



## Pôle ornais de lutte contre l'habitat indigne

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

### 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. 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.

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.

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

## Chiffres clés 2023

**4** sources principales des signalements :  
les occupants (51), le Conseil départemental (16), le SDIS (8) et les collectivités (7).

**114** logements signalés "habitat indigne" au POLHI en 2023.

**29** nouveaux signalements relevant de l'incurie (23 en 2022, 22 en 2021, 35 en 2020).

**9** visites réalisées par l'agence régionale de santé.

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

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

**21**% des occupants déclarent avoir un suivi social.



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

D'un point de vue juridique, d'après l'article L. 225-14 du Code Pénal et la loi n° 2003-239 pour la sécurité intérieure du 18 mars 2003, constitue un habitat indigne « toute situation d'habitat portant atteinte et contraire à la dignité humaine ».

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, définit l'habitat indigne comme suit : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Cette notion vise les locaux mis à disposition alors qu'ils sont par nature impropres à un usage d'habitation et ceux qui présentent des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants ou des tiers.

La lutte contre ce type d'habitat constitue une véritable politique publique, disposant d'outils juridiques, organisationnels et financiers, et faisant intervenir de nombreux acteurs (État, collectivités locales, opérateurs...).

Le maire et le président d'intercommunalité (en cas de transfert) jouent un rôle essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne. Il est donc nécessaire qu'ils disposent d'une bonne connaissance à la fois de leurs responsabilités et des outils à leur disposition pour les exercer.

## Les objectifs de la lutte contre l'habitat indigne

Les objectifs de la lutte contre l'habitat indigne sont multiples :

Protéger les occupants, les tiers, les usagers... ;

Supprimer le risque pour la santé et la sécurité ;

Résorber le parc de l'habitat indigne et le stock des procédures : encourager le recours aux travaux d'office et la réalisation des opérations jusqu'à leur terme ;

Requalifier les logements, les immeubles, les îlots, les quartiers.

## Les moyens d'agir sur l'habitat indigne

L'action sur l'habitat indigne se fait en plusieurs étapes :

Repérer : grâce au PPPI (Parc privé potentiellement indigne : outil statistique d'aide au repérage croisant l'ancienneté du bâti et les données fiscales des ménages), ou sur le terrain par les acteurs.

Signaler : le signalement est une obligation légale (art. L.511-6 du CCH) « Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en oeuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre ». Le signalement peut notamment se faire via l'outil "démarche simplifiée" ou le numéro info logement indigne : 0806 706 806.

Qualifier : les signalements sont adressés au guichet unique du Pôle Ornaïs de Lutte Contre l'Habitat Indigne (POLHI) qui oriente vers les services compétents.

## Traiter et résorber : plusieurs outils peuvent permettre d'y parvenir

Les actions administratives et judiciaires concernant le logement non décent ;

Les actions incitatives et financières : État, Anah, ANRU, ANCT, collectivités locales, OPAH-RU, PIG LHI... ;

Les moyens de police administrative du préfet et du maire ;

Les outils d'aménagement : RHI, THIRORI, ORI...

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

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 :

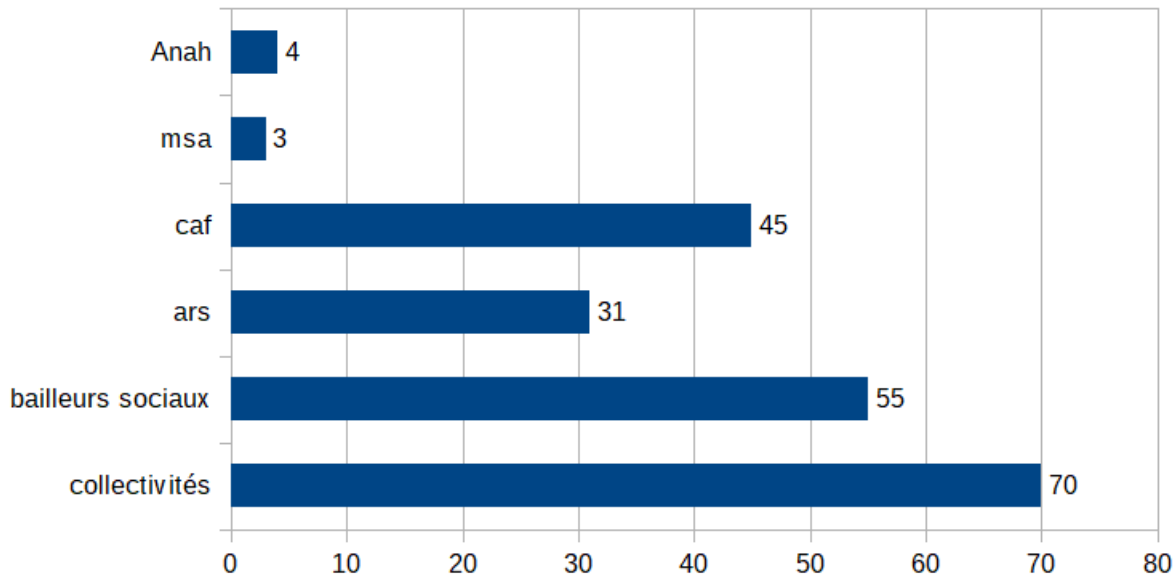
<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/polhi>

## Le travail partenarial

Date de création du pôle :		26/05/14					
<b>Le pilote :</b>							
Le Sous-préfet référent							
<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 (EPCI, sous-Préfets, magistrats, corps médico-social...).			 <b>PRÉFET DE L'ORNE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>		 Pôle Ornaise de Lutte contre l'Habitat Indigne		
<b>Le fonctionnement :</b>							
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.

