



Pôle ornais de lutte contre l'habitat indigne

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



Pôle Ornais de Lutte contre l'Habitat Indigne



La sous-préfète d'ARGENTAN
Référente habitat indigne
Isabelle RIOUX

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".

Dans l'Orne, la dynamique partenariale initiée dès 2014 s'est vue confortée par l'instauration d'un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. 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.

Afin d'améliorer et de renforcer le partenariat existant ainsi que l'animation du pôle, un protocole départemental signé le 26 mai 2014, acte l'implication de chaque partenaire au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non-décent et formalise leurs actions. Il fixe les engagements de chacun des partenaires impliqués dans la résorption de l'habitat indigne et non-décent.

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

Chiffres clés 2022

3 sources principales des signalements :
les occupants (51), le Conseil départemental (15) et le SDIS (8).

100 logements signalés "habitat indigne" au POLHI en 2022.

23 nouveaux signalements relevant de l'incurie (22 en 2021, 35 en 2020).

15 visites réalisées par l'agence régionale de santé, dont 2 par l'opérateur "page 9".

5 comités techniques (COTECH) permettant l'étude des dossiers complexes.

82% des occupants des logements signalés "habitat dégradé" sont des locataires.

La DDT accompagne les collectivités en renforçant l'aide technique apportée aux élus par les services de l'Etat et les partenaires du POLHI sur les dossiers à enjeux ou complexes.

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

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.

POLHI
cité administrative
place Bonet
CS20537
61007 Alençon cedex
ddt-polhi@orne.gouv.fr
02 33 32 50 50

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



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 décence, 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.

Lien vers démarches simplifiées :

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

Le travail partenarial

Date de création du pôle :	26/05/14						
Le pilote :							
Le Sous-préfet référent							
Le partenariat :							
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 (EPCI, sous-Préfets, magistrats, corps médico-social...).	 PRÉFET DE L'ORNE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>			 Pôle Ornaise de Lutte contre l'Habitat Indigne			
Le fonctionnement :							
Réunions partenariales bimestrielles.							
DDT	ARS	DDETSPP	DREAL	CD 61	CAF et MSA	ADIL	Autres partenaires
Coordination de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental, appui au pilotage technique, animation suivi, bilan, statistiques, Conseil élus mobilisation crédits travaux d'office	Visites logements application du CSP prise des arrêtés	Hébergement/ relogement Commission de conciliation	Programmation et gestion des crédits LHI	Repérage et signalement d'habitat indigne suivi social	Signalement d'habitat indigne gestion des dossiers de non décence (avec AL) avec possibilité de conservation des AL Visites	Aspects juridiques, financiers et fiscaux relatifs au logement	Selon l'ordre du jour : Collectivités, sous-préfets, opérateurs si dossier ANAH, etc.

Membre d'un réseau national de 86 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.

Statistiques 2022 :

4063 consultations dont 153 consultations décence / habitat indigne dont 53 via le numéro "info logement indigne" (0806 706 806).

Détail	Non décence, habitat indigne
Locataire secteur privé	114
Propriétaire bailleur	27
Locataire HLM	8
Autre (nu-propriétaire, donation ...)	2
TOTAL	153

Médiation à domicile pour un logement pérenne :



média'dom

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 vers Média'Dom 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.

En 2022, 113 ménages en difficulté dans le logement et en risque de rupture d'habitat, étaient inscrits dans le dispositif de Média'Dom ; 39 sur Alençon, 25 sur l'Aigle, 24 Argentan, 25 sur Flers, Ils résident à 51 % en quartier Politique de la Ville et à 76 % chez les bailleurs sociaux. La moyenne d'âge des personnes accompagnées est de 50 ans, elles sont seules à 80 % et bénéficiaires des minima-sociaux à 68 %. 93 personnes sont en souffrance psychique, dont 54 rencontrent des problématiques d'addiction. Les professionnels interviennent dans une approche globale et ajustée aux besoins des ménages, afin d'agir sur le maintien ou l'accès dans le logement. Les professionnels de Média'Dom ont accompagné 65 personnes en situation d'incurie. Dans ce contexte 54 ont adhéré aux interventions de réhabilitation dans le logement. Nous constatons aujourd'hui une amélioration de l'entretien du logement pour 43 personnes. Ces personnes peuvent également être concernées par des difficultés de paiement de loyer, de trouble de voisinage.

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 orientés vers la DDT et/ou l'ADIL de l'Orne.

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 décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

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.

Bilan MSA 2022

La MSA et ses missions en lien avec l'habitat

- facilite l'accès au droits sociaux de ses ressortissants et notamment concernant les aides au logement
- informe les bailleurs sur leurs obligations de mettre en location des logements décents
- contribue au repérage des situations d'habitat indigne par leur signalement au POLHI
- réalise ou fait réaliser des contrôles de décence de logements, tel que prévu légalement
- informe le secrétariat du pôle de la mise en place de la conservation de l'aide au logement, ou de sa levée



La MSA contribue à un cadre de vie adapté aux besoins de ses adhérents sur les territoires ruraux et accompagne les actifs fragilisés

Les propriétaires occupants

Les travailleurs sociaux de la MSA accompagnent les adhérents en situation de fragilité de façon globale (problématique d'accès aux droits, de santé, professionnelles, familiales et parfois de logement).

En 2022, sur le département de l'Orne :

- 5 situations (avec une problématique habitat) bénéficient d'un accompagnement en cours,
- 2 nouvelles situations d'adhérents MSA sont signalées au pôle (l'une par un partenaire, l'autre par un travailleur social de la MSA). Un accompagnement social se met en place.

Il s'agit de situations complexes, l'accompagnement se fait sur du long terme, et parfois des visites à domicile sont réalisés en commun avec d'autres partenaires du pôle.

Des prestations en action sociale peuvent être mobilisées pour les propriétaires occupants :

Une subvention exceptionnelle de 950 €, pour les personnes en situation de précarité, en complément ou non de prêts, dans la limite de 50% du montant des travaux. 2 subventions précarité ont été attribuées en 2022 dans l'Orne : 1 prêt social d'un montant de 8000€, dans la limite de 90% de la dépense, remboursable en 60 mois maximum et au taux d'intérêt de 0,25%.

