleurs sociaux : même s'ils sont à l'origine de signalements, la quantité reste insuffisante. Ils n'ont pas une connaissance complète du dispositif et de ses rouages et de ce fait, ont parfois du mal à accompagner les occupants sur les démarches à entreprendre et à relayer les décisions du dispositif.
- Aides à domicile : il semblerait important de leur démontrer leur rôle essentiel dans le repérage de situations de mal-logements et les démarches à réaliser.
- Services d'ordre public (police, gendarmerie) : une rencontre permettrait de mieux connaître les missions et rôles de chacun et de travailler plus souvent en relations.

Une réunion de sensibilisation auprès des maires du département pourrait être pertinente en complémentarité avec la diffusion du document « *Habitat dégradé : guide à l'usage des maires* », mis en ligne sur le site internet de la Préfecture.

4.2. LA SITUATION EN CHARENTE MARITIME

4.2.1. Les constats :

Selon les données 2010 du fichier PPPI, le nombre de logements potentiellement indignes atteint les 18 397, soit 7,08% des résidences principales du parc privé.⁹

Le Conseil Général et l'État viennent de finaliser le Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées (PDALPD) le 17 janvier 2012. Sont concernés par ce plan « les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales en recherche de logement ou en difficulté pour s'y maintenir ». Le plan, élaboré pour une durée de cinq ans (2011-2015), a pour objet, en prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires relatives aux PDALPD, d'aboutir à une situation d'habitat adapté, décente et durable pour les publics en difficulté. En particulier, il définit les besoins et les actions à mettre en œuvre en faveur des personnes en situation d'habitat indigne, d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation.

En lien avec ce PDALPD, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été créé le 17 janvier 2012 sous le pilotage de la DDTM / préfecture, en partenariat avec les acteurs principaux suivants : l'ARS, la DDCS, le Conseil Général, l'Anah, la CAF, la MSA, l'ADIL et les magistrats référents.

Les missions du PDLHI sont les suivantes :

- 1- Repérage et constitution d'un lieu unique d'enregistrement de toutes les situations d'habitat indigne ;
- 2- Sensibilisation et implication des acteurs pour une action renforcée ;
- 3- Offre d'un outil opérationnel de traitement des situations d'habitat indigne ;
- 4- Prévention et information pour éviter d'arriver aux situations d'habitat indigne, élaboration et diffusion de fiches thématiques, conseils financiers, moyens répressifs.

Cet ensemble de partenaires se réunit une fois par an en réunion plénière pour définir les objectifs, les grandes orientations à prendre et décliner les actions à mettre en œuvre.

Les réunions techniques mensuelles sont consacrées à l'examen technique de dossiers et sont également le lieu de travail sur des thématiques particulières (ex : réalisation d'une fiche de signalement commune, d'une plaquette de présentation du PDLHI...).

En 2012, le Conseil Général a mis en place un Programme d'Intérêt Général en partenariat avec l'Anah. La priorité de ce PIG est essentiellement portée sur les propriétaires occupants avec un fort ancrage pour améliorer les situations en milieu rural et particulièrement dans le sud du département. Deux opérateurs interviennent au niveau de ce PIG : Habitat et Développement et le PACT 17.

Il existe des partenariats ANAH - Conseil Général pour certains financements (Commission Habitat du Conseil Général).

L'Anah intervient par le biais d'opérations programmées : une OPAH (communauté de communes de l'île d'Oléron) et cinq PIG (bassin de Marennes, pays Santon, Saintonge Romane, centre ancien de La Rochelle

⁹ A titre d'information, 35 procédures CSP en 2010.

et tempête Xynthia), qui ont concerné au total 346 logements en 2011.

L'Anah oriente également son action dans la lutte contre la précarité énergétique par son programme Habiter mieux dont ont bénéficié 68 propriétaires occupants en 2011.

Les missions principales de l'ARS consistent à instruire les procédures d'insalubrité du Code la Santé Publique. Les plaintes signalées à l'ARS sont orientées en fonction de la nature des désordres : en première intention, vers les maires pour une première visite au titre de leur police générale en matière de contrôle administratif et technique des règles d'hygiène ou en cas de suspicion de péril (police spéciale du maire), vers la CAF ou la MSA en cas de non décence...

Dès la situation confirmée par le maire et s'il y a un risque avéré pour la santé pouvant relever de l'insalubrité, un technicien de l'ARS se déplace sur site pour préparer un rapport d'insalubrité qui sera présenté au CODERST. Si besoin, des expertises complémentaires, en lien avec la DDTM peuvent être demandées (recherche de la présence de plomb notamment).

L'ARS sous traite des pré-diagnostic au PACT de Charente-Maritime pour les dossiers qui semblent relever de l'insalubrité (réalisation des expertises sur le champ « insalubrité » préalable au dépôt du dossier en CODERST). Cette intervention se réalise par le biais d'une convention. Les signalements locatifs qui parviennent à l'ARS sont en général réorientés dans un premier temps en direction du PACT qui procède alors à un pré-diagnostic sur site et rédige un rapport destiné à l'ARS.

Il est noté la montée en puissance des demandes des magistrats référents sur la thématique LHI dans le cadre du traitement de leurs dossiers et en particulier de l'envoi de soit transmis pour collecter les informations détenues par l'administration.

Les organismes de prestations familiales (CAF, MSA) ne contrôlent pas, en règle générale, les logements pour lesquels ils versent une Allocation Logement, leurs moyens humains et financiers ne le permettant pas.

Les propriétaires bailleurs doivent toutefois signer avant toute location une feuille garantissant la décence du logement.

L'ADIL a une action prépondérante dans la lutte contre l'habitat indigne dans sa mission de conseil direct auprès des propriétaires, des locataires ou des professionnels de l'habitat. Son analyse porte aussi bien sur les aspects juridiques que sur les questions financières ou fiscales.

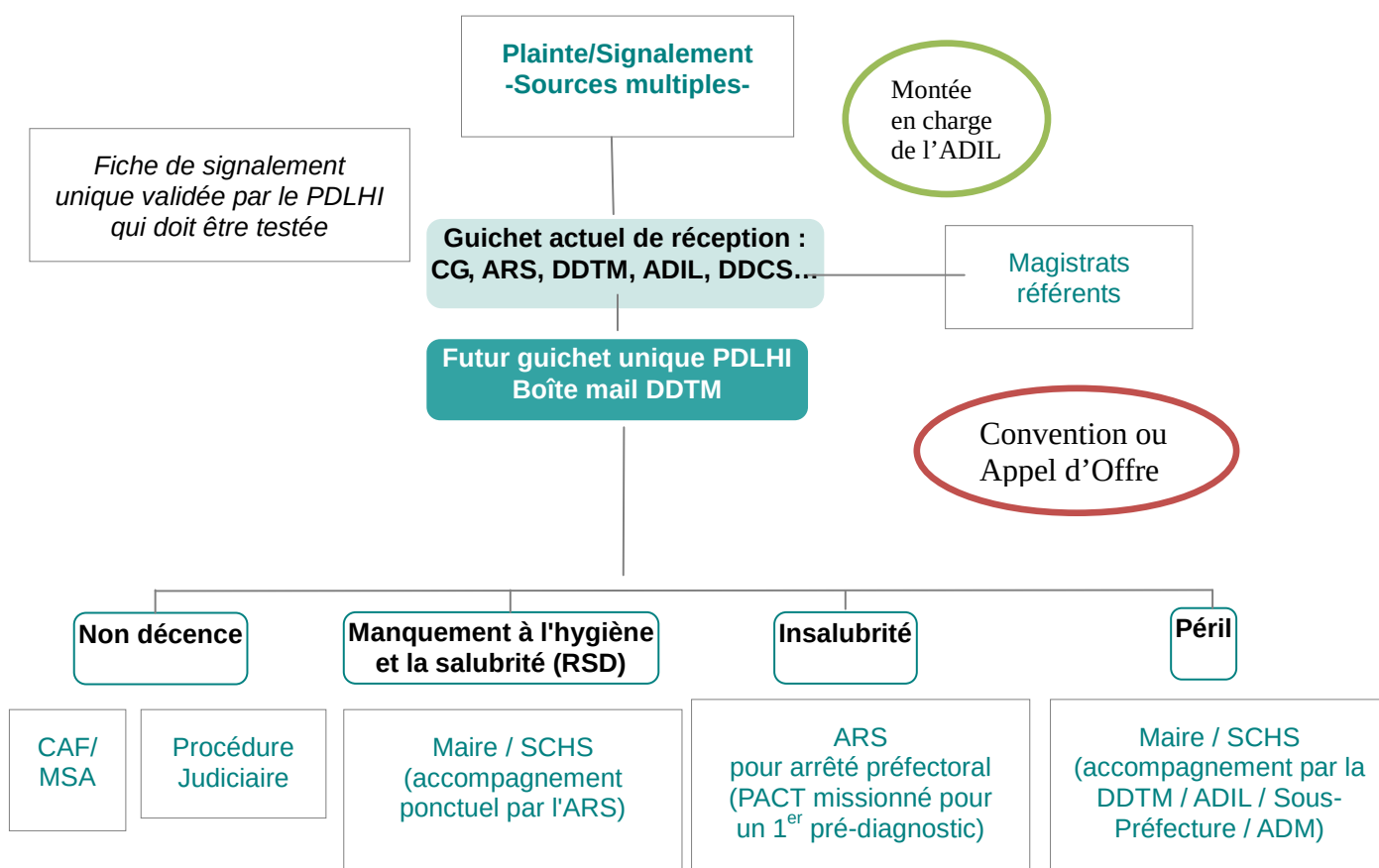
Il existe trois SCHS sur le territoire de la Charente-Maritime, sur les communes de La Rochelle, Rochefort et Saintes. Ces services exercent les mêmes missions que l'État en application du Code la Santé Publique mais uniquement sur le territoire de la commune. Ils interviennent dans la phase repérage par les signalements qui leur sont faits et qui peuvent aboutir à la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité après présentation d'un rapport au CODERST.

Au niveau du SCHS de la Rochelle, l'année 2012 constitue la dernière année du PIG « centre ancien de La Rochelle », dont l'objectif principal est la remise sur le marché de logements locatifs. La mise en place de programmes de repérage semble difficile. Le traitement des situations repérées s'étale sur plusieurs mois voire plusieurs années.

Autre constat, les procédures d'insalubrité engagées par les SCHS sont très peu nombreuses, voire inexistantes sur certaines communes depuis plusieurs années.

Globalement, tous les interlocuteurs/référents sont identifiés par structure, ce qui doit permettre la mise en place d'une dynamique partenariale forte, favorisée par la création du PDLHI.

4.2.2. Schéma de procédure : du signalement au traitement



Le signalement ou la plainte provient de multiples sources (locataires principalement).

4.2.3. La prise en compte du repérage

En Charente Maritime, avant la mise en œuvre de la RGPP, la DDASS et la DDE ont été moteurs depuis quelques années sur le développement de programmes de sensibilisation en direction des élus locaux, avec notamment la diffusion en 2008 du « guide pratique à l'usage des maires : Prévention et traitement de l'habitat indigne en Charente-Maritime », couplée à des réunions de présentation du guide dans les différents pays. Les évaluations montrent que cet axe d'intervention était nécessaire et a permis de mieux informer les élus locaux sur les responsabilités qu'ils portent en la matière ; néanmoins les effets sont limités sur la prise en compte du repérage.

A ce jour, le dispositif centralisé de recueil de signalement se met en place progressivement au sein de la DDTM mais il n'existe pas de programme de repérage actif en tant que tel.¹⁰ Les échanges sur la nature des signalements ont lieu actuellement entre acteurs et se font généralement au cours des réunions techniques du PDLHI ou par mail.

De manière générale, le repérage provient essentiellement de signalements effectués par les locataires ou par des « tiers » tels que : les travailleurs sociaux, les aides à domicile, les élus de la commune,

¹⁰ Les repérages peuvent se faire par les opérateurs dans le cadre des OPAH et PIG mais la visibilité reste faible sur leur activité et leurs résultats.

voisins, facteurs, pompiers... Pour information, au niveau de la ville de La Rochelle, les signalements proviennent à 80% de particuliers ou d'élus.

La DDTM ou encore le SCHS de La Rochelle¹¹ interrogés dans le cadre de cette enquête ne « font pas de repérage » en tant que tel. Dans la plupart des cas, les services de l'État ou de la ville interviennent après une plainte, une réclamation¹², sur l'état du logement et souvent pour une demande d'aide pour trouver un autre logement. Les procédures et les pratiques de l'ARS ont évolué avec le temps et imposent moins de « déplacements terrain » ou de visites sur site. Les visites sont actuellement ciblées sur les problèmes majeurs de risque pour la santé.

On constaterait également une augmentation des signalements ou de plaintes depuis la création de l'ADIL.

En termes de financements : l'ARS finance des études d'expertises techniques dans le cadre de suspicion d'insalubrité d'habitations (convention avec le PACT). La DDTM dispose de crédits dans le cadre du BOP 135 pour le traitement de l'insalubrité et du risque saturnisme. En 2011, les aides de l'Anah ont permis de traiter 3 logements indignes en PB et 9 en PO. Enfin, le Conseil Général finance deux opérateurs dans le cadre du PST pour les PO et PB.

Des modes de repérages spécifiques ont été testés entre le PACT et l'UDAF mais les résultats n'ont pas été concluants.

De même, des formations sont actuellement menées auprès des travailleurs sociaux de la MSA pour les aider à mieux repérer les logements potentiellement non décents, insalubres ou qui présentent un péril.

A ce jour, la coordination du repérage reste à construire. Le PDLHI a élaboré une fiche de signalement. Il reste à en assurer sa diffusion, sa promotion, voire à former les personnes et services susceptibles de l'utiliser. Peu de données sont actuellement collectées sur le nombre de repérage produits sur le département. Comme nous l'avons vu précédemment, dans certains schémas ou sur d'autres territoires, on observe en Charente Maritime un croisement de certaines missions et une superposition des acteurs sur divers processus de lutte contre l'habitat indigne. Créé tout récemment, le PDLHI constitue le dispositif idéal pour relever ce défi en Charente Maritime. Une adresse internet¹³ permet déjà de commencer à concentrer les signalements vers la DDTM.

4.2.4. Les besoins identifiés

La coordination des acteurs mérite d'être améliorée. Les temps collectifs où l'ensemble des professionnels concernés se retrouvent pour partager leurs résultats, objectifs ou leurs difficultés sont encore trop rares et méritent d'être optimisés.

La mise en place de formation des professionnels « entrants à domicile » sur les caractéristiques du repérage de l'habitat indigne paraît également essentielle pour développer une culture commune, balayer les freins rencontrés à la sémantique (signalements) et améliorer les résultats que peuvent

¹¹ A titre d'exemple, 56 dossiers ont été recensés par le SCHS de la Ville de La Rochelle en 2010 (signalements + visites sur place)

¹² La plainte ou les signalements sont souvent effectués dans un premier temps par téléphone et confirmés, si besoin est, par écrit

¹³ Gestion et prise en charge des plaintes ou signalement à l'adresse mail et au téléphone suivant : ddtm.polehabitatindigne@charente-maritime.gouv.fr / 05.16.49.63.21

apporter la mise en place d'une procédure de résorption de l'habitat indigne.

Avant d'améliorer et de développer le repérage, il paraît nécessaire que les acteurs construisent des passerelles et des collaborations effectives dans le traitement des situations. Il s'agit d'ailleurs de l'une des missions principales confiée au PDLHI telle rédigée dans le protocole qui le crée. Sa création constitue un levier fort pour rassembler à terme plus régulièrement les acteurs actuels ainsi que les représentants des travailleurs sociaux, de l'aide à domicile et des organismes de tutelle. Cela permettra à la fois de co-construire des outils communs de signalement mais aussi in fine des programmes de repérage actif sur certains territoires du département.

4.3. LA SITUATION EN DEUX-SEVRES

4.3.1. Les constats :

Selon les données 2007 du fichier PPPI, le nombre de logements potentiellement indignes atteint les 6466 en Deux-Sèvres, soit 4,67% des résidences principales du parc privé.

Le décret du 29 novembre 2007 confie au Département et à l'État le renouvellement du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) pour les publics définis par la loi du 30 mai 1990. Sont concernés : « Les ménages cumulant des difficultés économique et sociales en recherche de logement ou en difficulté pour s'y maintenir ».

Le plan, élaboré pour une durée de 6 ans (2009-2014), a pour objet, en prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires relatives aux PDALPD, d'aboutir à une situation d'habitat adapté, décente et durable pour les publics en difficulté, notamment en fédérant les actions en faveur du logement des personnes défavorisées et en les adaptant pour répondre plus précisément aux besoins insatisfaits.

Cette volonté de garantir, dans le cadre de leurs compétences respectives, l'effectivité du droit de chacun à un logement décent et salubre, s'est traduite par l'adoption, en juin 2011, d'un **Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental**.

Ce programme a été contractualisé pour une durée de 3 ans, entre l'Etat, l'ANAH et le Conseil Général des Deux-Sèvres pour lutter contre la précarité énergétique et l'habitat très dégradé des logements signalés ou identifiés et d'adapter le logement à la perte d'autonomie si cela s'avère nécessaire. Il s'agit de proposer aux ménages concernés de s'engager dans un projet d'amélioration de l'habitat, dans une démarche éco-citoyenne.

Cette action s'adresse prioritairement aux propriétaires occupants à ressources modestes (avec recherche d'aides financières à la réalisation de travaux) mais aussi aux locataires (peuvent bénéficier de pré-diagnostic énergétique et techniques).