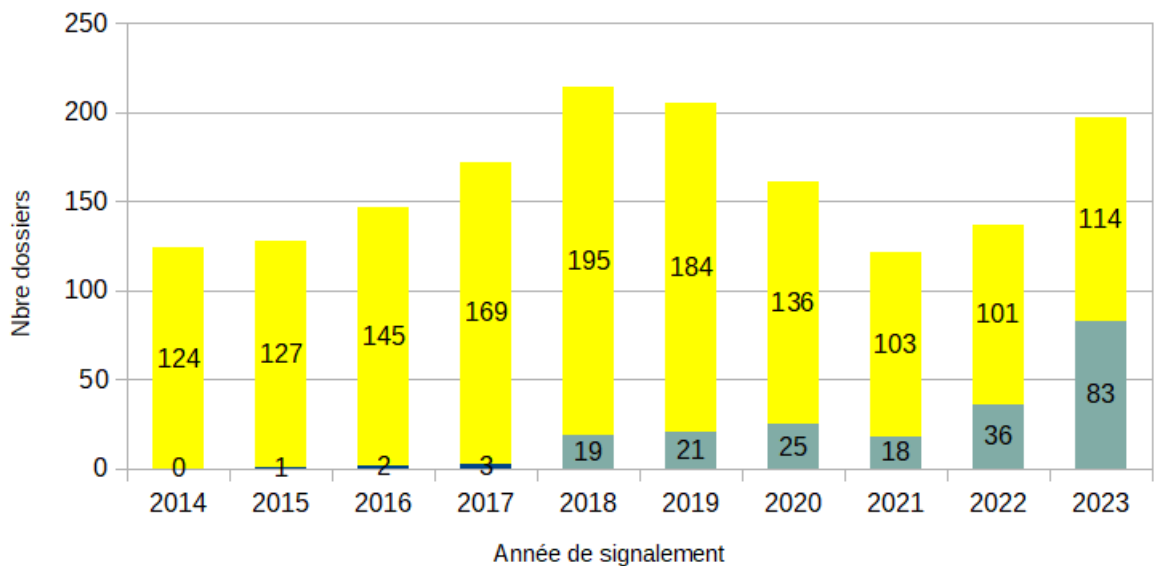
**208** dossiers en cours d'instruction

### Dossiers en cours d'instruction / partenaire



### Nombre de dossiers en cours d'instruction par année de réception du signalement

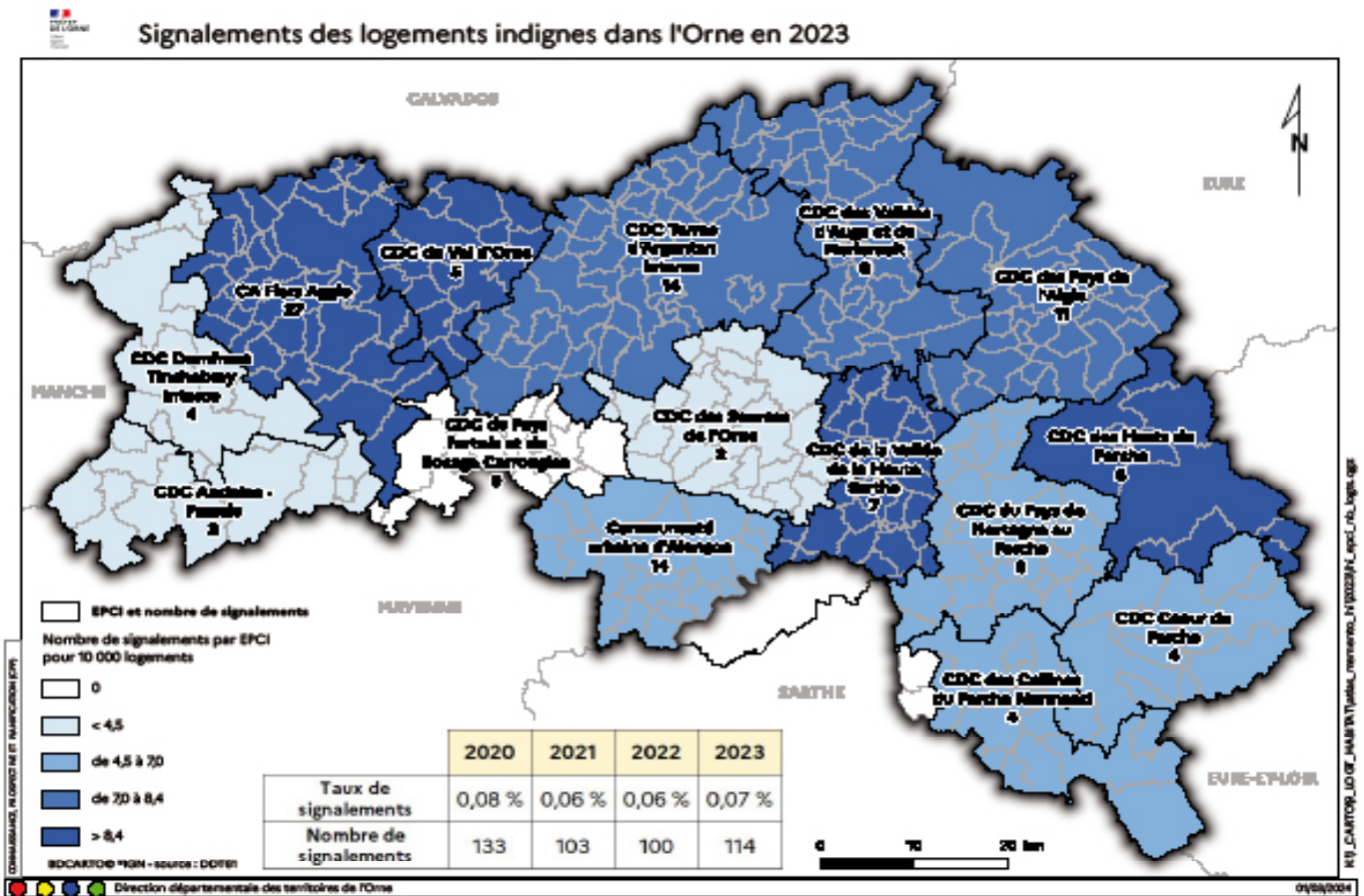
#### Nombre de dossiers en cours d'instruction par année de réception du signalement



2014 : 0/124  
2015 : 1/127  
2016 : 2/145  
2017 : 3/169  
2018 : 19/195  
2019 : 21/184  
2020 : 25/136  
2022 : 36/101  
2023 : 83/114

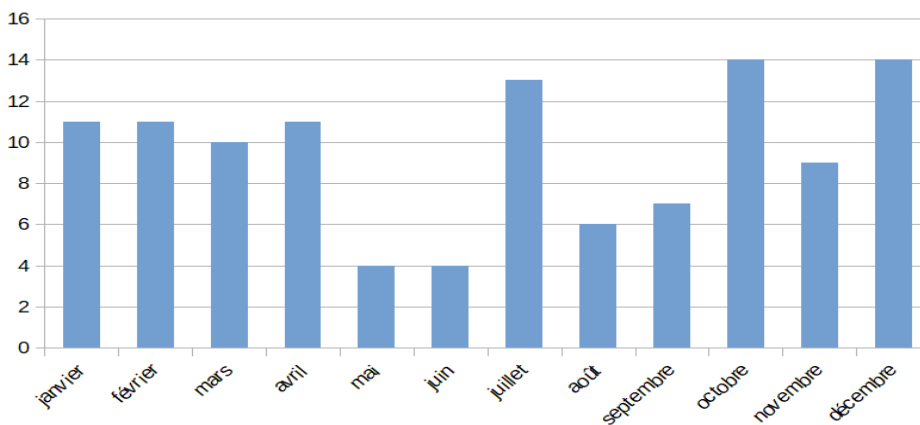
**Les dossiers anciens en cours d'instruction sont majoritairement des dossiers de propriétaires occupants, des occupants en situation d'incurie avec récidive ou des dossiers suivis par les collectivités**

Ces dossiers sont régulièrement étudiés par les partenaires et en COTECH LHI.

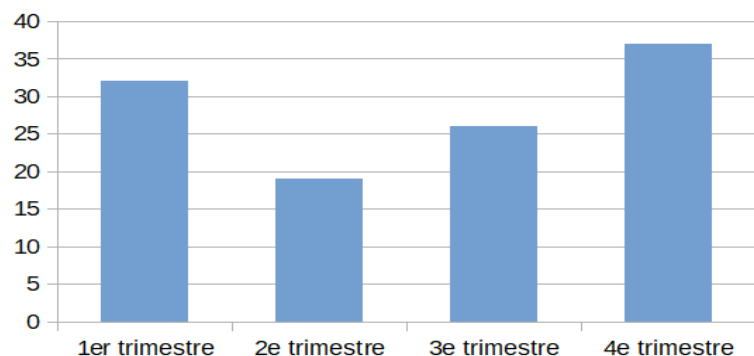


Les taux indiqués représentent le nombre de signalements par rapport au nombre total de logements (données "logements" INSEE issues du recensement de la population).

### Réception des signalements 2023



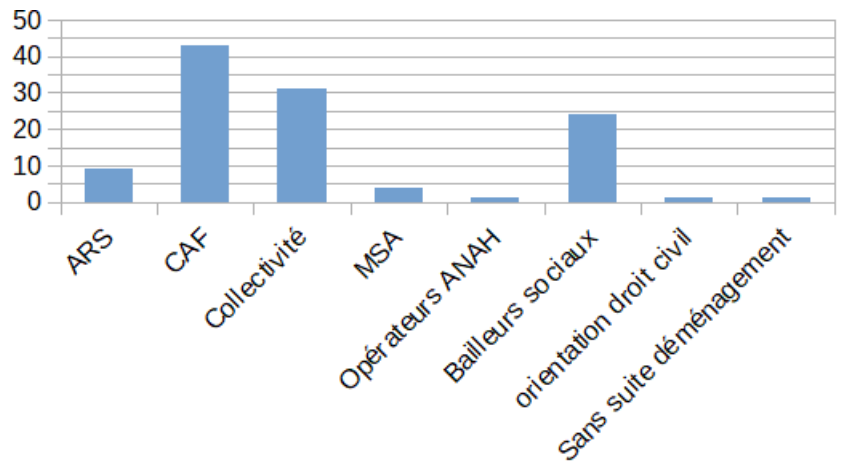
Les mois d'octobre et de décembre ont reçu le plus de signalements. En cumulant les signalements par trimestre, c'est le quatrième trimestre où le nombre de signalements est le plus important.



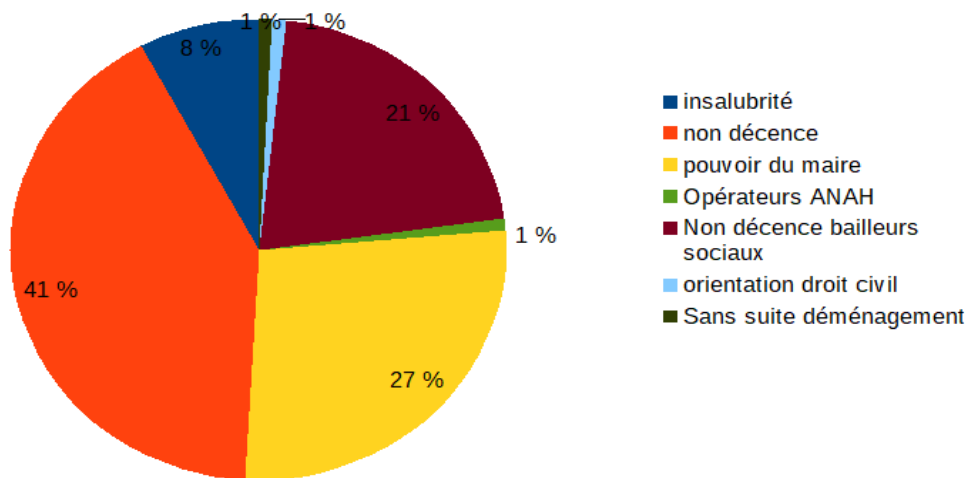
# Statistiques 2023 : 114 signalements

## Orientation des signalements

La DDT en tant que guichet unique du Polhi réceptionne les signalements, les enregistre, s'assure de la complétude des dossiers et oriente les dossiers vers le bon partenaire instructeur en fonction des désordres signalés. En 2023, l'ARS a été attributaire de 9 dossiers, la CAF 43, les collectivités 31, 3 MSA, 1 opérateur Anah, 24 dossiers bailleurs sociaux.



