



## Pôle ornais de lutte contre l'habitat indigne

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 - 2021



La sous-préfète d'ARGENTAN  
Référente habitat indigne  
Christine ROYER

La Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est un sujet de préoccupation majeur dans les politiques de l'habitat. La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement (art. 1-1 modifié) en pose une définition : "constituent un habitat indigne les locaux ou les 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".

Le Pôle Ornais de lutte contre l'habitat indigne (POLHI) a pour vocation de traiter l'habitat indigne sur le département et de résorber les difficultés des plus démunis.

L'engagement des différents partenaires permet de traiter de manière collégiale et efficiente les différentes situations signalées.

Ce rapport a pour objectif de vous informer de la politique générale menée au sein du département pour lutter contre l'habitat indigne et non décent.

### ZOOM sur l'harmonisation et la simplification des polices :

Afin d'améliorer la mise en oeuvre locale de la politique de lutte contre l'habitat indigne, l'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN", a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives.

Ces mesures se déclinent selon trois axes visant à :

- 1° harmoniser et simplifier les polices administratives ;
- 2° répondre plus efficacement à l'urgence ;
- 3° favoriser l'organisation au niveau intercommunal.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations tend à répondre à ces objectifs et crée une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Le décret du 24 décembre 2020 complète le dispositif :

il apporte les précisions nécessaires à la mise en oeuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police ; il opère un travail de toilettage des dispositions réglementaires (du CSP et du CCH) devenues caduques du fait de l'harmonisation des procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, introduite par l'ordonnance du 16 septembre 2020 ; il reprend des dispositions en vigueur et apporte quelques changements. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2021.

### (Ord. Chap. I : art. 1 / CCH : Chap. unique - section 1)

La nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, reprend les faits générateurs des procédures de police administrative de LHI actuelles, prévues au Code de la santé publique (CSP) et au CCH. Cette nouvelle police intègre les sept procédures présentes dans le CSP et les cinq procédures du CCH.

La police de la sécurité des ERP (CCH : L.123-1 et s.), ainsi que celle du danger ponctuel imminent pour la santé publique (CSP : L.1311-4), sont maintenues dans leur rédaction antérieure.

Le maire conserve l'intégralité de sa police générale (CGCT : L.2212-2). Sur ce fondement, sont traités les immeubles menacés de ruine lorsque la cause du désordre est extérieure à l'immeuble (mouvement naturel du sol, catastrophe naturelle ou technologique). Pour mémoire, la police générale du maire, ainsi que la police du danger ponctuel imminent, n'ouvrent aucun droit pour les occupants.

Les dispositions du chapitre sur la sécurité et la salubrité des immeubles, locaux et installations sont applicables aux édifices ou monuments funéraires dans le cas de risques de solidité présentés par les murs, bâtiments ou édifices (CCH : L.511-3 et L.511-2, 1°).

La définition de la notion d'insalubrité fait l'objet d'un renvoi vers le Code de la santé publique (cf. § Modifications apportées au Code de la santé publique).

## Chiffres clés 2020

**4** sources principales des signalements :  
la CAF, les occupants, le Conseil départemental et le SDIS.

**133** logements signalés "habitat indigne" au POLHI en 2020 (221 personnes adultes et 90 mineures) dont :

**35** nouveaux signalements relevant de l'incurie (40 en 2019).

**17** arrêtés préfectoraux relevant du Code de la santé publique édictés en 2020.

**26** visites de logements par l'Agence Régionale de Santé.

**3** comités techniques dont 1 en présentiel et 2 dématérialisés.

**77** % des occupants des logements signalés "habitat dégradé" sont des locataires.

## Chiffres clés 2021

**4** sources principales des signalements :  
la CAF, les occupants, le Conseil départemental et le SDIS.

**103** logements signalés "habitat indigne" au POLHI en 2021 (149 personnes adultes et 71 mineures) dont :

**22** nouveaux signalements relevant de l'incurie.

**14** arrêtés préfectoraux édictés en 2021.

**31** visites de logements par l'Agence Régionale de Santé.

**5** comités techniques dont 2 en présentiel et 3 dématérialisés.

**85** % des occupants des logements signalés "habitat dégradé" sont des locataires.

## Une volonté partagée d'agir pour le logement digne

Dans le cadre du traitement des situations d'habitat indigne, plusieurs professionnels, chacun spécialisé dans son domaine, travaillent de façon partenariale pour traiter de façon globale les dossiers.

Le POLHI s'est réuni, sous forme de comités techniques, 3 fois en 2020 et 5 fois en 2021.

**POLHI**  
cité administrative  
place Bonet  
CS20537  
61007 Alençon cedex

ddt-polhi@orne.gouv.fr  
02 33 32 50 50

## Accompagner les collectivités

La DDT accompagne les collectivités en renforçant l'aide technique apportée aux élus par les services de l'État et les partenaires du POLHI.

Des réunions de sensibilisation des élus sont organisées et le POLHI participe chaque année à l'assemblée générale des maires de l'Orne.





## Les partenaires

<b>Date de création du pôle :</b>		<b>26/05/14</b>					
<b>Le pilote :</b>							
<b>Le Sous-préfet référent</b>							
<b>Le partenariat :</b>							
DDT Délégation territoriale de l'ARS DDETSPP DREAL Conseil Départemental CAF, MSA ADIL Association des maires de l'Orne Opérateurs ANAH Autres partenaires solliciter ponctuellement (EPGI, sous-Préfets, magistrats, corps médico-social...).							
<b>Le fonctionnement :</b>							
<b>Réunions partenariales bimestrielles.</b>							
<b>DDT</b>	<b>ARS</b>	<b>DDETSPP</b>	<b>DREAL</b>	<b>CD 61</b>	<b>CAF et MSA</b>	<b>ADIL</b>	<b>Autres partenaires</b>
Coordination de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental, appui au pilotage technique, animation, suivi, bilan, statistiques, Conseil Plus, mobilisation crédits travaux d'office.	Visites logements, application du CSP et de DCH prise et suivi des arrêtés	Hébergement/relèvement, concertation de concertation	Programmation et gestion des crédits LHI	Repérage et signalement d'habitat indigne, suivi social	Signalement d'habitat indigne, gestion des dossiers de non-déconce (avec AL) avec possibilité de conservation des AL. Visites	Aspects juridiques, financiers et sociaux relatifs au logement	Selon l'ordre du jour : Collectivités, sous-préfets, opérateurs et dossier ANAH, etc.

## La fluidité et le partage de l'information au sein du pôle



[demarches-simplifiees.fr](https://www.demarches-simplifiees.fr) Démarches



La DDT, qui est guichet unique, reçoit l'intégralité des signalements. En fonction des désordres, le signalement est orienté vers le service compétent (ARS : l'insalubrité, organismes payeurs des allocations logement : non déconce, DDT : locataire sans allocation, accompagnement des collectivités...)  
 Pour le fonctionnement du POLHI, il est devenu nécessaire de dématérialiser les procédures pour que chaque partenaire puisse avoir accès et contribuer au traitement des dossiers (accès permanent aux dossiers et partage des démarches).

L'outil, qui a été développé en 2019, permet également aux usagers et aux partenaires de signaler une situation d'habitat indigne au POLHI.

### Mise en place d'une charte de confidentialité

pour tous les instructeurs des dossiers POLHI avec comme objectif l'exercice des missions dans le respect des règles déontologiques : impartialité, secret professionnel, discrétion professionnelle, devoir de réserve et notamment l'engagement de confidentialité du partenaire.

### Les plus-values :

- Traçabilité de l'instruction et des échanges avec les partenaires.
- Accessibilité des données en totale autonomie 24h/24.
- Sécurité : espace de stockage sécurisé.
- Gain de temps : circulation de l'information facilitée.
- Réduction de la consommation de papier.
- Système de messagerie intégrée à la démarche.
- Conformité vis-à-vis du RGPD.

## Lien vers démarches simplifiées :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/polhi>



Agence Départementale  
d'Information sur le Logement

**Membre d'un réseau national de 80 ADIL, agréé par l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), sa vocation est :**

- d'offrir au public une information personnalisée, neutre et gratuite, sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières, relatives au logement et à l'habitat.
- d'observer la demande et les pratiques en matière de logement dans le département.
- de contribuer à la fluidité du marché en permettant aux agents économiques que sont les ménages de connaître leurs possibilités et de réaliser leurs projets dans des conditions de sécurité optimales.
- d'apporter son concours, "en qualité d'expert" à ses partenaires, ainsi qu'au fonctionnement des instances locales.
- de s'impliquer dans les dispositifs locaux en faveur du logement.