Les locataires : La MSA, tout comme la CAF 61, doit mettre en oeuvre la procédure de conservation de l'allocation logement en cas de constat de non décence. En 2022, il n'y a pas eu de conservation de l'allocation logement mis en place dans le département de l'Orne.



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.

2022

Le logement décent, dont les caractéristiques sont définies par le décret du 30/01/2002, 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 Ornaï de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI).

La non-décence à la Caf de l'Orne en quelques chiffres :

	2022	2021	2020	2019
Nombre de signalements locataires ou tiers	74	67	78	82
Nombre de diagnostics-constats réalisés	19	26*	46	22
Nombre de constats de non-décence avérée	17	17	43	18
Nombre de procédure amiable (sans conservation)	0	5	8	7
Nombre de contre-visite	5	14	15	17
Nombre de conservation	13	12	42	19
Nombre de levée de conservation	4	7	9	15

* 19 diagnostics effectués par SOLIHA, 5 par l'ARS et 2 opérateurs diligentés par un juge

Sources SOLIHA et ARS

Un nombre de signalement qui reste stable depuis 4 ans.

Une baisse du nombre de diagnostics-constats réalisés. Les locataires signalent des désordres sans poursuivre les démarches malgré les relances ou déménagent avant la visite de l'opérateur.

Un nombre de signalements plus significatif sur la fin d'année (décembre) avec des diagnostics-constats en cours.

La baisse des diagnostics-constats entraîne mécaniquement la baisse du nombre de contre-visite et conservations.

Plusieurs explications expliquent l'absence de procédure amiable* cette année :

- Le bailleur n'a pas répondu aux sollicitations ;
- Le bailleur a fait le choix de mettre en vente le bien ;
- Le bailleur n'a pas les moyens d'effectuer des travaux.

*La procédure amiable concerne la mise en conformité du logement par le bailleur sans lancer la procédure non-décence.

A noter, le nombre de logements non-décents couplés à des situations d'impayés de loyers est en constante augmentation.

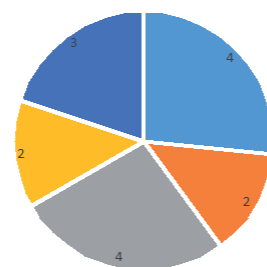
Les désordres les plus courants demeurent :

- L'humidité dans le logement avec une absence de ventilation naturelle ou mécanique

Activité LHI ARS en 2022

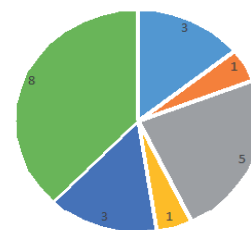
- 21 signalements reçus / 15 pris en charge.
- 1/3 des signalements a été réalisés par les collectivités (mairie ou police municipale).
- 15 visites réalisées dont 2 par l'opérateur "page 9".
- 3 des situations d'incurie.
- 6 propriétaires occupants.
- 27 constats de risque d'exposition au plomb (CREP) reçus (1 traitement).
- 67 situations anciennes / 17 réactivées.