## Désordres signalés



## Signalements 2023

Fait générateur 1° (mise en sécurité), RSD, RSHS (règles d'hygiène) : 27%

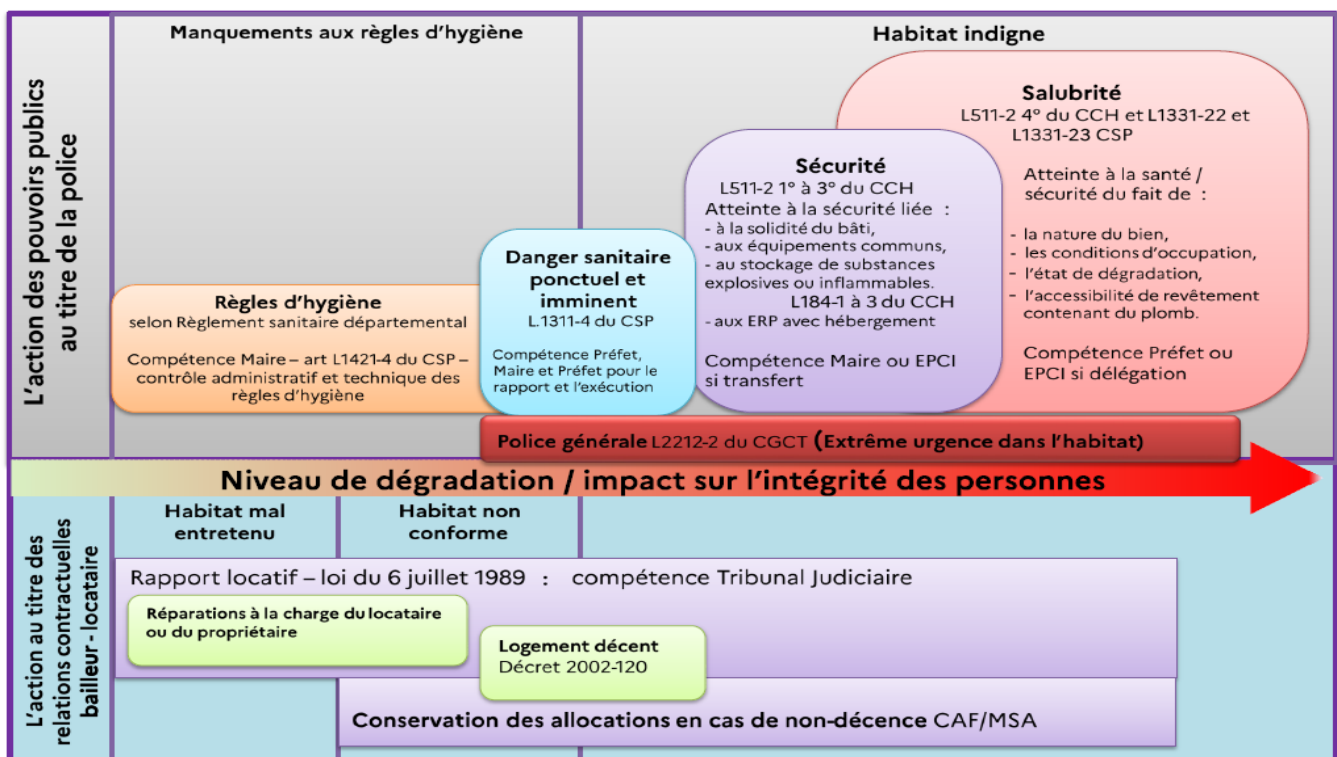
Fait générateur 4° (insalubrité) : 8%

Non décence bailleurs sociaux : 21%

Non décence CAF/MSA : 41%

1% orientation Anah  
1% droit civil  
1% sans suite déménagement

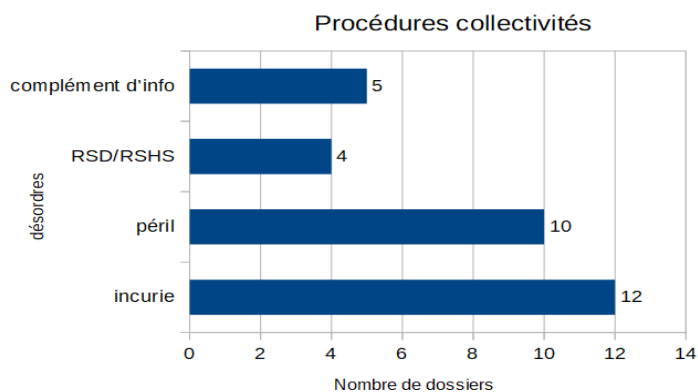
## Classification des désordres



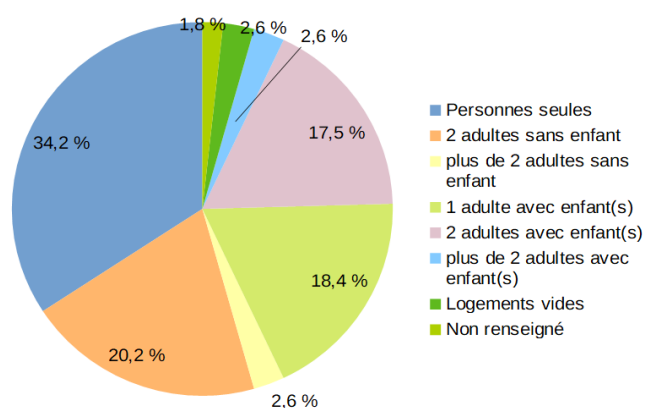
Il appartient au maire, en vertu de son pouvoir propre de police générale et de ses pouvoirs de contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène applicables aux habitations, de veiller au respect des prescriptions de salubrité sur le territoire de sa commune (police générale, règlement sanitaire départemental et décret RSHS). Le maire est également compétent pour les procédures de mise en sécurité, biens en état d'abandon manifeste, biens vacants et sans maître ...).

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



## Statut d'occupation

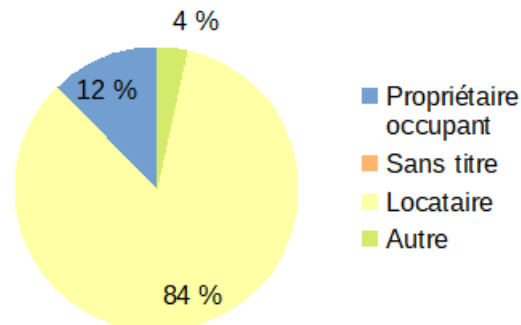


### Occupants :

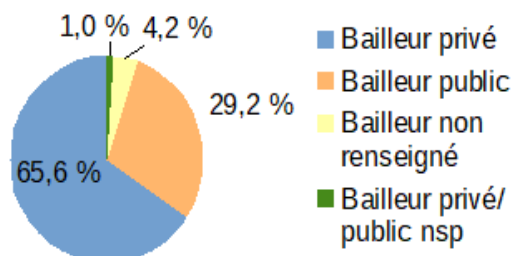
34,2% des signalements concernent des personnes seules. Les 114 signalements concernent 258 personnes dont 93 mineurs.

### Statut d'occupation :

12% des signalements concernent des propriétaires occupants. La protection des occupants est d'ordre public. La réglementation ne limite 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.