L'absence des propriétaires occupants à se signaler ou à solliciter une aide auprès du POLHI et de ses partenaires nous oblige à redoubler d'effort et d'imagination afin de les identifier, de les déclarer et d'y apporter des solutions.

### Statistiques 2020/2021

	Non décence, habitat indigne 2020	Non décence, habitat indigne 2021
Locataire secteur privé	129	90
Locataire HLM	20	19
Propriétaire bailleur	10	4
<b>TOTAL</b>	<b>159</b>	<b>113</b>



## Médiation à domicile pour un logement pérenne

### Objectifs

- Prévenir la rupture d'habitat.
- Prévenir et éviter l'expulsion locative.
- Favoriser l'accès à un logement ordinaire ou hébergement adapté.
- Prévenir les ruptures de parcours de santé et de droits sociaux.

### Un dispositif innovant de médiation dans le logement

#### Un accompagnement renforcé et de proximité

Les locataires résidant sur Alençon, Flers, Argentan et l'Aigle peuvent bénéficier d'un accompagnement de Média'Dom.

#### Un projet individualisé et coordonné

Média'Dom a pour mission la prévention des ruptures d'habitat pour un public en souffrance psychique, addictions incluses. Dans ce contexte, les professionnels interviennent dans la globalité afin de lever les freins au maintien ou à l'accès dans le logement ou structure adaptée.

Les partenaires, bailleurs sociaux, travailleurs sociaux et les instances du logement orientent les locataires rencontrant des difficultés d'impayés, d'incurie et/ou des troubles de voisinage.

Du fait du cumul des problématiques sociales, médicales et de logement, ces situations complexes nécessitent des mobilités d'intervention complémentaires des dispositifs du droit commun. C'est pourquoi Média'Dom anime un réseau de professionnels experts dans ces domaines, afin de mobiliser les compétences de chacun et de répondre aux besoins du public.

120 familles sont inscrites dans le dispositif en 2021. La moyenne d'âge des bénéficiaires de l'accompagnement est de 50 ans.



MAIA signifie méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'autonomie.

Cette méthode associe tous les acteurs engagés dans l'accompagnement des personnes âgées de 60 ans et plus en perte d'autonomie et de leurs aidants grâce à une démarche novatrice : l'intégration des services d'aide et de soins.

Les principaux enjeux de la méthode MAIA sont :

- la continuité des parcours des personnes âgées, autrement dit, éviter les ruptures de prise en charge dans un environnement complexe qui mobilise de nombreux professionnels de disciplines différentes (secteur social, médico-social et sanitaire) ;
- la prise en charge des situations complexes par un professionnel formé et dédié, le gestionnaire de cas ;
- le soutien à domicile des publics concernés, aussi longtemps que possible et dans les meilleures conditions.

Cette approche permet d'apporter une réponse décloisonnée, harmonisée, complète et adaptée aux besoins de la personne âgée (accueil, information, orientation et mise en place de soins, d'aides ou de prestations), quelle que soit la structure à laquelle elle s'adresse.

Le cahier des charges MAIA est défini dans le décret n° 2011-1210 du 29 septembre 2011.

MAIA est composée de 3 mécanismes interdépendants : la concertation, le guichet intégré et la gestion de cas.

3 outils sont mis à disposition des professionnels pour leur permettre d'observer l'écart entre la demande de la personne âgée et les ressources existantes et de s'assurer que l'ensemble des besoins sont couverts :

- le formulaire d'analyse multidimensionnelle (utilisé par les professionnels des guichets intégrés) et l'outil d'évaluation multidimensionnelle – le Resident Assessment Instrument-Home Care (RAI-HC) (utilisé par les gestionnaires de cas) ;
- le plan de service individualisé (PSI), outil de gestion de cas qui sert à définir, à planifier et à suivre l'ensemble des interventions assurées auprès d'une personne âgée en situation complexe ;
- le système d'informations partageables entre les professionnels du territoire dans un objectif de continuité des parcours de vie des personnes.

La loi d'adaptation relative à l'adaptation de la société au vieillissement a conforté les dispositifs MAIA, notamment en autorisant les professionnels qui interviennent dans le cadre d'une équipe de soins à échanger des informations relatives à la santé, à la situation sociale et à l'autonomie des personnes âgées afin de faciliter leur parcours.

## Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI)



### Présentation du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

- Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne récemment intégré au MTES, a rejoint la DGALN et la DHUP au printemps 2021.
- C'est une mission nationale de coordination et d'animation de la politique de Lutte contre l'Habitat Indigne, en partenariat avec les Ministères du Logement, de la Santé, de l'Intérieur, de l'Outre-mer et de la Justice.
- Le PNLHI joue un rôle interministériel d'expertise au service des acteurs de terrains, sur toutes les situations de logements exposant leurs occupants ou des tiers à des risques pour leur santé ou leur sécurité.
- Il vient en appui juridique et technique des acteurs locaux, notamment dans la mise en œuvre des outils coercitifs (pouvoirs de police des maires, des EPCI et des préfets) et par l'édition de guides techniques et juridiques et l'organisation de formations.
- C'est une structure d'appui, constitué d'une Directrice et d'une équipe de Chargés de mission.

## Les objectifs du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

- Tendre vers une gouvernance nationale de la LHI plus efficiente en assurant le pilotage et la coordination de l'action publique, en travaillant les interfaces au sein du ministère et en interministériel.
- Poursuivre l'appui à la mise en œuvre de la politique publique prioritaire de lutte contre l'habitat indigne, notamment la stratégie LHI, décliner l'ordonnance et ses textes d'application.
- Développer l'offre de service aux territoires, donner de l'ampleur à la fonction de mise en œuvre, en déclinaison de la politique nationale tout en innovant sur les modalités d'intervention.

## La Stratégie Nationale de Lutte Contre l'Habitat Indigne s'inscrit dans la continuité de l'action gouvernementale en matière de lutte contre l'habitat indigne

**Pérenniser le caractère stratégique et prioritaire de cette politique publique**

**Poursuivre avec efficience la mise en œuvre territoriale grâce à des moyens d'actions renforcés**

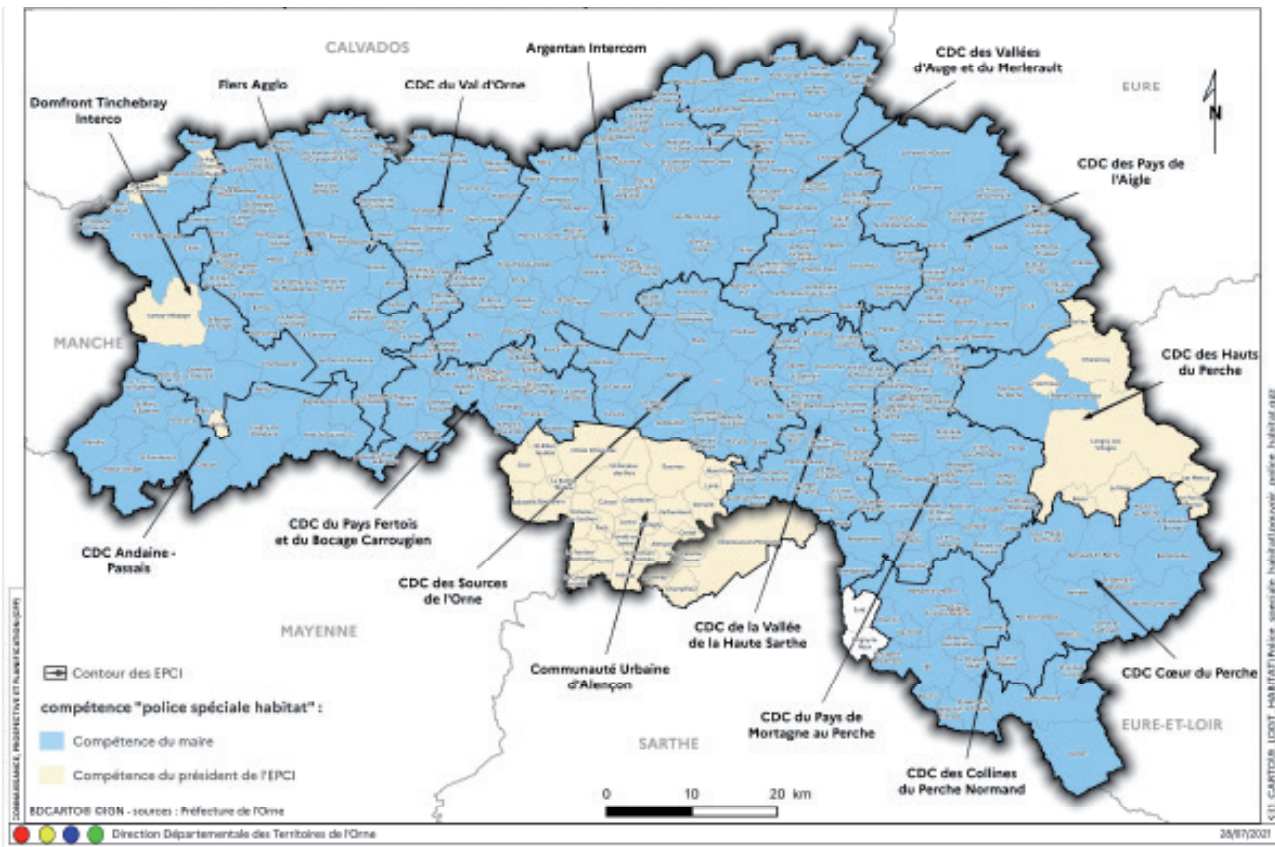
**Faire connaître les évolutions normatives conséquentes**

- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) :
- L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles locaux et installation et son décret d'application du 24 décembre 2020

**Conforter et développer les moyens financiers de la LHI**

**Redynamiser la gouvernance locale de la politique LHI et l'implication des acteurs**

- Actualiser la circulaire conjointe logement/justice du 8 février 2019
- Relancer les plans départementaux pluriannuels de lutte contre l'habitat indigne avec des objectifs prioritaires



## Le traitement de la non décence

### Le respect des critères de décence :

Tout logement mis en location doit répondre à l'ensemble des caractéristiques de décence. Le versement de l'allocation au logement est conditionné à ces caractéristiques.

Les dossiers pour lesquels les occupants ne sont pas allocataires d'aide au logement ou bénéficiaires de l'APL sont instruits par la DDT et une mise en conformité est demandée au bailleur.

Les organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA) sont légitimes pour vérifier la conformité des logements. Seuls sont concernés les logements bénéficiaires de l'allocation logement familial (ALF) ou l'allocation logement social (ALS).

La loi ALUR (24 mars 2014) a instauré un dispositif de conservation de l'aide au logement afin d'inciter les bailleurs de logements non décentes à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il répond à l'un des trois critères énoncés par le décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

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

Principe : la conservation de l'allocation logement par l'organisme payeur, implique, d'une part, que l'allocation n'est pas versée tant que les travaux ne sont pas effectués et, d'autre part, que l'allocataire ne doit payer durant cette période que la part du loyer résiduelle, c'est à dire celle qui n'est pas couverte par l'allocation. Lorsque les travaux sont réalisés, l'allocation conservée est versée au bailleur. Cette conservation est prévue pour une durée maximale de 18 mois. À l'expiration de ce délai et si les travaux n'ont pas été effectués, l'allocation conservée sur cette période est définitivement perdue et le versement de l'allocation est suspendu avec paiement de l'intégralité du loyer par l'allocataire.



SOUTENIR LES FOYERS AUX REVENUS MODESTES EN VERSANT UNE AIDE AU LOGEMENT TOUT EN FAVORISANT DES CONDITIONS DE LOGEMENT ET/OU UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ EST UNE DES MISSIONS DE LA CAF.  
C'EST DANS CE CADRE QUE LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014 A RENFORCÉ LA PLACE ET LES RESPONSABILITÉS DES CAF EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LA NON-DÉCENCE DES LOGEMENTS.

2020  
2021

Le logement décent, dont les caractéristiques sont définies par le décret du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, se préoccupe de l'atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et répond à un critère de performance énergétique minimale. Il est doté des éléments de confort et d'équipement le rendant conforme à l'usage d'habitation. Tout bailleur doit s'y conformer.

Or, un certain nombre de logements, soit par méconnaissance ou par « négligence » de leurs propriétaires, sont encore 20 ans après son entrée en application concernés par la non-décence. En cas d'inaction les risques de glissement vers l'insalubrité peuvent être réels.

La lutte contre la non-décence des logements s'inscrit dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne et des engagements souscrits par la branche famille. En complément des actions de prévention et d'information sur les droits et devoirs des bailleurs et locataires, les Caf disposent d'un levier : le dispositif de conservation des Allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS). Ce dispositif permet d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

A noter que le traitement de la non-décence des logements relève, avant tout, des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location. La Caf ne dispose pas de la compétence juridique pour arbitrer les litiges entre bailleurs et locataires sur l'origine de la non-décence et la responsabilité de l'une ou l'autre partie. C'est pourquoi, la Caf peut s'appuyer sur son réseau partenarial inter-Caf ou sur les membres du Pôle Onnais de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI).

### Le traitement de la non-décence en Caf en quelques chiffres :

	2021	2020	2019
Nombre de signalements locataires ou tiers	67	78	82
Nombre de diagnostics-constats réalisés	26*	46	22
Nombre de constats de non-décence avérée	17	49	18
Nombre de procédure amiable (sans conservation)	5	8	7
Nombre de contre-visite	14	15	17
Nombre de conservation	12	42	19
Nombre de levée de conservation	7	9	15

Source: SOLHA, ARS, Experts diligents par un Juge et CAF 62

\* 19 diagnostics effectués par SOLHA, 5 par FARS et 2 coproducteurs diligents par un Juge

Le nombre de signalements est en baisse depuis 2019. La prévention et la communication sur les logements non décents semblent porter leurs fruits.

En 2020, Le service a repris les signalements antérieurs à 2018 afin d'effectuer des contrôles sur la mise en location de logements reconnus non décents et le suivi des arrêtés ARS. Parallèlement, des contrôles aléatoires sur la décence des logements ont été effectués auprès de bénéficiaires d'ALS ou d'ALF. Ce travail a eu pour conséquence une hausse du nombre de diagnostics et de conservation.

La procédure amiable concerne la mise en conformité du logement par le bailleur sans lancer la procédure non-décence. Le nombre reste constant.

### Les désordres les plus courants demeurent :

- Les problèmes d'humidité avec une absence de ventilation naturelle ou mécanique
- L'installation électrique non conforme, ancienne voire dangereuse

A noter :

Certains locataires ne s'engagent pas dans la procédure non-décence et/ou préfèrent quitter le logement. Malgré les travaux engagés par les bailleurs, tous les désordres des logements ne sont pas réglés à la suite de la contre-visite puisqu'en 2020, 6 logements demeurent non décents contre 4 en 2021.

L'expertise du service permet un meilleur ciblage des dossiers : certains désordres relèvent de la prise en charge par les assurances.



## Propriétaires occupants :

2020

- Pas de nouvelles situations signalées au POLHI (contexte de crise sanitaire),
- Poursuite des accompagnements en cours auprès de propriétaires occupants, pour les situations signalées antérieurement à 2020, et en lien avec les autres partenaires (UDAF, Département, ARS, ...).



santé  
famille  
retraite  
services

L'essentiel & plus encore

2021

- 3 nouvelles situations signalées au POLHI :
  - 1 par le travailleur social MSA
  - 2 par des partenaires (Maire, CDHAT).

Ces 2 situations sont déjà connues par le service social de la MSA et bénéficient d'un accompagnement.

Des prestations sur le fonds d'action sociale :

- Une subvention précarité de 950 € accordée, selon le règlement de l'action sociale.

Le montant du prêt social à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants est porté à 8 000 € (suite au constat fait que le reste à charge est souvent élevé pour des familles modestes).

Les situations signalées, sont fréquemment des propriétaires occupants qui vivent depuis longtemps dans leur habitation, voire qui y sont nés, et pour qui cela peut continuer ainsi. Le travail partenarial et le temps sont nécessaires pour faire progresser ces situations complexes.

## Locataires :

Pas de conservation d'aide au logement dans le département de l'Orne

## Autre information :

Début 2020 : création d'un poste de chargé d'études en Action Sanitaire et sociale, avec notamment une représentation technique au pôle habitat indigne, pour faciliter les démarches et faire le lien avec les travailleurs sociaux MSA, et le service technique gérant les prestations.

## Synthèse pour 2021 :

. Propriétaires occupants :

- Pas de nouvelles situations en 2020,
- 3 nouvelles situations en 2021 qui bénéficient d'un accompagnement social par un travailleur social MSA.
- Une subvention précarité de 950 € accordée sur les fonds d'action sociale, et en lien avec un habitat indigne.

. Locataires : pas de conservation d'aide au logement.