Ce dispositif fait intervenir un grand nombre d'acteurs du département : le Conseil Général des Deux-Sèvres, la Direction Départementale des Territoires, l'Agence Régionale de la Santé, l'ANAH, la CAF, la MSA, le SCHS de la Ville de Niort, PROCIVIS, le PACT et le CRER (pour les bilans thermiques). L'ADIL 79 assure le secrétariat et le conseil juridique aux particuliers.

Il représente le volet opérationnel du PDALPD avec :

- un examen collectif des signalements et plaintes déposés,
- des échanges réguliers entre professionnels en charge des dossiers,
- une résolution des situations de logements en précarité énergétique et de logements indignes par une approche amiable ou coercitive le cas échéant.

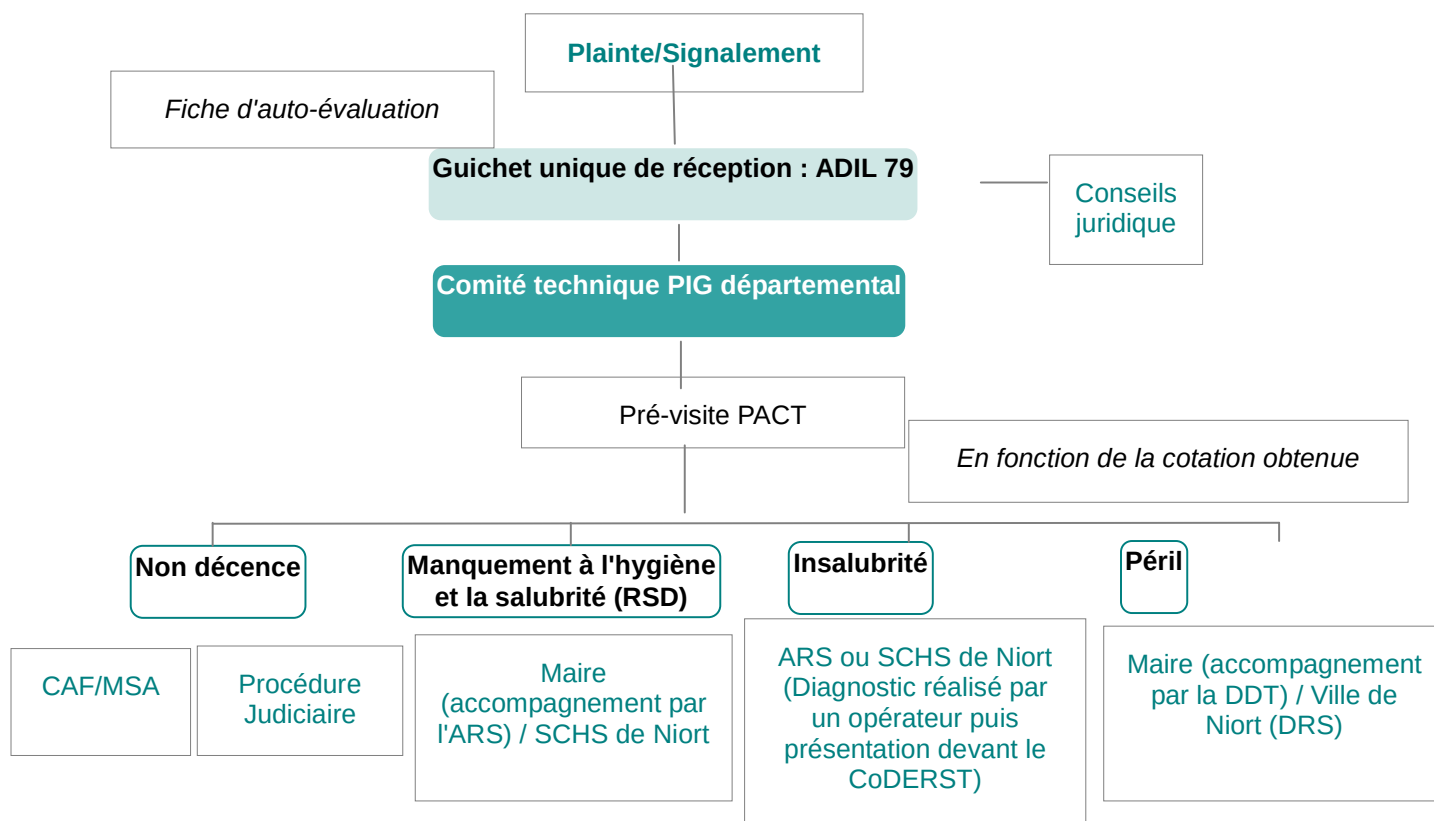
Depuis la mise en place du PIG en juin 2011, 115 dossiers de propriétaires occupants et 11 dossiers de propriétaires bailleurs ont été présentés en commission (toutes thématiques confondues).

Une autre entité politique et stratégique datant de 2003 sous le nom de Pôle santé-bâtiment a permis la mise en œuvre de plusieurs actions partenariales en département :

- Sensibilisation des élus :

- diffusion en 2005 d'un guide pratique « *Prévention et traitement de l'habitat indigne – guide pratique à l'usage des maires* » accompagnée de réunions d'informations en partenariat avec l'Association des maires ;
- diffusion en 2007 d'un guide actualisé « *L'action publique du maire dans la lutte contre l'habitat dégradé, son rôle et ses moyens d'intervention* » ;
 - Sensibilisation des travailleurs sociaux : diffusion en 2006 d'un guide « *Prévention et traitement de l'habitat dégradé – Guide pratique à l'usage des travailleurs sociaux* »
 - Information auprès des propriétaires bailleurs : diffusion d'une plaquette en 2008 intitulée « *Propriétaires bailleurs : vos droits et vos devoirs* » ;

4.3.2. Schéma de procédure : du signalement au traitement



Le signalement ou la plainte déposée doit être accompagnée d'une fiche d'auto-évaluation remplie : elle reprend les données sur l'identité du locataire et du propriétaire et synthétise l'état du logement à l'aide de cases à cocher). Cette fiche est départementale et identique pour tous les acteurs.

La fiche à retourner à :

- Pour les logements situés sur Niort : SCHS de la Ville de Niort ;
- Pour les logements situés sur des territoires bénéficiant d'une OPAH : OPAH du territoire concerné ;
- Autres logements : Dispositif départemental PIG dont le secrétariat est assuré par l'ADIL 79.

Le dossier passe ensuite en comité technique PIG (ou comité OPAH si le logement se situe sur une zone concernée par une OPAH). Celui-ci se réunit 10-11 fois par an avec l'ensemble des partenaires du programme. L'ADIL présente le dossier et en fonction des désordres qui ont été constatés, le groupe décide d'envoyer ou pas le PACT pour faire une pré-visite.

Cette pré-visite permet de dresser un constat des principales dégradations à l'aide de la grille d'insalubrité nationale (circulaire de 2003). Elle aboutit à un coefficient entre 0 et 1 (au-dessus de 0,3-0,4, on passe en insalubrité).

Selon la cotation obtenue, le dossier est réparti entre les partenaires concernés :

- **logement non décent** : la CAF ou la MSA peut, selon les cas, procéder à une médiation entre locataire et propriétaire, mais les organismes de prestations familiales des Deux-Sèvres ont peu de moyens humains et financiers pour développer ce service. Le locataire peut cependant saisir la justice pour essayer de régler la situation. Il peut se faire aider juridiquement par l'ADIL dans cette procédure.
- **manquement au RSD** : l'ARS informe le maire de ses obligations et peut l'accompagner dans ses démarches.
- **insalubrité** : l'ARS récupère le dossier et fait réaliser un diagnostic par un opérateur qui donnera ensuite des éléments pour présenter le dossier devant le CODERST. L'objectif est aboutir à un arrêté préfectoral ;
- **Péril** : la DDT informe le maire de ses obligations et peut l'accompagner dans ses démarches.

4.3.3. La prise en compte du repérage

Les situations étudiées et prises en charge dans le cadre des différents dispositifs existants en Deux-Sèvres proviennent essentiellement d'auto-signalements ou de signalements effectués par les travailleurs sociaux.

Cependant, les programmes locaux (OPAH, PIG) comprennent systématiquement une phase de repérage de l'habitat dégradé.

Cette phase se matérialise à travers différentes actions (variables selon les territoires et l'opérateur en charge du suivi du programme) : la première consiste à interroger le fichier FILOCOM pour dégager une première liste d'habitats potentiellement indignes, la seconde se concrétise par une étude de « terrain » avec observation des immeubles d'un point de vue extérieur et la dernière par la confrontation de points de vue et de connaissances de l'existant à travers une réunion partenariale (élus, agents de mairie, travailleurs sociaux, ...).

Le croisement de toutes ces informations permet d'aboutir à un ensemble de logements pouvant faire l'objet d'une enquête plus approfondie.

De plus, il arrive que la mise en place de programmes fasse suite à une étude pré-opérationnelle sur le secteur permettant d'obtenir une grande diversité d'informations préalables.

De plus, une expérimentation a été menée en 2008-2009 en matière de repérage sur 2 territoires des Deux-Sèvres. Cette action, à l'initiative de la DDASS, a été réalisée conjointement avec les autres partenaires départementaux. Deux communes ont fait l'objet d'un suivi : la commune de Chef-Boutonne (ville moyenne) et la commune de Vausseroux (petite commune rurale), choisies en raison de la sensibilité particulière sur le sujet des 2 élus.

Les services de l'État se sont basés sur le fichier Filocom pour extraire les résidences principales privées de catégories 6, 7 et 8. Ils ont ensuite organisé des temps de rencontres avec les acteurs de terrain (travailleurs sociaux du Conseil Général, de la MSA, les maires et leurs adjoints). En fonction de la concertation, certaines habitations ont été enlevées (car réhabilitées), d'autres ont été ajoutées.

A suivi une communication auprès des habitants (par le biais de prospectus, d'affichettes et dans le bulletin municipal). Le PACT a ensuite été missionné pour se déplacer dans tous les logements repérés, sur volontariat des habitants. La grille d'insalubrité a été remplie permettant de définir une cotation des dégradations constatées.

Résultats obtenus :

- Sur la commune de Chef-Boutonne, sur les 148 logements potentiellement indignes selon la source Filocom, 63 logements devaient être visités (le reste a été écarté pour causes de vacances, réhabilitations, ...). Certains ont refusés la visite. 13 logements ont finalement été définis comme indignes.
- Sur la commune de Vausseroux, sur les 49 logements ressortant du fichier Filocom, 18 visites ont été réalisées. 6 logements ont au final été classés comme indignes.

Les freins rencontrés :

- Difficulté d'implication des élus : une fausse idée perdure, celle que la lutte contre l'habitat indigne reste une compétence de l'État. Il est apparu compliqué pour eux de trop s'impliquer, car ils connaissent parfois bien leurs administrés (surtout dans les petites communes) et ne souhaitent pas forcément interférer dans la relation entre propriétaires et locataires.
- Autre difficulté : celle de convaincre les habitants de laisser rentrer chez eux le PACT. Un travail important de communication auprès des personnes visitées a été réalisé en individuel pour leur faire comprendre que l'objectif principal était de protéger les occupants et non de pointer du doigt le propriétaire.

Les leviers rencontrés :

Même s'il a été observé une certaine réticence des élus sur certains points, le principal avantage a été de travailler sur des zones réduites : les équipes municipales ainsi que les autres intervenants connaissent bien la population du territoire, ce qui a permis au PACT d'obtenir des informations préalables aux visites.

Cette action de repérage n'a malheureusement pas précédé un programme local avec possibilité de financements supplémentaires pour les propriétaires à faibles ressources.

4.3.4. Les besoins identifiés

Malgré une bonne connaissance et communication entre partenaires dans la lutte contre l'habitat indigne, certains besoins ont été recensés lors des entretiens.

Les signalements pourraient être plus nombreux si les professionnels au contact direct des habitants connaissaient mieux les dispositifs existants : travailleurs sociaux, structures d'aide à domicile, services de police et de gendarmerie. Il semblerait intéressant de proposer une nouvelle sensibilisation auprès de ces acteurs.

De plus, les partenaires interrogés expriment la possibilité de renouveler une sensibilisation auprès des élus du département en collaboration avec l'Association des maires.

Les organismes de prestations familiales ne peuvent pas contrôler les logements pour lesquels ils versent une Allocation Logement. Les propriétaires bailleurs doivent signer une feuille garantissant la décence du logement. Mais la CAF et la MSA ne disposent pas assez de moyens financiers et humains pour vérifier par le biais d'une visite ces déclarations.

La majorité des personnes interrogées exprime le manque d'instance décisionnelle au niveau départemental : en effet, il n'existe pas de PDLHI en Deux-Sèvres. Ce dernier permettrait de positionner la lutte contre l'habitat indigne comme une volonté départementale forte où les différentes directions pourraient s'impliquer.

Le PDLHI est en projet et devrait être signé avant la fin d'année 2012.

4.4. LA SITUATION EN VIENNE

4.4.1. Les constats :

Selon les données 2007 du fichier PPPI, le nombre de logements potentiellement indignes atteint les 13 678, soit 8,79% des résidences principales du parc privé.

A l'échelle départementale, l'ARS évalue annuellement le nombre de signalements entre 130 et 150, y compris ceux gérés par les 2 services d'hygiène et de santé¹⁴. Par ailleurs, on dénombrait en 2009 : 8 arrêtés préfectoraux, 4 cas de saturnisme, 39 diagnostics plomb, 24 injonctions et absence de travaux d'office.

En Vienne et depuis 2007, l'ARS constitue la plaque tournante, hors SCHS de Poitiers et Châtellerauld, la plaque tournante de gestion des signalements d'habitats indignes (ADIL, CAF, MSA, travailleurs sociaux, liens avec le conseil Général, UDAF, etc....). Les missions principales consistent à instruire les procédures d'insalubrité du Code de la Santé Publique, ce qui revient à analyser les plaintes qui sont signalées à l'ARS ; orienter ses plaintes en fonction de la nature des désordres : vers les maires, la CAF, la MSA ou encore la DDCS. L'ARS sous-traite des pré-diagnostic au PACT Vienne Habitat pour avoir une première image sur la nature du problème identifié dans le logement. Par ailleurs, un partenariat existe également avec l'ADIL (relayer les plaintes par téléphone), la DDCS, ou encore la CAF pour améliorer la centralisation des signalements. Avec la MSA, les missions sont concentrées sur l'accompagnement social auprès des propriétaires occupants en milieu rural.

Dès lors qu'il y a un risque pour la santé, un agent de l'ARS effectue une visite du logement pour vérifier si les désordres justifient une déclaration d'insalubrité. Lorsque qu'une procédure du Code de la Santé Publique est engagée, des expertises complémentaires peuvent être conduites sur financements dédiés de la DDT (plomb par exemple).

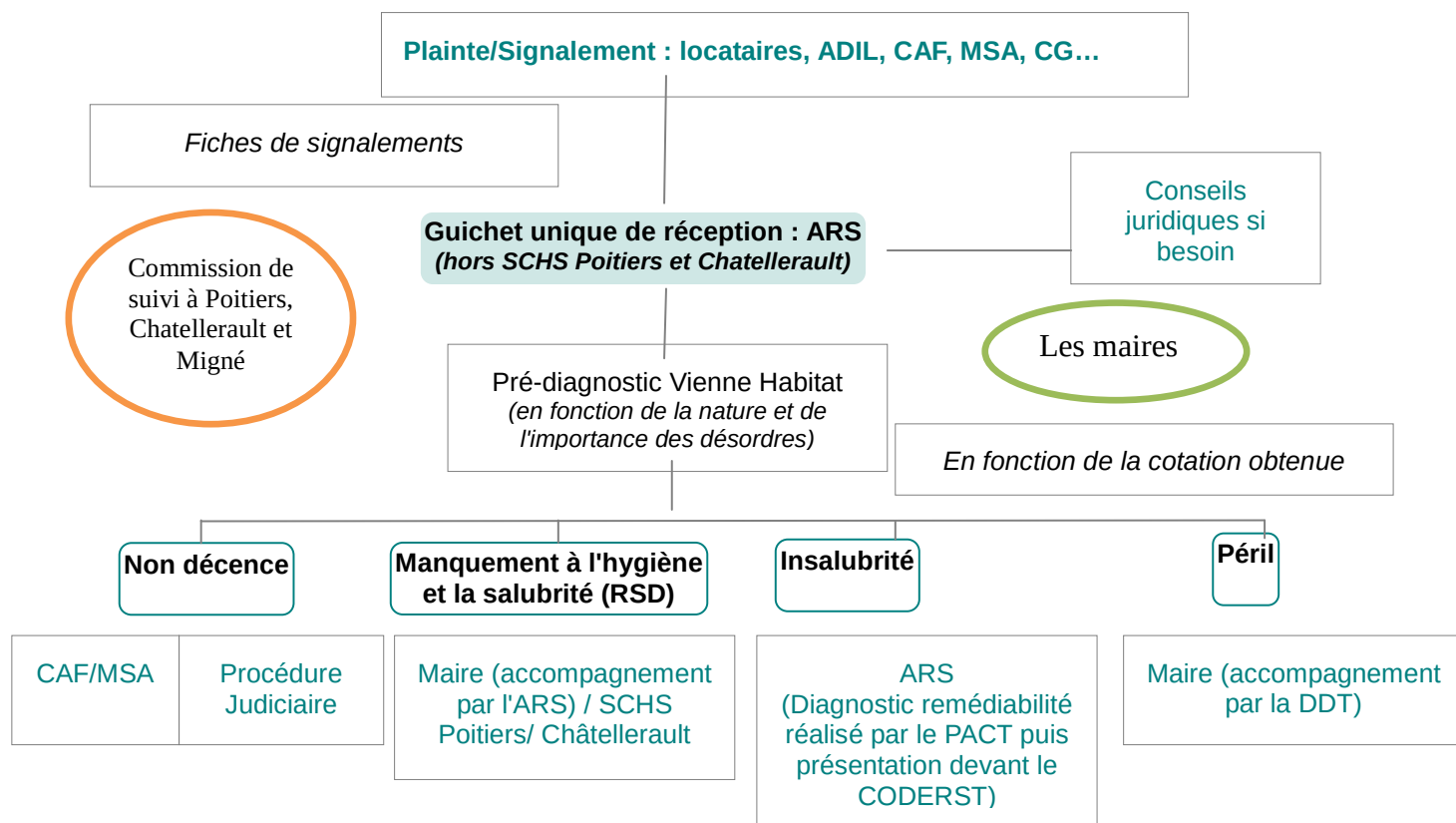
L'ARS répond aussi de plus en plus aux contentieux résultant des attaques au tribunal administratif des propriétaires qui contestent les arrêtés préfectoraux.