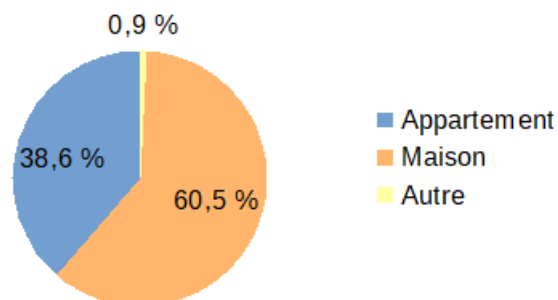


## Bailleurs / Types de logement

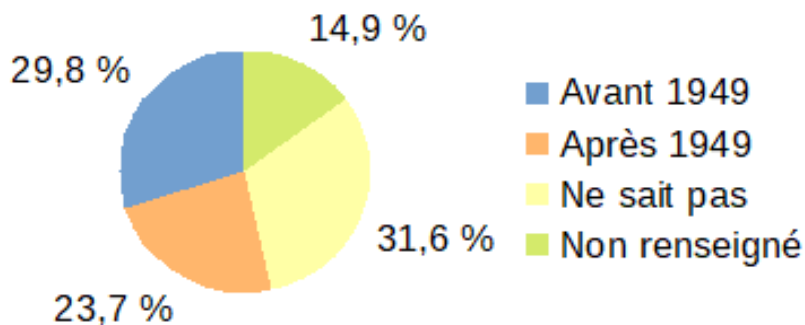


Les bailleurs privés représentent 65.6% des signalements.

29.2% des signalements concernent les bailleurs sociaux pour lesquels un suivi est opéré par le bureau logement social de la DDT.



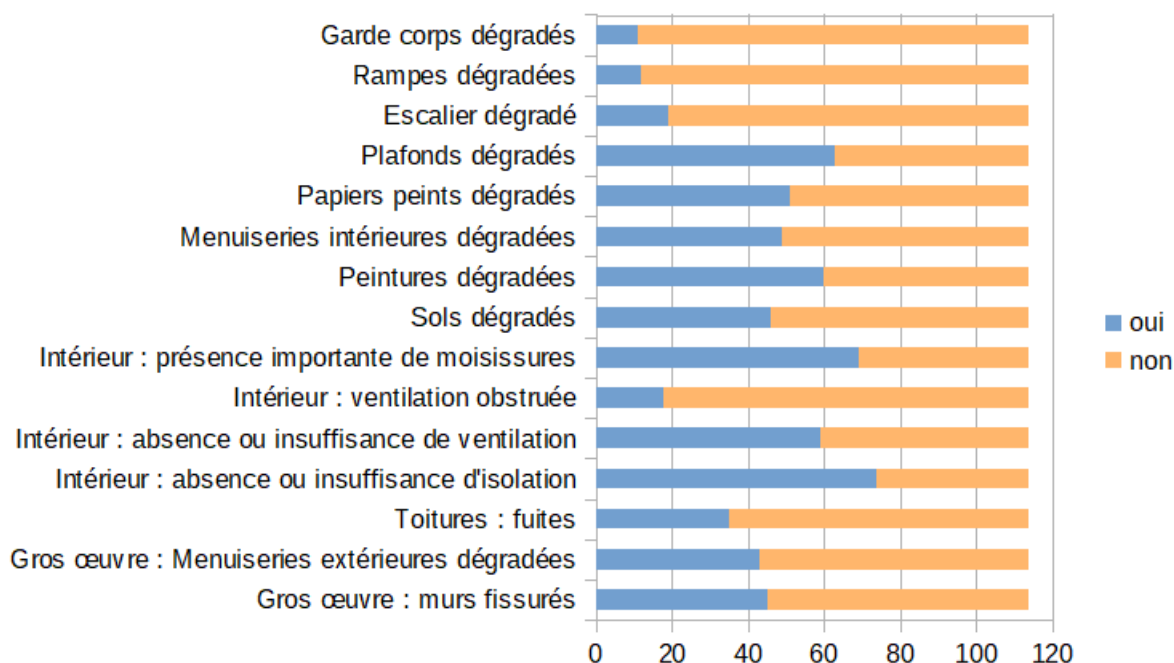
60,5% des logements signalés concernent des maisons. Les 0,9% "autre" représentent les habitations précaires type mobil-home ou caravane et les lieux inhabitables par nature.



Les personnes réalisant les signalements ne sont pas toujours informées de la date de construction des logements. Néanmoins 29,8% des logements signalés ont été construits avant 1949.

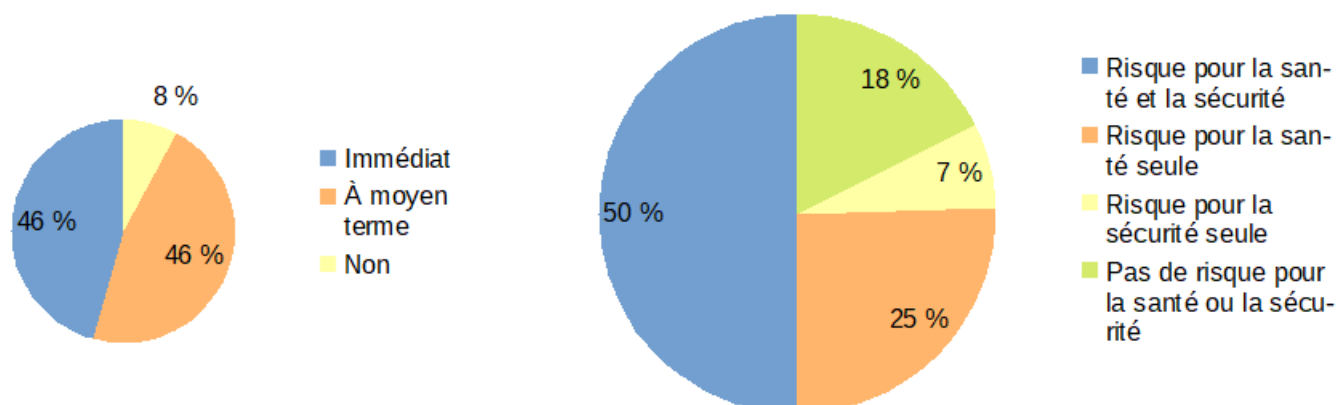
## Désordres constatés

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.





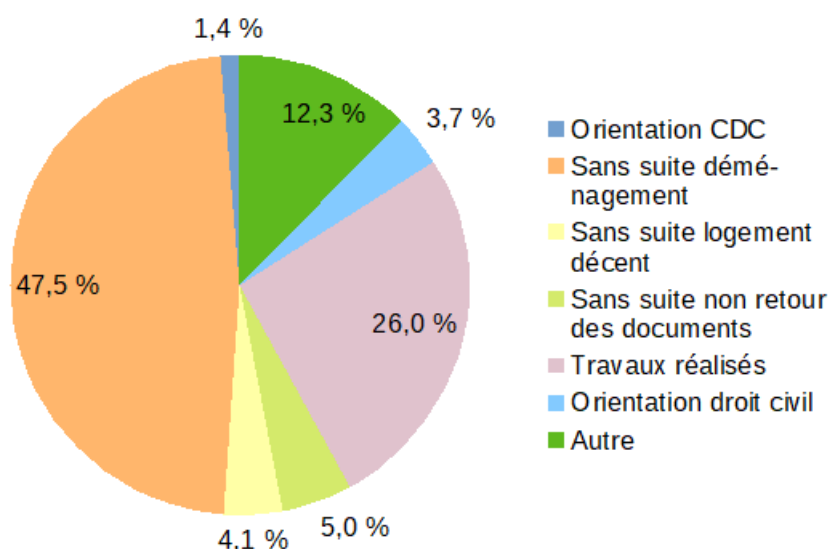
## Risques déclarés pour la santé et la sécurité / danger déclaré



50% des personnes à l'origine du signalement déclarent un risque pour la santé et la sécurité dont 46% un risque immédiat.

## Dossiers classés en comité technique 2023

Motifs classement	
Orientation CDC	3
Sans suite déménagement	104
Sans suite logement décent	9
Sans suite non retour des documents	11
Travaux réalisés	57
Orientation droit civil	8
Autres (décès...)	27
<b>Total</b>	<b>219</b>



47,5% des dossiers sont classés sans suite, car les occupants quittent leur logement. Une veille de ces adresses est effectuée par les partenaires en lien avec les collectivités afin de vérifier que les logements signalés ne sont pas réoccupés. Pour 26% des dossiers, les travaux ont été réalisés.

Les dossiers sont orientés vers la commission de conciliation (CDC) lorsque les désordres relèvent de la non décence sans versement d'allocation logement et qu'il y a un litige entre le locataire et le bailleur.