Origines des signalements 2022



Collectivités Bailleurs Acteurs sociaux SDIS locataires

Procédures engagées

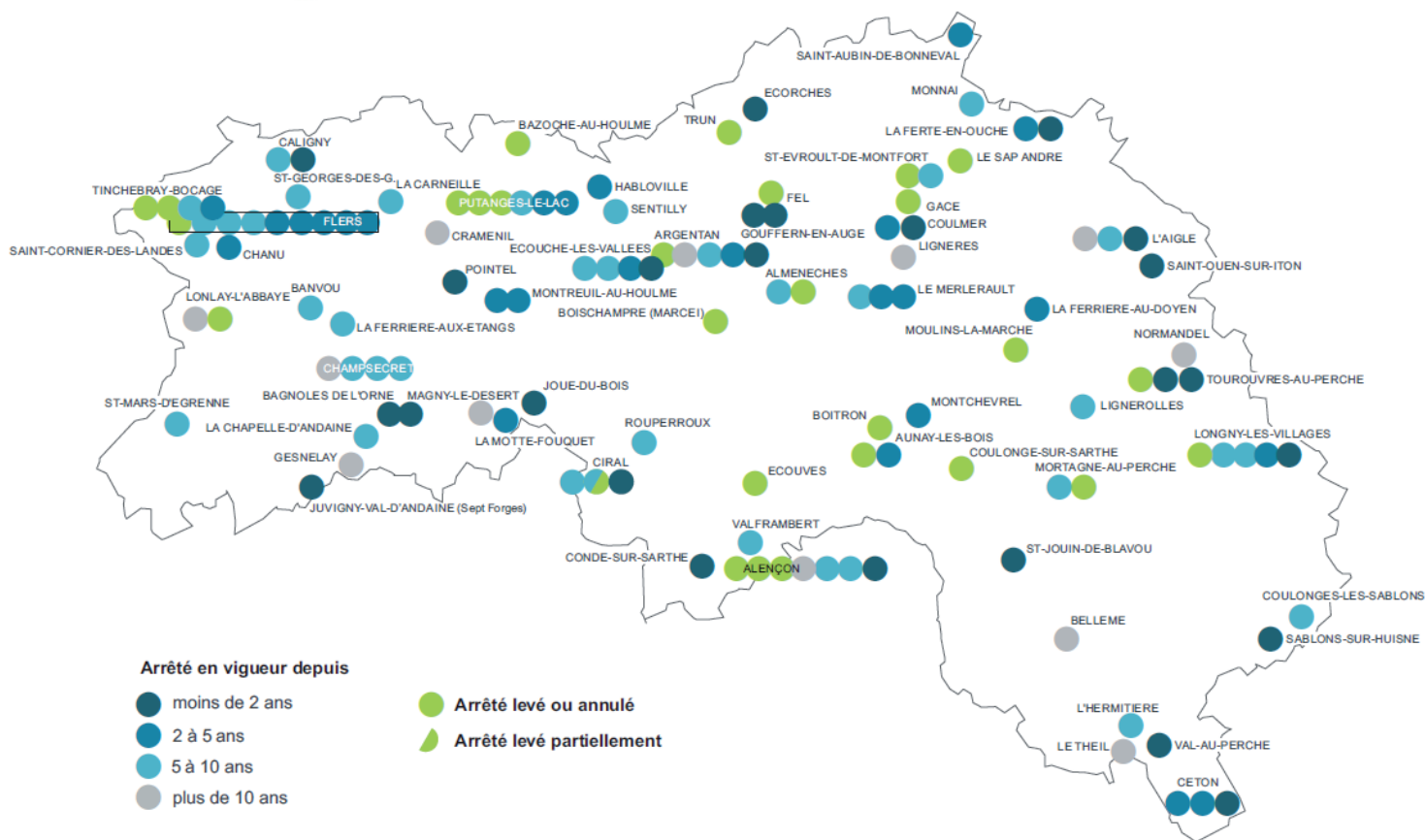


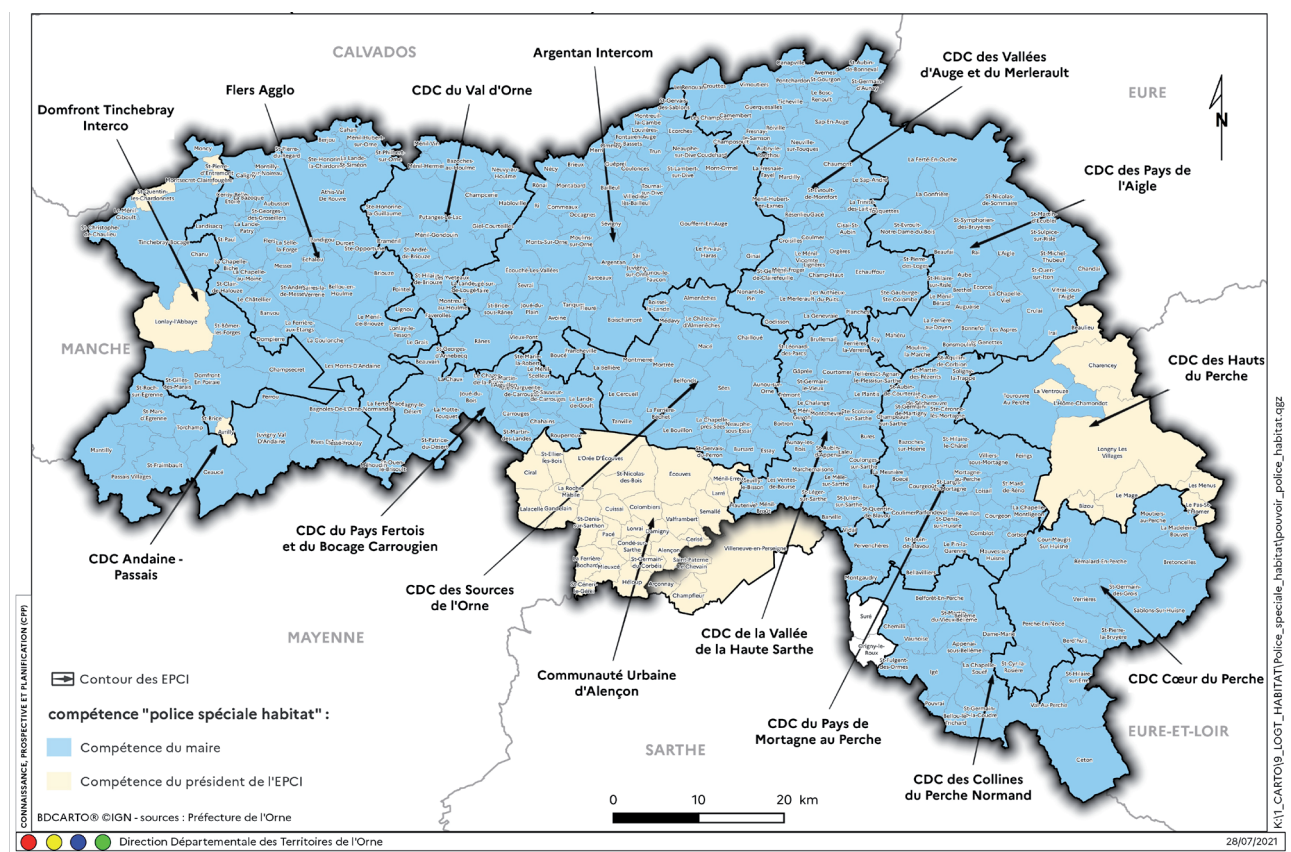
DSP L.1311-4 danger imminent L.511-19 Mainlevée Insalubrité L.1331-22 et 23 Renvoi vers le maire Sans suite