Du nouveau : création du poste de chargée d'études qui sera présent aux comités techniques du POLHI

2022 : le Prêt à l'amélioration de l'habitat pour les PO est porté à 8 000 €.



## Chiffres clés 2020

**26** visites de logements réalisées par l'unité départementale de l'Orne de l'Agence Régionale de Santé de Normandie.

**17** arrêtés préfectoraux édictés en 2020 relevant du Code de la santé publique.

**12** procédures relevant de situations d'incurie.

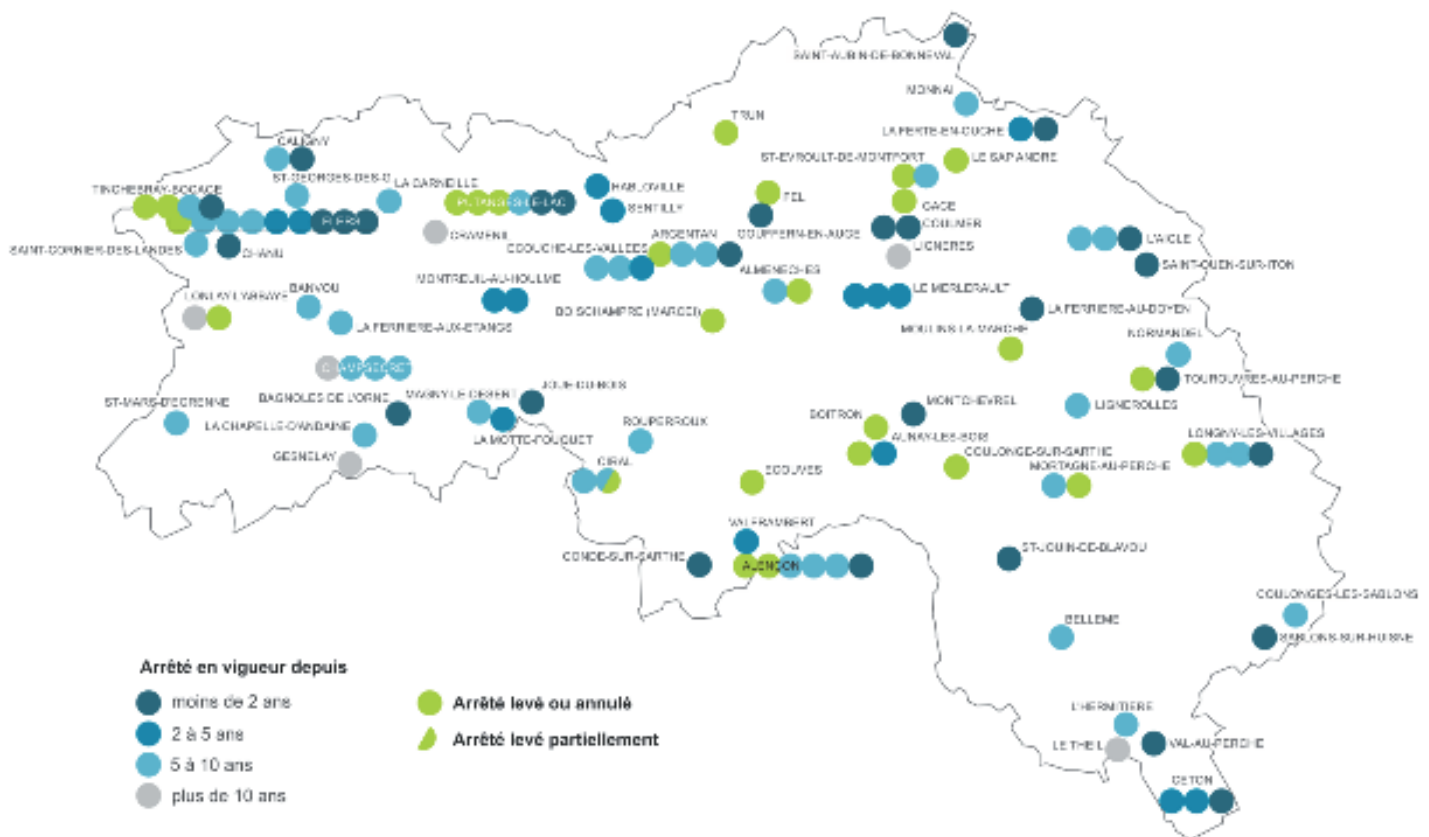
**1/2** des signalements relevant de propriétaires occupants.

