



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Enjeux et pilotage des PDLHI »

➔ PDLHI de Lozère (48)

Personnes ressources

François BOURNEAU

Sous préfet de Florac – Lozère – Référent Habitat indigne selon instruction gouvernementale en date du 15 mars 2017

Au sein de la MDLHI : co-présidence DDT et ARS. Le sous-préfet référent Habitat indigne RHI intervient en coordination de cette instance qui regroupe de nombreux acteurs outre les 2 cités ci-dessus : ADIL 48, conseil départemental, DDCSPP, bailleurs sociaux,...

Quels partenaires sont mobilisés ?

Pour le conseil départemental : les travailleurs sociaux « en interne »

Pour la DDCSPP : des associations avec lesquelles des conventions sont passées et qui répondent aux demandes effectuées par la DDCSPP.

Les autres personnes ressources participent à la MDLHI (ADIL, bailleurs...)

Il a été demandé aux services de police, de gendarmerie, des pompiers de remonter autant que possible des informations sur des situations de logements insalubres, dans la mesure où ils sont appelés à intervenir au domicile de nombreux habitants et qu'à ce titre ils constituent une ressource très importante en matière de détection des situations difficiles.

Contexte

Le département de la Lozère malgré son faible nombre d'habitants (un peu plus de 70 000) est confronté de manière assez importante, en proportion, à la problématique de l'habitat insalubre et/ou indigne, sous différentes formes : vétusté de logements, syndrome de Diogène, situations d'incurie...

Ces problèmes se rencontrent aussi bien dans les espaces urbanisés qu'en milieu très rural. De plus, en milieu rural surtout, les signalements sont assez peu fréquents par rapport aux situations d'habitat indigne, comme si les locataires ou propriétaires des logements habités considéraient la situation comme « normale ». De fait il s'avère difficile d'intervenir : problème de détection...et de coopération des personnes qui ne comprennent pas pourquoi on intervient.

Action mise en œuvre

- Réalisation d'un bilan de l'action de la MDLHI pour estimer l'efficacité de celle-ci, produire tout document permettant la facilitation de mise en œuvre des procédures ;
- Bilan effectué par la DDT
- Extension de ces bilans aux autres structures agissant dans le domaine de l'habitat indigne. L'évaluation des actions est fondamentale, et doit faire partie de la culture des acteurs travaillant dans ce domaine ;
- Constituer au sein de la MDLHI, après avoir identifié les enjeux majeurs (repérage des situations, diagnostic, traitement et suivi des signalements...) des groupes de travail « spécialisés » sur ces enjeux, d'en assurer la coordination et la diffusion, en s'appuyant en particulier sur la DDT et l'ARS.
- En parallèle, travailler à une structuration plus lisible et compréhensible des dispositifs, afin de contribuer à mettre en réelle synergie tous les acteurs intervenants ;
- Définir des processus permettant de mieux traiter dans leur globalité des situations particulièrement complexes :
 - Rédaction de fiches de procédures selon les cas rencontrés, disponibles pour l'ensemble des acteurs afin de partager le même niveau d'information. De plus, ces fiches désignent une personne référente unique selon les situations, afin de rendre plus lisible et compréhensible les dispositifs.
- Animer, comme indiqué dans l'instruction la MDLHI ;
- Participer voire présider en accord avec le secrétaire général de la préfecture de la Lozère, quand des sujets relatifs à l'habitat indigne y sont évoqués, le CODERST ;
- Assurer la diffusion des informations émanant des différentes structures afin qu'elle soit partagée et appropriée par les acteurs :
 - Pour ce faire, une réunion d'information des acteurs travaillant dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne a été organisée en novembre 2017
 - Une autre réunion, cette fois avec les maires est prévue en juin 2018 afin de leur rappeler leurs obligations et l'accompagnement dont ils peuvent bénéficier
- Rendre compte périodiquement à l'autorité préfectorale des actions entreprises, des résultats et des éventuels points d'amélioration à apporter.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

Le constat a été posé : un champ d'actions extrêmement vaste, où une chaîne d'acteurs très complexe s'est constituée, en raison des multiples thématiques liées à la

problématique du logement indigne (logement mais aussi situation sociale, économique, voire psychologique des locataires ou propriétaires habitant ces logements).

Pour le RHI, il s'agit donc, afin d'améliorer la LHI :

- d'établir une « cartographie » des acteurs et définir les responsabilités et domaines d'intervention de chacun d'entre eux ;
- de servir de relais entre des acteurs qui parfois se connaissent paradoxalement mal ;
- de rationaliser et de fluidifier les actions ;
- de renforcer la professionnalisation des acteurs (éviter qu'ils ne personnalisent trop les dossiers dont ils ont la charge) ;
- d'assurer la coordination de la MDLHI en assurant une co-présidence « fluide » entre DDT et ARS ;
- d'assurer la communication autour de la MDLHI, par des RDV périodiques, entre professionnels, et avec les élus locaux (détections des situations, traitement, personnes ou organismes ressources...)

Conclusion et perspectives

Dans le domaine de la LHI les imbrications de responsabilités, d'actions, d'acteurs...sont complexes. Sans chercher à tout déconstruire, la principale tâche du RHI, extérieur à cet univers, est d'abord de jeter un regard neuf, d'interroger les systèmes mis en œuvre depuis des années, de proposer des pistes d'évolutions sur le fonctionnement et sur les méthodes, d'assurer le lien entre les acteurs.

Au-delà des missions concernant la MDLHI, il conviendra également d'intégrer, au cours de l'année 2018, la mise en œuvre du « Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (PLALHPD) en Lozère.

Un certain nombre de travaux doivent être engagés en 2018 afin que le plan, en Lozère, soit conforme au décret :

– **la création d'une annexe au plan, portant sur le dispositif départemental de prise en charge du public des demandeurs d'asile** : cette annexe sera réalisée par la DDCSPP et présentée pour validation par le comité responsable du plan de juin 2018 ;

– **la création d'une liste à annexer au plan portant sur l'offre de service départemental en matière d'accompagnement social** : cette liste devra être travaillée par le comité technique du plan et présentée également pour validation lors du comité responsable de juin 2018 ;

– **La présentation lors d'un prochain comité responsable du plan par le Conseil départemental de sa contribution à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et diagnostics sociaux.**

– **l'intégration au sein du comité responsable de représentants des personnes accompagnées** : Les représentants du Conseil de la Vie Sociale de l'association La Traverse (association mandatée par la DDCSPP) ainsi que les membres du groupe de bénéficiaires du RSA sont invités. Toutefois, il est rare que des représentants soient présents. La DDCSPP mène actuellement un

travail tendant à la création d'une instance de participation départementale et transversale. Au sein de ce groupe, il est prévu que la représentativité des personnes accueillies au sein des instances départementales soit travaillée. De plus, le plan actuel comporte une action spécifique à la participation des personnes au comité technique qui reste à mettre en œuvre. L'instance départementale pourrait être mise en place d'ici décembre 2018 pour permettre la désignation d'un représentant.



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Partenariat avec le parquet de Montpellier »

➔ PDLHI de l'Hérault(34)

Personnes ressources

DDTM 34 :

Jean-François AGNEL, chef de l'unité rénovation urbaine

Mme Dominique LEROY, chargée au sein de cette unité de la LHI et des centres anciens

Quels partenaires sont mobilisés ?

Le magistrat référent LHI, les services de l'Etat (DDTM), la délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé (ARS), la CAF, l'ADIL, les SCHS de Montpellier et Sète, le conseil départemental, les référents de la police et de la gendarmerie.

Contexte

Depuis avril 2010, le Pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne (PDLHI) a été créé. Il est intégré aux actions du PDALPD et vise à faciliter et développer le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement dans l'Hérault. Il regroupe notamment les services de l'Etat (DDTM, DDCS), la délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé (ARS), la CAF, l'ADIL, l'ANAH, et les principales collectivités locales impliquées dont notamment les 5 délégataires des aides à la pierre.