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

Situation au 1er janvier 2023



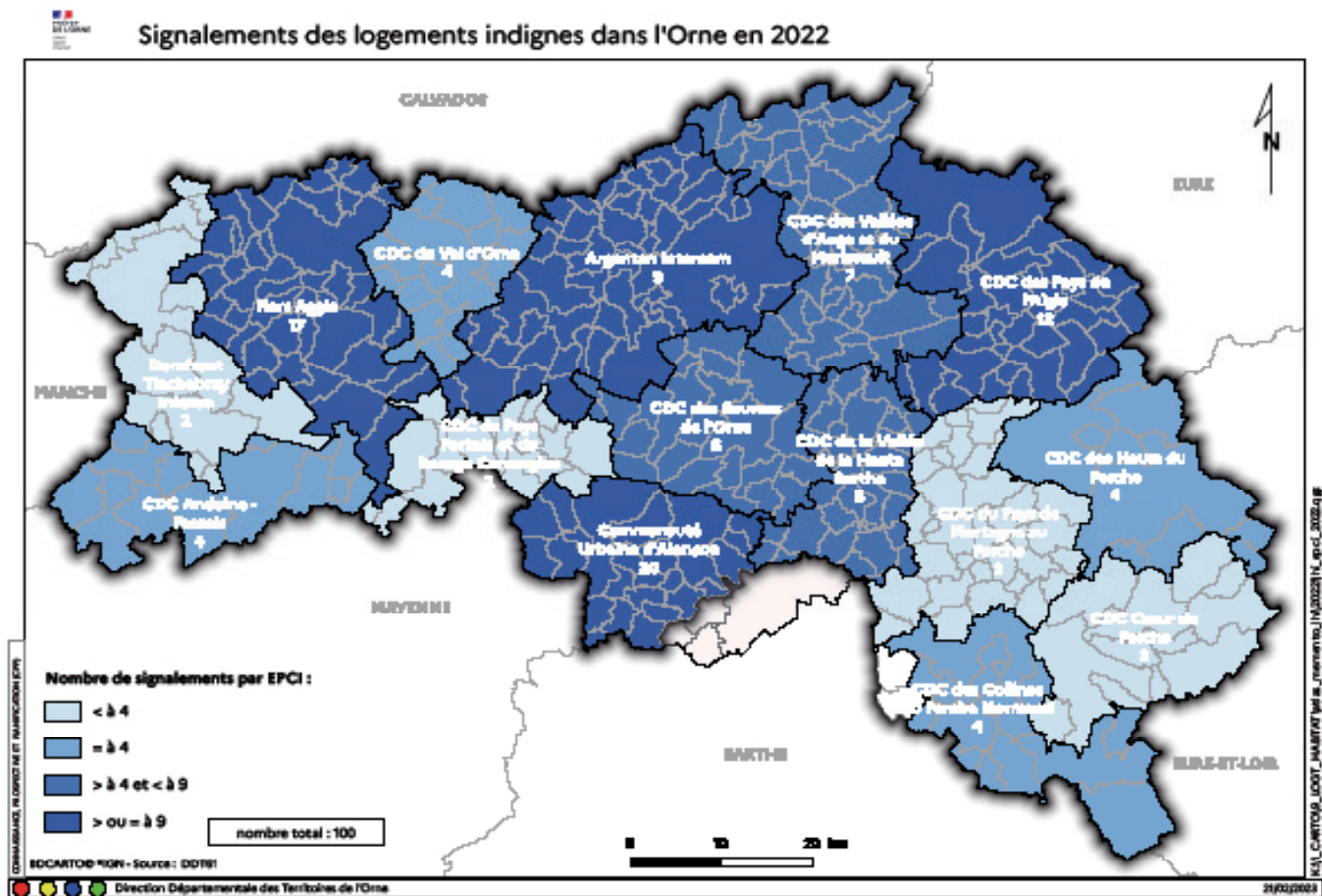


La procédure de transfert du pouvoir de police spéciale

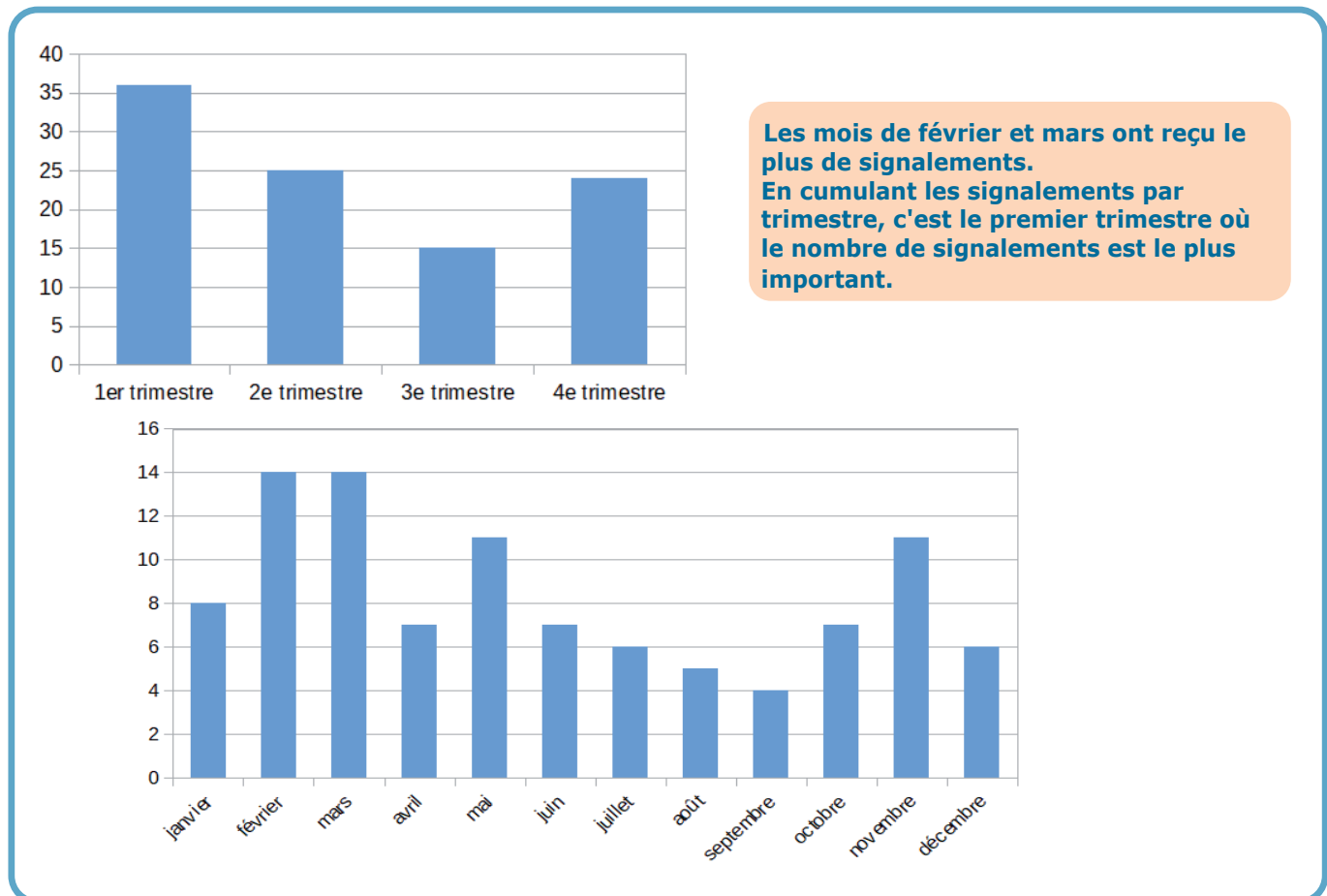
L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a permis de favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne en facilitant le transfert des pouvoirs de police spéciale du maire en matière d'habitat indigne au président d'EPCI.