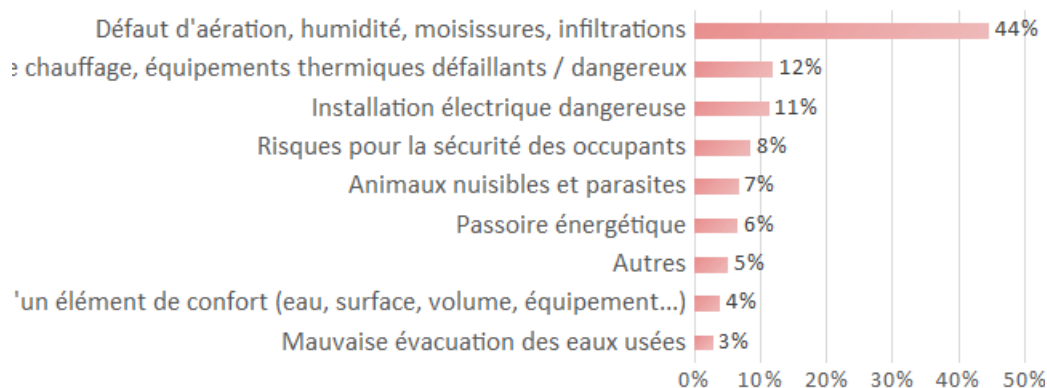
Membre d'un réseau national de 86 ADIL, agréé par l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), sa vocation est :

- \* 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.

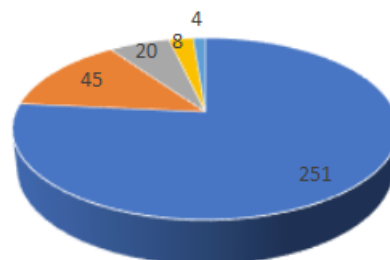
## Statistiques 2023 :

4191 consultations dont 328 consultations décence / habitat indigne dont 48 via le numéro "info logement indigne" (0806 706 806).

### Désordres rencontrés



### Statut d'occupation



- Locataire du secteur privé
- Locataire du secteur social
- Propriétaire bailleur
- Propriétaire occupant
- Autre



## 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.

## Chiffres clés 2023

Dans le cadre de ses missions de prévention des expulsions locatives pour un public en souffrance psychique, addiction incluse, l'équipe de Média'Dom a accompagné 63 personnes, en situation d'incurie. Ceci représente 55 % du nombre totale de personnes accompagnées en 2023 (113).

En 2023, 63 personnes étaient inscrites dans le dispositif pour motif d'incurie :

- 19 nouvelles situations orientées,
- 26 dossiers clôturés en cours d'année,
- 37 situations en cours d'instruction à fin décembre.

## Analyse des orientations

VILLES	ORIENTATIONS			
	BAILLEURS Sociaux	POLHI	CCAPEX	Travailleurs sociaux
ALENCON	15	0	3	6
L'AIGLE	2	0	0	7
FLERS	7	1	1	8
ARGENTAN	6	0	0	7
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>28</b>
	<b>48,00 %</b>	<b>2,00 %</b>	<b>6%</b>	<b>44%</b>

### Origine de la saisine :

Les principaux prescripteurs sont les bailleurs sociaux, les professionnels de l'accompagnement social et les mandataires judiciaires du fait de la complexité des situations, due au cumul des problématiques socio-économiques et médicales dans un contexte d'isolement social et familial important.

VILLES	PROBLÉMATIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES			
	Gestion financière et administrative	Non accès aux droits	Vulnérabilité (au sens de la protection des majeurs)	Rupture avec le monde professionnel et la formation (personne en âge de travailler)
ALENCON	14	13	14	16
L'AIGLE	6	5	9	7
FLERS	12	7	9	2
ARGENTAN	14	13	6	3
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>28</b>
	<b>73%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>44%</b>

VILLES	PROBLÉMATIQUES MÉDICALES			
	Souffrance psychologique	dont Addictions	Troubles psychiques	Santé somatique
ALENCON	22	10	3	4
L'AIGLE	9	8	0	6
FLERS	16	10	1	9
ARGENTAN	10	8	0	8
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>27</b>
	<b>90%</b>	<b>57%</b>	<b>6%</b>	<b>43%</b>

## Motifs des orientations

Hormis l'orientation pour incurie, plus de la moitié était en situation d'impayés, et/ou générait du trouble de voisinage. Pour 20 %, une procédure d'expulsion était engagée.

VILLES	MOTIFS		
	Impayés	Trouble du voisinage	Incurie/ Insalubrité
ALENCON	12	9	24
L'AIGLE	5	4	9
FLERS	11	9	17
ARGENTAN	8	10	13
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>63</b>
	<b>57%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>

## Résidences

VILLES	BAILLEURS		DOMICILIATION	
	SOCIAUX	PRIVES	QPV	AUTRES
ALENCON	24	0	15	9
L'AIGLE	9	0	5	4
FLERS	10	7	9	8
ARGENTAN	11	2	9	4
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>9</b>	<b>38</b>	<b>25</b>
	<b>86%</b>	<b>14%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>

### Profil des publics :

27 femmes et 36 hommes, ont été accompagnés. Ces personnes vivent seules à 90 % (57) La moyenne d'âge est de 51 ans. Le plus jeune a 22 ans et le plus âgé 81 ans.

La totalité du public est en dessous du seuil de pauvreté ; bénéficiaires des minima-sociaux (39), revenus précaires du fait de contrat en intérim ou CDD, ou bénéficiaires du minimum vieillesse.

## Profil des publics

VILLES	RESSOURCES					
	RSA	AAH	ASS	ARE	SALAIRE	RETRAITE
ALENCON	9	4	2	2	2	3
L'AIGLE	5	1	1	0	0	2
FLERS	7	1	0	1	1	6
ARGENTAN	4	5	0	0	0	3
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>14</b>
	<b>40%</b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>22%</b>

# L'accompagnement

## Les interventions

L'accompagnement dure en moyenne 26 mois, impliquant un temps de travail d'adhésion sur 3 mois, puis un accompagnement visant le rétablissement dans le logement, une amélioration de la situation sociale et une rupture de l'isolement. Sa durée dépend des possibilités de rencontre, de l'adhésion aux interventions proposées par les professionnels. Celles-ci sont adaptées aux difficultés de la personne et sa capacité à agir sur sa situation vis-à-vis de son logement, de sa santé et globalement de sa situation sociale.

L'accompagnement implique un travail sur tous les motifs à l'origine du risque d'expulsion. De la réhabilitation du logement, en lien avec les bailleurs et les entreprises ou associations de nettoyage, au financement des interventions, les professionnelles de Média'Dom mettent en œuvre leur compétence pour agir également sur les causes de la situation d'incurie, d'impayés et trouble de voisinage, seules ou en s'appuyant sur l'expertise des partenaires sociaux et médicaux.

L'objectif des interventions est de favoriser le maintien dans le logement mais avant tout d'éviter la rupture de parcours logement. Par conséquent, si le maintien n'est pas possible, un accès à un autre logement adapté à la situation économique ou médicale sera proposé.

Afin de pérenniser le maintien dans le logement, l'accompagnement global permet d'agir sur tous les freins et mettre en œuvre l'étaiyage nécessaire et adapté à la personne accompagnée.

VILLES	Procédure d'expulsion	Relogement	Accompagnement budgétaire	RÉHABILITATION et Entretien du LOGEMENT	Appropriation du logement	Médiation avec le voisinage
ALENCON	7	6	10	16	5	3
L'AIGLE	2	6	5	8	6	3
FLERS	1	6	9	14	8	5
ARGENTAN	3	7	6	12	6	5
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>16</b>
	21%	40%	48%	79%	40%	25%

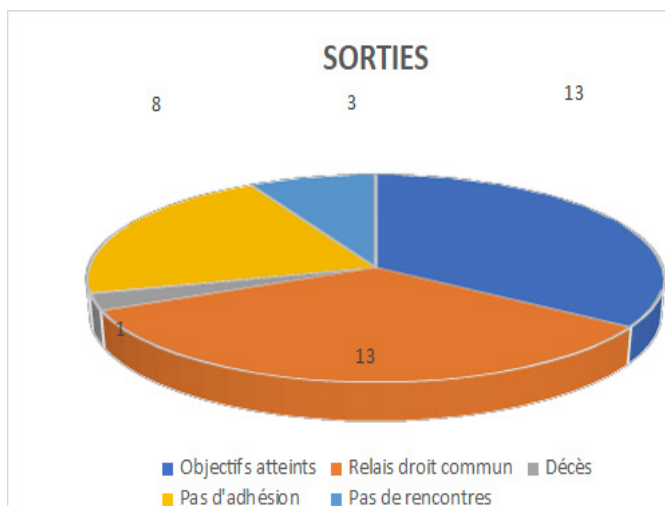
VILLES	Accès aux droits sociaux	Demande de mesures d'accompagnement	Insertion sociale (ouverture extérieure)	Accompagnement vers l'insertion pro et la formation	Accompagnement et coordination vers les professionnels de santé
ALENCON	16	8	2	5	9
L'AIGLE	5	3	3	2	5
FLERS	10	4	3	3	11
ARGENTAN	9	3	0	0	9
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>34</b>
	63%	29%	13%	16%	54%

## Effets des interventions

VILLES	Reprise des paiements	Expulsion évitée	Amélioration entretien	Amélioration au regard du trouble du voisinage
ALENCON	9	5	15	8
L'AIGLE	5	2	6	4
FLERS	4	2	12	5
ARGENTAN	5	4	9	5
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>42</b>	<b>22</b>

52 personnes inscrites dans le dispositif ont adhéré à notre accompagnement, ce qui permet une évolution positive de l'état du logement pour 42 personnes et une reprise de paiement de loyer pour 23 personnes.