**7** arrêtés préfectoraux de mainlevée édictés en 2020 relevant du Code de la santé publique.

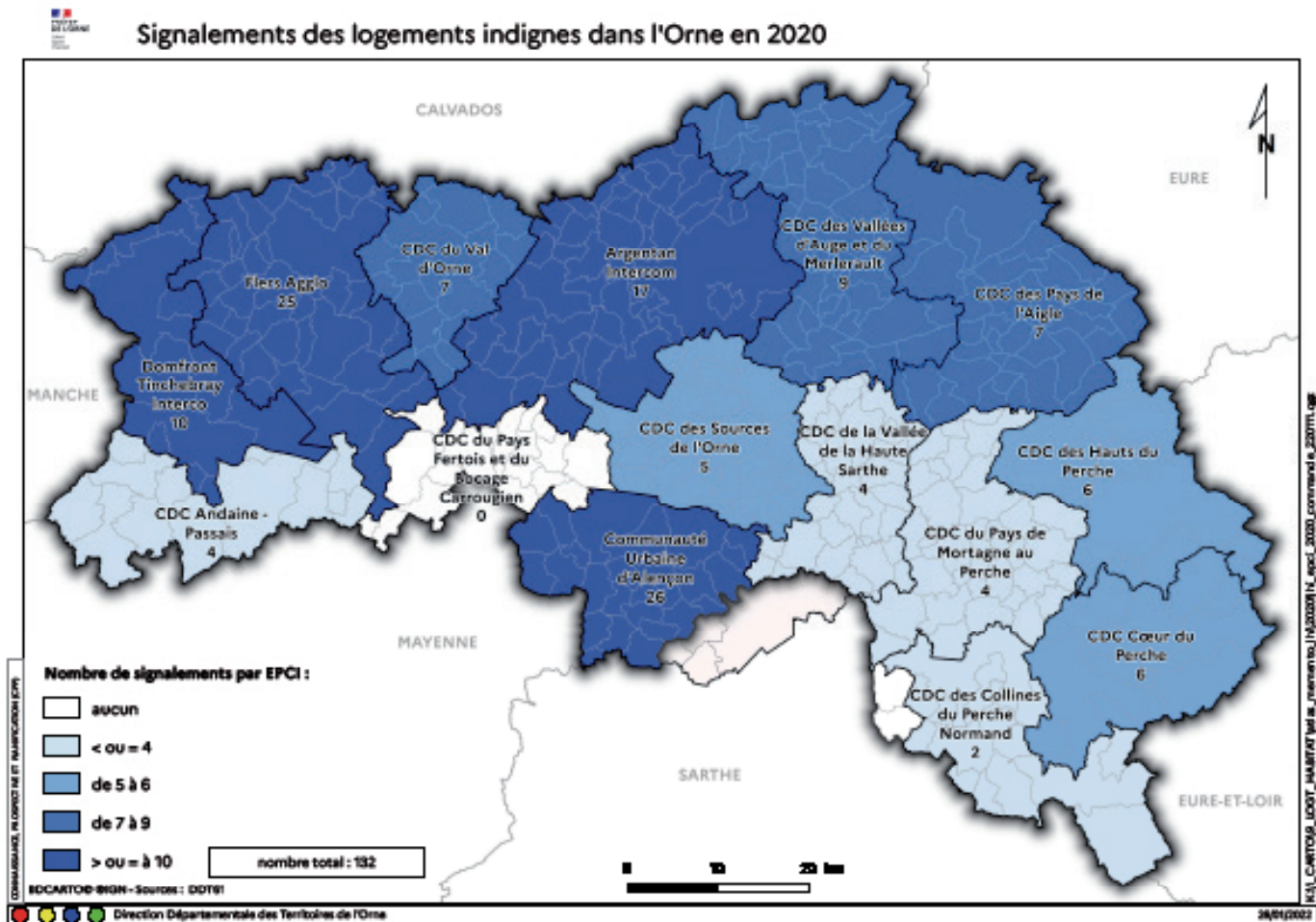


## Les arrêtés d'insalubrité dans le département de l'Orne

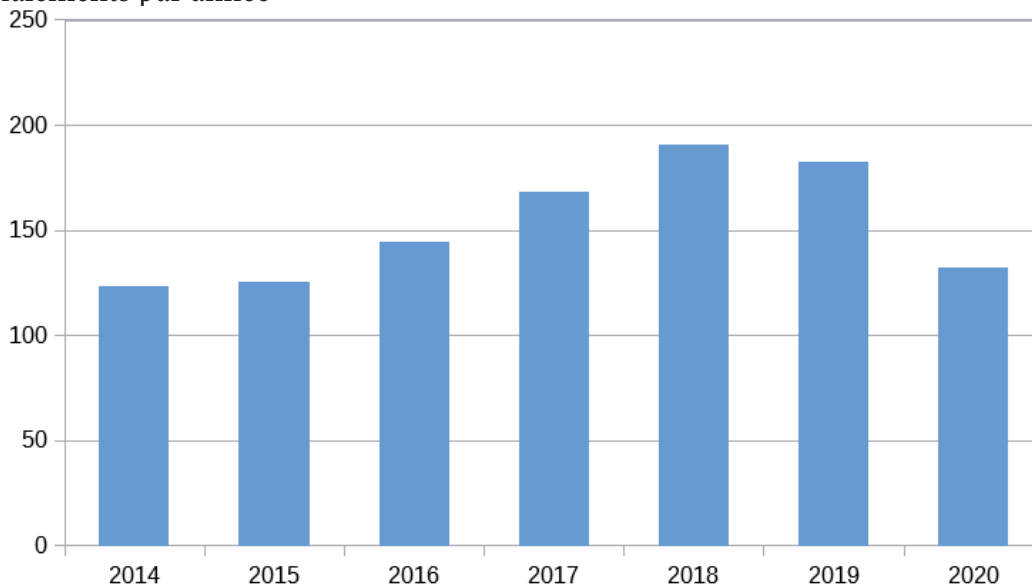
Situation au 1er janvier 2021



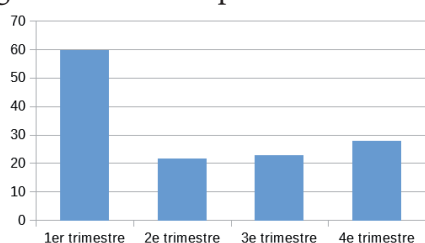




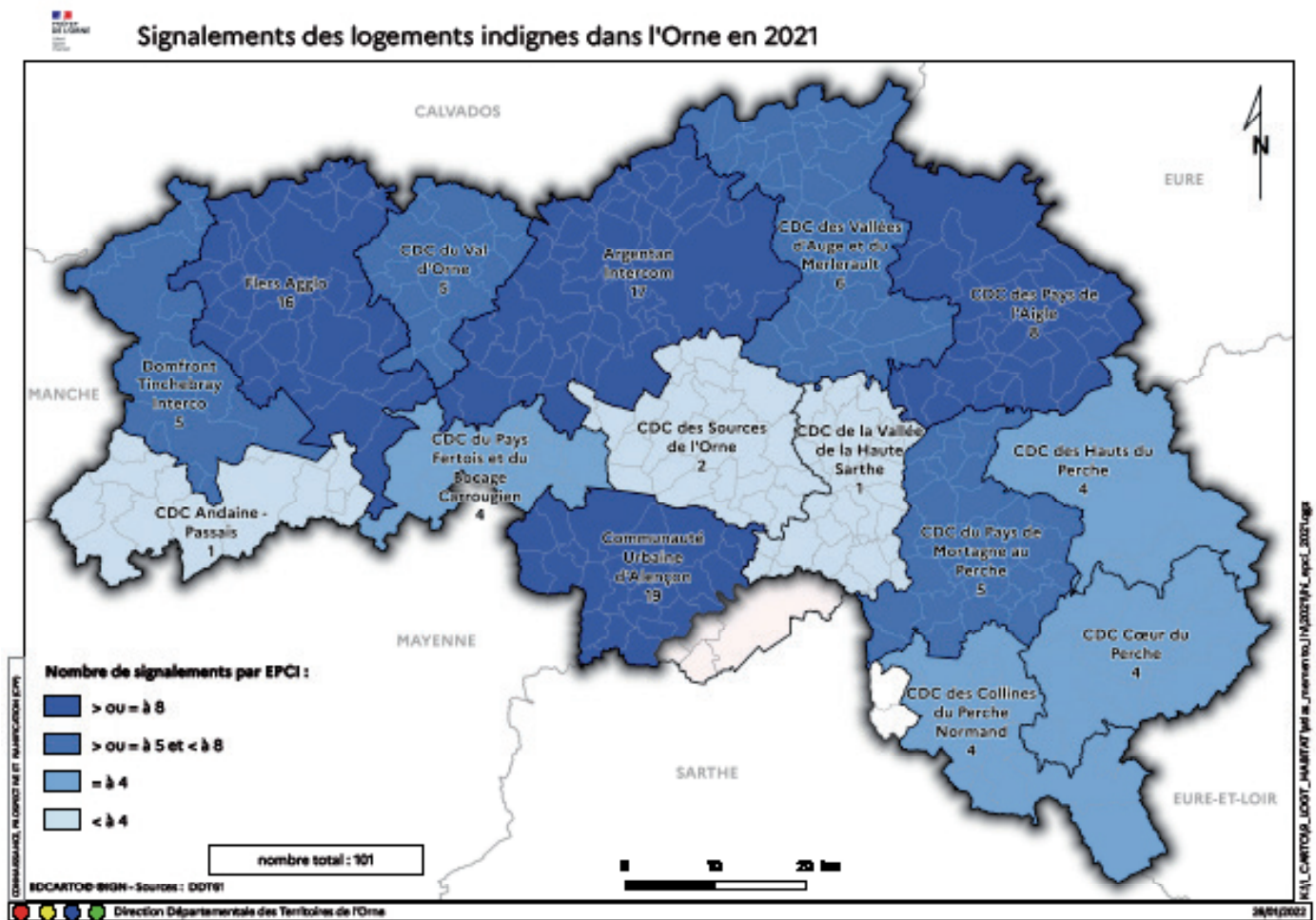
### Signalements par année



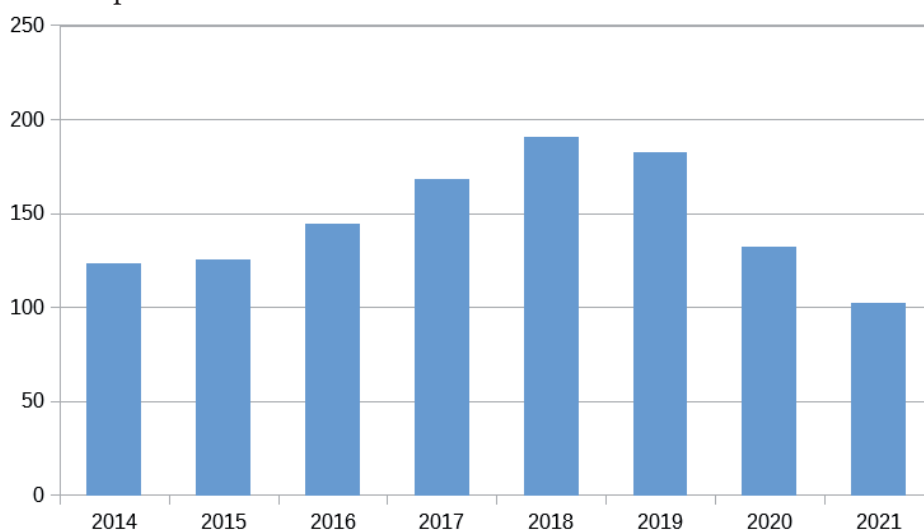
### Signalements 2020 par trimestre



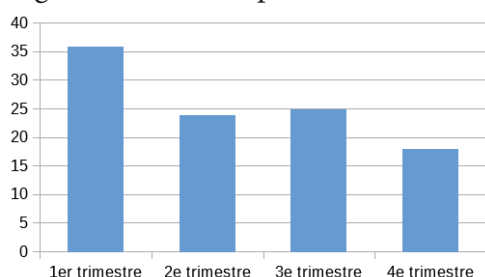
**Les mois de janvier et février ont reçu le plus de signalements. En cumulant les signalements par trimestre, c'est le premier trimestre où le nombre de signalements est le plus important.**