Action mise en œuvre

En janvier 2012, un groupe thématique « coordination avec le parquet de Montpellier » a été mis en place et vise à engager des poursuites sur des propriétaires particulièrement indéliqués dont certains peuvent être qualifiés de marchands de sommeil.

Le procureur « référent LHI » a expliqué les différentes modalités de saisine du parquet et les éventuelles suites données. Un modèle de « soit transmis » avec AR, date et N° de parquet a été mis en place entre les services et le procureur. Ce comité se réunit 2 ou 3 fois par an pour évoquer les dossiers en cours et les suites qui y sont données.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

L'appui du parquet est très important car il rend plus crédible l'action publique vis à vis des locataires et des propriétaires.

La création des référents au sein de la police et de la gendarmerie facilite le dépôt de plainte des locataires et le suivi des dossiers.

Conclusion et perspectives

Les résultats sont positifs depuis le début de l'action : plusieurs condamnations de propriétaires indécents et d'autres sont en cours.
La mise en place d'un comité similaire avec le parquet de Béziers est d'ores et déjà envisagé.



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Le partenariat avec le magistrat référent »

➔ PDLHI de PYRENNEES-ORIENTALES (66)

Personnes ressources

- ARS : Christine PORTERO-ESPERT : responsable unité habitat - dd66
- PARQUET : Mme TORRES Elodie : vice Procureur de la République

Quels partenaires sont mobilisés ?

- Gendarmerie (référénts habitat indigne)
- Police (référénts habitat indigne)
- CAF
- SCHS de PERPIGNAN
- membres du CODAF
- DDTM / ANAH

Contexte

- Le département des Pyrénées-Orientales est particulièrement touché par des niveaux élevés de précarité (taux de pauvreté de plus de 20%).
- A cette grande précarité s'ajoute un parc de logements anciens et dégradés important.
- Sur ces 2 points, le centre ancien de Perpignan connaît une situation particulièrement sensible sur les quartiers St Jacques et St Mathieu.
- Dans ce contexte, certains propriétaires (parfois propriétaires de plus de 10 logements) profitent d'une population éligible aux allocations logement, peu regardante sur la qualité du logement, pour louer des logements insalubres et mettre en place une activité locative de rentabilité financière de « marchands de sommeil ».
- La prise d'arrêtés d'insalubrité n'a pas suffi à stopper les plus actifs de ces marchands de sommeil. Un partenariat avec le Parquet s'est donc imposé pour poursuivre les procédures jusqu'au pénal

Action mise en œuvre

- Participation du Parquet au sein du PDLHI (présence de Mme TORRES, vice procureur de la République).
- Nomination de référents « habitat indigne » au sein de la gendarmerie (un référent par compagnie).

- Nomination d'un référent habitat indigne au sein de la police
- Journée de sensibilisation des référents des forces de l'ordre à l'habitat indigne.
- Rédaction par Mme TORRES (VPR) d'un guide pénal, d'aide aux enquêteurs pour la mise en œuvre des procédures pénales liées à l'habitat indigne.
- Échanges d'informations réguliers sur les dossiers identifiés « profil marchands de sommeil » au sein du PDLHI. Suivi précis des étapes clés de procédures d'insalubrité : constat de non-exécution des prescriptions des arrêtés, échanges réguliers ARS/SCHS avec les référents forces de l'ordre concernés, échanges réguliers ARS / Parquet.
- Mise en place par le Parquet d'une formation spéciale du CODAF dédiée à l'habitat indigne.
- Action de communication dans la presse à l'issue de chaque condamnation pénale d'un marchand de sommeil.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

- La procédure pénale est indispensable pour enrayer les « dynamiques » de marchands de sommeil. Les procédures administratives seules ne suffisent pas.
- La mise en place de cette action sur le département a permis la condamnation de plusieurs marchands de sommeil : peines de prison ferme (et exécutées) sursis, amendes...La communication presse de ces condamnations permet de montrer la détermination de la puissance publique sur la question de la lutte contre l'habitat indigne.

Conclusion et perspectives

- A ce jour, il reste encore quelques situations, mais ces actions menées depuis près de 5 ans ont permis de stopper la dynamique quasi industrielle « de la location de logements insalubres à des publics précaires » qui avaient été mise en place par des propriétaires « marchands de sommeil ».
- Cette action doit impérativement se poursuivre. De nouvelles séquences de sensibilisation des forces de l'ordre pourraient être mises en place.

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Un Algorithme pour repérer les logements reloués frappés d'arrêté d'insalubrité »

➔ PDLHI du Gard (30)

Personnes ressources

Monique Doussaud – Responsable du Pôle logement à la Caf 30

Contexte

Notre applicatif national Cristal permet une entrée par la personne et non par le logement.

Il n'est donc pas possible de repérer les logements non rendus décents, remis en location par des bailleurs indécents et pour lesquels la Caf va rouvrir des droits à l'allocation logement.

En effet, si un allocataire déménage d'un logement non décent, et que le lendemain un nouvel allocataire aménage dans ce même logement, la Caf ouvrira un droit à l'allocation logement sans pouvoir tenir compte du constat de non décence.

Il en est de même en cas de relocation, pour les logements frappés d'insalubrité ou de péril et faisant l'objet d'un arrêté.

Fort de ce constat, la Caf du Gard a recherché une solution qui lui permette d'être alertée de ces situations : la lutte contre la non-décence ne doit pas s'arrêter aux portes d'un logement reloué ; le bien être des familles doit être préservé.

Action mise en œuvre

La Caf du Gard dispose d'une applicative locale « décence » sur lequel sont enregistrés tous les dossiers examinés en commission pour le logement décent mais aussi ceux avec arrêtés d'insalubrité ou de péril. De cet applicatif enrichi par les agents du Pôle logement, peut être extraite la liste des logements non rendus décents.

Le but étant de croiser cette liste avec les ouvertures de droit en allocation logement, il nous manquait un outil, les champs d'adresse de ces 2 listes étant différents. De fait, ce croisement ne pouvait être automatisé.

Seul un traitement « manuel » pouvait être envisagé, ce qui n'était pas possible au regard du poids de ces listes, environ 1400 ouvertures de droit et plus de 700 logements indécents, du manque de moyen humain, de la pénibilité de ce travail reposant uniquement sur la vision humaine qui devait balayer simultanément les 2 listes et donc de son manque de fiabilité.

Il s'avère que l'Adil du Gard gère un observatoire des loyers et à ce titre brasse des milliers d'adresse avec des champs différents. A ce titre, elle a développé un algorithme qu'elle a cédé à la Caf du Gard compte tenu du partenariat étroit existant dans le Gard entre ces 2 organismes.

Cet algorithme est utilisé par le Pôle logement de la Caf du Gard et permet l'automatisation du croisement de ces 2 listes.

Pour les logements relevant de la non décence, une visite s'impose, car nous ne pouvons pas présumer que les travaux n'ont pas été réalisés. La visite est réalisée soit par la Caf, soit par les partenaires concernés.

Pour les logements frappés d'arrêté d'insalubrité, le Pdlhi est saisi pour une action commune Caf/Ddtm au pénal.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

Repérer les logements reloués frappés d'arrêté d'insalubrité et ainsi pouvoir agir contre les bailleurs indécents et protéger les occupants.

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Actions de sensibilisation des acteurs du logement »

➔ PDLHI du GERS (32)

Personnes ressources

Denise GINESTET, DDT 32

Quels partenaires sont mobilisés ?

DDT - ADIL - ARS

Contexte

Une des missions inscrites dans le plan d'actions du PDLHI : Actions de sensibilisation des acteurs du logement

L'objectif de ces actions était de faire connaître la notion d'habitat indigne : critères techniques et dangers sanitaires et les actions menées par le pôle dans cette lutte : procédures.

Outre le versant occupants -volet social et signalements (élus et travailleurs sociaux) - il nous paraissait important d'agir également sur le versant propriétaire -volet technique du bâti.