## Les sorties du dispositif



En 2023, 26 personnes sont sorties du dispositif. Pour 13 les objectifs d'accompagnement étaient atteints avec un passage de relais vers le droit commun ou pas. Seulement 3 n'ont pu être rencontrés et 8 n'ont pas adhéré à l'accompagnement.

## 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 2023

### 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 2023, sur le département de l'Orne :

Nombre de dossiers MSA étudiés	13
Nombre de nouveaux signalements	3
Dossier avec un accompagnement social MSA	6
Nombre de dossiers clos	4

Parmi les dossiers clos : 1 dossier PO ne souhaitant pas réaliser les travaux, 2 réhabilitations et 1 déménagement. En 2023, signature d'une convention avec SOLIHA pour faire les visites de non décence pour la MSA.

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 2023, il n'y a pas eu de conservation de l'allocation logement mis en place dans le département de l'Orne.

**2023**

**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.**

**Le fait de percevoir une aide au logement implique un droit : celui d'habiter dans un logement répondant aux normes de décence.**

### Participer à la lutte du mal logement

La contribution des Caf à l'amélioration du cadre de vie et au maintien des familles allocataires dans un logement décent est l'un des engagements de la branche Famille. Dans ce cadre, la Caf de l'Orne est habilitée à diligenter un opérateur afin de faire vérifier le respect des conditions de décence des logements.

Un logement décent répond à différents critères tels que : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements.

Sur signalement du locataire, d'un tiers ou d'un contrôle aléatoire, la Caf de l'Orne est habilitée à diligenter un opérateur afin de faire vérifier le respect des conditions de décence des logements.

Si des désordres sont constatés, la Caf peut mettre en œuvre un levier : la conservation des Allocations de logement familiales (ALF) et/ou des allocations de logement sociales (ALS). Ce dispositif introduit par la loi ALUR permet d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

#### Quelques chiffres (sources Caf et Soliha) :

	2023	2022	2021	2020	2019
Nombre de signalements locataires ou tiers	86	74	67	78	82
Nombre de diagnostics-constats réalisés (Soliha)	38	19	26	46	22
Nombre de constats de non-décence avérée (Soliha)	37	17	17	43	18
Nombre de procédure amiable sans conservation	1	0	5	8	7
Nombre de contre-visite (Soliha)	14	5	14	15	17
Nombre de conservation en cours (Caf)	34	13	12	42	19
Nombre de levée de conservation suite contre visite	10	4	7	9	15

Le nombre de signalements est en augmentation depuis 2021. L'actualité nationale sur l'habitat indigne et le mal logement contribuent à la hausse de ces signalements. A noter que les locataires déclarent les désordres plus précocément, peu de temps après leur entrée dans les lieux.

Le nombre de diagnostics-constats a été multiplié par 2 entre 2022 et 2023. Les bailleurs ne donnant pas suite au courrier de conciliation informant des désordres du logement, le service logement/habitat diligente l'opérateur. Les désordres sont ainsi vus dans la globalité sans entrer dans le conflit locataire/bailleur.

5 bailleurs ont réalisé rapidement les travaux ce qui a permis de lever la conservation. 6 locataires ont fait le choix de quitter leur logement avant travaux.

#### Les désordres les plus courants demeurent :

**Santé** : l'humidité dans le logement (absence de ventilation naturelle ou mécanique)

**Sécurité** : une installation électrique non conforme aux nouvelles normes

**Équipement** : chauffage (insuffisance, peu performant)

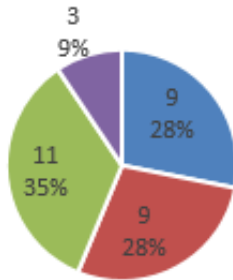
Une augmentation du nombre de constats de non-décence du fait d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) non conforme est à prévoir à plus ou moins long terme.

## Activité LHI ARS en 2023 cellule espace clos

Nécessaire priorisation des dossiers en raison d'un fonctionnement en mode dégradé (0,9 ETP vs 1,7)

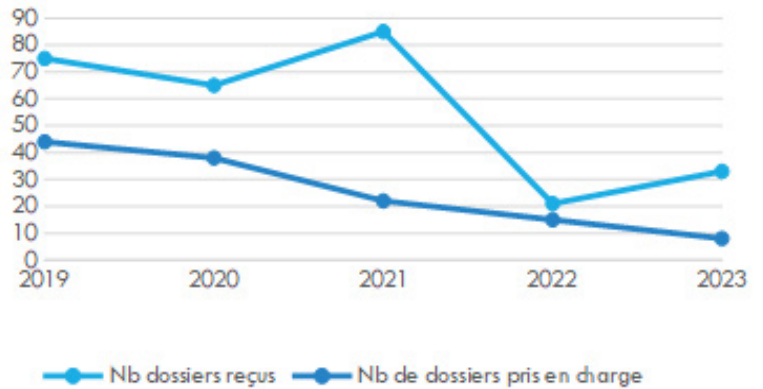
Activité réduite : 7 visites réalisées vs 15 à 20 habituellement

### Typologie des dossiers



- incurie
- procédure CSP: insalubrité
- à définir: en attente de retour de partenaires
- RSD (humidité, ventilation)

### Evolution du nombre de signalements reçus à l'UD61



- Renforcement du travail partenarial dans le choix des signalements pris en charge via une implication plus forte des maires et des partenaires sociaux le cas échéant
- 3 procédures engagées : 2 procédures d'urgence sur des logements devenus depuis vacants + 1 procédure plomb
- 5 mainlevées (2 anciens, 3 nouvelle réglementation)
- Sollicitations majoritaires de locataires dans le cadre de conflits locataires / propriétaires



## Perspectives 2024

Finalisation stratégie de toiletteage des arrêtés anciens

Comment traiter efficacement les situations d'incurie?

### Toiletage des arrêtés anciens

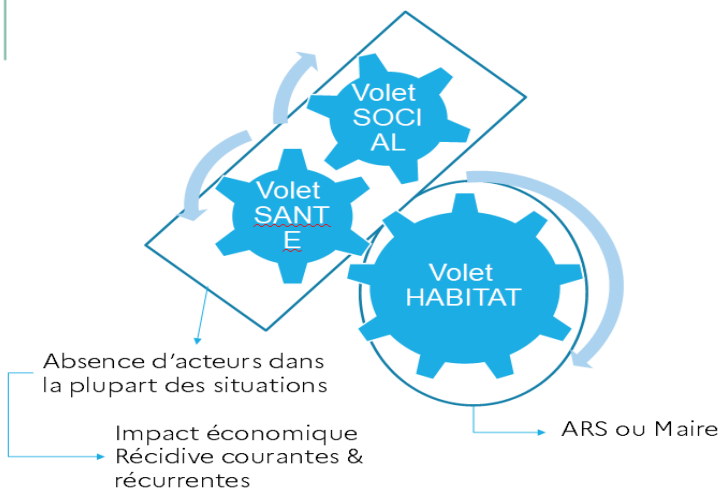
Nombre important de situations anciennes encadrées par un arrêté préfectoral

- Difficultés :
- i) levée certains arrêtés / vacances des logements ou imprécision des prescriptions
  - ii) Réactivation de certaines situations (vente de logement, non réalisation des travaux, etc.)

Travail sur la précision des prescriptions afin que tout arrêté puisse être levé

Définition en cours d'une stratégie pour lever les arrêtés anciens (ancienneté, vacance du logement)

## GESTION DES SITUATIONS D'INCURIE : ~30 SITUATIONS PAR AN



Perspectives 2024 : Définir un acteur qui coordonnerait les acteurs sociaux et médicaux afin d'éviter la rechute

Travail partenarial avec DAC, PASS et EMPP



La délégation locale de l'Anah (DDT) a apporté des aides financières aux ménages modestes et très modestes pour 557 logements (519 en propriétaires occupants, 38 en propriétaires bailleurs). Ils ont généré 6 226 718 € de subventions engagées pour un volume de travaux éligibles de 12 962 102€HT selon la répartition suivante : 207 logements concernent des travaux liés à l'autonomie (vieillesse-handicap) et 306 des travaux d'énergie.