## Signalements par année



## Signalements 2021 par trimestre

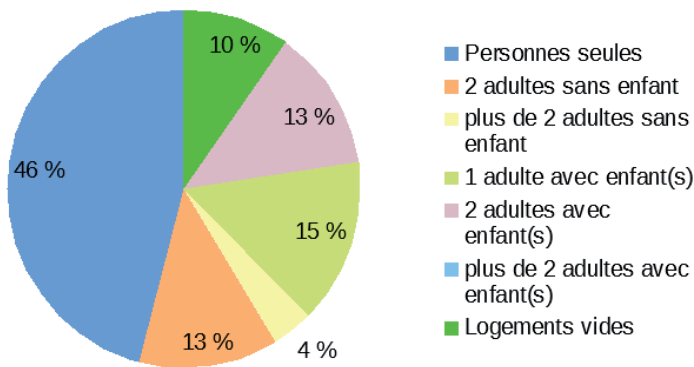


**Les mois de février et septembre ont reçu le plus de signalements.  
En cumulant les signalements par trimestre, c'est le premier trimestre où le nombre de signalements est le plus important.**



## Statistiques 2020

### Occupants



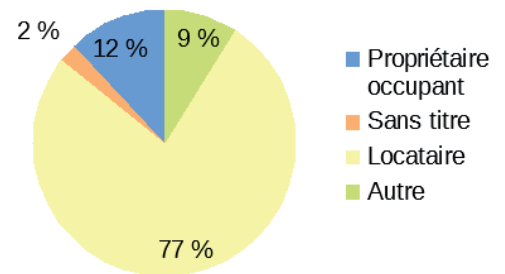
### Occupants :

46% des signalements concernent des personnes seules. Les 133 signalements concernent 311 personnes dont 90 mineurs.

### Statut d'occupation :

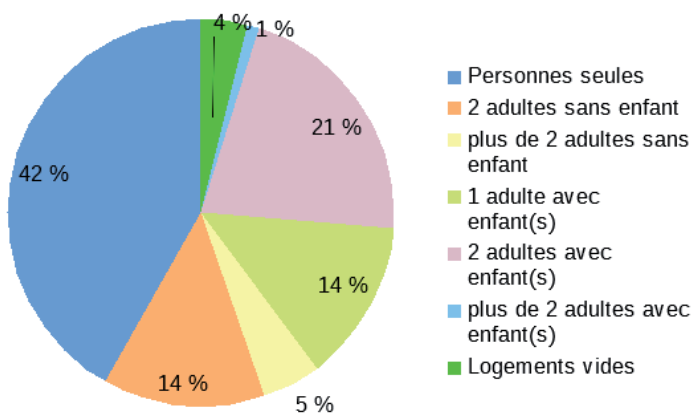
12% des signalements concernent des propriétaires occupants. La protection des occupants est d'ordre public. Le code de la santé publique (CSP) comme le code de la construction et de l'habitation (CCH) ne limitent pas l'intervention à un statut de l'occupant. Les situations d'habitat indigne pour les propriétaires occupants sont traitées par le POLHI et font l'objet d'une concertation partenariale systématique compte tenu de la complexité des dossiers.

### Statut d'occupation



## Statistiques 2021

### Occupants



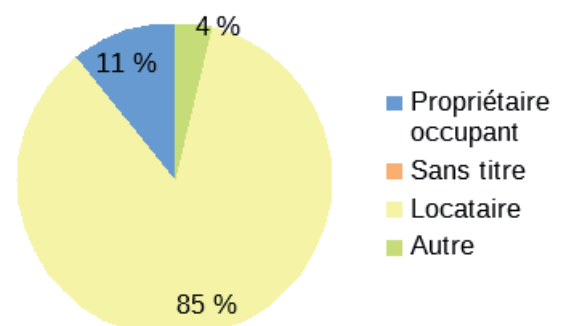
### Occupants :

42% des signalements concernent des personnes seules. Les 103 signalements concernent 220 personnes dont 71 mineurs.

### Statut d'occupation :

11% des signalements concernent des propriétaires occupants. La protection des occupants est d'ordre public. Le code de la santé publique (CSP) comme le code de la construction et de l'habitation (CCH) ne limitent pas l'intervention à un statut de l'occupant. Les situations d'habitat indigne pour les propriétaires occupants sont traitées par le POLHI et font l'objet d'une concertation partenariale systématique compte tenu de la complexité des dossiers.

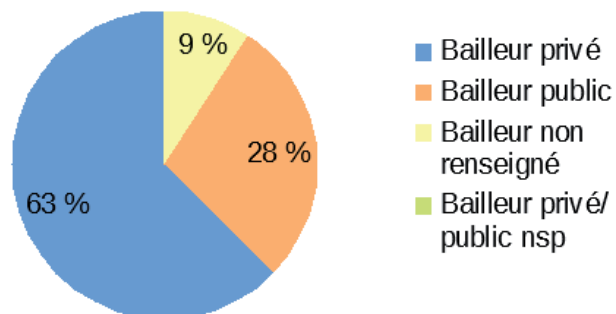
### Statut d'occupation





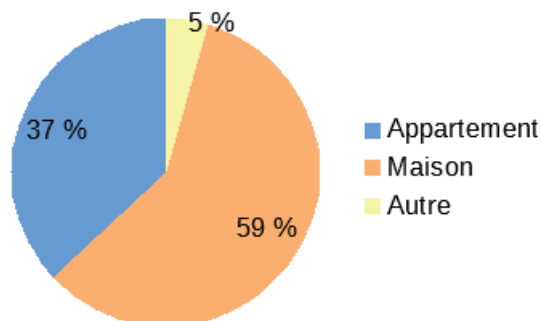
## Statistiques 2020

Bailleur



Les bailleurs privés représentent 63% des signalements.  
28% des signalements concernent les bailleurs sociaux.

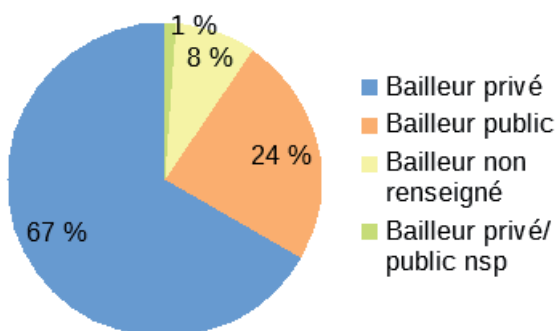
Types de logements



59% des logements signalés concernent des maisons. Les 5% "autre" représentent les habitations précaires type mobil-home ou caravane et les lieux inhabitables par nature.

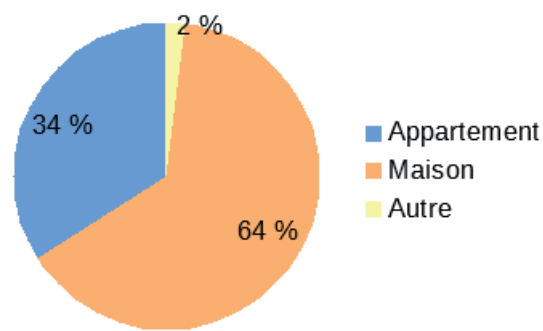
## Statistiques 2021

Bailleur



Les bailleurs privés représentent 67% des signalements.  
24% des signalements concernent les bailleurs sociaux.

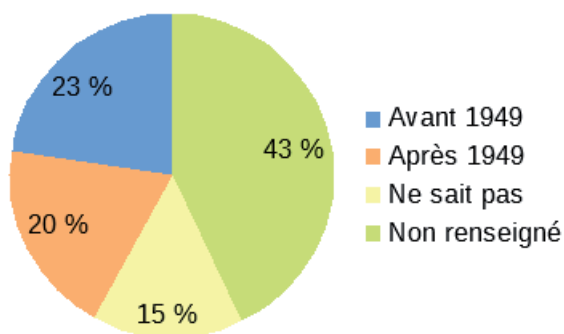
Types de logements



64% des logements signalés concernent des maisons. Les 2% "autre" représentent les habitations précaires type mobil-home ou caravane et les lieux inhabitables par nature.