La création d'un PDLHI est en cours. Issu de l'expérience MOUS FSL sur la période 2006-2008, un groupe de travail sur la thématique continue à se réunir régulièrement (1 fois par trimestre) pour définir les orientations générales et améliorer les échanges et la transmission d'information entre acteurs. Par ailleurs, il existe 3 groupes de travail spécifique sur Poitiers¹⁵ Châtellerauld et Migné-Auxances.

¹⁴ Parmi ces signalements, on observe en moyenne une dizaine de procédures d'insalubrité.

¹⁵ Groupe de travail présidé par le Secrétariat Général de la ville et le Député Maire.

4.4.2. Schéma de procédure : du signalement au traitement



4.4.3. La prise en compte du repérage

Il n'existe pas à ce jour de dispositif coordonné de repérage au niveau départemental.¹⁶ Des actions existent mais sont issues des groupes existants notamment à Poitiers et Châtelleraut ou encore de la politique volontariste de la Caf 86. En ce qui concerne les modes de financements, ils diffèrent en fonction des missions¹⁷ :

- DDT : Expertise plomb et expertise remédiabilité
- ARS : Convention sur l'évaluation de l'habitabilité des logements avec Vienne Habitat (pré diagnostic- remédiabilité- AMO PO-PB) et accompagnement mesures plomb.
- CAF : Convention de vérification de la décence et contrôle de réalisation avec SCEDI POITOURAINE
- MSA : Convention d'évaluation de l'habitabilité.

Il n'y a pas pour l'instant d'analyse entre le croisement des fichiers FILOCOM et la réalité du terrain. Un décalage important semble cependant exister. Ainsi, des objectifs de repérage n'ont pas été fixés à ce jour.

Au niveau des OPAH, les responsables des suivis et évaluations doivent prendre en compte le signalement et le repérage liés à l'insalubrité ; néanmoins on peut observer un décalage entre l'écriture des cahiers des charges et la réalité car leur mise en œuvre est difficile.

¹⁶ Sur Poitiers, des actions de repérage actif du risque d'accessibilité au plomb ont eu lieu en 2009 avec le partenariat VIMA-CCAS-SCHS.

¹⁷ Données issues des travaux du PRSE 2 en 2011.

✓ Les freins rencontrés :

Peu de signalements concernant les propriétaires occupants.

Comme en Charente Maritime, un partenariat efficace existe en l'ARS et la DDT ; on observe des échanges réguliers mais pas encore de véritable programme coordonné de lutte contre l'habitat indigne (du repérage au traitement) ; si les acteurs sont bien identifiés, il apparaît aussi clairement que le système repose principalement sur un seul acteur ou encore une seule personne. Cela peut constituer un risque pour une programmation et une recherche de l'efficacité sur le long terme.

D'autre part, des doublons existent sur les bases de données (CAF, ARS, DDT notamment) ; chaque acteur possède encore ses propres bases et ses propres critères. Un effort conséquent reste à mener dans le partage de l'information et la définition des missions de chacun. L'arrivée d'Ariane BPH va normalement permettre cette harmonisation¹⁸. Cela constitue aussi un objectif important pour l'année 2012.

Autre frein rencontré, le turn-over existant chez les partenaires des acteurs « officiels » de la lutte contre l'habitat indigne. Lorsque des personnes ressources s'en vont d'une commune ou du service social dans lequel elles travaillaient, ce sont des partenaires précieux qui s'envolent. En effet, le champ spécifique de l'habitat indigne requiert des compétences et des convictions particulières. L'expérience de terrain est aussi une plus-value non négligeable pour être efficace sur le repérage mais aussi sur la capacité à traiter ou orienter une situation. Des solutions collectives (pôles de formation départementaux ?) sont à trouver pour pallier ces carences observées. Les partenariats avec les travailleurs sociaux du conseil général restent à améliorer.

✓ Les leviers rencontrés :

Les travaux réalisés et diffusés par le PNLHI font l'unanimité et ont amélioré durablement les compétences des acteurs sur l'harmonisation des procédures.

Au niveau du département, on observe une procédure plomb qui fonctionne bien entre les acteurs. Le groupe de travail LHI à Poitiers entraîne une dynamique intéressante qu'il serait utile d'analyser plus en détail afin de relayer ses facteurs de réussite.

Enfin, la majorité des professionnels de l'habitat indigne sont présents sur le département depuis plusieurs années (plus de 5 ans) ; la « longévité » des acteurs sur un territoire constitue un élément important à prendre en compte. En effet, cela va ensuite faciliter la création d'un PDLHI et permet de garantir des « compétences terrain » indispensables sur le domaine de l'habitat indigne.

4.4.4. Les besoins identifiés

Une politique efficace demande des moyens adaptés (humains, techniques et financiers) ; A ce jour, des gains de productivité semblent réalisables en améliorant sensiblement les coopérations existantes et en créant de nouvelles synergies avec « ceux qui ouvrent la porte » - Créer des relais ressources « au plus près du territoire » pour suivre les procédures déjà activées et faire ce travail préalable de repérage.

Si on améliore l'organisation et la politique départementale en la matière, il faut avoir en mémoire la capacité des services à traiter les situations et à ne pas créer « de goulet d'étranglement » sur les professionnels impliqués. Le risque de saturation est important si la structuration globale n'est pas pensée en amont.

Les besoins se concentrent donc sur une analyse préliminaire des moyens à disposition de manière à améliorer les conditions du repérage sans détériorer les temps et la qualité des traitements prescrits en matière d'insalubrité ou de péril. Cela est un enjeu essentiel pour la responsabilité engagée par l'État.

¹⁸ Une interface sera notamment créée avec ORTHI.

5.1. Enseignements

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne sont impliqués

Sur la majeure partie des départements, les professionnels rencontrés ont eu des mots forts pour décrire leur activité en matière de lutte contre l'habitat indigne : Implication, longévité, convictions, militantisme, expertise du terrain, maturation, mobilisation continue...

Face à un domaine mouvant, complexe et où les réponses sont construites « en cascade », la mobilisation des professionnels et leur « longévité » sur ce poste spécifique dédié à l'habitat indigne est cruciale. Elle perdure malgré les restructurations actuelles. Les réformes successives de l'État qui ont combinées la création des ARS, de la DDCS(PP) ou encore de la DDT(M) et de la DREAL, n'ont pas modifié ce constat. Cette implication est régulièrement rappelée par les acteurs quand ils évoquent notamment le départ de collègues « ressources », de référents au sein d'une commune, d'un expert au sein d'une ARS par exemple ; Ainsi, on constate souvent que les compétences et la connaissance très exigeantes du terrain s'envolent si la personne quitte le service, le territoire ou change de fonctions. C'est pourtant un facteur clé pour le développement de coopérations sur un territoire. Le temps dédié à « re-former » les nouveaux arrivants sur ce domaine peut se répercuter sur un temps consacré à l'amélioration du repérage ou à la résolution de problèmes rencontrés par les ménages.

Autre facteur, ces dernières années, l'accent a été mis sur la mise en place d'actions de sensibilisation en direction des élus locaux¹⁹ et la poursuite des actions collectives engagées en lien avec certains PDALPD ; Suivant les départements, les résultats sont plus ou moins probants ; le dynamisme est différent d'un territoire à l'autre et dépend grandement de l'histoire du partenariat local et de la convergence des réflexions en lien avec le PDALPD. Dans ce cas, la communication sur le traitement de l'Habitat Indigne peut alors jouer un rôle crucial, notamment sur les territoires où le signalement est spontané car cela donnera un signe encourageant aux « signalants » de ce qui est fait en aval et de l'importance de leur participation.

Le repérage de l'habitat indigne n'est pas coordonné sur les territoires

La coordination du repérage est difficile à mettre en œuvre. De même et à ce jour, nous avons trouvé très peu d'études spécifiques sur les modes de repérage des situations.

Sur de nombreux territoires, les signalements et les plaintes proviennent de multiples sources ; Cela est logique car une multitude d'acteurs peut être en mesure de réaliser les observations d'un logement présentant des risques importants pour la santé de ses occupants. Toutefois, la centralisation des données et des outils reste à penser sur de nombreuses zones. La définition d'objectifs partagés en matière de repérage l'est tout autant. Les réponses mises en œuvre dans les départements tentent de pallier les cloisonnements existants du système.

Toutefois, les freins juridiques, techniques ou encore culturels persistent. On peut citer par exemple l'absence d'indicateurs communs dans les situations d'habitats indignes, le déficit d'outils de signalement, le manque de méthodes dans les articulations à construire avec les services sociaux et les services d'aides à domicile, notamment. L'harmonisation des outils, la transversalité des réponses, la lisibilité du système et la fluidité des suivis de situations sont des objectifs d'amélioration partagés qu'il convient de soutenir mais également de concrétiser.

¹⁹ Moyens utilisés : réunions d'information ; diffusion de guides constituent l'essentiel des actions de sensibilisation.

Améliorer le repérage suppose une plus grande connaissance des personnes vivant en habitat indigne et des professionnels « entrants à domicile »

Les acteurs « officiels » de la lutte contre l'habitat indigne ne sont pas les mêmes que les acteurs du repérage. Des passerelles sont à construire dans certains départements ; dans d'autres, elles sont à consolider et à valoriser. L'approche dédiée au signalement et au diagnostic via les grilles existantes ne donne pas, à ce jour, beaucoup de possibilité pour les entrants à domicile (soit trop technique, soit trop sociale...) excepté en Charente. Étant donné le contexte socio-démographique de la région, cet outil doit être prévu pour observer des situations relevant de propriétaires bailleurs mais aussi et surtout pour les propriétaires occupants généralement âgés.

Les services de l'État sont les mieux placés pour collecter les informations relatives à une meilleure connaissance des situations d'habitat indigne sur les territoires. Dans la mobilisation des acteurs, les préfetures ont aussi un rôle considérable à jouer car leur implication aura une plus-value importante dans la prise en compte de cette thématique, notamment par les maires.

Les seuls signalements réceptionnés ne peuvent pas donner une réalité précise de la situation.

Si la principale difficulté réside dans les moyens que l'on doit mettre en œuvre pour convaincre les propriétaires ou les occupants ; Si l'on part du principe que les situations les plus préoccupantes concernent des ménages qui, généralement, ne feront pas le nécessaire pour alerter les pouvoirs publics ; il convient de se donner les moyens de renforcer les modes de coopérations avec les personnes ou professionnels qui les côtoient au quotidien et qui ont su, au fil de temps, développer une expertise et un lien pour échanger et comprendre la trajectoire de ces ménages.

Le repérage des situations ne peut être isolé. Une approche globale est nécessaire au niveau territorial.

Les situations d'insalubrité sont souvent des situations où se cumulent les difficultés sociales, économiques, juridiques et où se cultivent la complexité. Certes, les constats sont unanimes sur l'amélioration des procédures liées au traitement. Cela ne cache pourtant pas la complexité des situations et le fait que l'amélioration des méthodes de repérage sera effective si l'on parvient collectivement à mieux coopérer sur toute la chaîne de processus (de la prévention au suivi des travaux). Si l'échelon régional semble pertinent pour définir les outils communs et améliorer les articulations entre acteurs ; le niveau opérationnel se situe sur des micro-territoires (plus petit en milieu urbain et plus grand en milieu rural). Les acteurs départementaux sont alors précieux pour définir collégialement les priorités en fonction des leviers repérés sur tel quartier ou sur tel canton ou pays.

Si les outils de signalements doivent être harmonisés, les méthodes de repérage seront à construire en tenant compte des réalités du terrain et des moyens associés.

En matière d'insalubrité, on rencontre plus de situations avec des propriétaires occupants qu'avec des locataires. En ce qui concerne les propriétaires occupants, les méthodes de coercition sont peu utilisées ; on privilégie encore les méthodes incitatives et la conciliation. Ces méthodes doivent être complétées avec l'ensemble de l'arsenal existant. Il doit être différencié suivant : le territoire, le public visé, la mobilisation des élus, les relations inter-personnelles existantes et l'enveloppe budgétaire à consacrer.

En bref – Quelques points faibles :

Les situations d'habitat indigne restent difficiles à repérer et à traiter pour plusieurs raisons :

- Les logements concernés sont mal connus.
 - Les situations sont souvent tolérées ou « subies » par les occupants. On observe souvent des incapacités à demander de l'aide de la part des occupants ; il est très difficile pour eux de formuler leurs besoins d'améliorations « *alors que certains ménages vivent dans des taudis* ».
 - Le signalement fait l'objet de réticences, d'inquiétudes, de résistances de la part des occupants comme celles de travailleurs sociaux ou de l'aide à domicile.
 - Les acteurs « officiels ou institutionnels » de la lutte contre l'habitat indigne constatent qu'ils « font de moins en moins de terrain » - il est alors difficile de « penser » le repérage actif qui demande une mobilité forte et un temps conséquent en matière de déplacements et d'observations.
-
- L'impact de la RGPP et de « la fixation des objectifs par le haut » traduit une logique descendante et souvent une restriction des moyens pour y parvenir.
 - Pas ou peu d'outils communs sur la qualification de l'insalubrité dans certains départements ou alors absence d'instruction départementale pour trancher des désaccords²⁰ (cela entraîne des délais plus long dans les réponses à apporter aux ménages).
 - La structuration des cahiers des charges relatifs à la mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat peut mettre en difficulté la viabilité économique de certains opérateurs. Le temps d'instruction dédié à certains appels d'offre ne sont pas adaptés au fonctionnement des opérateurs, souvent structures associatives. Certains dossiers (dont le diagnostic a été réalisé) ne donnent pas lieu à des financements car ne seront pas suivis par un arrêté insalubrité (raisons observées : décès de la personne, écroulement de la maison, hospitalisation de l'habitant, interdictions bancaires...)
 - La mise en place de repérages actifs demande des moyens humains que les services n'ont pas. Le risque identifié par les acteurs réside dans la crainte de ne pas être en capacité de traiter efficacement les situations repérées. La création de frustrations chez les personnes en difficultés et chez les élus mobilisés pour l'occasion aurait alors un effet inversé.
 - La frilosité repérée des élus pour mener à bien des procédures d'insalubrité ; frilosité des services qui s'accroît lorsqu'il faut traduire la procédure en travaux d'office. Auparavant et dans certains territoires, on pouvait aussi constater des effets de lenteur dans la prise en charge de ses dossiers par les anciennes DDE ; Selon les acteurs rencontrés, la création des DDT et de la DREAL a permis d'améliorer les échanges d'informations avec les services de l'ARS. Les explications que nous avons pu entendre se regroupent en deux axes : lourdeur et complexité de la démarche et manque de moyens humains (ou de compétences adaptées) pour assurer le suivi des procédures. Comme il serait facile de le penser, les freins identifiés ici ne sont donc pas ciblés sur la transmission des financements dédiés aux travaux mais plus dans la gestion de leur utilisation et la recherche d'expertises adaptées au domaine.