L'article 15 de l'ordonnance restreint les possibilités pour un président d'EPCI de renoncer au transfert des pouvoirs de police spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne, puisque, depuis le 1er janvier 2021, ce refus n'est possible que si au moins la moitié des maires s'est opposée auxdits transferts ou si la population des communes où les maires s'étant opposés au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI. Dès lors qu'un président d'EPCI a renoncé au transfert de son pouvoir de police spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne avant le 1er janvier 2021, ces dispositions s'appliqueront jusqu'à la prochaine élection du président.

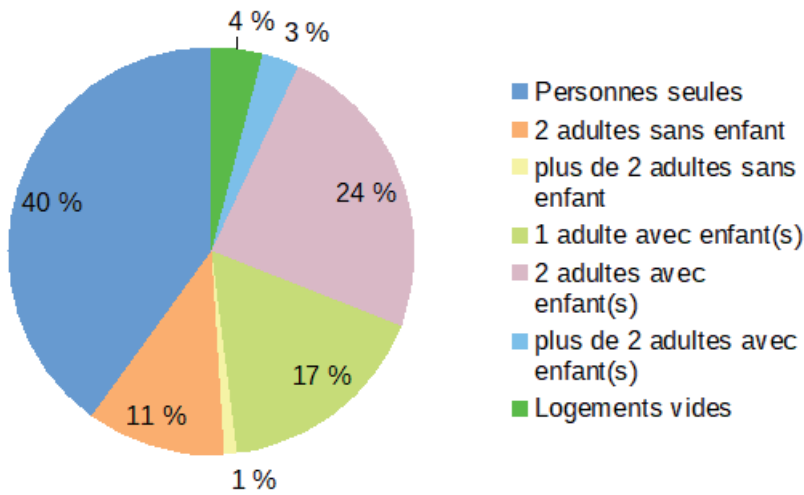
L'article 15 permet également aux maires, depuis le 1er janvier 2021, de transférer au fil de l'eau leurs pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, un maire qui se serait opposé au transfert pourra revenir sur sa décision. Ce transfert prend effet dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision du maire au président de l'EPCI. Ce dernier garde toutefois, dans ce délai, le droit de refuser le transfert, sauf s'il exerçait déjà ce pouvoir de police spéciale sur au moins une commune membre de l'EPCI.



Réception des signalements 2022



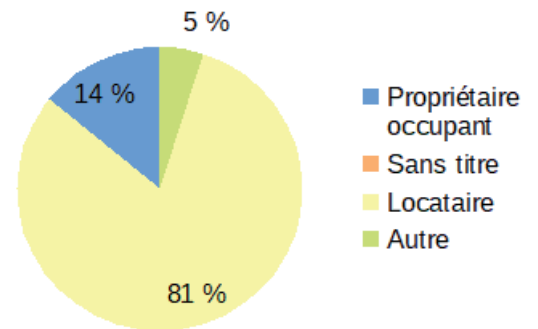
Statut d'occupation



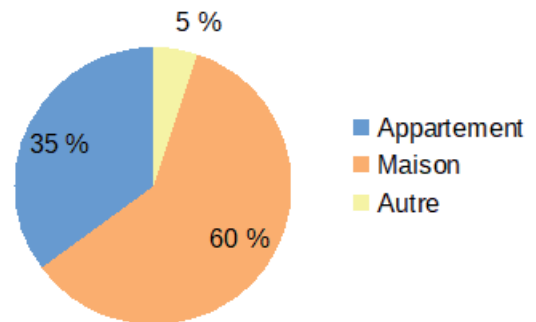
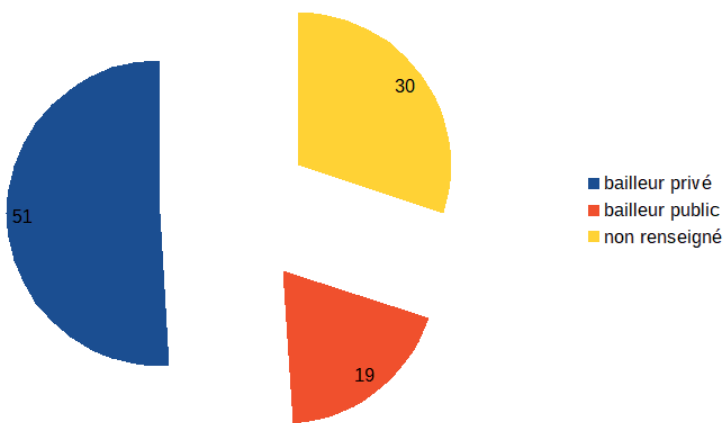
Occupants :
 40% des signalements concernent des personnes seules. Les 100 signalements concernent 247 personnes dont 106 mineurs.

Statut d'occupation :

14% 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.



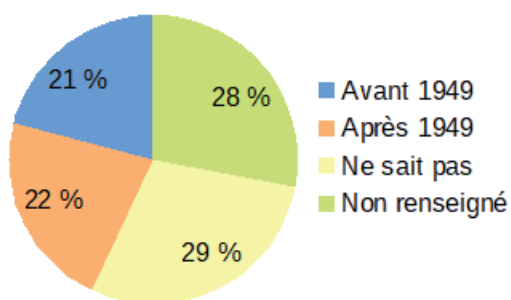
Bailleurs / Types de logement



Les bailleurs privés représentent 51% des signalements.
 19% des signalements concernent les bailleurs sociaux pour lesquels une visite peut être effectuée par la DDT.