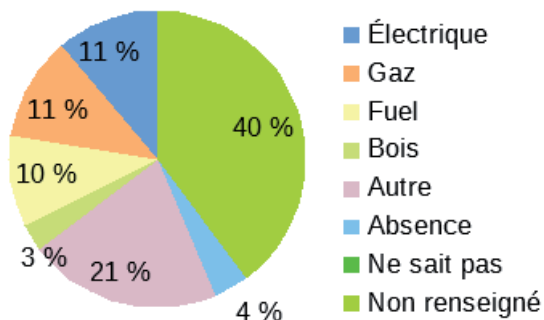
Année de construction



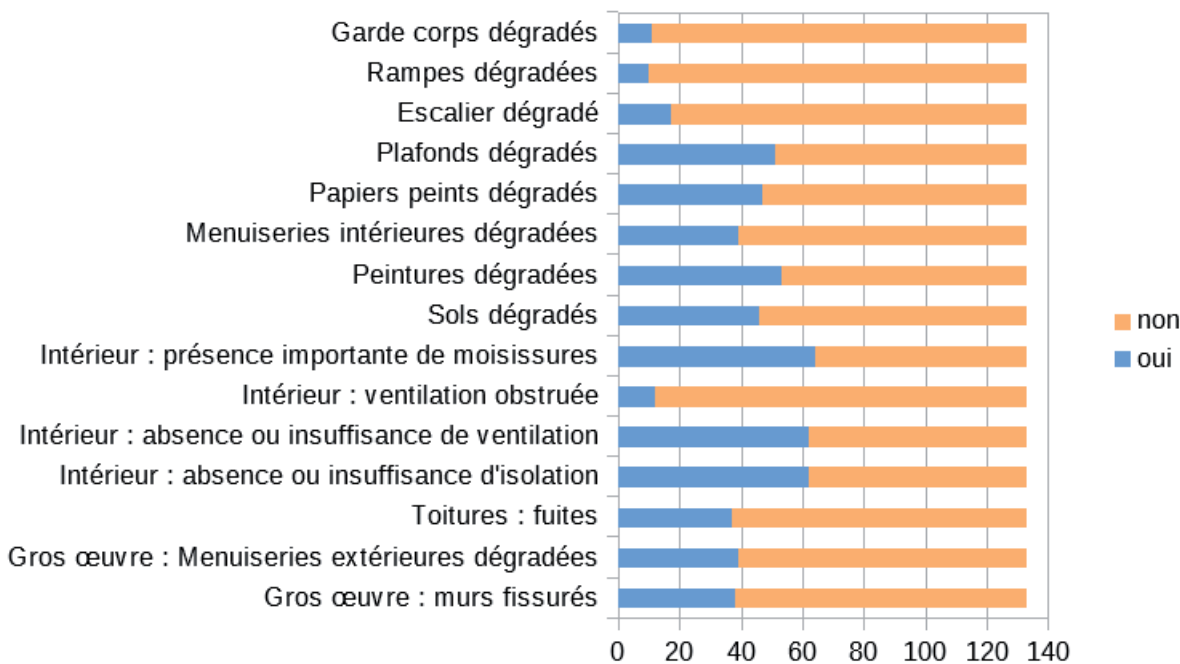
Les personnes réalisant les signalements ne sont pas toujours informées de la date de construction des logements. Néanmoins au moins 23% des logements signalés ont été construits avant 1949.

Le mode de chauffage est principalement électrique ou au gaz. Il est à noter que 4% déclarent ne pas avoir de mode de chauffage.

Mode de chauffage

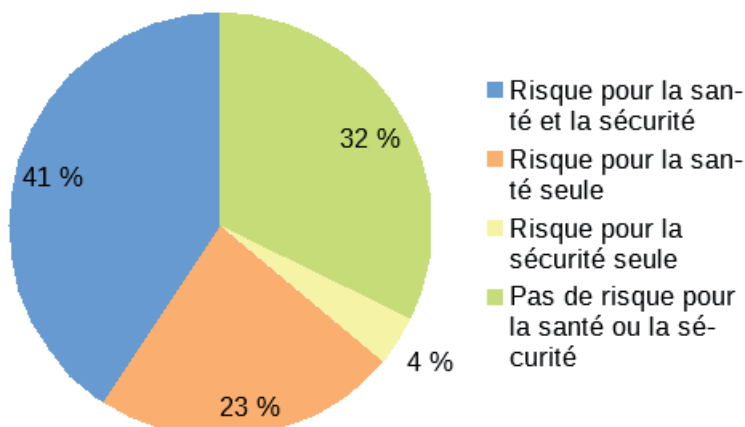


Désordres constatés

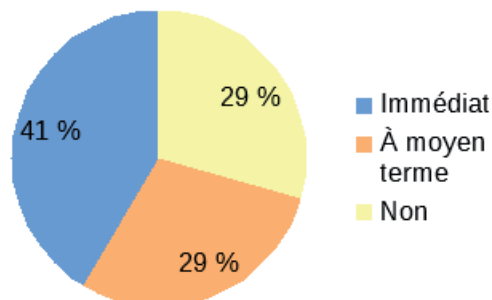


Les désordres signalés concernent en majeure partie une présence importante de moisissures, un défaut de ventilation et d'isolation et la vétusté des installations électriques.

Risques déclarés pour la santé et la sécurité



Danger déclaré

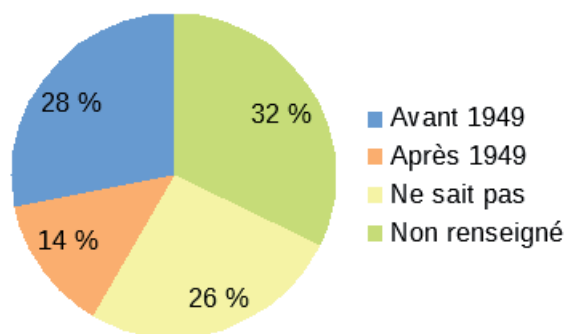


41% des signaleurs déclarent un danger immédiat.





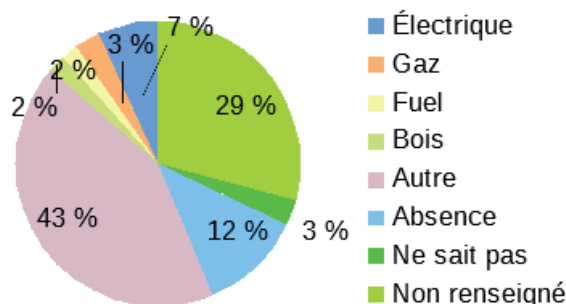
Année de construction



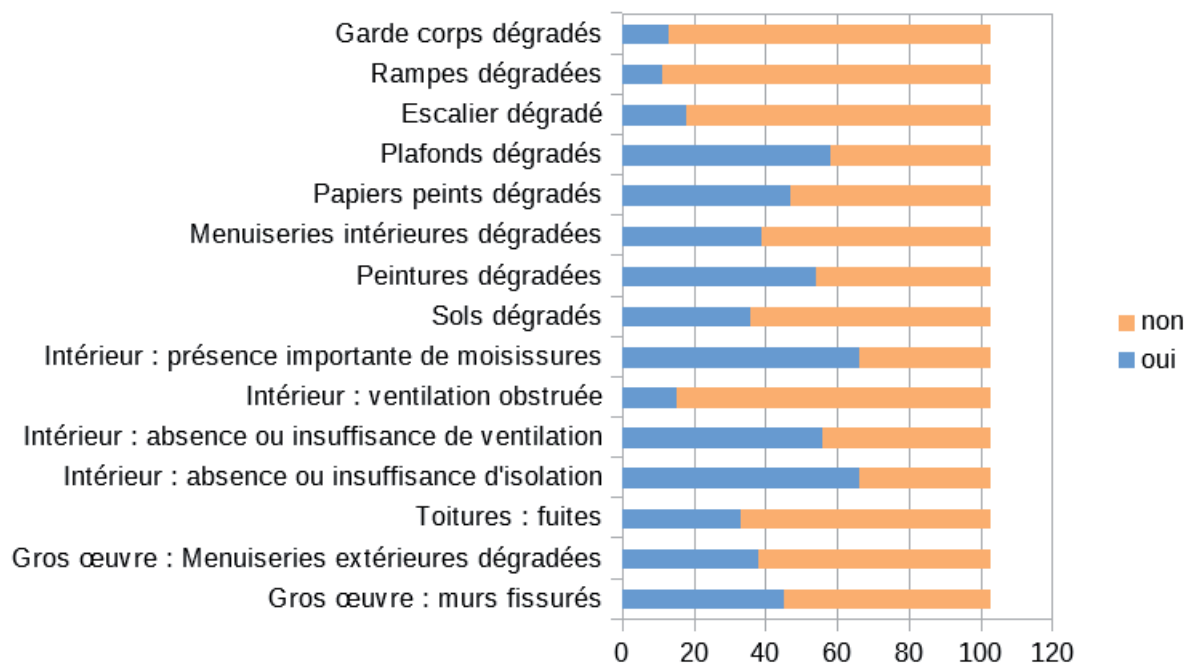
Les personnes réalisant les signalements ne sont pas toujours informées de la date de construction des logements. Néanmoins au moins 28% des logements signalés ont été construits avant 1949.