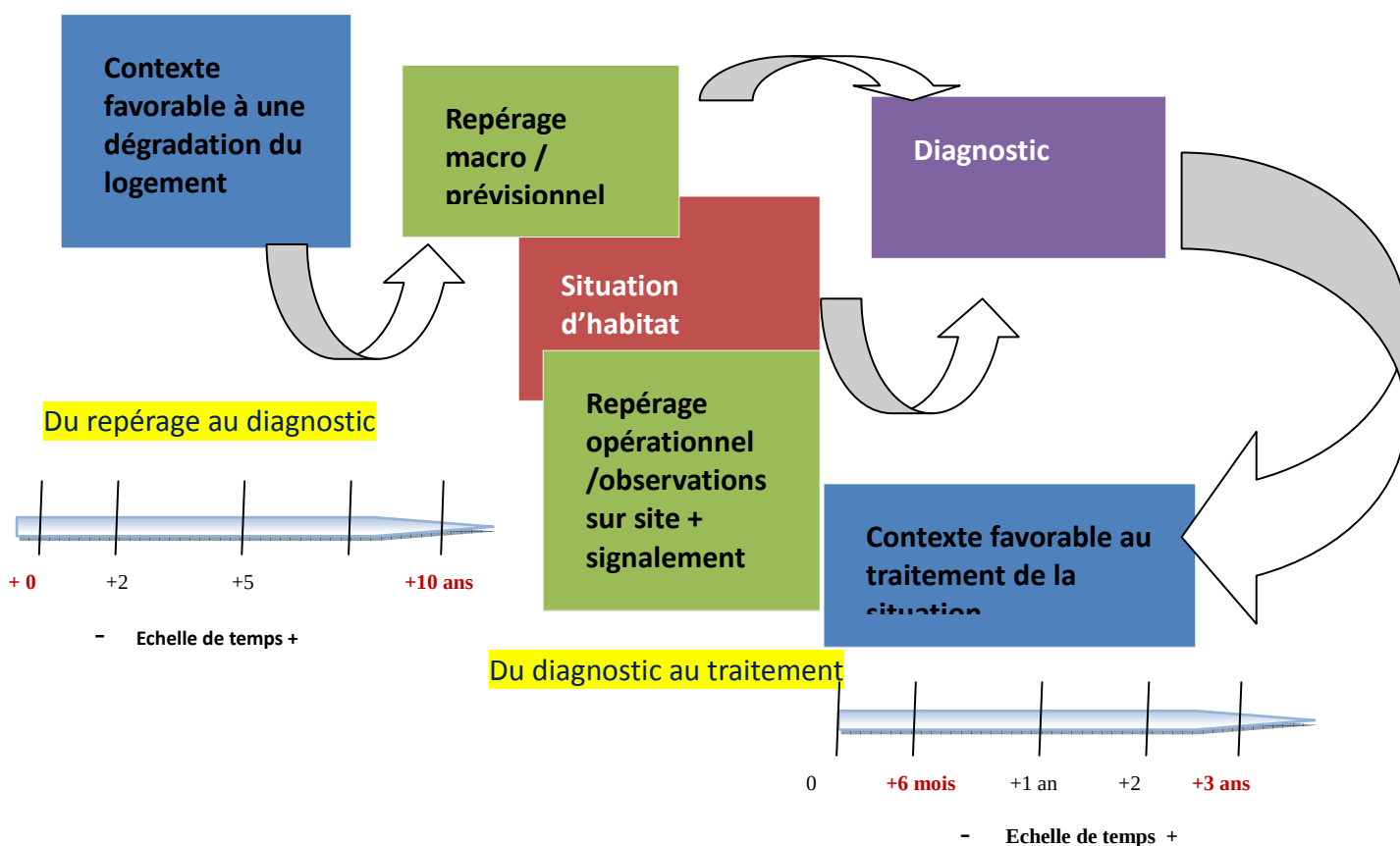
²⁰

Désaccords entre le SCHS et l'opérateur d'un PIG par exemple.

En bref - Quelques points forts :

- Le partenariat dynamique sur un territoire ; c'est-à-dire la formalisation des échanges entre structures et l'implication des professionnels ; cela permet une fluidité dans la transmission des informations mais aussi dans la réalisation des opérations financières ; cela permet également de maintenir les liens lors des renouvellements de professionnels.
- L'échelon régional semble pertinent pour définir le zonage des territoires prioritaires et organiser la mutualisation des outils de repérage ; La création du Pôle Régional de Lutte contre l'Habitat Indigne devra répondre aux nombreux enjeux qui l'attendent.
- Le volontarisme des CAF et leur implication sur le champ de la prévention, de l'accompagnement social et de passerelles avec les autorités compétentes lorsque le filtre de la non-décence évolue vers le celui de l'insalubrité.
- L'implication des magistrats référents sur certains territoires ; c'est une implication importante sur laquelle les services de l'État (DREAL/ARS notamment) ont beaucoup à gagner.
- Les expérimentations et mobilisations en cours pour mutualiser les programmes Habiter mieux et la lutte contre l'habitat indigne, notamment en terme de repérage.
- L'accessibilité des travaux du PNLHI.
- Les dynamiques en cours impulsées par les travaux relatifs au PRSE2. (Mutualisation des pratiques et échanges d'outils et de pratiques entre acteurs, SCHS notamment mais aussi professionnels des ARS, des DDT, des ADIL ...) ; Avant cela il existait peu de plates-formes d'échanges pour que les professionnels puissent se rencontrer et créer du lien (vers une culture commune+++)

• Schéma : Temporalité et processus de traitement de l'habitat indigne.



5.1. Préconisations

- Matrice-Test du repérage de l'habitat indigne²¹

Prévenir	Mieux Repérer	Assurer une veille active	
	Repérer	Observer	Prioriser des zones territoriales
Prioriser des zones territoriales	Utiliser FILOCOM	Analyser les cartes PPPI	Identifier/Consolider les partenariats locaux existants (PDALPD/PDLHI/CLH)
		Observer finement	Ouvrir la porte
	Ouvrir la Porte	Rencontrer [un ménage, une famille, une situation]	Accompagner/Apporter une aide [un service, un conseil, une information]
Agir contre l'habitat indigne	Pouvoir signaler	Vouloir signaler	Devoir signaler
Signaler	Evaluer une situation	Répondre à une demande d'aide	Accompagner un ménage
		Evaluer une situation	Pouvoir faire un diagnostic [Qualifier le degré de désordres constatés]
Faire un diagnostic	Etre formé/ Se former	Etre « Missionner pour »	Utiliser des outils communs
Savoir utiliser un diagnostic	Savoir faire circuler les informations	Orienter les occupants	Partager les informations avec les services concernés
	Faire circuler les informations	Participer collectivement au traitement d'une situation	Améliorer les partenariats locaux

5.2.1 : Facteurs clés pour améliorer le repérage des situations d'habitats indignes.

Expérimenter des actions de prévention associant les acteurs professionnels et les ménages concernés sur un territoire précis (Facteurs à enregistrer : volonté forte du préfet et des élus locaux)

- Un programme expérimental est à inventer pour sensibiliser les « entrants à domicile » sur la prévention de l'habitat indigne, sur la nécessité de donner l'alerte, de veiller au signalement qui permettra une prise en charge rapide et en amont de situations insalubres. Compte tenu des données démographiques de la population picto-charentaise, un programme spécifique pourrait permettre d'intégrer les aides à domicile d'un territoire – partenariats à formaliser avec les grandes fédérations de l'aide à domicile. Pour améliorer le repérage de l'habitat indigne, il faut mieux connaître l'occupant de l'habitat indigne : son origine, son parcours, ses difficultés. Améliorer le repérage c'est aussi améliorer la prévention de l'habitat indigne. Comprendre le processus qui a conduit à une dégradation progressive du logement mais aussi analyser ce qui a conduit des ménages à venir vivre en habitat dégradé (2 processus différents sont ainsi observés

²¹

Note pour interpréter ce tableau : lecture de haut en bas et de gauche à droite.

dans les parcours de précarité, l'un croissant et l'autre décroissant). Cela correspond aussi à la question suivante : Comment associer prévention et réduction de l'habitat indigne sur un territoire ?

▪ **Améliorer l'implication/information et la formation de tous les acteurs :**

- A ce jour, en région, les campagnes d'informations et de sensibilisations ont été menées par les DDASS (Ex ARS) et ont porté leurs fruits en direction des maires notamment. Il est utile développer ces actions en direction des services sociaux, services d'aide à domicile, médecins, pompiers, services de gendarmerie mais aussi le grand public car il est souvent oublié à ce jour.

- En ciblant des territoires précis, cela passe par le développement de conventions et la mise en place de modules de formations en direction des « entrants à domicile » :

- ✓ Pompiers²²
- ✓ Gendarmes
- ✓ la Poste
- ✓ Services sociaux
- ✓ Services d'aide à domicile mais aussi les CLIC²³
- ✓ Maisons de santé
- ✓ Organismes de tutelle
- ✓ Agents immobiliers
- ✓ Médecins
- ✓ Infirmiers
- ✓ Particuliers, associations de quartiers
- ✓ Élus
- ✓ Bénévoles...

²² En s'appuyant par exemple sur les services départementaux d'Incendie et de secours

²³ Centres Locaux d'Informations et de Coordination pour les personnes âgées – Selon les départements, cela peut prendre une forme différente (exemple des maisons de solidarités en Charente)

- ✓ Intégrer la lutte contre l'habitat indigne des les programmes de formations actuels des professionnels mentionnés ci-dessus
- ✓ Identifier un référent (AD, social, police, pompiers, tutelle) par département

Pour aller plus loin, des sessions de sensibilisation/temps d'échanges auprès des acteurs institutionnels sont également à prévoir : sur le fonctionnement des professionnels qui « ouvrent la porte » et sur les caractéristiques d'un signalement effectué par un travailleur social. A ce titre, la question sémantique sera à étudier de près. En effet, pour les experts du bâti, la notion de « signalement » n'aura pas la même signification que pour une assistante sociale ou une aide à domicile. Un travail sur les représentations qu'implique la lutte contre l'habitat indigne devra être amorcé pour « effacer certains obstacles » et à terme gagner du temps dans les futures coopérations qui devront voir le jour. Cela participera à une meilleure compréhension du sujet et à une plus forte implication des travailleurs sociaux en la matière. Il faut pour cela permettre des échanges d'expertise entre professionnels afin que les barrières liées à la sémantique utilisée par les uns puissent tomber grâce aux résultats et aux services proposés par les autres. La co-construction de ces actions peut alors consolider des partenariats existants ou être levier pour la création de nouveaux partenariats (membres du PDALPD, ARS, ADIL, Service d'hygiène et de santé des communes, les partenaires financeurs des OPAH, les opérateurs). Le diagnostic est une phase essentielle dans le traitement des situations. Cela permettra enfin de mieux différencier les rôles et les missions des acteurs pour éviter la superposition des activités. A ce titre, les phases de signalements ou de diagnostic d'une situation ne doivent pas être assimilées à des phases de contrôles pour les ménages concernés.

- Diversifier et renouveler les opérations de communication et de sensibilisation en direction des habitants/propriétaires et des acteurs économiques (commerces et services)
- Améliorer l'implication des organismes HLM / Mobilisation à construire en direction des agents immobiliers et promoteurs immobiliers (valeur de l'exemplarité).
- **Améliorer la connaissance des situations sur tous les territoires en s'appuyant sur :**
 - Une plus grande exploitation des données issues des systèmes d'information - la mise en place de nouveaux logiciels partagés comme ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne et non décent) qui mettent en évidence une progression des niveaux verticaux en matière d'objectifs partagés et de dynamiques collectives entre le ministère du logement, le ministère de la santé et celui de l'action sociale. Une combinaison des approches doit être appliquée pour agir efficacement sur un territoire.
 - Les interventions mises en œuvre par les CAF ; Sous l'effet des dernières Conventions d'Objectifs et de Gestion (COG), plus de la moitié d'entre elles sont impliquées dans le repérage des logements indécents ; Ainsi, la réalisation de diagnostics de non-décence ou encore une offre de service relative à « l'information préventive » est à construire sur l'ensemble de la région. Là aussi le partage des informations sera à renforcer car on observe des inégalités fortes entre départements dans la coopération des CAF avec les pilotes de la lutte contre l'habitat indigne.
 - L'amélioration de la connaissance du mal-logement et la mise à jour et le partage des données existantes de chaque acteur (Programme en cours par le biais du pôle régional de lutte contre l'habitat indigne relancé en octobre 2011) - Identifier toutes les sources de connaissances ; sont-

elles suffisantes ? Que faut-il faire pour les améliorer ? Quels moyens disponibles nous permettent de les partager ?

- La prise en compte des formes visibles de l'habitat indigne (urbain, bâti ancien dégradé, plaintes de locataires) mais aussi invisibles (rural + propriétaires occupants = *ceux qui ne se plaignent pas*).
- **Poursuivre les actions d'informations sur les différents niveaux (horizontaux et verticaux)**

La cohérence entre les logiciels informatiques existants et futurs sera essentielle mais force est de constater que tout ne pourra pas reposer sur ces outils, aussi performants qu'ils soient. Ils vont améliorer le suivi et l'enregistrement d'une situation potentiellement indigne mais ne permettront pas la formalisation d'une situation d'habitat indigne à distance. Cela reposera encore sur un déplacement et une expertise permettant la qualification des désordres.

L'amélioration du repérage devra aussi s'accompagner du renouvellement des sensibilisations auprès des acteurs politiques ; Beaucoup d'efforts ont déjà été réalisés sur ce champ. De nouveaux moyens de communication sont à inventer, à créer mais la valorisation des résultats constatés sur un territoire devra être intégrée dans la programmation (moyens financiers à anticiper pour ce type de démarche – en direction de la presse, des médias). Le premier moteur de l'action est celui du signalement. Le maintien d'une sensibilisation en direction des communes pour les engager à agir doit être réactivé chaque année²⁴ (par le biais de notamment de l'association des maires de France). Les démarches incitatives sont indispensables car il existe toujours une grande méconnaissance des mécanismes opérationnels en matière de LHI mais aussi de responsabilités. Par voie de conséquence, il est indispensable d'améliorer la diffusion des moyens et outils à leurs dispositions et de faire circuler l'information sur l'activité des PDLHI et de leurs résultats.

- **Définir des objectifs et des indicateurs de performance en fonction des moyens mobilisés (ou à mobiliser) et des priorités de santé publique sur le territoire.**

La mise en place d'expérimentations de repérage actif ne doit pas faire oublier la réalité des moyens actuels. Cette question touche tous les acteurs, du service de l'ARS aux opérateurs (Habitat et développement, PACT, Urbanis). Si les enjeux économiques ne sont pas clairement discutés, des dérives pourront alors être constatées :

- sur le choix des situations à traiter (Augmentation des procédures en direction propriétaires bailleurs plutôt qu'envers des propriétaires occupants par exemple)
- et sur le niveau de complexité des dossiers. Ainsi, si la prestation est rémunérée en fonction du nombre de dossiers traités, il pourrait être opportun économiquement de concentrer l'activité des diagnostics sur les situations les « plus faciles » et non les plus prioritaires en terme de santé publique (risques importants pour la santé des occupants mais dossier complexe et donc plus long à traiter).

²⁴ L'évaluation des différentes actions de sensibilisation ont permis de constater des effets positifs sur 3 à 6 mois suivants les interventions de l'ARS – Cela doit être renouvelé et peut-être recentré sur les techniciens et services de la ville, directement confrontés aux situations et à leurs traitements.

- **Créer des monographies sur les actions de résorption** - Mieux connaître les situations inextricables et notamment celles où il est difficile d'identifier qui est le propriétaire de la maison. *« On a parfois trois voire quatre générations pour lesquelles les situations n'ont pas été réglées et avec une indivision aux quatre coins de la France, on se retrouve en situation de blocages. On essaye de mettre hors de péril les occupants avec le concours de la fondation Abbé Pierre car avec les financements officiels de type ANAH, il faut justifier du titre de propriété et cela n'est pas possible »*. Échanger sur les systèmes alternatifs testés en région quand la (ou) les tentatives de relogement échouent.

- **Du repérage au traitement, donner les compétences aux acteurs de mettre en avant la dimension humaine** (c'est-à-dire les capacités et les volontés de la famille ou de la personne concernée) – Celle-ci est parfois sous-dimensionnée par rapport à l'approche relative à l'amélioration du bâti. Cette dimension est très importante à prendre en compte dans les mobilisations à créer pour la mise en place de repérage actif car la crainte des maires en milieu rural est parfois fondée sur du vécu/expériences où les professionnels qui ont formulé des propositions relative à l'amélioration des conditions de logements occultaient la dimension familiale, l'environnement de la personne ou encore le niveau de ressources nécessaire à l'accomplissement des travaux.

- **Valoriser les résultats** de la lutte contre l'habitat indigne sur un territoire par tous les moyens
- Sans oublier de valoriser les équipes qui contribuent à l'atteindre (les professionnels impliqués et leurs partenaires).
- Des signes forts peuvent aussi être menés auprès des propriétaires (ex. travaux d'office réalisés par les collectivités territoriales). La couverture médiatique (trop rare à ce jour) doit alors être utilisée à bon escient car « les dossiers habitats indignes ne sont pas politiquement porteurs. ».

- **Savoir différencier les approches** (milieu urbain/milieu rural) et la concentration des efforts. Ainsi, si un programme spécifique se développe en milieu rural, il est fort probable que les situations d'habitats indignes touchent des propriétaires occupants d'un certain âge ; des actions de repérage au traitement, des blocages plus importants seront constatés car ces situations ne font pas souvent l'objet d'une demande d'aide (situations d'habitat indigne invisibles) et les mesures coercitives sont moins accessibles. Les acteurs doivent, pour autant, pouvoir assurer une égalité de traitement dans les solutions proposées – L'accompagnement sera néanmoins plus long auprès de ces familles. Il faut alors pouvoir l'anticiper en amont, non seulement dans le dialogue qui sera noué avec les représentants des collectivités locales mais aussi avec les « détenteurs des cordons de la bourse » dans la négociation sur le nombre de dossiers pouvant être traité au regard du niveau de complexité.

Développer les moyens coercitifs à travers l'implication des magistrats référents

- Lancer des actions de repérage actif
 - Utilisation de fiches de signalements communes sur la région
 - Des critères partagés sont à construire en tenant compte des spécificités territoriales et de l'état d'avancement du PDLHI
 - Quelques critères à étudier :
 - Le territoire (ex. quartier, pays ou canton) rassemblant le plus de facteurs relatifs aux nombre de ménages touchés par l'habitat indigne et les conventions d'engagement

signées avec les représentants de collectivités locales et les représentants des fédérations d'aide à domicile.