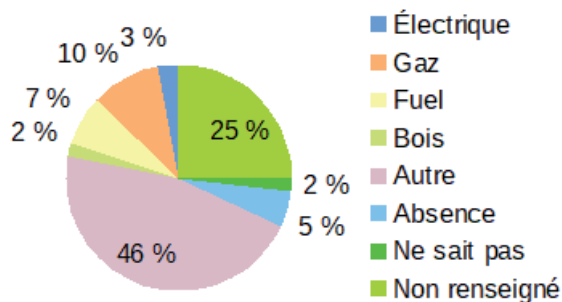
60% des logements signalés concernent des maisons. Les 5% "autre" représentent les habitations précaires type mobil-home ou caravane et les lieux inhabitables par nature.

Année de construction



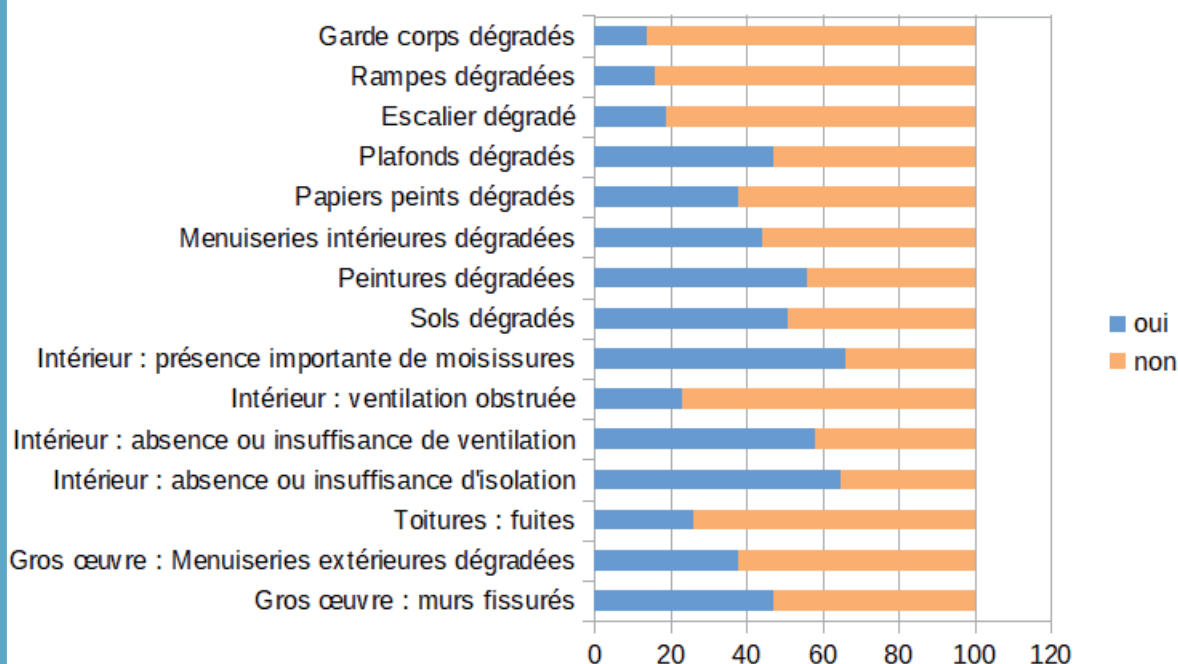
Les personnes réalisant les signalements ne sont pas toujours informées de la date de construction des logements. Néanmoins 21% des logements signalés ont été construits avant 1949.

Mode de chauffage



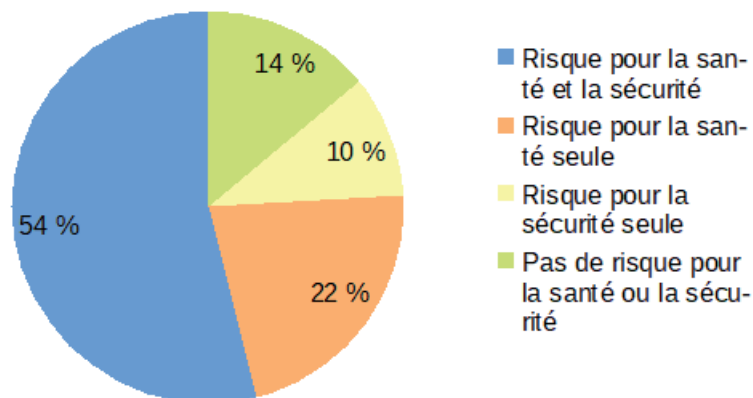
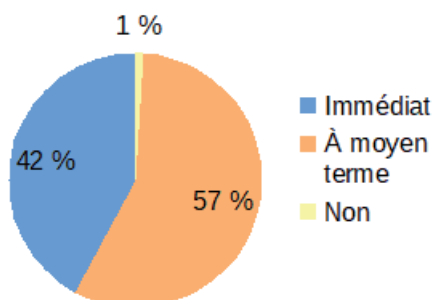
Il est à noter que 5% déclarent ne pas avoir de mode de chauffage.

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



54% des personnes à l'origine du signalement déclarent un risque pour la santé et la sécurité dont 42% un risque immédiat.



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.

Chantiers 2022

2 études technico-économiques ont été réalisées pour un montant de 7178 €. 1 chantier de travaux d'office mené dans l'Orne par la DDT pour un montant global à recouper de 5244 €.

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 9 relogements prélevés sur le contingent préfectoral en 2022. 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.

L'accompagnement des occupants par le Conseil départemental de l'Orne

La mobilisation des services sociaux dans le repérage et le signalement des ménages dont le logement est potentiellement indigne, dans le cadre du suivi habituel avec la mise en place d'outils adaptés à la situation tel que le FSL (Fonds Solidarité Logement) et une aide au relogement en lien avec la DDETSPP.

La commission de conciliation

La Commission de Conciliation

est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements 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 2022 :

23 dossiers enregistrés, 1 seul concernant la non décence, redirigé vers le POLHI (sans rapport d'expert), la commission n'a pu se prononcer.

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.

L'appui du pôle national LHI (PNLHI)

Autrefois délégation interministérielle, le PNLHI a rejoint la DGALN et la DHUP au printemps 2021.