La proportion trop importante de "autre" et de "non renseigné" ne permet pas de conclure à une présence plus importante d'un des modes de chauffage. Il est à noter que 12% déclarent ne pas avoir de mode de chauffage.

Mode de chauffage

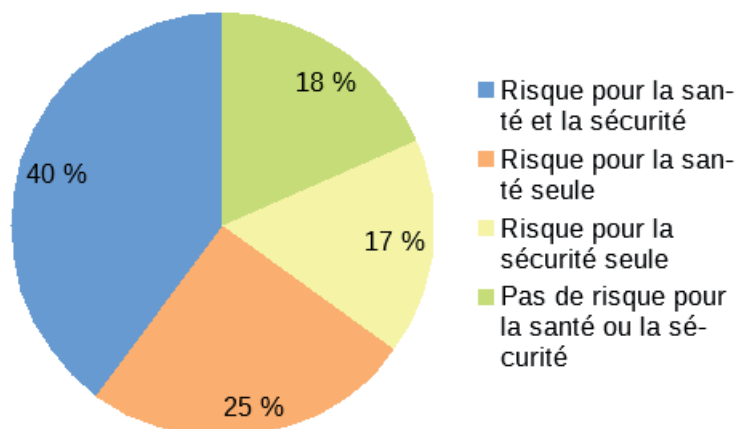


Désordres constatés

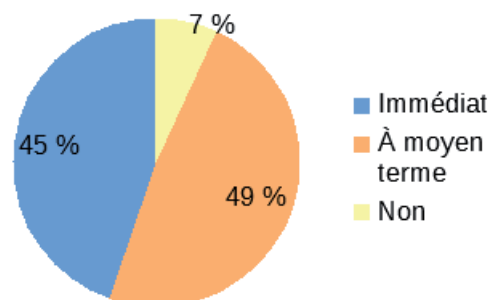


Les désordres signalés concernent en majeure partie une présence importante de moisissures, un défaut de ventilation et d'isolation et la vétusté des installations électriques.

Risques déclarés pour la santé et la sécurité



Danger déclaré



45% des signaleurs déclarent un danger immédiat. De plus nous observons une forte augmentation des dangers déclarés "à moyen terme".



## Principe

La lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux constitue un enjeu majeur pour la protection des personnes, l'insertion sociale est une priorité d'action de l'État.

Dans la boîte à outils de la lutte contre l'habitat indigne, les travaux d'office constituent un dernier recours indispensable. Il est alors nécessaire d'agir pour la sécurité des occupants et des tiers. La responsabilité pénale de la puissance publique et des collectivités pourrait être engagée.

Les travaux d'office sont en conséquence une des principales solutions pour mettre fin à une situation d'habitat indigne, en cas de défaillance du propriétaire. Les financements publics sont recouverts auprès des propriétaires défaillants, avec des garanties concernant la créance, sans compter les subventions de l'Anah aux communes qui conduisent les chantiers lourds de travaux d'office.

*De plus, la loi ALUR a prévu que, désormais, le travail en régie des services en charge de travaux d'office fait lui aussi l'objet d'un recouvrement, à hauteur de 8% des dépenses recouvrées.*

## INFORMATION TRAVAUX



### Chantiers 2020

**3** missions partielles de travaux d'office ont été menées dans l'Orne par la DDT pour un montant global à recouvrer de 3 300 €. Des études technico-économiques ont été réalisées pour un montant de 10 200 €.

### Chantiers 2021

**5** chantiers de travaux d'office dont 2 missions partielles ont été menées dans l'Orne par la DDT pour un montant global à recouvrer de 37 695.55 €. Des études technico-économiques ont été réalisées pour un montant de 2 700 €.

## La protection et l'accompagnement des occupants



### L'hébergement / le relogement

La mise en oeuvre des mesures de "polices spéciales" de l'habitat indigne par le maire et par le préfet sur des locaux d'habitation peut prendre en compte la protection des occupants et l'obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du propriétaire ou du bailleur.

L'autorité publique est expressément tenue à l'obligation de reloger ou d'héberger les occupants en cas de défaillance du propriétaire ou du logeur.

En substitution à des propriétaires défaillants, la DDETSPP a procédé à 4 relogements prélevés sur le contingent préfectoral en 2020 et en 2021. Les bailleurs sociaux ont relogé au motif "procédure habitat indigne".

### L'accompagnement social

L'action sociale tend à promouvoir l'autonomie et la protection des personnes, la cohésion sociale, l'exercice de la citoyenneté, à prévenir les exclusions et à en corriger les effets.

En fonction de la situation locale, les travailleurs sociaux sont mobilisés dans différentes structures : les centres communaux d'action sociale (CCAS), les circonscriptions d'action sociale du Conseil Départemental, les hôpitaux, les organismes de sécurité sociale, les associations, les organismes de protection des majeurs...

Les travailleurs sociaux mettent en oeuvre des accompagnements sociaux liés au logement.

## La commission de conciliation



### La Commission de Conciliation

est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques de décence.

### Bilan 2020 :

8 dossiers conciliés

### Bilan 2021 :

8 dossiers conciliés

### La loi ALUR

a sensiblement modifié les dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Elle a notamment renforcé le rôle des commissions départementales de conciliation afin de favoriser un mode de règlement amiable des litiges.



<http://www2.services-etat-orne.intranets.developpement-durable.ader.gouv.fr/la-lutte-contre-l-habitat-indigne-r2167.html>

### Table des acronymes

<b>ADIL :</b>	<b>Agence Départementale d'Information sur le Logement</b>
<b>ADMIR :</b>	<b>Aide à Domicile en Milieu Rural</b>
<b>AL :</b>	<b>Allocation Logement</b>
<b>ALF :</b>	<b>Allocation Logement Familial</b>
<b>ALS :</b>	<b>Allocation Logement Social</b>
<b>ALUR :</b>	<b>Accès au Logement et un Urbanisme Rénové</b>
<b>ANAH :</b>	<b>Agence National de l'Habitat</b>
<b>ARS :</b>	<b>Agence Régionale de Santé</b>
<b>ATMPO :</b>	<b>Association Tutélaire des Majeurs Protégés de l'Orne</b>
<b>AS :</b>	<b>Assistante Sociale</b>
<b>CAF :</b>	<b>Caisse d'Allocations Familiales</b>
<b>CCAS :</b>	<b>Centre Commune d'Actions Sociales</b>
<b>CCH :</b>	<b>Code de la Construction et de l'Habitation</b>
<b>CD :</b>	<b>Conseil Départemental</b>
<b>CDC :</b>	<b>Commission De Conciliation</b>
<b>CLIC :</b>	<b>Centre Locaux d'Information et de Coordination</b>
<b>CSP :</b>	<b>Code de la Santé Publique</b>
<b>DDETSPP :</b>	<b>Direction Départementale de l'Emploi du Travail des Solidarités et de la Protection des Populations</b>
<b>DDT :</b>	<b>Direction Départementale des Territoires</b>
<b>DREAL :</b>	<b>Direction Régionale Environnement Aménagement Logement</b>
<b>EPCI :</b>	<b>Etablissement Public de Coopération Intercommunale</b>
<b>LHI :</b>	<b>Lutte contre l'Habitat Indigne</b>
<b>MSA :</b>	<b>Mutualité Sociale Agricole</b>
<b>NPNRU :</b>	<b>Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain</b>
<b>OPAH :</b>	<b>Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat</b>
<b>ORTHI :</b>	<b>Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne</b>
<b>PASS :</b>	<b>Permanence d'Accès aux Soins de Santé</b>
<b>POLHI :</b>	<b>Pôle Ornaise de Lutte contre l'Habitat Indigne</b>
<b>PRIS :</b>	<b>Point Rénovation Info Service</b>
<b>SDIS :</b>	<b>Service Départemental d'Incendie et de Secours</b>
<b>SMPM :</b>	<b>Service Mandataire à la Protection des Majeurs</b>
<b>SRU :</b>	<b>Solidarité Renouvellement Urbains</b>
<b>UDAF :</b>	<b>Union Départementale des Associations Familiales</b>

## Perspectives



- Lutter contre les propriétaires indécis en lien avec les parquets.
- Informer les élus sur les pouvoirs de police et la conduite des travaux d'office.
- Définir une stratégie pour l'astreinte administrative.
- Continuer à développer les actions d'information sur la LHI.

- Mettre en place des réunions territorialisées en partenariat avec les collectivités.
- Poursuivre le développement du repérage de l'habitat indigne.
- Développer le partenariat pour traiter les situations d'incurie dans le logement.



Partenaires



Outils



Bilan



Communication