

LES POLES DEPARTEMENTAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est une priorité de l'action gouvernementale réaffirmée par la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014. Cette politique est interministérielle et multipartenariale par essence : en plus de son volet logement, elle comporte des enjeux sanitaires, sociaux, environnementaux. Sa réussite au sein de chaque territoire s'appuie sur une coopération soutenue entre chaque partie prenante.

Cette mise en réseau des acteurs s'organise au sein de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Synthèse sur le fonctionnement des PDLHI en région Occitanie

Éléments de contexte

- Rappel : la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE du 25 mars 2009) définit comme habitat indigne "les locaux 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".
- Principales caractéristiques de la région en matière d'habitat indigne : une problématique présente dans tout le territoire (urbain et rural), avec des propriétaires « bailleurs » ciblés sur les centres villes et les centres bourgs très dégradés et des propriétaires « occupants » plutôt concentrés dans les territoires ruraux. (voir carte annexe 1)

Principales missions des PDLHI

- Faciliter, développer et coordonner le travail en réseau et en partenariat des acteurs du logement pour renforcer l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne ;
- Développer un repérage pro-actif et un observatoire du logement indigne ;
- Accompagner les occupants des logements ;
- Suivre les situations du signalement à leur résolution.

Pilotage et partenariat des PDLHI

Formalisation

- En région Occitanie, tous les départements sont dotés d'un PDLHI formalisé dans un document cadre variable selon les départements :
 - Un protocole signé entre tous les partenaires dans lequel sont définis les rôles de chacun d'eux pour l'Ariège, l'Aveyron, la Haute-Garonne, le Gers, le Lot, les Hautes-Pyrénées ou encore le Tarn
 - Un arrêté préfectoral pour l'Hérault, les Pyrénées-Orientales ou le Tarn & Garonne
 - Une lettre de mission du préfet pour le Gard et la Lozère
 - Le recours à un prestataire dans l'Aude
- Une action des pôles inscrite dans le volet « LHI » des PDAHLPD de chaque département
- Des correspondants DDT(M) et ARS sont identifiés par pôle

Membres et partenaires

- Les pôles regroupent et mettent en synergie l'ensemble des services qui, à divers titres, travaillent dans le domaine de la LHI. On retrouve globalement le même type d'acteurs au sein des pôles : l'État représenté par la DDT(M) et la DDCSPP, la délégation territoriale de l'ARS, les communes, parfois dotées d'un service compétent (SCHS*), les EPCI, le Conseil départemental, l'Anah représentée par la DDT(M), les institutions en charge de prestations sociales type CAF et MSA, l'ADIL lorsqu'elle existe dans le département, le ministère de la justice (un magistrat référent au parquet).

* Carcassonne, Narbonne, Nîmes, Ales, Toulouse, Auch, Montpellier, Béziers, Sète, Tarbes, Bagnères de Bigorre, Perpignan, Albi, Castres et Montauban

- Suivant les pôles, d'autres intervenants peuvent être appelés à collaborer ponctuellement autour d'une thématique définie, (professionnels de santé, gendarmerie, agents immobiliers...).
 - Deux départements ont un opérateur « LHI » identifié qui traite tous les signalements : Maison de l'habitat pour l'Ariège pour le diffus et SOLIHA Méditerranée pour l'Aude (dans le cadre de la MOUS).

Pilotage et fonctionnement

- Un co-pilotage Préfecture/Conseil Départemental/DDT(M)/ARS généralisé et un secrétariat DDT(M)/ARS reposant sur les instances suivantes :
 - *Un comité de pilotage annuel* : il a pour mission d'examiner le bilan des actions et de définir les grandes lignes stratégiques et le plan d'action annuel ou pluriannuel
 - *Des comités de suivi mensuels* : une instance plus opérationnelle qui se réunit régulièrement pour traiter des signalements et de leur suivi
 - *Des comités spécifiques* pour les cas complexes qui réunit tous les partenaires concernés par le cas.

Repérage / Signalements et Traitement des situations

Dispositif de repérage

- Le repérage en matière d'habitat indigne est s'inscrit dans les programmes opérationnels de l'Anah tels que les OPAH ou les PIG dédiés à la LHI (cas de la Haute-Garonne avec le délégataire Toulouse Métropole, de l'Ariège ou encore de l'Aude).
- Si la plupart des départements essayent de répondre à tous les signalements reçus, certains ont mis en place un repérage pro-actif en secteur diffus (enquêtes ou études) via des prestataires.

Dispositif de transmission des signalements :

- La plupart des départements ont mis en place un guichet unique : en DDT(M) dans l'Aveyron et en Haute-Garonne, chez un ou des opérateurs dans l'Ariège et l'Aude, à la CAF dans le Gard, à la CAF ou à la DDT dans le Gers selon la situation de l'occupant (allocataire ou non) ou encore à l'ADIL en Lozère.

Cas particuliers : la DDT du Lot qui possède deux guichets (un à l'ADIL et l'autre à la DDT)

- Le Relevé d'Observation du Logement ou la grille de signalement constitue la 1^{ère} action mise en place dans les départements suite à la constitution des pôles
- Les SCHS et certaines communautés de communes ou villes sont autonomes et gèrent leurs signalements mais peuvent prendre l'appui du pôle pour les situations complexes.

Dispositif de traitement et de suivi des cas

- Les circuits de traitements sont bien définis dans tous les pôles : d'une manière générale, les signalements sont dispatchés selon leur nature (à l'ARS et dans les SCHS pour l'insalubrité, en mairies pour le RSD et le péril et à la CAF, pour la non décence).
- Toutes les DDT ont vocation à suivre les signalements jusqu'au bout. Le pôle est l'élément clé qui suit l'évolution des signalements. Certaines communes demandent un accompagnement renforcé de la DDT(M).

Partage de l'information et Suivi d'activité

Observatoire

- ORTHI : outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne =>logiciel DDT(M).
- « @riane » (adresse à risques d'insalubrité agrégées nationalement pour l'exploitation) => logiciel ARS.

Suivi des arrêtés « vivants »

- Les arrêtés sont pour la plupart des arrêtés concernant des logements devenus vacants.
- Le suivi fait l'objet d'un travail en relation avec l'ARS.

Accompagnement et Formation

Communication

- Souhait de tous les pôles de relancer les campagnes informations et de formations auprès des élus avec la volonté de les étendre aux EPCI en identifiant un correspondant « LHI » par EPCI, ainsi qu'aux associations caritatives, aux travailleurs sociaux, aux personnels de santé, à la gendarmerie et aux pompiers. Ces actions sont inscrites dans toutes les feuilles de route.

Quelques exemples : le Tarn a mis en place un guide de l'habitat dégradé à l'usage des maires et des présidents d'EPCI, l'Aude a diffusé un CDROM aux élus, l'Ariège organise une journée de sensibilisation à la lecture des désordres....)

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