Dans la difficulté de joindre tous les bailleurs nous nous sommes adressés aux professionnels : architectes / maitres-d'œuvres, notaires et agences immobilières.

Action mise en œuvre

3 réunions d'information / sensibilisation (action de prévention) d'1/2 journée

1- Square Habitat, agence n° 1 dans le département

- le responsable a convoqué tous les gestionnaires : réunion obligatoire (dans leurs locaux)
- intervenants DDT - ADIL - ARS

2 - Century 21 (dans leurs locaux)

2-1 - intervenants DDT-Anah - ADIL

- convocation des gestionnaires des 2 sites de l'agence
- la responsable a été très réceptive

2-2 - la responsable a organisé une réunion à l'intention de tous les bailleurs du secteur (et pas seulement ses clients) à l'agence (intervenants DDT- ADIL)

- 50 participants
- enquête de satisfaction auprès des bailleurs très favorable, demande de renouvellement

3 - agences indépendantes

- petits portefeuilles, affaires familiales : 3 agences d'Auch ont participé
- locaux DDT

Contenu de l'intervention

- Rappel des obligations administratives (bail, diagnostics, ...) et techniques / sanitaires : danger des moisissures, risques intoxication monoxyde de carbone, ...
- Information sur la prévention des conflits : accompagnements sociaux à solliciter, ...
- Information sur la démarche LHL : soutien au locataire pour l'aider à faire valoir ses droits et mise en œuvre des procédures
- Rappel de leurs responsabilités et de leur rôle de conseil auprès du propriétaire
- Remise du « Guide du bailleur avisé » (conception DDT- livret 2 feuilles A4)) qui rappelle les obligations et donne quelques conseils de bon sens pour une relation locataire / propriétaire sereine.

- En complément sur le versant bailleurs / bâti, 2 séances ont été organisées

- Information des bailleurs (convocation par l'association des bailleurs) et professionnels du bâtiment
- Information des bailleurs (convocation CAF), à parution du décret sur l'obligation du diagnostic électrique : animation PROMOTELEC, DDT et ADIL.
-

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

Ces professionnels ne peuvent plus ignorer leurs obligations : lors d'un signalement il est plus facile de les mettre en face des conséquences de leurs négligences. La mention de la réunion d'information déjà dispensée incite les gestionnaires à une action plus rapide pour régler les problèmes.

Dans quelques cas ils refusent de prendre en gestion (ou abandonnent) certains biens (qui, parfois, resteront vacants vu l'incapacité du bailleur à assurer la gestion : personne âgée, propriétaire éloigné ...).

Conclusion et perspectives

Refus de certaines agences intervenant sur le secteur tendu de la zone d'influence de la métropole toulousaine.

Peut-être démarche à renouveler puisqu'il arrive encore des signalements sur des logements gérés par Square Habitat.

Autres actions de communication :

- Lettre du Préfet dans le département
- Information auprès des brigades de gendarmerie
- Article de presse sur la condamnation d'un bailleur
- Dépliants
- Création d'un « Guide du locataire »

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Information réalisée auprès des élus »

➔ PDLHI de l'Ariège(09)

Personnes ressources

- Sophie Saffon, Association des maires, ssaffon@maires09.fr, 0534093241
- Karine Scotti, DDT, karine.scotti@ariego.gouv.fr, 0561024742
- Evelyne Neveu, DDT, evelyne.neveu@ariego.gouv.fr, 0561024711

Quels partenaires sont mobilisés ?

Association des maires et des élus de l'Ariège, CD09, ARS, DDT, DDCSPP, association des CCAS

Contexte

L'Etat a sollicité l'association des maires pour diffuser des informations auprès des élus sur le thème général de l'action du maire en faveur des citoyens les plus fragiles, dont en particulier la domiciliation des personnes sans domicile stable et l'habitat indigne.

L'action est portée par l'association des maires et des élus de l'Ariège et consiste en 4 séances d'information réalisées par secteur.

Action mise en œuvre

Format des réunions : 2 heures maximum en soirée incluant les présentations des intervenants et des échanges avec les participants.

Déroulé :

- **Présentation de la domiciliation des personnes sans domicile stable**
 - ✓ Intervention de la DDCSPP (réglementation, état des lieux en Ariège, présentation du schéma de domiciliation...)
 - ✓ Intervention de l'association des CCAS sur les outils et moyens mis en place, témoignage afin de « dédramatiser » la procédure de domiciliation
- **Présentation sur l'habitat indigne**
 - ✓ Intervention de l'ARS (obligations bailleurs/locataire, définition de l'habitat indigne, indécence, salubrité-insalubrité, immeubles impropres à l'habitation, police du maire et rôle dans le repérage...)
 - ✓ Intervention de DDT/CD (organisation PDLHI, plateforme, programme d'actions, aides financières, guides, rôle de la direction de la solidarité départementale du conseil départemental...)

Un dossier comprenant des documents (sur la réglementation, plaquette de présentation des missions des institutions ou fiche contact, indication vers le lien pour les cahiers du réseau réalisé par l'AMF sur le thème de l'habitat indigne...) est remis aux élus. Sollicitation d'élus afin qu'ils témoignent des actions menées sur leurs communes contre l'habitat indigne lors des réunions.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

Information sensibilisation et renforcement de l'aide technique aux élus des petites communes afin qu'ils identifient la problématique, leur rôle dans la lutte contre l'habitat indigne tant en termes de repérage que d'actions en mettre en œuvre, et les personnes ressources sur lesquelles s'appuyer.

Conclusion et perspectives

La première rencontre s'est tenue le 09/04/18 et a réuni 19 élus. Les prochaines auront lieu en mai et juin.

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Groupe de travail relatif à l'incurie »

➔ PDLHI du Gard (30)

Personnes ressources

- Helene Jacquet-Fontaine (helene.jacquet-fontaine@gard.gouv.fr), DDTM (Chef d'unité)
- Mireille DATH-MARTIN (mireille.martin@gard.fr), Conseil Départemental du Gard
- Dr Frederic Jacquet, Service Hygiène de la mairie de NIMES

Quels partenaires sont mobilisés ?

- Travailleurs sociaux
- ARS
- mandataires judiciaires
- représentant de la Fondation Abbé Pierre
- ANGDM

Contexte

Le nombre de cas signalés est en constante augmentation. Les signalements proviennent majoritairement d'un tiers (voisin, famille, agent de mairie ...) qui s'inquiète ou est indisposé (odeurs, présence de nuisibles,...) par le mode de vie de la personne souffrant d'incurie. Celle-ci refuse généralement toute aide et ne souhaite pas faire visiter son logement par crainte d'être jugée.

Action mise en œuvre

Pour permettre le traitement de l'INCURIE dans le logement, un groupe projet a été constitué et des réunions partenariales se tiennent trimestriellement sur chaque territoire (4 UTASI) où chaque nouveau cas peut être collégalement évoqué pour mettre en place les réponses les mieux adaptées,

Une expérimentation opérationnelle (portant sur 10 cas sélectionnés) a été mise en place sur la ville de NIMES, afin de développer une stratégie de « l'aller vers » pour établir un lien avec ces personnes qui sont dans le déni et refuse, pour plupart, toute intervention,

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

Supprimer les risques sanitaires : environnementaux et personnels

Faire réaliser les travaux nécessaires à la salubrité et/ou la mise en sécurité et héberger (le cas échéant) la personne, le temps du désencombrement, du nettoyage et des travaux.

Répondre à des situations pour lesquelles les outils coercitifs de la lutte contre l'habitat indignes (au titre du code de la santé publique) restent en échec.

Conclusion et perspectives

Ces réunions collégiales et le partage d'informations autour de chaque cas individuel, permet de prendre en charge un certain nombre de situations, de les améliorer et parfois même de les solutionner. Cependant, cette action très chronophage, demande un investissement de moyens qui ne pourra vraisemblablement pas être poursuivi par certains services au-delà de l'expérimentation. Par ailleurs, certaines personnes en situation d'incurie demeurent inaccessibles et mettent en échec la démarche de « l'aller vers ».