- Approche rurale différenciée (Ciblage relatif aux : propriétaires occupants ancrés + personnes âgées vivant seules + mairies de petites communes + réhabilitation du logement occupé)
- Approche urbaine différenciée (Ciblage relatif aux : ménages précaires + familles locataires + Service d'hygiène + Caf + tribunal d'instance)
- Ciblage particulier sur les propriétaires de mauvaise foi (épluchage de leurs parcs locatifs) afin de réduire le nombre de logements indécents.

Conclusion

La complexité des modes de repérage de l'habitat indigne tient en partie à la diversité des acteurs mobilisés et au cloisonnement de leurs interventions.

Le repérage de l'habitat indigne est un processus interdisciplinaire. Il doit se traduire par une ouverture plus large aux professionnels qui « entrent à domicile », aux acteurs dont la mission implique un échange avec les ménages rencontrant le plus de difficultés. Ainsi, la construction de passerelles entre différents secteurs d'intervention est à mettre en œuvre sur les territoires. Les échanges sur l'expertise des situations doivent être plus réguliers et rassembler des acteurs qui ne sont pas ou peu associés pour le moment. Paradoxalement, l'amélioration des méthodes de repérage implique donc une observation des processus globaux. Dans un contexte de restriction et d'inégale répartition des moyens, elle ne peut être isolée du processus de traitement. Ainsi, les barrières déjà identifiées dans le traitement des situations sont non seulement à prendre en compte mais à soulever collectivement avant de prévoir le lancement de nouvelles méthodes de repérage. L'approche globale est à privilégier car les résultats seront liés à l'articulation de ces deux mécanismes. En effet, si une priorisation des territoires est légitimement à organiser, il faut pouvoir tenir compte des moyens humains, techniques, juridiques et sociaux à associer à ce programme.

Une nouvelle fois, le décroisonnement et la recherche de nouvelles coopérations vont être au centre des débats. Cela n'est pas anodin. En région Poitou-Charentes et peut-être aussi ailleurs, il est donc essentiel de comprendre et d'identifier les territoires qui ont permis cette conjonction de facteurs : mobilisation des élus, confiance mutuelle des acteurs institutionnels, objectifs et outils communs, moyens partagés et valorisation des résultats répartis entre tous les professionnels concernés.

Les expériences et enseignements observés ont une vocation illustrative et ne peuvent pas être considérés comme des solutions miracles. A partir de la parole des acteurs de terrain, nous avons modestement tenté d'éclairer les lecteurs sur les pièges à éviter et les leviers à actionner pour piloter ces démarches à travers les PDLHI et PRLHI (actuels et futurs). Si l'harmonisation régionale des outils est importante, soyons vigilants sur le fait de ne pas occulter le contexte spécifique de chaque territoire (trajectoire historique, relations inter-personnelles, contexte politique, données socio-démographiques).

Les dynamiques locales vont constituer le socle « moteur » des futurs modèles de repérage actif. Elles supposent une pleine et entière implication de l'ensemble des acteurs du système de lutte contre l'habitat indigne, des professionnels de l'aide sociale et de l'aide à domicile, aux élus locaux et organismes de tutelle. Les décideurs pourront alors s'appuyer utilement sur les Contrats Locaux de Santé qui voient peu à peu le jour en région. Ces expérimentations devront nourrir les réflexions sur le parcours des personnes vivant en habitat indigne. La lutte contre les inégalités de santé et celle contre l'habitat indigne feront alors sens en matière de recherches et d'actions dans le domaine de la santé publique et celui de la promotion de la santé.

SOMMAIRE DES ANNEXES

Annexe I – Sélection de paroles issues des entretiens

Annexe II – Fiche action 5.4 du PRSE2

Annexe III – Sélection bibliographique et sitographique

Annexe IV- Liste des structures auditionnées

Annexe V – Guide d’entretien des auditions

Annexe VI – Note de synthèse du rapport de Nancy Bouché « Prestation d’assistance auprès de la mission régionale pour la lutte contre l’habitat indigne » - Août 2010.

Annexe VII – Exemples de fiches de recueil de données en région Poitou-Charentes

Annexes VIII – Programmes ANAH en cours sur la région (2011)

ANNEXE I – Sélection de paroles issues des entretiens

Si on se contente de gérer les plaintes des gens, on se contentera de gérer une partie infime de l'habitat indigne car les gens qui sont le plus en difficulté ne se plaignent pas.

On se retrouve souvent confrontés à des personnes âgées qui ne veulent pas qu'on s'occupe d'eux.

Dans l'habitat indigne, on peut trouver facilement des moyens pour ne pas faire.

Il y a plus de 470 communes : nous sommes deux à pouvoir aller sur place sur le département.

On entend souvent : C'est du domaine privé, on rentre pas. Ça les dédouane, or ils sont compétents pour y rentrer. Vous pouvez agir.

Sur cette thématique, on est sur des actions qui se rapprochent du militantisme, y compris pour l'administration. Il faut avoir le même enthousiasme et les mêmes convictions à toutes les étapes, à toutes les strates et pour tous les acteurs et les élus sur un micro-territoire et cela ne marche que s'il y a une conjonction de tout ça.

Il ne faut pas que le repérage soit l'arbre qui cache la forêt !

Il existe un renouvellement de l'habitat dégradé ; il se crée.

Lorsqu'on a repéré des logements, nous ne sommes pas sensés les ignorer mais alors comment fait-on pour traiter 1000 dossiers alors qu'on en fait péniblement 100 à 150 par an auand ça marche bien ? C'est le revers de la médaille.»

Les maires peuvent être le premier maillon de la chaîne de repérage.

La mise en place d'un comité opérationnel a permis de régler des situations que l'on connaissait depuis plus de vingt ans

Ce n'est pas parce que les objectifs de l'ANAH ont baissé que la priorité diminue, c'est juste qu'il y a eu un réajustement avec la réalité du terrain.

Il faut aussi lutter contre l'épuisement des acteurs mais parfois il faut beaucoup d'énergie. Il y a un rapport poids-puissance qui n'est pas exceptionnel ; On peut vite s'essouffler sur cette question. Il faut soulever beaucoup de cailloux pour envisager l'amorce du règlement d'un dossier et cela « fois 'n' » dossiers.

La sanction pénale ne va pas forcément résorber l'habitat indigne mais elle va avoir un écho si les acteurs s'en emparent.

Il vaut mieux commencer petit au niveau du repérage mais être sûr de traiter les situations.

Il est difficile d'appréhender la gravité du signalement par téléphone

En matière d'insalubrité, tous les dossiers ouverts sont toujours actifs.

En matière de repérage, on intervient uniquement sur réclamations ; c'est notre manière de connaître les logements qui peuvent être indigne.

INTITULE SOUS ACTION OPERATIONNELLE :**Développement d'actions de repérage actif de l'habitat indigne****Degré de priorité (0 à 3) : 3**

OBJECTIFS		DESCRIPTION DE LA SOUS ACTION OPERATIONNELLE	
Cibles prioritaires et zones prioritaires, par exemple Charente Maritime, mais reste à préciser au lancement de l'action : - Personnes âgées propriétaires occupants en milieu rural : Renforcer le repérage initial des logements insalubres par la mise en place d'actions pertinentes en amont de dispositifs opérationnels territorialisés (OPAH, MOUS ou PIG). - Locataires en précarité énergétique (à préciser au lancement de l'action) : Renforcer le repérage par le contrôle systématique des logements locatifs en lien avec les fonds impayés d'énergie.		Etat des lieux des actions de repérage existantes. Sur les zones prioritaires définies, engager des études de repérage basées sur l'analyse des données issues du fichier fiscal FILOCOM (données uniquement statistiques non nominatives permettant de localiser des gisements de logements insalubres) impérativement complétée par le fichier des logements ayant une taxe d'habitation 7 et 8 + entretien avec les élus (vérification de terrain). Afin de repérer les logements locatifs insalubres, mise en place de contrôles sur demande des commissions FSL (décret décence du 30.01.2002), attribution des aides financières uniquement pour les logements décents ; suspension des aides au logement. Travail de partenariat à initier ou renforcer avec les services et intervenants du maintien à domicile (ADMR), CLIC, organismes de tutelle (UDAF), réseaux gérontologiques (acteurs indispensables dans le traitement des situations).	
PILOTES DREAL ARS		ACTEURS IMPLIQUES DDT /départements, DDT(M) CAF MSA FSL SCHS Communes	
ECHEANCIER			
DATE DEMARRAGE 2011		ECHEANCE Durée du PRSE2	
BUDGET NECESSAIRE A LA REALISATION DE L'ACTION Moyens humains A estimer au lancement de la démarche		SOURCES DE FINANCEMENT ENVISAGEES Etat	
CRITERES DE SUIVI DE L'ACTION OPERATIONNELLE			
Indicateurs de suivi	Etat initial	Objectif	
Indicateurs de réalisation :			
Réalisation de l'état des lieux régional	Sans objet	A estimer au lancement de la démarche	
Indicateurs de résultat :			
Nombre de collectivités impliquées dans ce repérage.	Sans objet	A estimer au lancement de la démarche	

ANNEXE III - Sélection bibliographique et sitographique

1) Ouvrages, rapports et articles

2) Guides pratiques

3) Ressources internet

1) Ouvrages, rapports et articles

BENJAMIN I., FAURE J., VANONI D. ***L'habitat indigne***. Paris : Fondation Abbé Pierre, 2005. 25 p. (collection Les Cahiers du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre).

En ligne sur : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/pdf/cahier_habitat_indigne.pdf

BOUCHE N. ***Prestation d'assistance auprès de la mission régionale pour la lutte contre l'habitat indigne***. Paris : Bouché Double, 2010. 60 p.

En ligne sur : http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_Bouche_Double_cle17d285-2_cle06511a.pdf

Fondation Abbé Pierre, Ville et Habitat. ***Programme SOS Taudis – Synthèse de l'évaluation 2007-2011***. Paris : Ville et Habitat, 2011. 6p.

En ligne sur : <http://www.untoitpourtous.org/sites/default/files/Synth%C3%A8se%20%C3%A9valuation%20SOS%20Taudis.pdf>

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-De-France. ***L'habitat dégradé et indigne en Ile-de-France – Enjeux et politiques***. Paris : IAU-IDF, 2011. 145 p.

En ligne sur : [http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_788/L_habitat_degrade_et_indigne_en_IDF .pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_788/L_habitat_degrade_et_indigne_en_IDF.pdf)

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne. ***Actes du colloque international sur le thème de l'habitat insalubre / santé – 20 et 21 mai 2005***. Paris : PNLHI, 2005.

En ligne sur : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/les-actes-du-colloque-a122.html>

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne. ***Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux : méthodes et choix des procédures. Vade-mecum*** Paris : PNLHI, 2010.

En ligne sur : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/vade-mecum-a25.html>

Réseau français des Villes-Santé de l'OMS. ***Pour un habitat favorable à la santé : les contributions des villes***. Presses de l'EHESP, 2011. 114 p.

En ligne sur : http://www.villes-sante.com/wp-content/uploads/guide_habitat_sante.pdf

2) Guides pratiques

Agence Nationale de l'Habitat. ***Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées***. Paris : ANAH, 2009. 23p.

En ligne sur : <http://www.anah.fr/les-publications/les-guides-methodologiques/vue->

detaillée/article/traitement-de-lhabitat-indigne-en-operations-programmees.html

Agence Régionale de Santé du Centre – Délégation territoriale du Loiret. **Qui fait quoi en matière de lutte contre l'habitat indigne dans le Loiret**. Orléans : ARS du Centre, 2010. 43 p.

En ligne sur :

http://www.ars.centre.sante.fr/fileadmin/CENTRE/Internet_ARS/Votre_sante/Environnement/Habitat/Guide_habitat_indigne_ARS_DT_45.pdf

Caisse d'Allocations Familiales des Bouches du Rhône, Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches du Rhône. **Pour la décence des logements dans les Bouches-Du-Rhône**. Marseille : ADIL 13, 2009. 23 p.

En ligne sur : <http://www.adil13.org/pdf/GuideLogementDecent.pdf>

Conseil Général de Maine et Loire – service Habitat et Cohésion sociale. **Guide départemental Agir contre l'habitat indigne en Maine et Loire**. Angers : Conseil Général de Maine et Loire, 2009, 16 p.

En ligne sur : http://www.cg49.fr/habitat/pdf/Agir_contre_habitat_indigne.pdf

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de la Vienne, Fonds Solidarité Logement 86. **L'habitat indigne et indécents : prévention et moyens d'actions**. Poitiers : DDASS 86, 2005. 28 p.

En ligne sur : http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/fileadmin/POITOU-CHARENTES/Votre_Sante/votre_environnement/habitat/docs/habitat_degrade/logement_indigne_dd86.pdf

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de Charente-Maritime. **Prévention et traitement de l'habitat indigne en Charente Maritime : guide à l'usage des maires**. La Rochelle : DDASS 17, 2007. 10 p.

En ligne sur : <http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/L-habitat-degrade.115874.0.html>

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Deux-Sèvres, Comité Départemental d'Éducation pour la Santé des Deux-Sèvres. **L'action publique du maire dans la lutte contre l'habitat dégradé**. Niort : DDASS 79, 2007. 10 p.

En ligne sur : <http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/L-habitat-degrade.115874.0.html>

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Deux-Sèvres, Comité Départemental d'Éducation pour la Santé des Deux-Sèvres. **Prévention et traitement de l'habitat dégradé – Guide pratique à l'usage des travailleurs sociaux**. Niort : DDASS 79, 2006. 9 p.

En ligne sur : <http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/L-habitat-degrade.115874.0.html>

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction. **Qu'est-ce qu'un logement décent ?** Paris : Ministère du Logement et de la Ville, 2007. 19 p.

En ligne sur : http://www2.logement.gouv.fr/publi/locaces/doc_pdf/logtdecent.pdf

Fnors, Guide à destination des maîtres d'ouvrage d'un diagnostic local de santé, 2010, 16 p.

3) Ressources internet

ANAH

Site de l'Agence nationale de l'habitat, partenaire logement sur le parc immobilier privé.

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>

ANIL

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement. Information, documentation, études sur le logement.

<http://www.anil.org/>

ARS Poitou-Charentes

Dossier consacré à la thématique Santé habitat sur le site de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes (acteurs, informations et conseils, outils et supports locaux, lexique)

<http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/Sante-habitat.90081.0.html>

DREAL Poitou-Charentes

Site de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement. Rubrique dédiée à l'Habitat et Logement, dont une partie sur le Pôle Régional de Lutte contre l'Habitat Indigne (PRLHI)

<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/habitat-et-logement-r217.html>

Les OPAH

Site national des programmes d'amélioration de l'habitat.

<http://www.lesopah.fr/>

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Rubrique du site du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports consacrée au Logement et hébergement dans sa globalité

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Logement-et-hebergement->

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

Site dédié à l'habitat indigne du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>

ANNEXE IV - Liste des structures auditionnées

Région Poitou-Charentes :

<i>Acteurs interrogés</i>	<i>Nom</i>	<i>Localisation</i>
ARS 79	Mme Eglizaud / Mme Blanchet	(79)
DDT 79	Mme Panier	(79)
ADIL 79	M. Berthod / Mme Chabirand / Mme Nouraud	(79)
PACT 79	M. Cayron	(79)
SCHS de Niort	Mme Dunand / M. Le Luherne	(79)
URBANIS	M. Bernard	(79)
DREAL/PRLHI	M. Robin	(86)
ARS 86	M. Friedrich / M. Hebras	(86)
DDT 86	M. Lheritier	(86)
Vienne et Habitat	M. Dagonat	(86)
CAF 86	Mme Guiot / Mme Mourais	(86)
ARS 16	Mme Comba	(16)
DDT 16	Mme Malpeyre	(16)
ARS 17	M. Guillaume / Mme Touvron	(17)
DDTM 17	M. Rizzo / Mme Lucsne	(17)
PACT (16/17)	M. Devos	(16)/(17)
SCHS La Rochelle	Mme Cormerais	(17)
Vice-Procureur de Saintes	M. May	(17)

Structures nationales et autres régions :

<i>Acteurs interrogés</i>	<i>Nom</i>	<i>Localisation</i>
Fondation Abbé Pierre	Mme Faure	national
PNLHI	M. Polge / Mme Schustenberger	national
Bouché Double	Mme Bouché	national
ANAH	Mme Daou	national
ADIL 81	Mme Roque	(81)
CNAF		national

Synthèse des méthodes de repérage de l'habitat indigne

GUIDE D'ENTRETIEN EXPLORATOIRE



DOCUMENT DE TRAVAIL



Introduction :

Nous nous interrogeons sur ce qui peut permettre d'améliorer les méthodes de repérage de l'habitat indigne. Nous souhaiterions également savoir quelle est votre positionnement, votre rôle, vos relations avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ?

Quel est l'impact du « repérage et de ses méthodes » dans la lutte contre l'habitat indigne ?

Quelles sont les perspectives d'amélioration que vous avez pu identifiées ?

Cette audition intègre la réalisation d'une étude régionale dont les objectifs sont identifiés dans la fiche 5.4 du PRSE2 :

- Renforcer les dispositifs de repérage existants (liens entre les partenaires, création de fichiers communs, information et formation)
- Développer des actions de repérage actif de l'habitat indigne en définissant une méthodologie et en la déployant sur un territoire par département.