Le dispositif national « MaPrimRénov' », ouvert à l'ensemble des ménages, a généré sur le département un dépôt de 3 780 dossiers de rénovation énergétique (isolation, poêles à granulés et les pompes à chaleur essentiellement) pour 13,7 M€ d'aides engagées et pour un montant de travaux de 48,3 M€.

En 2023, 2 opérations programmées de l'habitat (OPAH) ont été signées sur les communautés de communes Domfront Tinchebray Interco, CDC Andaines-Passais et le Val d'Orne, ainsi que 4 avenants de prolongation sur les OPAH du Perche. Actuellement, le département totalise 16 OPAH (12 OPAH et 4 OPAH/RU).

En 2024, le département devrait voir sa couverture complète en opération programmée, avec 1 OPAH en cours de renouvellement et deux OPAH en étude pré-opérationnelle.

Dans le cadre de son activité France Renov en lien avec la revitalisation des centres bourgs, la DDT a proposé au réseau des chefs de projet « Petites villes de demain » une information sur les nouvelles aides de l'Anah 2024. Une information sur la mise en accessibilité des zones urbaines a également été dispensée, en particulier sur les chaînes de déplacement et la voirie.

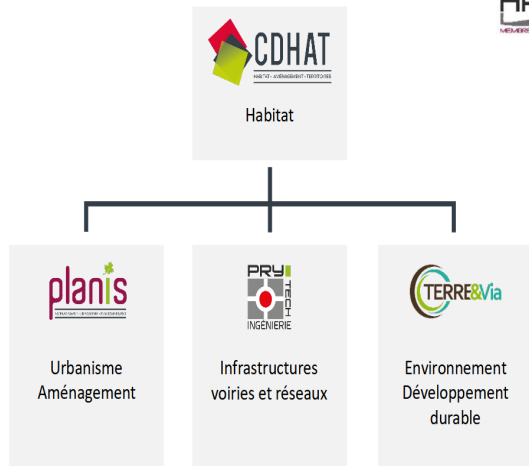
En 2024, la DDT a pour objectif de poursuivre l'accompagnement des opérations programmées (confortement, prolongation ou renouvellement des OPAHs ou PIG existants) et d'étudier l'opportunité d'agrandir, en lien avec les collectivités, les périmètres d'intervention des OPAH-RU sur des îlots dégradés dans le cadre de « Petites villes de demain » afin de répondre aux enjeux des territoires.

La DDT accompagnera en 2024 la dynamique actuelle du territoire sur la rénovation énergétique et mobilisera les acteurs locaux pour augmenter le nombre de dossiers autonomie et intensifier l'aide aux copropriétés. Elle portera l'animation territoriale du réseau public de rénovation « France Rénov' » et travaillera à l'articulation entre le réseau « France Rénov' » et le réseau « France Services ».

Opérations programmées (OPAH – OPAH-RU – PIG)			
	2021	2022	2023
Nombre de conventions signées	5	1	4
Nombre d'avenants signés	5	7	4
Nombre d'OPAH en cours (dont 1 PIG Autonomie)	12	13	13
Nombre d'OPAH/RU en cours	4	4	4
Aides Anah délégation locale			
	2021	2022	2023
Nombre de logements subventionnés	746	843	557
Montant de subventions engagées (dont ingénierie)	7 587 929,00 €	10 205 490,00 €	6 226 718,00 €
Montant de travaux éligibles	15 403 814,00 €	21 780 081,00 €	12 962 102,00 €
Copropriétés			
	2021	2022	2023
Nombre de logements subventionnés	21	24	0
Montant de subventions engagées	159 235,00 €	63 231,00 €	0
Maprimrenov'			
	2021	2022	2023
Nombre de logements rénovés	4858	4608	3598
Montant de subventions engagé	15 912 089,00 €	17 319 024,00 €	13 118 723,00 €
Montant de travaux éligibles	50 862 599,00 €	51 324 404,00 €	46 129 949,00 €
PRIS – espace conseil FAIRE			
	2021	2022	2023
Nombre de demandes de renseignements *	1007	358	81

\* uniquement sur l'autonomie à partir de 2022

Lutte contre le logement indigne			
Signalements de logements indignes			
	2021	2022	2023
Nombre de signalements	103	100	114
travaux d'office			
	2021	2022	2023
Nombre de dossiers engagés	12	9	6
Montant engagé	51 736,75 €	49 174,00 €	112 543,48 €
opérations Rhi-Thirori			
	2021	2022	2023
Nombre d'opérations subventionnées	0	1	0
Montant de subventions engagées	0	42 991,00 €	0



Mise en place d'une Commission de Lutte contre l'habitat Indigne sur l'**OPAH RU de Flers (5 en 5 ans)**

- 25 situations repérées sur le centre-ville
- 1 dossier déposé auprès de l'Anah
- 18 en cours de traitement
- 3 à surveiller
- 3 situations traitées

Mise en place d'une Commission de Lutte contre l'habitat Indigne sur l'**OPAH RU d'Argentan (3 depuis le lancement de l'OPAH)**

- 40 immeubles dégradés et vacants repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle:
- 4 immeubles avec un projet de réhabilitation (dossiers déposés) représentant 17 logements qui vont être remis sur le marché
  - 2 immeubles avec un projet de réhabilitation (accompagnement du CDHAT, dossiers en cours d'étude) représentant 7 logements,
  - 2 immeubles sous procédure (3 logements)
  - 27 immeubles à investiguer (34 à 39 logements)
  - 5 immeubles à sortir du dispositif (2 logements)

Février 2023 : validation du principe de mise en place d'une ORI sur 8 immeubles

**NOS COMPÉTENCES VARIÉS POUR RÉPONDRE AUX NOMBREUX ENJEUX DES TERRITOIRES**

**HABITAT**

- ▶ Lutte contre la précarité énergétique et la vacance
- ▶ Développement d'une offre habitat adaptée (PLH, PDALHPD ...)
- ▶ Accompagnement des publics fragiles (MOUS, ASLL, IML... )
- ▶ Réhabilitation du patrimoine public

**URBANISME AMÉNAGEMENT INGÉNIERIE VRD**

- ▶ Renouvellement urbain / aménagements centre-bourg
- ▶ Planification foncière
- ▶ Nouvelles mobilités
- ▶ Anticiper et limiter les impacts du changement climatique

**ENVIRONNEMENT**

- ▶ Transition énergétique et résilience des territoires
- ▶ Protection de la ressource en eau et des zones humides

**NOS OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT / DIFFUS**

6 opérations

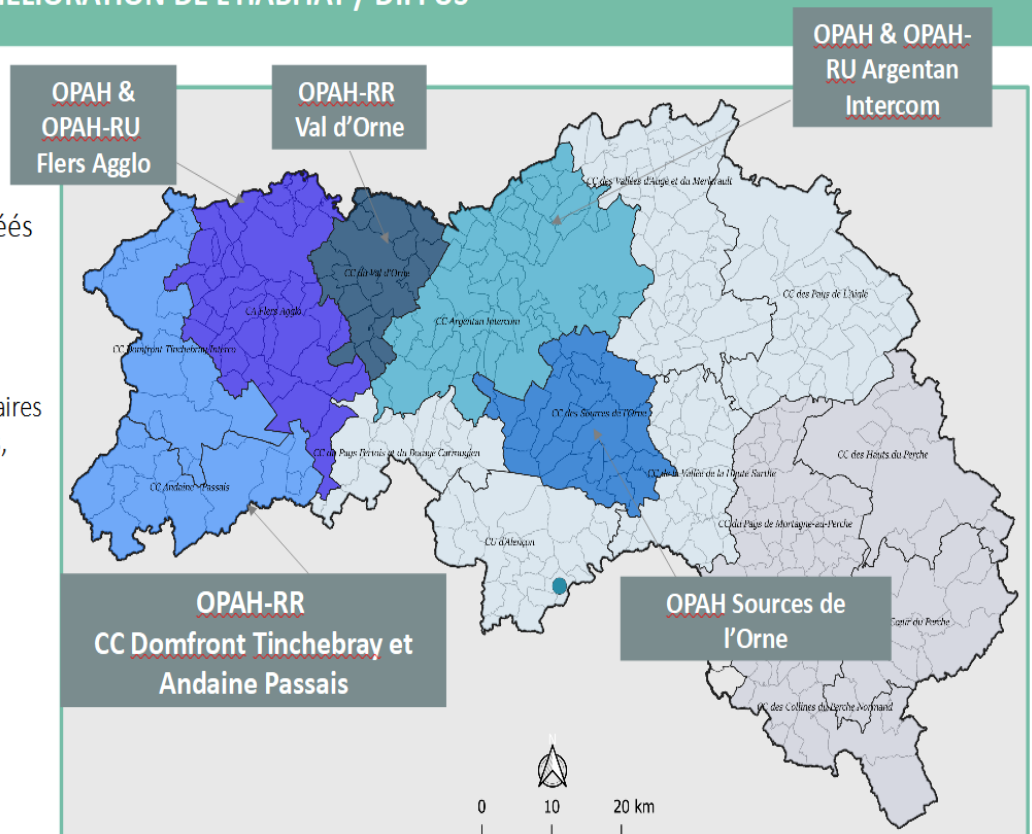
453 logements améliorés ou créés

1 300 ménages accompagnés

Conseils et accompagnement des propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés... (visites, diagnostics, demandes d'aides et de subventions, suivi des travaux...)