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Traitement des situations d'incurie »

➔ PDLHI de l'Hérault (34)

Personnes ressources

Jérôme DUBREUIL, DD-ARS Hérault

Quels partenaires sont mobilisé :

Conseil départemental, CHU Montpellier, CH Béziers, CH Sète, SCHS, associations humanitaires, UDCCAS

Contexte

Augmentation des signalements de situations d'incuries

Absence de coordination des acteurs et méconnaissance des rôles et champs d'interventions de chacun

Co-construction partenariales des solutions nécessaires (environnemental, médical et social)

Action mise en œuvre

Création d'un groupe de travail situation d'incurie dans le cadre du PDLHI

Recenser les acteurs/dispositifs, leurs missions respectives et modalités d'intervention

Sensibiliser/former les acteurs et bénévoles des associations

Développer la prévention par la sensibilisation des professionnels de santé libéraux

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

Améliorer le traitement des situations complexes

Développer le travail en réseaux

Développer l'acculturation des acteurs

Permettre le décroisement et l'échange pour aboutir à une solution Co-construite

Conclusion et perspectives

- Identifier un acteur coordonnateur sur ces situations complexes
- Inadaptation des cadres d'intervention des institutions sur ce type de situations
- Articulation à créer avec le PRAPS



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience « Traitement de l'incurie »

➔ PDLHI de Lozère (48)

Personnes ressources

ARS – Thérèse Fajardo

Quels partenaires sont mobilisés ?

- M. Bourneau - sous-préfet référent habitat,
- ADIL - guichet unique,
- DDT - copilote avec l'ARS,
- DDCSPP,
- CD,
- CCSS,
- SIAO (association qui héberge l'infirmière « incurie » - 0.3 ETP)

Contexte

Le traitement de plusieurs cas d'incurie en 2016-2017 a mis en évidence un manque de connaissance de certaines procédures. (Saisine du tribunal, BOP permettant de payer un avocat...)

Action mise en œuvre

Les membres de la MDLHI ont souhaités rédiger des fiches réflexes afin de capitaliser l'expérience acquise dans le traitement de ces dossiers. Ces fiches, au nombre de 11, sont en cours de rédaction et devraient être finalisées courant mai 2018.

Les thèmes abordés sont les suivants : repérage signalement – refus d'accès – danger ponctuel imminent – traitement par le maire – accompagnement social – protection juridique des majeurs – soins psychiatriques sans consentement – travaux d'office – hébergement temporaire – suivi – glossaire.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

La Lozère est un petit département en termes de population. Nous avons à traiter tous les types d'habitat indigne sans toutefois avoir un nombre de dossier qui permette d'avoir une connaissance approfondie de toutes les procédures. La rédaction de ces fiches permet d'apporter une réponse adaptée au traitement d'un dossier pour protéger l'occupant tout en limitant les erreurs et en réduisant les risques de recours. Elle permet aussi d'accroître la cohésion entre les membres de la MDLHI. De plus, le temps de réflexion nécessaire à la rédaction et la validation des fiches permet d'objectiver les actions de chacun.

Conclusion et perspectives

Ces fiches sont rédigées dans le but de disposer d'un outil fonctionnel d'aide au traitement des situations complexes. Elles nous permettront (après validation) de disposer de documents globalement pré-rédigés, de listes de personnes ressources en fonction des situations...

Cette démarche (rédaction de fiches) devrait être reconduite pour d'autres thèmes.

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Mener à terme les arrêtés vivants »

➔ PDLHI de l'Hérault (34)

Personnes ressources

Jérôme DUBREUIL, DD-ARS Hérault.

Quels partenaires sont mobilisé :

CAF, Parquet, DDTM, EPCI, SCHS, mairies

Contexte

Absence de suivi des arrêtés vivants pris au titre du Code de santé publique.

Action mise en œuvre

- Mise en place d'un tableau de bord/ consolidation données/ reprise arrêté de 1987 à nos jours
- Identification des arrêtés vivants
- Sollicitation des mairies avec envoi des listes des arrêtés
- Information propriétaires/maire
- Mise en place des mesures de gestion (levée, astreinte administrative, information CAF, signalement parquet, travaux d'office)

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

- Assurer la santé des occupants
- Rendre crédible l'action LHI aux yeux des administrés et des institutionnels

Conclusion et perspectives

- Bonne réactivité des mairies
- Epuisement du stock en 2018 puis suivi en flux tendu par la suite avec ARIANE habitat



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« La Commission pour le logement décent »

➡ PDLHI du Tarn (81)

Personnes ressources

DDT du Tarn : Charlie FABRE et Muriel BATAILLOU

Quels partenaires sont mobilisés ?

ARS : Christian BOUDES

Contexte

Par arrêté préfectoral en date du 23 mai 2014, le logement d'un propriétaire bailleur a été déclaré insalubre avec interdiction d'y habiter et obligation de réaliser les travaux dans le délai fixé par l'arrêté, mais sans obligation d'assurer un hébergement provisoire du locataire, celui-ci ayant quitté les lieux juste avant la prise de l'arrêté.

Le 27 janvier 2016, l'ARS a constaté la remise en location du logement avec un nouveau locataire. Compte-tenu de la re-location de la maison sous arrêté d'insalubrité, un constat de défaillance à l'obligation du propriétaire d'héberger les nouveaux occupants de la maison insalubre a donc été pris le 26/02/2016. Les effets de l'arrêté de 2014 sont donc poursuivis :

- Depuis le 15/03/16, l'hébergement des occupants est assuré par l'État et mis à la charge de la propriétaire
- Fin 2016, la procédure de travaux d'office est lancée

Action mise en œuvre

Mise en œuvre de mesures d'office : travaux d'office (et hébergement d'office)

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

Mener à bien les procédures

Acquérir l'expérience des travaux d'office afin d'être plus à même d'accompagner les communes

Conclusion et perspectives

La réalisation des travaux d'office n'est pas si complexe que ce que nous pensions, mais en revanche consommatrice de temps.

Hors situation d'urgence, pour le Tarn, la réalisation de travaux d'office se fera lorsque l'ensemble des solutions disponibles (négociation avec le propriétaire, hébergement des occupants, mise en place de l'astreinte administrative) auront été utilisées.

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« mise en place de la cellule LHI dans les OPAH RU »

➔ PDLHI de l'Hérault (34)

Personnes ressources

DDTM 34 :

- Jean-François AGNEL , chef de l'unité rénovation urbaine
- Mme Dominique LEROY , chargée au sein de cette unité de la LHI et des centres anciens

Quels partenaires sont mobilisés ?

Les services de l'Etat (DDTM, DDCS), la délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé (ARS), la CAF, l'ADIL, le SCHS de la commune, l'opérateur de l'OPAH RU, le chef de projet PNRQAD, les services sociaux de la commune et du département.

Action mise en œuvre

La création d'une cellule LHI, qui se réunit tous les 2 mois, afin d'examiner les différents dossiers concernant les logements insalubres ou indécents, nouveaux ou en cours, situés sur le territoire de l'OPAH RU.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

Cette cellule évoque par un partage d'informations les problèmes rencontrés et l'état d'avancement des situations : relogement, problèmes juridiques, consignation de l'APL par la CAF, astreintes, ...

Elle facilite et accélère la résolution des situations de logements dégradés.

Conclusion et perspectives

Les résultats sont positifs car cette cellule LHI permet d'avancer sur les dossiers en proposant des solutions concrètes.

Très bon travail partenarial entre les différents acteurs.

Lors de l'évaluation de la précédente OPAH, le BE a souligné l'intérêt de ce dispositif et a proposé de maintenir la dynamique sur la LHI et l'indécence en pérennisant cette cellule LHI dans la nouvelle OPAH.

La mise en place de comités similaires dans les futures OPAH RU du département est envisagée.