Il exerce :

- en interministériel : Logement, de la Santé-Social, Intérieur, Outre-mer et Justice. Il vient en appui juridique et technique des acteurs locaux dans le cadre de sa mission nationale de coordination et d'animation de cette politique.
- Il anime et s'appuie sur un réseau de correspondants techniques.

Le pôle national de lutte contre l'habitat indigne développe également un parcours de formations à destination des services de l'État, des ARS, des SCHS et des collectivités locales.

Le PNLHI favorise la sensibilisation et développe l'expertise :

- Répond aux questions quotidiennes, soit 600 Q/R par an
- Gère un extranet dédié à l'habitat indigne
- Met à disposition un service en ligne de Q/R
- Édite des guides juridiques et des fiches repères
- Organise des journées afin de diffuser les bonnes pratiques

Rôle du Sous-préfet référent habitat indigne :

- l'État via le Sous-préfet est le mieux placé pour faciliter/développer les liens avec les collectivités locales (positionnement d'accompagnement et non comme tutelle, encore plus vrai avec les petites communes, ou encore avec les EPCI nouveaux porteurs des outils LHI) ;
- permet d'attirer l'attention des élus sur la problématique ;
- la position du Sous-préfet permet de favoriser et souligner l'importance du sujet ;
- l'expertise sur sa connaissance des services publics ;
- contribue à la bonne évolution du fonctionnement du pôle ;
- mobilise un représentant de haut niveau ;
- rôle de relais vers le préfet, vers le parquet pour mieux mobiliser les ressources de l'État pour la LHI ;
- conforte les services de l'État dans la mise en œuvre de pratiques innovantes ;
- référent qui porte un regard en contrôle externe sur la qualité des processus des procédures ;
- consolide les processus.

Les magistrats référents

La circulaire du 8 février 2019 précise le rôle du PDLHI dans l'amélioration de la connaissance réciproque des compétences des services de l'État et des parquets dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne. L'objectif est de permettre une meilleure identification des besoins et de favoriser la coordination des actions administratives et judiciaires.

Un travail partenarial entre le Sous-préfet référent, la DDT et l'agence régionale de santé a permis la conclusion d'un protocole avec les parquets d'Argentan et d'Alençon, signé le 7 mars 2019, désignant comme référent habitat indigne les procureurs d'Argentan et d'Alençon.

Le traitement des situations d'incurie

Principe

En travaillant pour la lutte contre l'habitat indigne, les différents acteurs rencontrent des situations d'incurie dans le logement. 23 nouvelles situations ont été signalées au POLHI en 2022.

Il y a une complexité de l'action à mener face à des personnes fragiles et non-demandeuses et après interventions sur le logement, la récurrence dans l'encombrement du logement peut arriver rapidement si aucun suivi n'est mis en place.

Pour une organisation optimale au sein du POLHI, un schéma d'intervention partenariale a été validé par l'ensemble des professionnels, afin de traiter de façon globale et efficiente ces dossiers.

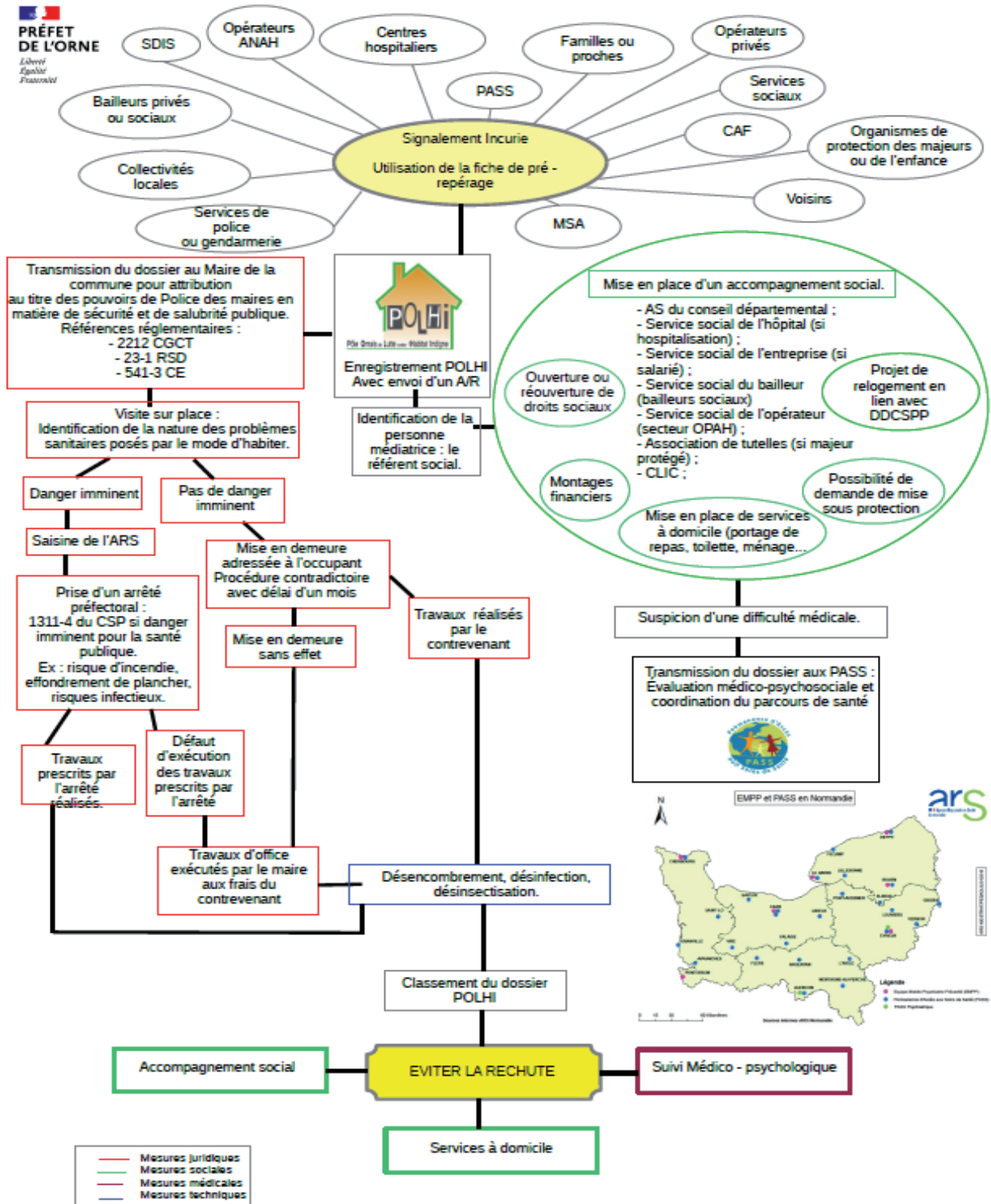


Schéma d'intervention partenariale
Traitement des situations d'incurie dans
l'Orne.