Identité de l'acteur /personnes interrogées

Nom	
Rôle	
Mission dans la LHI ? Depuis Quand ?	

– La lutte contre l’habitat indigne/ Le point sur les méthodes de repérage

– QUELS CONSTATS/CONTEXTE REGIONAL/LOCAL en matière de LHI ?	
EN MATIERE DE REPERAGE, QUEL RÔLE ? QUELLES RELATIONS AVEC LES ACTEURS ? COMMENT S’ORGANISE LE REPERAGE DE L’HABITAT INDIGNE SUR LE TERRITOIRE ? QUELS SIGNALEMENTS QUELS EFFETS ?	
QUELS OBJECTIFS ? COMMENT SONT-ILS FIXES ? INTEGRATION DE LA LHI DANS LES OBJECTIFS DES OPERATEURS ?	
QUELS MOYENS (humains, financiers, techniques?) SUR QUELLES RESSOURCES (EN EXTERNE) POUVEZ-VOUS VOUS APPUYER ? IMPACT DU PDALPD ?	
QUELLES ACTIONS MENES DEPUIS 5 ANS ? RUPTURE APRES LA REORGANISATION TERRITORIALE ?	

QUELS RESULTATS? QUELS CRITERES ?	
QUELS ECARTS CONSTATES ? QUELS OBSTACLES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE? QUELLES MESURES POUR Y REMEDIER ?	

– Les pistes de solutions envisagées

QUELLES METHODES DE REPERAGE A PRIVILEGIER ? UN TRAITEMENT UNIQUE DE RECEPTION DES SIGNALEMENTS, UNE BONNE SOLUTION? QUEL EST L'IMPACT DU PDLHI ? VOTRE POINT DE VUE SUR SA CREATION, SA PERTINENCE, LES RISQUES IDENTIFIES ?	
SUR QUELS TERRITOIRES ? POURQUOI ?	

QUELLES SONT LES ACTEURS A MOBILISER ? A REMOBILISER ? QUELLE EST LA POSITION DES ELUS LOCAUX ?	
SUR QUELS MOYENS DOIT-ON S'APPUYER ?	
QUELS SONT LES BLOCAGES EXISTANTS ?	
QUELLES SONT LES FORCES SUR LESQUELLES S'APPUYER ?	



2^e Plan régional Santé Environnement 2011 > 2014

POITOU-CHARENTES

Synthèse de l'étude menée par N. Bouché sur la région Midi-Pyrénées

Nancy BOUCHE a réalisé cette étude en août 2010. Intitulée « Prestation d'assistance auprès de la mission régionale pour la lutte contre l'habitat indigne », ce rapport répondait à une demande de la DREAL Midi-Pyrénées. Il constitue le résultat d'un audit effectué auprès de l'ensemble des services en charge de la lutte contre l'habitat indigne de la région Midi-Pyrénées.

- Yann MOISAN – Fabienne AYRAUD / IREPS POITOU-CHARENTES -



<i>Introduction</i>	3
I] Lutter contre l'habitat indigne : Sémantique et contexte réglementaire	3
1.1) Rappel des notions relatives à la lutte contre l'habitat indigne	3
1.2) Textes réglementaires et législatifs	3
1.3) Son intégration dans les politiques publiques	4
II] Fonctionnement régional actuel des services et organismes dans le champ de l'habitat indigne	5
2.1) Des éléments positifs à prendre en compte	5
2.2) Mais encore de nombreux freins existants !	5
III] Propositions d'évolution en matière de lutte contre l'habitat indigne dans la région Midi-Pyrénées	8
3.1) Pistes d'amélioration dans les départements	8
3.1.1) <i>Permettre un repérage plus étendu</i>	8
3.1.2) <i>Assurer un suivi des arrêtés d'insalubrité</i>	9
3.1.3) <i>Utiliser les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)</i>	9
3.1.4) <i>Permettre une plus grande cohérence des dispositifs publics existants</i>	9
3.1.5) <i>Renforcer le partenariat entre services</i>	9
3.1.6) <i>Apporter du soutien aux maires</i>	10
3.1.7) <i>Intensifier le travail sur les logements de propriétaires occupants</i>	10
3.1.8) <i>Proposer des formations et sensibilisations aux acteurs</i>	10
3.1.9) <i>Développer la mise en place et le fonctionnement des PDLHI</i>	10
3.2) Création d'une mission régionale d'appui aux pôles départementaux	11
3.2.1) <i>Le fonctionnement d'une mission régionale d'appui</i>	11
3.2.2) <i>Les activités de la mission régionale d'appui</i>	12
<i>Conclusion</i>	13

Introduction

La présente synthèse reprend en trois parties les éléments essentiels du rapport de N. Bouché : la première partie présente les notions définies par l'auteur et rappelle le contexte réglementaire de la lutte contre l'habitat indigne. La seconde partie décrit le fonctionnement des services et instances interrogés, classé en éléments positifs et éléments à améliorer. La dernière partie aborde les propositions d'évolution en matière de traitement de l'habitat indigne dans les départements puis au niveau régional.

I] Lutter contre l'habitat indigne : Sémantique et contexte réglementaire

Tout au long du rapport, N. Bouché fait référence à des notions précises et renvoie, pour étayer ses propos, à des textes juridiques et à des priorités politiques définies au niveau national et local.

– Rappel des notions relatives à la lutte contre l'habitat indigne

Les 1ères pages du rapport présentent quelques rappels sémantiques utiles pour resituer le contexte réglementaire et publique de cette étude.

Les différences entre les termes d'habitat indigne, d'habitat insalubre et de logement non décent sont notamment précisées.

Elle cite la définition de l'habitat indigne définie par l'article 4 de la « loi Besson » issue de la loi Molle du 25 mars 2009 : « *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.* »

La distinction entre ces termes réside principalement dans les modes d'action publique ne relevant pas des mêmes procédures juridiques. La notion de logement non décent trouve son application dans le Code de la Sécurité Sociale et dans le Code Civil (pour des logements locatifs) alors que les définitions de l'habitat indigne et insalubre trouvent notamment leurs réponses dans le Code de la Santé Publique et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Par la suite, elle distingue et explicite les notions de plaintes, signalements et repérages pour montrer que ces différents actes ne sont pas issus de la même personne et n'ont pas les mêmes effets : la plainte provient de la personne concernée par un habitat vétuste alors que le signalement émane d'un tiers quel qu'il soit (proches, travailleurs sociaux, ...). Le repérage, quant à lui, est destiné à découvrir, par la recherche, des cas encore inconnus de logements dégradés.

– Textes réglementaires et législatifs

De nombreuses références législatives et réglementaires sont mentionnées dans le rapport de Nancy Bouché. Cela caractérise la richesse mais aussi la complexité de ce domaine à la croisée des chemins entre politique de la ville, politique du logement, politiques de santé et procédures pénales. Il est notamment fait mention des éléments suivants :

- *Code de Santé Publique (article L. 1311-4 et articles L.1331-1 et suivants)* : définit les procédures de lutte contre l'habitat insalubre. Relève essentiellement des pouvoirs de police du préfet.
- *Code Général des Collectivités Territoriales (articles L.2212-1 et suivants)* : précise les pouvoirs de police des maires en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.
- *Code de Sécurité Sociale* : définit des critères minimaux techniques pour les logements, en vue de

l'attribution d'aides financières.

- *Code Pénal* (notamment art. 223-1 et 225-14) : détermine des faits qui constituent des délits au regard de la dignité humaine dans le cadre de bâtiments d'habitation.
- *Code de procédure pénale* (article 40) : pose le devoir de tout agent public de porter à connaissance tout délit, crime ou situation inadmissible dont il a connaissance.
- *Code de la Construction et de l'Habitation* (articles L.511-1 et suivants) : relève essentiellement de la compétence du maire.
- *Loi du 12 avril 2000* : relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations
- *Loi du 13 juillet 2006* : portant engagement national pour le logement (complète le plan de cohésion sociale de 2004)
- *Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009* : vise principalement à favoriser la production de logements et à lutter contre l'exclusion
- *Décret du 30 janvier 2002* : définit les critères de décence d'un logement pour la mise en location (met en application la loi SRU du 13 décembre 2000 et complète l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989)
- *Règlement Sanitaire Départemental* : édicte des règles techniques d'hygiène qui ne sont pas précisées dans d'autres textes et peut ainsi être adapté aux contextes particuliers de chaque département. Relève de la compétence de l'autorité municipale.
- *Circulaire du 23 juin 2003* : relative à la mise à disposition d'une nouvelle grille d'évaluation de l'état des bâtiments susceptibles d'être insalubres (remplace la circulaire du 28 août 1971)
- *Circulaire du 8 juillet 2010* (du Préfet Alain Régnier, président du PNLHI) : relative aux priorités en matière de lutte contre l'habitat indigne : développer les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, augmenter le nombre d'arrêtés et veiller à leur suivi, accompagner les communes.

— Son intégration dans les politiques publiques

L'auteur a tenu, dans sa rédaction, à mettre en avant les dispositifs existants en lien avec les politiques du logement (santé-environnement) et les politiques de santé publique afin de penser leur imbrication de façon cohérente avec la lutte contre l'habitat dégradé.

Elle présente deux plans régionaux (en cours d'écriture au moment de la rédaction du rapport) : le Plan Régional de Santé (outil de référence de la programmation de la santé publique en région) et le Plan Régional Santé-Environnement (traite des aspects de la santé humaine influencés par l'environnement en mettant l'accent sur les priorités spécifiques la région.).

Sont également cités tous les dispositifs locaux autour du logement et/ou des publics en précarité :

- *Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)* : cadre institutionnel qui a pour but d'harmoniser les initiatives relatives aux logements des personnes en situation de précarité.
- *Programme Social Thématique (PST) départemental* : fondé sur une convention signée entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité. L'objectif est de réhabiliter des logements de propriétaires bailleurs s'engageant, en contrepartie d'une aide financière renforcée de l'ANAH, à respecter un loyer conventionné de 9 ans minimum.
- *Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental* : programme d'actions visant à améliorer un groupe de logements sur un territoire donné.
- *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat* : consiste en la réhabilitation de zones urbaines ou rurales (OPAH-RU pour Renouvellement Urbain et OPAH-RR pour Revitalisation Rurale)

Certains départements disposent également d'un *Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)* : celui-ci permet une structuration de l'organisation du travail des acteurs en matière d'habitat indigne et une planification d'actions communes.

II] Fonctionnement régional actuel des services et organismes dans le champ de l'habitat indigne

Cette partie synthétise les éléments recueillis lors de l'audit réalisé auprès des acteurs de lutte contre l'habitat indigne, classés ici en éléments positifs et éléments à améliorer.

2.1) Des éléments positifs à prendre en compte...

1. **Situation globale des habitats en région** : En Midi-Pyrénées, l'offre de logements locatifs est assez importante par rapport à la demande. De plus, les situations connues d'habitats indignes se répartissent de façon égale entre les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants. Il y a également une répartition équilibrée entre le milieu rural et le milieu urbain.
Le traitement de l'habitat indigne reste évidemment une priorité mais ne semble pas un problème grandissant dans la région.
2. **Prise en compte locale de la lutte contre l'habitat indigne** : Malgré des progrès à réaliser et des différences de traitement dans les départements, la lutte contre l'habitat indigne est globalement reconnue et intègre la plupart des programmations prévues par les pouvoirs publics.
3. **Existence de PDLHI** : certains territoires ont développé la mise en place de pôles départementaux. Ils disposent chacun d'une organisation propre, avec des objectifs parfois différents : le pôle peut avoir comme projet de recevoir en un même lieu toutes les plaintes et les signalements du département ou alors de ne réserver la coordination qu'à des dossiers jugés complexes.
Toutefois, quelque soient les missions fixées, ils ont pour point commun de vouloir travailler en partenariat et de rendre le traitement des dossiers d'habitat indigne plus efficace.
- **Pour les autres départements, des volontés s'affirment également** : dans les départements où il n'y a pas de PDLHI, il existe bien souvent une volonté commune d'améliorer la coordination des actions, d'avoir une organisation partenariale plus structurée dans l'objectif d'être également plus efficace. Certains sont en phase de réflexion pour la mise en place d'un pôle.
- **Des initiatives déjà mises en place** : plusieurs actions ont souvent déjà été menées par les services de l'État (DDEA/DDDT, DDASS), les ADIL ou les CAF avec d'autres partenaires. Ont été citées notamment des sensibilisations et formations à destination des travailleurs sociaux et des élus, la réalisation de fiches techniques ou des actions de soutien méthodologique des locataires et propriétaires (exemple cité : modèles de courrier).
Chaque département a pu décrire une action déjà menée sur son territoire qui pourrait être un vecteur d'idées pour d'autres.

2.2) Mais encore de nombreux freins existants !...

- **Dispositifs territoriaux** : Malgré le nombre important de programmes locaux autour du logement et/ou des personnes en situation de précarité (cf. partie 1.3. de la synthèse), la prise en compte de l'habitat indigne n'est pas systématique dans le travail quotidien des opérateurs de terrain.
- **Isolement des services en charge des dossiers** : Un réel cloisonnement entre professionnels travaillant dans le champ de l'habitat indigne est constaté. Chaque organisme travaille de son côté en essayant de traiter les dossiers de la façon la plus efficace possible mais sans réels concertation, coordination et échanges avec les autres acteurs locaux et régionaux.
- **Absence de contacts de travail avec certains acteurs** : Les différents entretiens réalisés dans le cadre de l'audit font ressortir l'absence de liaisons et la méconnaissance du travail effectué par plusieurs organismes pourtant directement concernés par des situations d'habitat dégradé. Ont

été cités : les services de la Préfecture, les caisses de la MSA, les services de la gendarmerie et de la police, les juges d'instance (pour notamment les questions relatives aux rapports locatifs), les associations d'entraide (exemples donnés : Secours Populaire ou Secours Catholique).

- ✓ **Difficultés à aller au bout des procédures :** Il apparaît difficile pour les personnes en charge des dossiers de conduire une procédure sujette à contentieux menant à l'arrêté d'insalubrité ; le nombre de ces arrêtés dans presque tous les départements restant très faible. N. Bouché justifie cette situation par plusieurs raisons :

- Certains outils plus contraignants, pouvant permettre une réalisation effective des travaux par les propriétaires, sont prévus par le Code de la Santé Publique mais sont parfois peu connus et peu utilisés (exemple cité : les procédures d'urgence). L'intervention faite par le seul biais du RSD n'aboutit pas souvent à une résolution du problème.

- L'utilisation de la grille permettant l'évaluation de l'insalubrité (prévue dans la circulaire de 2003 – cf. partie 1.2) est probablement appliquée trop fidèlement. Selon l'auteur, elle ne doit rester qu'un outil et certains critères doivent être interprétés avec prudence (exemple cité : pour les problèmes d'humidité).

- Les dossiers peuvent être considérés comme complexes à traiter selon les situations rencontrées qui cumulent à la fois des problèmes d'ordres juridique, social et technique.

- **Difficultés d'exercice du pouvoir de police des maires :** les maires sont « frileux » dans la mise en place des procédures en direction des habitants de leurs communes. L'application du RSD reste compliquée à mettre en œuvre. L'intervention auprès des propriétaires se limite souvent à un simple avertissement oral ou écrit.
- **Manque d'implication des travailleurs sociaux :** l'auteur fait part des résistances des professionnels exerçant dans le domaine social à s'impliquer davantage dans le repérage et le signalement de logements indignes. Ces derniers expriment un manque de retour d'informations une fois le mauvais logement signalé. De plus, dans certaines situations, ils vont surtout privilégier la solution du relogement (focalisant leur travail sur l'amélioration de vie de l'individu plutôt que sur la situation d'une habitation).
- **Profils des logements financés par l'ANAH :** Comme l'illustrent 2 tableaux du rapport, l'ANAH a du mal à atteindre ses objectifs chiffrés en matière de logements financés, et ce notamment pour les propriétaires occupants (ce qui peut s'expliquer par un taux de financement trop faible par rapport aux travaux à réaliser, par le profil des propriétaires : âgés, habitant dans des zones rurales, avec des budgets limités.). « Les résultats sont sensiblement meilleurs pour les bailleurs que pour les propriétaires occupants ; pour ces derniers, la modestie des résultats est préoccupante, même si cette situation n'est pas propre à la région Midi-Pyrénées. »
- **Relations des services de l'État et des collectivités avec l'organisation pénale :** Les contacts entre les services et le parquet sont souvent très limités : très peu d'affaires sont envoyées au Procureur, et elles ne font généralement pas l'objet d'un suivi. L'auteur explique cela par le fait que certains dossiers ne rentrent pas dans le champ de compétences du Procureur : les procès-verbaux s'appuyant sur le RSD relèvent de la contravention et non de la correctionnelle (champ d'intervention du Parquet).
- **Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) :** La loi impose aux propriétaires vendeurs et aux propriétaires bailleurs la recherche de sources d'exposition au plomb dans les revêtements des logements construits avant le 1er janvier 1949 (tant pour les parties privatives que pour les parties communes). Tout diagnostic faisant apparaître des facteurs de dégradation du bâti, ou une concentration de plomb importante doit être transmis aux services de la DDASS (aujourd'hui ARS).
En région Midi-Pyrénées, les services concernés ne reçoivent que des CREP « vente » mais aucun ne reçoit de CREP « locations » et « parties communes ».
- **Contrôle du respect de la décence des logements en contrepartie d'aides publiques au logement :** Peu d'organismes publics effectuent un contrôle de la décence quand ils accordent

des aides au logement (allocations logement, FSL, fonds énergie). Les contrôles effectués restent partiels et occasionnels.