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Traitement d'habitat indigne par portage foncier »

➔ PDLHI du Gard – Ville de Pont-Saint-Espirit (30)

Personnes ressources

- Marie-Pierre DALENC : Responsable du Pôle Développement urbain et politique de la ville,
marie-pierre.dalenc@mairiepse.fr
nathalie.guyot@mairiepse.fr (assistante de pôle)

- Frédérique DALLON : Responsable du service Habitat et renouvellement urbain,
frederic.dallon@mairiepse.fr

- Clément DUSSART : Responsable du service aménagement, patrimoine et AMI Centre-Bourg.
clement.dussart@mairiepse.fr

QUELS PARTENAIRES SONT MOBILISES ?

- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- Agence Régionale de Santé (ARS),
- Services préfectoraux,
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 30),
- Conseil Départemental du Gard (CD 30),
- Centre Médico-Social du Gard (CMS 30),
- Caisse d'Allocations Familiales du Gard (CAF 30),
- Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP 30 en phase travaux dans le cadre du secteur sauvegardé),
- Agence Départementale pour l'Information pour le Logement (ADIL 30),
- Association pour le Logement du Gard (ALG),
- Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF O) dans le cadre du portage foncier de l'ORI,
- Centre Communal d'Action Social de Pont-Saint-Espirit (CCAS),
- Bureau d'étude Urbanis.

Contexte :

Un centre-bourg en voie de déqualification :

Le centre ancien de Pont-Saint-Espirit est considéré comme un modèle d'urbanité, de mixité et de densité. Ces éléments sont gages de qualité et de cohérence urbaine mais cette proximité est devenue promiscuité tant les modes de vie ont évolués. Les forces du passé sont devenues les faiblesses du présent. Les standards actuels (nouveaux modes d'habiter, évolution des mobilités...) ont modifié le paysage et la morphologie urbaine,

provoquant de nombreux effets pervers tel le zonage et la ségrégation spatiale qui ont fait du centre historique un espace de relégation (affectant le vivre ensemble).

Un centre ancien en quartier prioritaire politique de la ville (QPV) :

La particularité de ce quartier prioritaire est de renfermer une pluralité d'acteurs et une multitude de typologies. En effet, il se compose d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics, de propriétaires privés et de bailleurs publics, de propriétaires bailleurs et occupants ; d'habitat dégradé, vacants et vétustes mais aussi de demeures patrimonieusement riches, de patrimoine protégé au titre des monuments historiques, (inscrits et/ou classés), d'espaces privés mais aussi d'espaces publics; de lieux de cultes (musulman, catholique et protestant). Cette dernière particularité est tant richesse et force que faiblesse, par l'absence de perméabilité et d'échanges (communautarisme).

Quelques données socio-économiques :

Le quartier prioritaire regroupe 1 510 habitants soit 14% de la population communale et 2% de la population de l'Agglomération du Gard rhodanien. Le parc de logement se compose majoritairement de petites typologies et regroupe 1 049 logements (soit 20% du parc communal) dont plus de 15% de vacance. Malgré la concentration de difficultés sociales typiques de ces secteurs en déprises ; le taux d'équipement en logement locatif social n'est paradoxalement que de 8.5%. Le parc privé dégradé constitue un parc social de fait (marchands de sommeil).

- Taux de chômage : 24.7% (42% chez les 15-24 ans),
- Revenu médian : 9 600 €,
- Monoparentalité : 25% des ménages,
- Non-Scolarisation : 7%.

Le parc privé dégradé marqué par la vacance, l'indignité et un prix à la location élevé

Malgré d'indéniables atouts, le centre ancien se trouve exposé à des phénomènes alarmants de dépréciation du bâti et de l'espace public. A ce titre, il enregistre des taux importants de logements vacants (+ de 15%), désaffectés (plus de 300 logements - 28.6%) et/ou indignes (plus de 200 logements dont une soixante présumés insalubres - 19% dont 6% présumés insalubres).

En centre-ville, se concentrent depuis plusieurs décennies les situations sociales les plus précaires et les plus fragiles ayant pour effet une paupérisation significative des ménages. Cet appauvrissement d'une partie de la population fait émerger des nombreuses souffrances sociales stigmatisantes pour le quartier (fort taux de chômage, difficultés sociales, économiques et familiales, etc.). Corollairement, c'est l'ensemble du tissu commercial et de services (attractivité commerciale) qui connaît une certaine instabilité et fragilité.

L'observation de la vacance structurelle a permis d'identifier, 151 immeubles comme totalement ou partiellement vacants (soit un potentiel estimé de plus de 300 logements). Il s'agit de biens désaffectés suite à des difficultés juridiques (indivisions), techniques (dégradation du bâti) ou d'inadéquation avec le marché local (ne trouvant pas « preneur »).

Avec près d'un logement sur trois vacant, aucun secteur du centre ancien ne semble épargné. Certains îlots sont particulièrement touchés par ce phénomène d'abandon ou de désaffectation : l'îlot Bruguier-Roure et le secteur du Boulevard Carnot - rue du Fossé. Après une croissance continue sur 20 ans, la vacance tend à se stabiliser autour de 15% des résidences principales : taux « record » en comparaison avec le département (10%) ou l'agglomération (9%).

Les phénomènes d'habitat indigne sont tout aussi préoccupants. Les relevés de terrains permettent d'évaluer à plus de 200 logements occupés présumés indignes, dont plus de 60 présumés insalubres. A cela s'ajoute une part considérable d'immeubles réhabilités « à moindre coût », ou de manière « anarchique ».

Près d'un logement sur cinq est repéré comme « potentiellement indigne », les phénomènes de dépréciation sont omniprésents sur le centre ancien. Certains secteurs alarmants ont pu être repérés : l'îlot dit

Bruguiier-Roure, secteur rue de Foy et quelques autres « poches isolées ».

L'habitat indigne en centre ancien résulte principalement d'une « sur-division » en petits logements locatifs (76% du parc PPPi) à destination de ménages en grande précarité. A cela s'associent également des problèmes structurels du bâti situé sur une déclivité importante ou fragilisé par des curetages mitoyens successifs.

Avec plus de 50% de son parc immobilier vacant ou dégradé, la commune connaît une véritable dépréciation de son centre ancien où les phénomènes de vacance et d'indignité s'auto-alimentent.

Les dynamiques immobilières actuelles ne permettent plus de réunir les conditions favorables « à l'accès à un logement décent pour tous ».

L'observatoire des loyers pratiqués (sources ADIL 30)

Une attention particulière est à porter au niveau du prix des petites typologies dont le loyer médian, (330 €) est à titre comparatif identique à celui de la ville de Nîmes (330 €). Même si la surface utile est en moyenne plus importante sur Pont-Saint-Esprit, il n'en demeure pas moins que le prix du loyer mensuel reste relativement élevé, comparativement aux marchés citadins du département. Dans le centre-ville, les loyers des appartements anciens (avant 1946) affichent un prix moyen au m² allant de 7,2 € (QPV) à 7,7 € (Site Patrimonial Remarquable).

Les loyers moyens des appartements construits à la même période et situés en dehors du quartier prioritaire sont nettement supérieurs : 8,6 €. Cette observation montre que la situation géographique influence fortement sur le prix du loyer. A contrario, le parc récent montre une homogénéité atypique des prix : quelle que soit leur localisation les appartements construits après 2005 ont un loyer de 8,9 €/m², ce qui entraîne, dans le périmètre du quartier prioritaire, un important décalage entre les prix des logements locatifs anciens et récents.

Action mise en œuvre

Dispositif RHI-THIRORI :

Accompagnement social et réaménagement de l'îlot Bruguiier-Roure : DUP aménagement et montage d'une opération de restauration immobilière (ORI en cours - lancement opérationnel 2ème semestre 2018) en concession d'aménagement.