Le plan départemental pluriannuel LHI

Un plan pluriannuel d'actions élaboré suite à la circulaire du 08 février 2019 vise à favoriser le traitement opérationnel des situations en misant sur la coordination de l'action des services de l'État et en renforçant l'efficacité de la réponse pénale. Les stratégies de pilotage et de coordination opérationnelle mises en œuvre par le POLHI sont détaillées dans le plan départemental pluriannuel, révisé chaque année lors du COPIL LHI.

Thématique	Problématique	Propositions / Actions
Lutte contre les propriétaires indécents	Mesures coercitives à l'encontre des propriétaires indécents considérablement renforcés par la loi ELAN.	Poursuivre le travail engagé avec les parquets et la sensibilisation des magistrats référents LHI suite à la signature du protocole.
Incurie	Difficultés rencontrées au niveau du suivi des occupants après désencombrement du bien.	Développer les partenariats avec des personnes ressources notamment milieu médical.
Astreintes administratives	Article 194 de la loi ELAN : L'astreinte administrative est généralisée à toutes les procédures de police administrative et appliquée automatiquement.	Mise en place de la procédure. Rédaction d'un arrêté type.
Commissions techniques délocalisées	Suivi territorialisé des signalements POLHI.	Poursuite de commissions locales de lutte contre l'habitat indigne à Flers et Argentan. Sensibiliser d'autres collectivités à mettre en place ce type de commission (objectif La ferté Macé, l'Aigle et Alençon).
Repérage	Rôle des travailleurs à domicile sur les situations de LHI (travailleurs sociaux, aides à domicile, porteurs de repas, ...)	Informier / former les personnes à la détection de situations d'incurie, d'habitat dégradé (faire connaître le pôle). Poursuite de la formation des travailleurs sociaux du département aux situations d'habitat indigne et à l'outil démarches simplifiées.
Outil partagé	Fluidité et partage de l'information au sein du pôle	Poursuivre la promotion de l'espace informatique partagé « démarches simplifiées » pour la gestion des dossiers LHI. Permettre à chaque partenaire d'enrichir le suivi des signalements en temps réel.
Communication / information	Connaissance du pôle et de son rôle d'appui technique.	Développer les actions d'information sur les prérogatives du maire en matière de LHI. Distribution du guide habitat dégradé et guides PNLHI si besoin. Information auprès des notaires du département (vente de biens sous arrêté municipal ou préfectoral).
Instruction	Indicateurs, partage de l'information, statistiques, suivi.	Réaliser un bilan annuel sous forme de rapport d'activités. Mise en place d'un tableau de suivi des dossiers à enjeux. Tableau de suivi des dossiers en cours d'instruction.
Procédures	Identification des missions de chacun des partenaires.	Rédaction de fiches de procédures et cartes mentales. Mise à jour du protocole du POLHI.
Collectivités	Connaissance des compétences des maires et présidents d'EPCI. Suivi des arrêtés municipaux.	Identifier les arrêtés de mise en sécurité pris par les collectivités et accompagner les maires et présidents d'EPCI dans l'édiction et le suivi des procédures.
Réseau régional	Partage de bonnes pratiques, RETEX.	Favoriser les échanges en lien avec le PNLHI. Mise en place d'une plate-forme de partage DDT.

Amélioration de l'habitat avec les partenaires institutionnels

Agence National de l'Habitat (ANAH)

La lutte contre l'Habitat Indigne fait partie intégrante des conventions d'OPAH. Des objectifs annuels sont programmés afin de résorber tant chez les propriétaires occupants que bailleurs cette problématique en accordant des aides importantes.

La mise en place récente (2021) de MaPrimRenov Copropriétés permet d'effectuer des travaux de réhabilitation sur les copropriétés. Un partenariat avec l'ADIL, sur un cycle de formation en direction des copropriétés, a été mis en place avec les EPCI dans le cadre du plan Initiatives copropriété, afin de régulariser les copropriétés (création de syndicats, enregistrement sur le registre, démarches juridiques...).

La couverture quasi totale du territoire d'OPAH (17 : 13 OPAH- 4 OPAH/RU et 1 PIG autonomie sur les zones non couvertes) permet, à ce jour, d'intégrer les programmes Action Cœur de Ville (Alençon, Argentan et Flers) et Petites Villes de Demain (20 villes) dans ces problématiques de lutte contre l'habitat indigne. Certaines EPCI ont créées des pôles LHI dédiés au sein de leurs structures.

Des réflexions sont en cours sur l'identification de quartiers ou d'îlots sur les EPCI afin de mener des actions renforcées dans le cadre des PVD.

Amélioration de l'habitat avec les partenaires institutionnels

Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Trois villes ACV sont concernées par ce dispositif : quartier Saint-Michel à Flers, quartier La Madeleine à l'Aigle et le quartier Saint-Michel Vallée d'Auge à Argentan. Ceux-ci sont définis comme quartiers d'intérêts régionaux. Les signatures de conventions pluriannuelles sont intervenues en 2020 et 2021. Les premiers travaux ont commencé, en 2022.

Tous ces programmes ainsi que le plan départemental pluriannuel LHI mis en place sur le département de l'Orne vont permettre d'accompagner les EPCI dans leur réflexion en leur proposant des outils appropriés (RHI-THIRORI, ORI...) afin d'identifier et à terme de traiter ces situations.

Site internet



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

Table des acronymes

Table des acronymes

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