- **Procédure en cas d'expulsion** : Lorsque le bailleur demande l'expulsion de son locataire et la rupture du contrat de bail suite à des impayés de loyers, l'information se doit d'être transmise au préfet qui procède à une enquête sociale. Toutefois, cette enquête ne fait jamais l'objet d'une visite des locaux en cause (enquête sur le logement). On peut alors passer à côté de situations de logements dégradés.
- **Traitement des plaintes reçues** : Les organismes interrogés reçoivent des plaintes à des quantités variables : certains services des DDASS et SCHS disent en recevoir de moins en moins alors que les ADIL et les CAF disent en recevoir beaucoup, avec toutefois des données hétérogènes selon les départements. Cependant, il n'existe ni au niveau départemental, ni au niveau régional d' « observatoire » des plaintes recueillies afin de pouvoir recenser le nombre de plaintes reçues.
De plus, selon l'auteur, il est important de ne pas considérer uniquement les plaintes, qui sont une partie seulement des situations d'habitat indigne.
- **Faiblesse des signalements** : pour déceler des situations inconnues d'habitat dégradé, il est important de développer la collaboration entre acteurs. *« Face à l'insuffisance des plaintes – quantitative et qualitative- la source de renseignements la plus fructueuse est le signalement par des acteurs sociaux ou opérationnels. »*
Cependant, certains opérateurs soulignent la difficulté de recueillir des signalements de certains professionnels : les travailleurs sociaux, si le partenariat n'a pas été suffisamment formalisé, les maires ainsi que les services de police et de gendarmerie.
- **Sentiment d'inquiétude face à la restructuration des services de l'État** : N. Bouché aborde la Révision Générale des Politiques Publiques et la loi du 9 août 2004, avec les changements structurels qui y sont liés (Pour rappel, le rapport a été diffusé en août 2010). Elle souligne la nécessité de construire de nouvelles façons de travailler tout en insistant sur le fait que les nouvelles DDCSP et DDT ainsi que les services de l'ARS restent les partenaires pilotes et indispensables de la lutte contre l'habitat indigne.

III] Propositions d'évolution en matière de lutte contre l'habitat indigne dans la région Midi-Pyrénées

Les propositions formulées par N. Bouché découlent des éléments mentionnés ci-dessus.

3.1) Pistes d'amélioration dans les départements

3.1.1) Permettre un repérage plus étendu

Le rapport mentionne la nécessité d'introduire le repérage d'habitat dégradé au sein des programmes locaux autour du logement et/ou des publics en précarité (type OPAH, PIG, ... - cf. partie 1.3 de la synthèse). Pour cela, il faut, à la fois interpellier les décideurs sur l'importance d'intégrer l'obligation de repérage dans les nouveaux programmes financés par l'ANAH et à la fois sensibiliser les opérateurs de terrain sur l'importance de signaler les logements indignes dont ils ont connaissance.

De plus, il peut être précisé dans les nouveaux programmes des missions de contrôle, voire de diagnostics.

L'auteur fait part de l'intérêt de développer de nouvelles relations de travail avec certains acteurs comme la MSA, les travailleurs sociaux, les services de l'ordre public, et tout autre organisme pouvant être ressource en matière de signalement.

Il est rappelé que les dossiers comportant une situation de relogement suite à une insalubrité doivent faire l'objet d'un suivi pour que l'habitat ne soit pas remis en l'état sur le marché locatif. De même, les situations d'expulsions suite à des impayés étant accompagnées de plaintes en termes de salubrité du logement devront être pris en compte dans le cadre de l'enquête sociale.

3.1.2) Assurer un suivi des arrêtés d'insalubrité

Il est conseillé aux agents de réaliser un recensement des arrêtés antérieurs à la loi SRU et d'en faire une mise à jour afin de voir où en est la procédure.

Pour les arrêtés pris après la loi SRU, il faut également en réaliser un suivi de la façon la plus complète possible (situation des occupants, travaux d'office, créances des propriétaires, ...)

3.1.3) Utiliser les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)

Le rapport préconise la programmation d'une communication auprès de structures en lien avec les propriétaires bailleurs pour les informer de l'obligation de réaliser et transmettre le « CREP location ».

Plus précisément, les services des SCHS et de la DDASS peuvent demander l'existence de « CREP parties communes », lors d'enquêtes en cours.

De plus, les CREP doivent faire l'objet d'un suivi spécifique une fois le dossier pris en charge.

3.1.4) Permettre une plus grande cohérence des dispositifs publics existants

L'auteur suggère de travailler en partenariat avec les services du Conseil Général sur les dossiers de demande d'aides, tels que l'aide à l'énergie ou le Fonds Solidarité Logement. Il est important de vérifier que les financements accordés ne sont pas à destination d'occupants de logements indécents.

Se pose également la question des locataires sous tutelle. Les organismes de tutelle, type UDAF, ne connaissent souvent pas le droit du logement et de ce fait, gèrent de façon parfois inadaptée les situations de logements dégradés. Il pourrait être pertinent de leur proposer une sensibilisation sur ce thème.

De plus, il est rappelé la nécessité d'organiser la coordination entre les programmes de l'ANAH et le volet Habitat Indigne des différents PDALPD.

3.1.5) Renforcer le partenariat entre services

Les services de l'État pourraient renforcer leurs relations de travail avec les partenaires suivants :

1. les commissions départementales de conciliation
 - les associations d'entraide (pour leur action de défense des locataires)
 - les juges d'instance, les conciliateurs de justice, les parquets et les magistrats

Les services de la Préfecture (contrôle de légalité) doivent avoir connaissance des arrêtés de péril. De même la Sécurité Civile doit connaître la situation des hôtels meublés.

La Préfecture doit aussi être destinataire de tous les jugements ayant trait à la décence, afin que les données soient intégrées dans le fichier des « observatoires nominatifs ». Ce point devrait être rappelé au greffe des tribunaux d'instance.

De plus, les maires pourraient utiliser leurs droits de diffusion d'information auprès de la CAF (ou de la MSA) de situations de logements indignes en location. Cette information entraînerait une suppression du versement de l'allocation, ce qui pourrait être un élément persuasif dans le rapport entre le maire et le propriétaire.

Ce même droit de communication pourrait également être utilisé par les services de la DDASS pour signaler toutes situations de logements dégradés aux maires et à la CAF (MSA) concernés.

3.1.6) Apporter du soutien aux maires

Le rapport a de nombreuses fois souligné l'importance du rôle des maires dans le traitement de l'habitat indigne. C'est pourquoi, il est nécessaire que les services de l'État apportent un soutien aux communes dans l'exercice de leurs pouvoirs de police :

- En organisant un suivi des dossiers envoyés aux maires avec transmission de documents de liaison ;
- En proposant une formation aux élus et agents municipaux (notamment les agents de police) ;
- En mettant à leurs dispositions des référents juridiques et techniques départementaux identifiés pouvant conseiller les communes ;
- En travaillant en liaison avec les préfetures et les sous-préfetures pour le suivi des arrêtés de péril et le contrôle des ERP hôteliers.

3.1.7) Intensifier le travail sur les logements de propriétaires occupants

Le travail auprès des propriétaires occupants doit rester une priorité, notamment dans les zones rurales, où beaucoup sont âgés et parfois en situation de précarité. Ces situations sont notamment connues des professionnels travaillant au plus près de ces populations (MSA, travailleurs sociaux mais également structures d'aides à domicile). C'est pourquoi il peut être intéressant de travailler avec eux sur la question de la décence de ces logements.

De plus, ce type d'habitat pourrait faire l'objet de programmes locaux spécifiques.

3.1.8) Proposer des formations et sensibilisations aux acteurs

Le rapport préconise la mise en place de sensibilisations auprès des associations d'entraide, en particulier sur le signalement de logements indignes mais également sur leur possibilité d'accompagner et représenter les habitants locataires devant la justice.

Il propose également de planifier à moyen et long terme des temps de sensibilisation à destination des acteurs cités tout au long du rapport comme les communes, les travailleurs sociaux, les UDAF, les structures d'aide à domicile, les travailleurs sociaux, ..., en adaptant les priorités selon les départements.

3.1.9) Développer la mise en place et le fonctionnement des PDLHI

L'auteur rappelle la nécessité de mettre en place (ou de rendre efficient) un PDLHI dans chaque département.

Les objectifs de la mise en place d'un Pôle départemental sont :

- La structuration d'une organisation déjà existante (même si celle-ci est défectueuse)
- La mutualisation des moyens humains et de leurs compétences et des outils existants
- Et de fait, le traitement plus efficace des dossiers d'habitats dégradés.

Le PDLHI doit être formalisé par un document écrit signé par tous les acteurs s'engageant dans ce dispositif. La liste des partenaires n'est pas figée mais certains s'avèrent indispensables : les services de l'Etat (Préfecture, DDT, DDCSPP, l'ARS), les acteurs sociaux (tels que ADIL, CAF, MSA, UDAF, ...), les collectivités Territoriales (Conseil Général, SCHS, ...). D'autres organismes peuvent s'ajouter selon les

situations départementales.

Le document signataire doit préciser les différents niveaux de hiérarchie et de prise de décisions du pôle : il apparaît, selon les PDLHI déjà constitués, deux types d'instances de travail : le groupe décisionnaire (prend connaissance des bilans, définit les orientations) et un groupe plus technique (discussions autour des dossiers).

Il doit également permettre de visualiser les modalités de travail commun : celles-ci peuvent se situer à différents niveaux :

- ✓ soutien aux acteurs (informations, formations) ,
- ✓ mise en commun des données pour améliorer le repérage,
- ✓ traitement commun des dossiers difficiles de façon ponctuelle à la demande des partenaires
- ✓ guichet unique de réception et traitement des plaintes et signalements.

Un plan d'actions doit être rédigé annuellement précisant les travaux prioritaires, les objectifs fixés, les rencontres à organiser, les documents à produire et/ou communiquer, ...

Chaque partenaire doit se retrouver dans les modalités de travail commun. Pour cela, une nouvelle organisation doit être pensée pour que le partenariat devienne facilitant et n'introduise pas des procédures supplémentaires. L'information doit circuler de façon organisée et cohérente auprès de tous les acteurs inclus dans la démarche (y compris les travailleurs sociaux à l'origine du signalement)

3.2) Création d'une mission régionale d'appui aux pôles départementaux

La seconde partie du rapport est consacrée à la proposition de création d'une mission régionale d'appui aux départements.

3.2.1) Le fonctionnement d'une mission régionale d'appui

La mission régionale d'appui, telle que proposée par N. Bouché, serait animée par la DREAL et l'ARS, « noyau dur » de cette nouvelle instance. Elle aurait pour but le soutien aux pôles départementaux et plus largement à tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne en département.

Cette mission serait coordonnée par un secrétariat au sein des services de l'État (ou une structure extérieure financée par l'État). Celui-ci organiserait entre autres, une ou 2 réunions par an avec l'ensemble des représentants de chaque département. Il assurerait la préparation, la mise en œuvre et l'évaluation des différentes activités prévues.

L'auteur présente un calendrier d'actions pour 2010 et 2011 avec notamment :

- Pour 2010 : une valorisation des travaux réalisés en départements et une réflexion autour des modalités de création de la mission régionale,
- Pour 2011 : une structuration de la mission régionale avec la mise en pratique des premières réflexions.

3.2.2) Les activités de la mission régionale d'appui

Le premier service proposé serait un soutien juridique aux services de l'État (ou agissant pour le compte de l'État - SCHS) par un professionnel expert en droit mais aussi par des « personnes ressources » identifiées dans chaque département. Ainsi, les difficultés rencontrées dans la gestion d'un dossier d'habitat indigne pourraient trouver des éléments de réponse de 1^{er} et de 2nd niveaux.

Le second service serait la mise à disposition d'une base documentaire sur l'habitat indigne, accessible via internet, incluant à la fois des documents juridiques et pratiques (guides, outils de travail, ...).

Un travail de repérage, actuellement en cours, mené par la DRASS Midi-Pyrénées dans certains départements, pourrait bénéficier à toute la région. Cet appui à la découverte de situations inconnues d'habitats insalubres a porté ses fruits et a permis d'ouvrir la discussion autour des critères d'insalubrité. L'ARS pourrait reprendre cette action en liaison avec la DREAL et travailler en concertation avec tous les territoires de la région.

Est également citée la possibilité de pouvoir solliciter certains organismes ressources en terme de compétences spécialisées (exemple donné : le PACT 12 pour les questions relatives au bail à réhabilitation)

La mission offrirait un panel de formations ouvertes aux différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne : certaines formations seraient programmées et proposées aux services de l'État mais aussi aux opérateurs locaux, aux villes, aux travailleurs sociaux et aux associations. D'autres seraient réalisées à la demande sur site auprès des services tels que les petites communes, les sous-préfectures, les services de l'ordre public, ... Les formations seraient assurées soit par un organisme de formation soit par des agents de l'État formés. Il est préférable, pour assurer la mise en œuvre de ce service, de désigner un responsable formation.

De plus, la mission permettrait une réflexion collective régionale autour :

1. des cahiers des charges des politiques locales de l'habitat privé financées par l'ANAH (afin d'inclure des orientations relatives à l'habitat indigne identiques aux différents dispositifs existants dans la région),
2. des cahiers des charges des programmes territoriaux (afin d'intégrer les dimensions de repérage et de signalement dans le quotidien des opérateurs de terrain),
3. des mesures de l'insalubrité d'un logement (afin d'adapter la grille de cotation aux situations locales),
4. d'une campagne régionale d'information et de détection du plomb accessible (notamment, comme indiqué précédemment pour les « CREP locations » et « CREP parties communes »),
5. de l'hébergement temporaire des occupants de logements dégradés.

La mission régionale d'appui pourrait aussi piloter une étude autour du nombre de logements potentiellement indignes en région Midi-Pyrénées en croisant l'outil PPPI avec d'autres sources, comme par exemple des études locales préalables à la mise en place d'OPAH.

Enfin, la mission régionale d'appui aurait comme ambition la plus forte de créer une plate-forme de mutualisation et d'échanges d'expériences à travers des outils de partage (comme un intranet) ou des rencontres régionales ou encore l'identification de personnes ressources sur le territoire.

Conclusion

Parce que la lutte contre l'habitat indigne peut prendre de multiples formes, les acteurs locaux et régionaux (du service d'aide à domicile communal aux services préfectoraux) ont un rôle important à jouer. Les acteurs institutionnels sont dans une position idéale pour coordonner les efforts, mais ils doivent le faire de façon à ce que tous les autres échelons puissent y participer.

Il faut pour commencer, disposer d'une image précise des problèmes qui entourent la lutte contre l'habitat indigne. Il convient pour ce faire de recourir à un examen attentif du contexte régional. Sur la région Midi-Pyrénées, Nancy Bouché a rassemblé toutes les données existantes permettant de repérer les atouts et les freins subsistants dans la chaîne de processus allant du repérage au traitement de l'habitat indigne. Ces données permettent également d'observer l'évolution des blocages existants et de procéder à des comparaisons entre territoires (urbains/ruraux) et démarches différenciées entre propriétaires occupants et bailleurs.

Forts de ces informations, de multiples secteurs peuvent agir de manière coordonnée sur le réseau complexe de l'habitat indigne. Les interventions à prévoir porteront sur des domaines différents (mobilisation des élus, programme de repérage actif, visites sur sites, traitement amélioré...), mais, classiquement, elles requièrent la participation et l'implication des pouvoirs locaux (via la création des PDLHI et leurs modalités de fonctionnement). Ainsi des partenariats verticaux entre autorités nationales, régionales et locales doivent prendre forme mais ils doivent être complétés par des partenariats horizontaux entre les parties prenantes d'un territoire ou d'une commune (travailleurs sociaux, services de police, médecins, ADIL...).

Outre les partenariats intersectoriels, une action efficace supposera donc plusieurs conditions préalables : l'amélioration des mécanismes renforçant le repérage, l'engagement politique de responsables locaux, une vision commune soutenue par une coordination régionale ainsi qu'un plus grand partage des expertises et des expériences menées sur chaque territoire. Les recommandations proposées ici par Nancy Bouché peuvent alors être transposables et adaptées d'une région à une autre. A l'heure des réorganisations des services de l'État, ces éléments sont essentiels pour améliorer les politiques de lutte contre l'habitat indigne.