- Réalisation d'une étude de faisabilité et définition d'une stratégie d'intervention en septembre 2015, mise en place d'une convention foncière «centre ancien» avec l'EPF Occitanie en septembre 2016 en lien avec la réalisation d'un dossier d'éligibilité au dispositif RHI-THIRORI. Validation par l'ANAH du dossier d'éligibilité et montage d'une concession portant sur 12 immeubles (33 logements), suivant un montage financier opérationnel expérimental en lien avec l'EPF (montage en cours d'adaptation). Cette

démarche prévoit l'annexion d'une convention de portage foncier à la concession d'aménagement permettant de minimiser et minorer l'impact financier de la procédure sur le bilan d'aménagement via le portage EPF (minoration des frais notariés, portage foncier, économie de l'ingénierie du portage et minoration de la charge foncière.

Les objectifs :

- Un objectif de requalification et de reconquête du parc de logements sur le centre ancien, à travers la remise sur le marché locatif de logements vacants ou très dégradés en développant une offre locative à loyer conventionné et en traitant prioritairement les situations de logements indignes, non décentes ou insalubres.
- Un objectif de traitement de secteurs ou d'îlots particulièrement déqualifiés sur le centre de la commune, au travers d'interventions incitatives ou coercitives sur les immeubles identifiés, permettant de produire des logements de qualité, répondant aux besoins des habitants (typologie, locatif/accession), tout en favorisant la mixité sociale.
- Un objectif social, en favorisant l'accueil de populations mixtes : faciliter l'accès à des logements locatifs de qualité ; contribuer à l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées ; améliorer l'offre en logements pour l'accueil des familles en centre-ville mais aussi de petits logements de qualité pour les ménages d'une ou deux personnes déjà présents sur le territoire ; proposer une offre pour les primo-accédants.
- Un objectif d'amélioration des conditions d'occupation et d'habitabilité des logements : encourager les travaux d'amélioration thermique des bâtiments tout en tenant compte de la spécificité du bâti ancien patrimonial.

*Accord favorable de la CNLHI en juillet 2017, rédaction des marchés et du traité de concession d'aménagement,
Déficit d'opération à charge de la commune : 720 000 €,
Financement à 40% du déficit d'opération par l'ANAH : 370 000 €.*

Coercition ALUR :

Actions et outils à portée réglementaire : mise en œuvre du droit de préemption urbain (DPU), mise en place de procédure de biens vacants et sans maîtres, instauration de mécanismes financiers et fiscaux contraignants (arrêtés d'insalubrité ou de péril, conventionnement avec la CAF 30 permettant la mise sous séquestre des allocations depuis 2015...).

En parallèle de ces mesures et dispositifs et afin d'aller plus loin dans la lutte contre l'habitat indigne, la commune réfléchit et milite activement à la mise en place du permis de louer.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

En écho à la stratégie d'intervention globale mise en place par la commune pour agir sur son centre ancien, la stratégie déployée dans le cadre de la mise en place de l'ORCB-DT s'appuie également sur un faisceau combiné d'actions complémentaires (mesures d'accompagnement, d'initiation et de coercition). Cette complémentarité permet un gain d'efficacité au travers le suivi quotidien (vigilance, pression...).

L'habitat indigne étant l'un des enjeux forts majeur de la reconquête du centre ancien, la Ville de Pont-Saint-Esprit a mené une politique proactive notamment au travers :

- L'affichage et la communication d'objectifs ambitieux dans le cadre de la convention ORCB-DT.

- La structuration du pôle développement avec notamment le recrutement d'un agent expérimenté et spécialisé dans la lutte contre l'habitat indigne ont notamment permis une gestion transverse des dossiers (échange en interne, partenariat avec les partenaires et le bureau d'étude, animation de la CLHI, réalisation des premières visites, conseil envers les élus et suivi des dossiers).

Conclusion et perspectives

Les politiques de revitalisation des cœurs de ville doivent nécessairement passer par la mise en œuvre d'une **politique globale de relance des fonctions urbaines, économiques, touristiques et résidentielles**, le tout devant être corrélée à l'aménagement des conditions d'accès, de stationnement et de déplacements.

Cette politique permettra notamment la **réhabilitation, le développement d'une offre nouvelle de logements (diversification de l'offre), l'apport d'une qualité résidentielle et le renfort du réinvestissement des espaces publics**. Cette stratégie permettra entre autre de tirer l'ensemble du marché local vers une exigence accrue de qualité.

La commune de Pont-Saint-Esprit a ainsi entamé **une politique réfléchie, coordonnée, simultanée et puissante de reconquête** de son centre-ville via la **mobilisation de plusieurs outils**. L'objectif est de **concentrer un faisceau d'actions** sur ce territoire et ainsi **d'actionner l'ensemble des leviers** nécessaires et disponibles afin de pouvoir sortir le centre ancien de la situation de dépréciation dans laquelle il se trouve.



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Conservation des allocations logement (en lien avec la CAF) »

➔ PDLHI de l'Ariège (09)

Personnes ressources

- Corine Vignaux, CAF corinne.vignaux@caffoix.cnafmail.fr, 0534092751
- Karine Scotti, DDT karine.scotti@ariege.gouv.fr, 0561024742

Contexte

Dans le cadre de son adhésion au protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne, la CAF s'engage à recueillir, traiter et orienter tous les signalements de non décence dans le cadre de sa cellule logement, informer les instances partenariales traitant du logement et du repérage du logement indigne des situations de non décence connues, prendre en compte les informations de tous les partenaires utiles au versement ou à la conservation des aides au logement, faire intervenir si nécessaire les contrôleurs et travailleurs sociaux de la CAF, étudier la mise en place d'une offre de service aux familles allocataires dans le cadre de la conservation des aides au logement (allocataires de l'ALF : allocation logement à caractère familial), et contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes.

Action mise en œuvre

Afin de privilégier la remise en état des logements, le dispositif départemental de traitement et de suivi des cas signalés prévoit, à l'issue de la visite réalisée par l'animateur de plate-forme de lutte contre l'habitat indigne ou l'animateur de programme d'amélioration de l'habitat, d'informer systématiquement la CAF (boîte messagerie dédiée) par la transmission d'un compte-rendu de visite (photos à l'appui).

La cellule logement de la CAF étudie chaque dossier en lien avec le comité de suivi LHI du pôle départemental (dont elle est membre) et instruit la conservation effective des aides au logement après un délai d'environ 6 mois si le bailleur ne réagit pas. Les désordres des logements concernés relèvent de la non décence ou du RSD.

La CAF assure le lien avec les bailleurs et les locataires par envoi de courriers à chaque étape de l'avancée de la procédure et à différents niveaux en fonction des situations (information du bailleur sur une possible conservation afin d'obtenir une première réaction qui déclenchera les travaux, information du bailleur sur le lancement de la conservation et avant la fin du délai légal de conservation...).

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

Traiter les situations de non décence avant que les désordres ne soient plus importants et que les logements ne deviennent indignes.

Disposer d'un levier coercitif supplémentaire pour faire réagir les bailleurs et engager des travaux.

Conclusion et perspectives

Au-delà des désordres relevant de la non décence, le traitement complémentaire des cas signalés par la CAF et les autres partenaires du pôle départemental permet de faire avancer plus rapidement les dossiers relevant du RSD sur lesquels il est très difficile d'aboutir en l'absence de mesures coercitives dissuasives.

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Conservation de l'allocation logement »

➔ PDLHI du Gard (30)

Personnes ressources

Monique Doussaud, Responsable du Pôle logement à la Caf 30

Contexte

Décret du 18.02.2015 de la loi Alur, sur la conservation de l'allocation logement, instruction technique Cnaf n°095 du 31.12.2014, et lettre réseau Cnaf 2017-036 du 29 mars 2017.

La loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des Caf pour lutter contre la non décence des logements en leur attribuant la mise en œuvre et la gestion de la conservation des aides au logement pour les allocataires percevant une Alf ou une Als en cas d'occupation d'un logement non décent.

Le dispositif de conservation est un levier pour favoriser la réalisation des travaux de mise aux normes des critères de décence et ce faisant permettre le maintien du locataire dans son logement.

Le constat d'une non-décence conduit à une conservation de l'aide au logement pendant une durée de 18 mois, renouvelable deux fois 6 mois si nécessaire.

Au terme de la négociation entre le diagnostiqueur Caf et le bailleur deux situations peuvent apparaître:

- le propriétaire accepte d'effectuer les travaux: à la suite d'une contre visite et vérification des travaux réalisés, le rappel de l'allocation logement conservée est adressé au bailleur.
- le propriétaire refuse d'effectuer les travaux et aucune négociation n'est possible: l'allocation logement conservée pendant 18 mois est alors perdue pour le bailleur. L'allocation logement est suspendue et le locataire doit s'acquitter de l'intégralité de son loyer.

Action mise en œuvre

La conservation a été mise en place à la Caf du Gard dès parution du décret du 18.02.2015.

De fait, dès l'année 2015, la Caf du Gard a totalisé 121 conservations.

Très vite, il est apparu nécessaire à la Caf et ses partenaires d'optimiser les moyens publics déployés sur le département en signant des conventions dans le cadre de la conservation.

Ces conventions ont 2 objectifs:

- mutualiser les moyens de la Caf et de ses partenaires.
- maintenir une égalité de traitement de nos allocataires, que leur dossier, au sortir de la Commission pour le logement décent, soit pris en charge par la Caf ou par une autre administration.

Ainsi, des conventions ont été signées au cours du dernier trimestre 2015 et en 2016 avec:

- La ville de Nîmes (qui possède un service d'hygiène),
- La ville d'Alès (qui possède un service d'hygiène),
- La ville de Pont Saint Esprit qui a une Opah (Opération programmée de l'amélioration de l'habitat),
- La ville de Saint Gilles qui un Pnrqad (Programme de requalification des quartiers anciens dégradés),
- L'Ars (Agence régionale de santé) ,
- La Direction départementale des territoires et de la mer.

En 2016, 185 conservations ont été réalisées dont 58 provenant de rapports de partenaires, et 202 en 2017, dont 88 provenant de rapports de partenaires.

Au terme des 18 mois de conservation, en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, le locataire verra son allocation logement suspendue et devra s'acquitter de la totalité de son loyer.

Afin que cette situation n'engendre pas une expulsion de la famille, la Caf du Gard a créé la Commission pour le logement décent «sociale».

La proximité du Conseil départemental dans les locaux-mêmes de la Caf a permis de tester cette commission avec la participation de leur service logement.

L'ordre du jour est constitué des dossiers:

- ayant déjà 12 mois de conservation
- et pour lesquels il est peu probable que le bailleur réalise les travaux

Ces dossiers sont étudiés avec le service logement du Cd afin qu'il les transmette aux secteurs pour mise à disposition d'un travailleur social chargé de travailler le relogement avec la famille concernée et ainsi d'éviter l'expulsion.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

Plus l'action contre le logement non décent sera forte, moins il y aura d'habitat indigne.



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« La Commission pour le logement décent »

➔ PDLHI du Gard (30)

Personnes ressources

Monique Doussaud, responsable du Pôle logement, Caf 30

Contexte

La Commission pour le logement décent est née d'une volonté partenariale de créer dans le Gard un dispositif de traitement de la non-décence des logements.

En 2005, une commission est mise en place à titre expérimental et le secrétariat assuré à titre provisoire par l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil). Cette expérimentation se poursuit jusqu'en décembre 2006, et est ensuite pérennisée compte tenu du nombre de dossiers à traiter. Elle s'inscrit pleinement dans l'objectif du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Le code de la Sécurité sociale précisant que le versement de l'allocation logement est conditionné au respect des critères de décence, le pilotage et le secrétariat de la Commission pour le logement décent ont été pris en charge par la Caisse d'allocations familiales au 01 janvier 2007.

Action mise en œuvre

L'objectif est d'apporter au nom de toutes les administrations présentes en commission, une réponse unique, adaptée aux signalements de logements non décents.

La Caf reçoit les signalements et étudie les dossiers, elle est guichet unique de ce dispositif, accessible même aux non-allocataires ou aux allocataires de la Mutualité sociale agricole.

De fait elle est facilitatrice de démarches notamment pour les usagers et les travailleurs sociaux.

Les dossiers sont examinés en Commission pour le logement décent (Cpld) qui se réunit mensuellement et qui est composée de différents partenaires : le Conseil départemental, l'Agence régionale de santé, la Direction départementale de la cohésion sociale, la Direction départementale des territoires et de la mer, la Mutualité sociale agricole, le Service de prévention des risques de la ville de Nîmes, le Service communal d'hygiène et de santé de la ville d'Alès, l'Association départementale d'information sur le logement, l'association Solidaire pour l'habitat, Nîmes agglomération, le Conseil en architecture urbanisme et environnement, Electricité de France, la mairie de Pont Saint Esprit, la ville de Saint Gilles.

La richesse partenariale de cette commission permet d'avoir un échange d'informations et une analyse globale de la situation qui rend possible la mise en coordination des différentes administrations; elle permet aussi de prendre collégalement une décision qui peut être la réalisation d'un diagnostic décence par la Caf, ou la transmission directe au partenaire concerné, notamment lorsque l'état de dégradation du logement laisse augurer d'une problématique d'insalubrité relevant d'une politique d'état.

Elle coordonne aussi ses actions avec les autres dispositifs liés au logement, présents sur le Gard : le Droit au logement opposable (Dalo), les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), les Programmes d'intérêt général (Pig), les Programmes nationaux de requalification des quartiers anciens dégradés (Pnrqad).

Le déroulé d'un diagnostic décence et d'une médiation

Prise de rendez-vous, présentation de la démarche, visite du logement par des agents Caf sont les premières étapes d'un diagnostic décence. Locataire et bailleur sont rendus destinataires des rapports, de même que la mairie du logement concerné.

Le constat d'une non-décente conduit à une conservation de l'aide au logement d'une durée de 18 mois, renouvelable deux fois 6 mois si nécessaire.

Une médiation s'engage entre le diagnostiqueur Caf et le bailleur qui peut conduire à deux situations :

- le propriétaire accepte d'effectuer les travaux: à la suite d'une contre visite et vérification des travaux réalisés, le rappel de l'allocation logement conservée est adressé au bailleur;
- le propriétaire refuse d'effectuer les travaux et aucune négociation n'est possible: l'allocation logement est alors perdue pour le bailleur.

A noter que le Pôle de lutte contre l'habitat indigne est directement informé en cas de suspicion d'insalubrité.

Pour les situations sociales les plus vulnérables, le locataire peut être orienté vers un travailleur social.

Les résultats chiffrés 2017 :

12 commissions : 520 dossiers passés en Cpld.

137 diagnostics

107 contre-visites

Soit un total de 244 visites réalisées par la Caf

Plus d'une centaine de logements rendus décents par la Caf chaque année
166 logements rendus décents par la Caf et ses partenaires en 2017

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

La Commission pour le logement décent agit en prévention de l'habitat indigne. Plus l'action contre le logement non décent sera forte, moins il y aura d'habitat insalubre. De plus, la Cpld permet une coordination entre administrations ainsi qu'une mutualisation des moyens publics et crédibilise les actions des administrations présentes en commission.

Conclusion et perspectives

Le partenariat dans le département du Gard permet une action forte et efficace tant au niveau de la lutte contre l'habitat non décent que dans celle du logement indigne.

Un de nos objectifs est de contribuer à une politique de répression des marchands de sommeil en coordonnant nos actions auprès du procureur afin d'avoir plus de poids. Une première étape a déjà été entamée en ce sens avec la création du Plhi « pénal ».

« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Traitement de la non décence »

➔ PDLHI de l'Hérault (34)

Personnes ressources

Caf Hérault

- M. Fontange : Conseillère Habitat
- R. Blanc : Responsable Pôle Partenaires

Quels partenaires sont mobilisés ?

- Conseil départemental de l'Hérault
- DDTM
- ARS
- SCHS de Montpellier
- SCHS de Béziers
- SCHS de Sète
- Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée
- Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée
- Communauté d'agglomération Sète Agglo Pôle
- Communauté de communes Lodévois Larzac
- Opérateurs : URANIS et SOLIHA

Contexte

La loi ALUR renforce le positionnement des organismes payeurs et les placent « au cœur » de la problématique de lutte contre la non décence des logements.