En savoir plus

<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr>

<http://www.poitou-charentes.gouv.fr>



Exemple 1 : grille d'auto-diagnostic pour la Charente

GRILLE D'AUTO-DIAGNOSTIC	
Les signes de non décence repérés du logement	
Locataire :	
Nom, Prénom : _____	
Adresse : _____	
Téléphone :	
Mail : _____	
Propriétaire :	
Nom, Prénom : _____	
Adresse : _____	
Téléphone :	
► Caractéristiques du logement :	
☐ la toiture n'est pas étanche	
☐ présence d'infiltrations ou de remontées d'eau	
☐ les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau, à l'air	
☐ les plafonds ou les murs présentent un risque de chute de matériaux	
☐ la rampe de l'escalier est en mauvais état	
☐ les garde-corps sont descellés ou absence de garde-corps	
☐ les revêtements intérieurs (sols et murs) sont dégradés, peintures dégradées avec suspicion de plomb	
☐ matériaux de construction en amiante en mauvais état	
☐ les canalisations de gaz ou d'eau sont abîmées	
☐ l'installation électrique présente un risque	
☐ présence d'humidité et/ou de moisissures dans certaines pièces	
☐ les moyens de chauffage sont insuffisants, inadaptés ou hors état de marche	
► Les pièces principales	
☐ absence de fenêtre dans une pièce	
☐ les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur	
☐ l'aération des pièces est insuffisante	
☐ absence de prise électrique ou d'éclairage	
☐ l'éclairage électrique est defectueux	
☐ l'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants	
☐ surface habitable inférieure à 9 m ² ou volume habitable inférieur à 20 m ³	
► La cuisine :	
☐ absence de coin cuisine	
☐ il n'y a pas d'évier	
☐ il n'y a pas de siphon	
☐ il n'y a pas d'évacuation des eaux usées	
☐ la pression et le débit de l'eau sont insuffisants	
☐ il n'y a pas d'alimentation en eau chaude	
☐ l'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson	
☐ les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement	
☐ absence de dispositif de ventilation	
► Les sanitaires :	
☐ absence de sanitaires	
☐ les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement	
☐ il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ou la salle à manger	
☐ l'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)	
☐ la pression et le débit de l'eau sont insuffisants	
☐ il n'y a plus d'eau chaude	
☐ il n'y a pas de siphon	
☐ absence de dispositif de ventilation	
Commentaires :	
 Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret du 30 janvier 2002 définit toutes les caractéristiques du logement décent.	

Fiche navette récapitulative– groupe technique LHI
(DDE, CG/SDAL et DTAS, CAF ou MSA, Maire et CCAS, DDASS)

Identification de l'affaire	
Commune :	Adresse :
Occupant(s) :	
Allocataire	
Propriétaire :	Adresse :
Circuit de la fiche	Point de vue du service
Service d'origine :	
Date de la fiche :	
Service :	Affaire connue : OUI - NON
Date d'avis :	
Service :	Affaire connue : OUI - NON
Date d'avis :	
Service :	Affaire connue : OUI - NON
Date d'avis :	
Informations collectées et décision du groupe technique lors de la réunion du :	

Exemple 2 : fiche-navette pour la Charente-Martime

Le rôle de cette fiche est de regrouper les informations de l'ensemble des partenaires intervenants dans le domaine du traitement de l'habitat indigne, sur la situation d'un immeuble, d'un logement et de ses occupants. Elle est adressée à la DDASS (christian.guillaume@sante.gouv.fr ou brigitte.touvron@sante.gouv.fr), qui la transmet à chacun des membres en vue de collecter et récapituler les infos qui seront étudiées à l'occasion de la prochaine réunion mensuelle du groupe technique.

Dispositif départemental de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé
FICHE DE SIGNALEMENT D'UN LOGEMENT

DATE :

ETAT CIVIL

Composition du foyer :

Nom	Prénom	Date de Naissance	Lien de parenté	N° allocataire <i>(préciser si C.A.P. ou V.S.D)</i>

Téléphone :

Adresse :

Si vous bénéficiez d'un accompagnement social (travailleur social de la MSA, de la C.A.P. du Conseil Général), précisez ses coordonnées ci-dessous.

Structure :

Téléphone :

Nom- Prénom du référent :

Le référent est-il allé sur place ? oui non

Coordonnées du propriétaire (si vous êtes locataire)

Nom	Prénom

Téléphone :

Adresse :

RESSOURCES

Ressources des occupants (montrant en vert)

Nature	Allocataire	Conjoint	Autres
Salaires – Emplois Aidés			
Indemnités Formation			
Pôle Emploi : ARE* ASS* ATA* AER* RSA			
Prestations Familiales			
Pension Alimentaire			
Allocation Adulte Handicapé			
Pension Invalidité			
Retraites			
ASPA* (minimum vieillesse)			
APA (Aide Personnalisée d'Autonomie)			
Carte d'invalidité	Oui	Oui	Oui
Autres (préciser)			

*ARE : Aide de retour à l'emploi *ASS : Allocations de solidarité Spéciales *ATA : Allocation Transitoire d'Accès

*AER : Allocation d'Emploi et de Revenu *ASPA : Allocation de Solidarité aux Personnes Agées

LE LOGEMENT

Titre d'occupation :	Locataire	-	-	Propriétaire
	Sous-locataire	-	-	Logé gratuitement
Si vous êtes locataire, date d'entrée dans les lieux :				
Si vous êtes propriétaire, date d'acquisition :				
Bail :	Écrit	-	-	Verbal
Usage du logement :	Habitation	-	-	Professionnel
État du logement	Vide	-	-	Meublé
Diagnostic énergie (DPE) fourni	oui	-	-	non
Diagnostic plomb (CREP) fourni	oui	-	-	non

Situation au regard du logement

Montant du loyer : _____ Montant des charges : _____
 Montant APL ou Allocation Logement : _____
 Versement au Propriétaire _____ oui _____ non

Dettes :

Impayés de loyers :	Procédure d'expulsion :	Procédure de surendettement :
De l'accession :	en cours	en cours
Autres :	envisagée	envisagée
Anciennement en cours :	aucune	aucune

Relations propriétaires/locataires

		Démarches effectuées auprès du propriétaire :	
Bonnes	-	à l'amiable	
Conflituelles	-	avec lettre simple	- <i>Si une mesure d'urgence</i>
Interrompues	-	avec lettre recommandée	- <i>Si une mesure d'urgence</i>
		judiciaire	-

Dispositif FSL saisi :	oui	non
-------------------------------	-----	-----

Fonds de Solidarité de Logement Type :	date : énergie impayé de loyer accès dans les lieux ASLJ	_____ _____ _____ _____ _____	_____ _____ _____ _____ _____
--	---	--	--

Type de logement : individuel collectif Nombre de pièces principales :
sejour et chambre(s)

Souhaits exprimés par l'occupant

Maintien dans les lieux	
Réalisation des travaux	Démarche en cours :
Relogement	
Vente	

Observations du référent :

Observations de l'occupant :

Exemple 3 : fiche de signalement pour les Deux-Sèvres

Dispositif départemental de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé FICHE DE SIGNALEMENT D'UN LOGEMENT

DATE :

ETAT CIVIL

Composition du foyer :

Nom	Prénom	Date de Naissance	Lien de parenté	N° allocataire <i>(préciser si CAF ou MSA)</i>

Téléphone :

Adresse :

Si vous bénéficiez d'un accompagnement social (travailleur social de la MSA, de la CAF, du Conseil Général), précisez ses coordonnées ci-dessous.

Structure :

Téléphone :

Nom- Prénom du référent :

Le référent est-il allé sur place ? ☐ oui ☐ non

Coordonnées du propriétaire (si vous êtes locataire)

Nom	Prénom

Téléphone :

Adresse :

RESSOURCES

Ressources des occupants *(montant en €/m²)*

Nature	Allocataire	Conjoint	Autres
Salaires - Emplois Aides			
Indemnités Fervation			
Pôle Emploi :			
ARE* ASS* ATA* AER*			
RSA			
Prestations Familiales			
Pension Alimentaire			
Allocataire Adulte Handicapé			
Pension Invalidité			
Retraites			
ASPA* (minimum vieillesse)			
APA (Aide Personnalisée d'Autonomie)			
Carte d'Invalidité	Oui	Oui	Oui
Autres (préciser)			

*ARE : Aide à l'embauche ; *ASS : Allocation de Solidarité aux Personnes ; *ATA : Aide à l'embauche à temps partiel ;

*AER : Allocation d'Emploi ; *SP : Allocation de Solidarité aux Personnes âgées

Dispositif départemental de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé
FICHE DE SIGNALEMENT D'UN LOGEMENT

DATE :

ETAT CIVIL

Composition du foyer :

Nom	Prénom	Date de Naissance	Lien de parenté	N° allocataire <i>(préciser si CAF ou MSA)</i>

Téléphone :

Adresse :

Si vous bénéficiez d'un accompagnement social (travailleur social de la MSA, de la CAF, du Conseil Général), précisez ses coordonnées ci-dessous.

Structure : Téléphone :

Nom- Prénom du référent :

Le référent est-il allé sur place ? oui non

Coordonnées du propriétaire (si vous êtes locataire)

Nom	Prénom

Téléphone :

Adresse :

RESSOURCES

Ressources des occupants (montant en €/m²)

Nature	Allocataire	Conjoint	Autres
Salaires - Emplois Aides			
Indemnités Fervation			
Pôle Emploi :			
ARE* ASS* ATA* AER*			
RSA			
Prestations Familiales			
Pension Alimentaire			
Allocataire Adulte Handicapé			
Pension Invalidité			
Retraites			
ASPA* (minimum vieillesse)			
APA (Aide Personnalisée d'Autonomie)			
Carte d'Invalidité	Oui	Oui	Oui
Autres (préciser)			

*ARE : Aide à l'embauche *ASS : Allocation de Solidarité aux Personnes *ATA : Aide à l'embauche d'adulte

*UER : Allocation Unipersonnelle Retraite *ASPA : Allocation de Solidarité aux Personnes âgées

LE LOGEMENT

Titre d'occupation :	Locataire ☐	Propriétaire ☐	
	Sous-locataire ☐	Logé gratuitement ☐	
Si vous êtes locataire, date d'entrée dans les lieux :			
Si vous êtes propriétaire, date d'acquisition :			
Bail :	Ecrit ☐	Verbal ☐	
Usage du logement :	Habitation ☐	Professionnel ☐	
Etat du logement	Vide ☐	Meublé ☐	
Diagnostic énergie (DPE) fourni	oui ☐	non ☐	
Diagnostic plomb (CREP) fourni	oui ☐	non ☐	

Si votre logement a été construit avant 1999

Situation au regard du logement

Montant du loyer : _____ Montant des charges : _____

Montant APL ou Allocation Logement : _____

Versement au Propriétaire : oui ☐ non ☐

Dettes :

Impayés de loyers :	Procédure d'expulsion :	Procédure de surendettement
Dettes accession :	en cours ☐	en cours ☐
Autres :	envisagée ☐	envisagée ☐
Anciennement en cours :	aucune ☐	aucune ☐

Relations propriétaires/locataires

	Démarches effectuées auprès du propriétaire :
Bonnes ☐	à l'amiable ☐
Conflictuelles ☐	avec lettre simple ☐ <i>Si oui, joindre la lettre</i>
Interrompues ☐	avec lettre recommandée ☐ <i>Si oui, joindre la lettre</i>
	judiciaire ☐

Dispositif FSL saisi :

	oui ☐	non ☐	
<i>Fonds de Solidarité Logement</i>	date :		
Type	énergie ☐		
	impayé de loyer ☐		
	accès dans les lieux ☐		
	ASL1 ☐		<i>Citoyenneté Sociale de l'habitant</i>

Type de logement : ☐ individuel ☐ collectif	Nombre de pièces principales : _____ <i>séjour et chambres</i>
---	---

Souhaits exprimés par l'occupant

☐ Maintien dans les lieux ☐ Réalisation des travaux ☐ Relogement ☐ Verte	Démarche en cours :
---	---

Observations du référent :

Observations de l'occupant :

Le logement dans sa globalité

- Les sols ne sont pas solides ☐
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux ☐
- Les escaliers sont dangereux ☐
- La toiture n'est pas étanche ☐
- Les garde-corps sont descellés ou absents ☐
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau ☐
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'air ☐
- Les fenêtres ne sont pas pourvues de volet..... ☐
- Les revêtements et/ou les peintures sont dégradés ☐
- Les murs présentent des infiltrations ou des remontées d'eau ☐
- L'installation électrique est dangereuse (exemple : fils dénudés) ou défectueuse ☐
- Le chauffage est au : Bois | | Fuel | | Electricité | | Gaz | | Pétrole | | Aucun | |
- L'installation du chauffage est insatisfaisante ☐
- L'éclairage naturel est insuffisant ☐
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur..... ☐
- Le logement est insuffisamment ventilé | |
- Le logement présente de l'humidité et des moisissures ☐
- Les conduits d'évacuation des gaz et fumées sont en mauvais état ☐
- L'isolation du logement est insuffisante ☐
- Le logement est infesté par des nuisibles (rats, etc.) ☐
- Le logement est inadapté à mon handicap ☐

Cuisine / installation sanitaire

- Il n'y a pas d'évier dans la cuisine..... ☐
- Il n'y a ni salle de bain, ni salle d'eau ☐
- Il n'y a pas de WC intérieur ☐
- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ☐
- L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité
(pour les logements de plus d'une pièce) ☐
- L'évacuation des eaux usées est insatisfaisante..... ☐
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants ☐
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable ☐
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude ☐

Date

Signature de l'occupant

Signature du référent

Pièces à joindre pour les propriétaires occupants : avis d'imposition N-1 et N-2

Fiche à retourner à :

- Pour les logements situés sur Niort : SCRS de la Ville de Niort - Mairie de Niort - Place Martin Bastard - 79000 NIORT
- Pour les logements situés sur des territoires bénéficiant d'un C.P.A.H. - C.P.A.H. du territoire concerné, s'adresser à la DDT (par téléphone au 05 49 06 89 19)
- Autres logements : Dispositif départemental de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé - 28 rue du Bas Perudis - 79000 NIORT

Précisions de lecture des tableaux : les données présentées ci-dessous correspondent à une partie de l'année 2011 uniquement (de janvier à début septembre). Il faut savoir que les programmes mentionnés s'étendent sur une période de plusieurs années (par exemple sur 5 ans comme dans le cas d'OPAH RR ou RU).

Charente - Programmes en cours / objectifs- réalisations au 01.09.2011

✓ OPAH	OPAH RU Angoulême (Janv.2007 – Déc. 2011)/PB=25/1 ; PO=1	PB=1 ; PO=0
	OPAH RR 3 B Sud Charente (Janv. 2008 – Janv. 2013)/PB=5 ; PO=1	PB=0 ; PO=0
	OPAH RR Haute Charente (Janv. 2008 – Janv. 2013)/ PB=6 ; PO=4	PB=0 ; PO=4
✓ PST	PST départemental (2010-2012)/ PB=7 ; PO=20	PB=0 ; PO=1
✓ PIG	PIG du Cognaçais (Déc. 2008 – Déc. 2011)/ PB=7 ; PO = 3	PB=2 ; PO=0

A titre d'informations, les réalisations effectives depuis le début du programme jusqu'à fin 2011 sont :

- OPAH RU Angoulême : PB = 27 et PO =0
- OPAH RR des 4 B Sud Charente : PB =1 et PO=1 (résultats incomplets)
- OPAH RR Haute Charente : PB=5 et PO=10
- PST départemental : PB=1 et PO=8
- PIG du Cognaçais : PB=1 et PO=4

Charente-Maritime - Programmes en cours / Objectifs 2011 et Réalisations au 01.09.2011

✓ OPAH	OPAH Ile d'Oléron (Juillet 2012 – Déc. 2012) / PB=1 ; PO=2	PB=0 ; PO= 0
✓ PST	PST départemental (Juin 2011 – Déc. 2011)	Non déterminé
✓ PIG	PIG CA Rochefortais (2012)/ PB=2 ; PO=2	En cours
	PIG Centre ancien La Rochelle (Sept. 2011 – Déc. 2012)/ PB=2 ; PO=0	PB=0 ; PO= ?
	PIG Pays Santon (Juin 2011 – Déc 2013) ; PB=2 ; PO=0	PB=0 ; PO= ?
	PIG Xynthia (Déc. 2010 – Juin 2012) ;	Non déterminé
	PIG Pays Saintonge Romane (Juillet 2011 – Déc. 2011) / PB=1 ; PO=5	PB=0 ; PO= ?
	PIG Marennes (Avril 2011 – Décembre 2012) / PB=1 ; PO=1	PB=1 ; PO=0

Deux-Sèvres - Programmes en cours / Objectifs 2011 / Réalisation au 01.09.2011

✓ OPAH	OPAH RU Niort (Nov. 2007 – Nov. 2012)/ PB=5 ; PO=1	PB=0 ; PO=0
	OPAH RU Parthenay (Juil. 2009 – Juil. 2014) ; PB=2 ; PO=1	PB=0 ; PO=0
	OPAH RU St Maixent (Août 2009 – Juin 2014) ; PB=1 ; PO=1	PB=0 ; PO=0
✓ PIG	PIG Saisonnier Pays Gâtine (Juil.2009 – Juin 2012)/	PB=0 ; PO=0
	PIG Départemental Préc. Energ/LHI (Juil.2011 – Décembre 2013)/ PB=1 ; PO=1	PB=0 ; PO=0
	PIG Cœur de Poitou (Déc. 2011 – Déc. 2013)	PB=0 ; PO=0

Vienne - Programmes en cours/ objectifs 2011 / Réalisations au 01.09.2011

✓ OPAH	OPAH RR / Pays Montmorillonais (Oct. 2007 – Oct. 2012) PB=3 ; PO=2	PB=5 ; PO=1
	OPAH Mable et Vienne (Fév. 2009 – Fév. 2012)/ PB=0 ; PO=3	PB=0 ; PO=0
	OPAH RR Vals de Gartempe et Creuse (Janv. 2010 – Déc. 2014)/ PB=3 ; PO=5	PB=0 ; PO=0
✓ PST	PST départemental (Juin 2009 – Déc. 2011)	PB=3 ; PO=2
✓ PIG	PIG Loudun (Oct. 2009 – Juin 2012)/ PB=1 ; PO=1	PB=0 ; PO=0
	PIG Pays Chauvinois (Mai 2009 – Juin 2012) / PB=2 ; PO=7	PB=0 ; PO=0