Elle prévoit l'application d'une mesure de conservation de l'aide au logement lorsque le logement ne répond pas aux normes obligatoires (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002).

La perception d'une aide au logement implique un droit corollaire : celui d'habiter dans un logement répondant aux normes de décence.

L'application de cette mesure est un véritable outil de persuasion à destination des bailleurs.

Action mise en œuvre

Suite à un signalement d'habitat dégradé effectué par un locataire ou un tiers, une visite du logement par un opérateur habilité est réalisée afin de vérifier si le logement remplit les normes de décence.

Si le logement est repéré non décent, une procédure se met en place, afin d'obtenir la réalisation des travaux de mise en conformité par le bailleur au plus tôt.

L'outil coercitif, qui est la conservation des aides au logement, est un levier performant pour l'obtention des travaux.

Une fois les travaux exécutés par le bailleur, une visite du logement est réalisée pour vérifier sa conformité.

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne

Un logement non décent peut être indigne en fonction de la nature des désordres. Le traitement d'un logement non décent permet par sa mise en conformité, de prévenir les dégradations plus importantes, et donc d'engager des procédures d'insalubrité, péril ou autres.

Conclusion et perspectives

Le traitement de la non décence dans l'Hérault s'organise de deux façons :

Quelle est la plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne ?

La Commission pour le logement décent agit en prévention de l'habitat indigne. Plus l'action contre le logement non décent sera forte, moins il y aura d'habitat insalubre. De plus, la Cpld permet une coordination entre administrations ainsi qu'une mutualisation des moyens publics et crédibilise les actions des administrations présentes en commission.

Conclusion et perspectives

Le partenariat dans le département du Gard permet une action forte et efficace tant au niveau de la lutte contre l'habitat non décent que dans celle du logement indigne.

Territoires non couverts par une convention de partenariat

- ✓ Un opérateur habitat mandaté par la Caf, intervient pour vérifier les normes de décence lors d'un signalement du locataire ou d'un tiers.
- ✓ Cet opérateur est retenu dans le cadre d'un marché public.

Territoires couverts par une convention de partenariat

- ✓ Ces conventions de décence avec les EPCI ou services d'hygiène permettent d'habiliter le partenaire pour intervenir sur son territoire, afin de vérifier les normes de décence, lors d'un signalement du locataire ou d'un tiers.

L'objectif est d'être plus efficient dans la lutte contre l'habitat dégradé :

- Optimisation du repérage des logements dégradés,
- Mise à disposition des partenaires de l'outil coercitif : conservation de l'aide au logement (AL) d'où une réalisation plus rapide des travaux par le bailleur,
- Amélioration de la qualité de l'offre de logement sur un territoire,
- Meilleure lisibilité pour l'usager avec moins d'intervenants.

La Caf en collaboration avec le PDLHI œuvre au développement des conventions avec les collectivités des territoires. Cette collaboration doit être cependant renforcée.



« Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires »

Fiche expérience

« Mission de diagnostic des logements au titre de la non décence »

➔ PDLHI du Tarn (81)

Personnes ressources

Marie-Dominique CHAUBARD
Conseillère technique logement et habitat – Caf du Tarn
Tél : 05 63 48 39 60
Mail : marie-dominique.chaubard@caf.fr

Partenaires mobilisés :

Mairies et SCHS : lien avec le Règlement sanitaire départemental (RSD)
Agence régionale de santé (ARS)
Direction départementale des territoires (DDT)
Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)
Conseil Départemental

Contexte

L'article 85 de la loi ALUR introduit un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas aux trois critères suivants :

- Absence de risque manifeste pour la santé des occupants ;
- Absence de risque manifeste pour la sécurité physique des occupants ;
- Présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Les visites, réalisées à partir d'une grille d'analyse élaborée et validée par l'ensemble des partenaires, peuvent être réalisées par les organismes payeurs ou par des organismes qu'ils ont habilités. La Caf du Tarn a confié cette mission à SOLIHA Tarn suite à un appel d'offre.

Action mise en œuvre

Le PDLHI est le guichet unique des plaintes et des signalements. Chaque mois, la cellule opérationnelle du PDLHI réunit les partenaires autour des plaintes qui lui sont parvenues. Au regard des désordres indiqués, le partenaire concerné prend en charge la visite.

Si le locataire perçoit de l'aide au logement à caractère social ou familial, la Caf prend en charge le mandat. Les mandats de visites sont adressés mensuellement par la Caf à

SOLIHA. En parallèle, les locataires percevant de l'ALF seront contactés par une assistante sociale de la Caf qui leur propose une rencontre afin de leur expliquer la procédure.

La Caf adresse un courrier au locataire et au propriétaire pour leur annoncer la visite du logement par SOLIHA, qui fixe un rendez-vous dans le mois qui suit avec le locataire. Le propriétaire peut être associé à la visite.

L'élu ou le technicien de la commune participe au diagnostic au titre du règlement sanitaire départemental (RSD). Ses conclusions sont partagées avec SOLIHA.

SOLIHA adresse à la Caf le compte rendu de la visite, qui le fait suivre au locataire et au propriétaire.

Si le logement est non décent, l'aide au logement sera suspendue pour un délai maximum de 18 mois. L'assistante sociale de la Caf reprendra contact avec la famille pour l'aider dans ses démarches.

La Caf adresse ce compte rendu aux partenaires du pôle, pour suite à donner :

En cas de non-respect du RSD, la DDT adresse un courrier à la mairie pour lui demander d'effectuer une mise en demeure au propriétaire.

En cas de non décence, le Département fera le lien avec le FSL (les aides FSL à l'accès et au maintien ne sont pas accordées pour les logements non décents).

Pour les situations les plus graves (locaux impropres à l'habitation, insalubrité) l'ARS peut effectuer une visite supplémentaire.

Suite à la réalisation des travaux, le propriétaire informe la Caf, qui donne mandat à SOLIHA pour réaliser la contre-visite. Si le logement est de nouveau décent, le versement de l'aide au logement conservée sera effectué.

Cette action a été complétée en 2016 et 2017 par :

Une action en direction des collectivités : la Caf a réuni tous les techniciens et élus des mairies réalisant déjà des rapports de visites de RSD ou engagé dans une OPAH afin de les sensibiliser au repérage et au signalement de logements non-décents.

Une action de ciblage pour les autres logements des propriétaires contre lesquels une plainte avait été déposée, dès lors que les locataires perçoivent de l'aide au logement.

Plus-value pour la lutte contre l'habitat indigne :

En 2016 et 2017, les logements visités l'ont été pour moitié suite à des plaintes et pour moitié suite à des « ciblage Caf ». 444 mandats ont donné lieu à 368 visites, dont 70 % ont conclu à une situation de logement non décent. Parmi les logements non décents 36 % sont devenus décents suite à la réalisation des travaux.

Cette action a permis :

- Un rapprochement des acteurs déjà mobilisés par un échange d'informations
- Une optimisation par la rapidité du traitement des situations
- Un meilleur repérage grâce au ciblage Caf
- Un accroissement des moyens humains dédiés à la lutte contre la non décence
- Une communication adaptée auprès du public et des collectivités (réalisation d'un guide du logement décent avec l'ADIL)
- La mise en synergie des communes dans la boucle de l'habitat indigne avec la DDT.

Conclusion et perspectives :

Grâce aux ciblage, le nombre de logements visités a doublé. Nous réfléchissons à une action à mettre en œuvre pour augmenter le nombre de dossiers clos suite à la réalisation des travaux. Sur 2018 et 2019, des ciblage seront effectués dès l'entrée dans le logement.

Sur proposition de la DDT, la Caf est signataire des conventions et avenants OPAH portant sur des actions spécifiques de repérage. L'objectif est de poursuivre la dynamique autour de l'habitat indigne lorsque l'OPAH sera terminée.