**Objectifs**

- > Qualité énergétique de l'habitat
- > Adaptation à la perte d'autonomie
- > Sortie de vacance
- > Traitement de l'habitat indigne
- > Rénovation des copropriétés
- > Renouvellement urbain



INHARI est une association loi 1901 qui apporte des conseils neutres et désintéressés en matière d'amélioration de l'habitat depuis 70 ans.

Partenaire privilégié des collectivités et de l'Etat, INHARI appuie l'étude puis la mise en œuvre de leur politique de l'habitat avec notamment :

- L'animation locale du service public France Rénov via des conventions d'animation des Espaces Conseils France Rénov
- L'animation d'Opération programmées en tant qu'opérateur ANAH.
- L'accompagnement des propriétaires dans leur projet de rénovation de logement sur les aspects techniques, sociaux, administratifs et financiers en tant qu'Accompagnateur Rénov.

Durant l'année 2023, INHARI a ainsi animé les dispositifs suivants dans l'Orne :

• Espace Conseil France Rénov : Communauté Urbaine d'Alençon, Flers Agglo, Argentan Intercom, Domfront-Tinchebray Intercom, Communauté de communes du Val d'Orne, Communauté de communes Andaine-Passais, Communauté de communes du Pays Fertois et Boccage Carrougien, Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, communauté de communes des Sources de l'Orne, communauté de communes de la Vallée d'Auge et du Merlerault, Communauté de communes des Pays de l'Aigle.

• Opérations programmées : OPAH Ville d'Alençon, OPAH-RU Ville d'Alençon, OPAH Vallée d'Auge et du merlerault.

Ainsi, en 2023, sur l'ensemble des territoires où INHARI intervient ce sont :

- Plus de 11 600 ménages informés et conseillés
- Plus de 1 650 logements rénovés, réhabilités, avec accompagnement
- Plus de 3 800 dossiers de financements déposés
- 16 Millions d'euro d'aides mobilisées pour 41 millions d'euros de travaux engagés.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, INHARI est partenaire de la Fondation Abbé Pierre pour le financement des projets des ménages les plus précaires.



## Les moyens d'information mis en place

Dans le cadre de l'animation de l'Espace Conseil France Rénov sur la majorité des territoires de l'Orne, en tant qu'opérateur ANAH en charge de l'animation de plusieurs OPAH, et en tant qu'Accompagnateur Rénov d'une manière générale, notre association met en place des communications et des moyens d'information différents.

Ces actions de communications permettent d'orienter les propriétaires et locataires subissant un logement indigne, insalubre ou dégradé, vers le bon interlocuteur.

- Les permanences sur le territoire

Des permanences régulières sont assurées par notre association dans les communes suivantes : Alençon, Argentan, Flers, L'Aigle, Vimoutiers, Le Merlerault, Sées, Le mêle sur Sarthe, Courtomer, Carrouges, Juvigny Val d'Andaine, Passais Village.

Les rendez-vous à ces permanences peuvent être pris soit par téléphone auprès de notre association, soit directement via notre plateforme de prise de rendez-vous en ligne :

<https://outlook.office365.com/book/INHARIFranceRnovOrne@inhari.fr/?>

- Les sites Internet

Le site Internet d'INHARI, de l'ANAH ([monprojetanah.gouv.fr](http://monprojetanah.gouv.fr)) ou celui de de MaPrimeRénov ([maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr)) permettent de détecter les problèmes de logements indignes, insalubre ou dégradé d'insalubrité et de réorienter vers les bons interlocuteurs.

- Le dépliant et affiches des OPAH/OPAH-RU

Sur les territoires où nous intervenons en tant qu'ECFR et où une opération programmée est en cours, la fourniture des dépliants et affiches de l'opération est automatique dès lors qu'une situation d'indignité, d'insalubrité ou de dégradation est détectée, tout comme la transmission d'un mail à l'opérateur en charge de l'opération.

- Le dépliant départemental de l'Espace France Rénov'

Tout établissement public (mairie, espace France service, communauté de commune...) membre d'une collectivité bénéficiant d'une convention d'animation de l'ECFR peut, sur simple demande auprès de notre association, recevoir des dépliants et affiches France Rénov. Le propriétaire pourra ainsi bénéficier de premiers conseils et d'une orientation vers le bon interlocuteur.

- La participation aux événements locaux et départementaux et les échanges directs

• Participation au salon de l'Habitat d'Alençon début octobre, 8 dossiers Anah/POLHI sont actuellement en cours d'instruction par INHARI.

- Rencontre avec l'association MEDIADOM pour présentation de notre activité.

• Participation au salon du Crédit Agricole à Alençon en avril, avec communication de masse réalisée par le Crédit Agricole (SMS, mails...)

**8** dossiers Anah/POLHI sont actuellement en cours d'instruction par INHARI.

## GUICHET UNIQUE DE PROXIMITÉ

Où : Permanence Habitat en Mairie, Maison France Services,...

### Principales conditions à respecter :

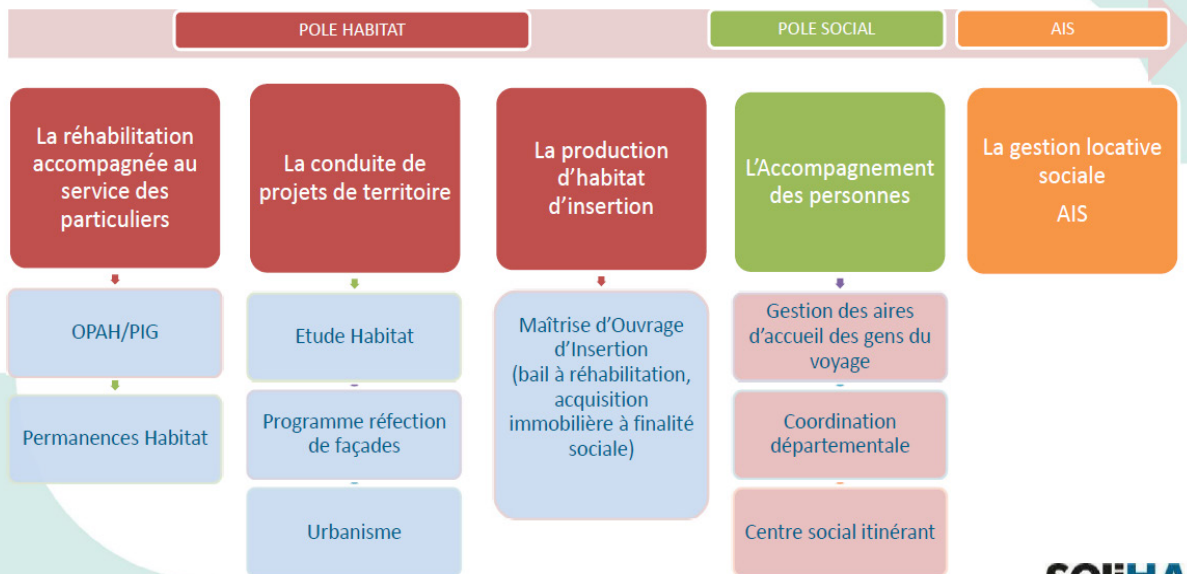
Logements du parc privé de plus de 15 ans

Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat souhaitant réaliser des travaux :

- ✓ logement occupé à titre de résidence principale sur une durée minimale de 3 ans
- ✓ sous conditions de ressources en fonction de la composition du ménage

Propriétaires bailleurs de logement(s) occupé(s) ou vacant(s)

## SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE



## VERS UN HABITAT DÉCENT

### Lutte contre le logement non décent

En partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne



### Un logement décent pour tous

- ✓ Réaliser un diagnostic technique : bilan détaillé de l'état du logement établi par un technicien en bâtiment qualifié.
- ✓ Inciter le bailleur à effectuer les travaux nécessaires pour rendre le logement décent.

### Partenaire du Pôle Ornaï de lutte contre l'Habitat Indigne



### Caractéristiques du logement décent

il doit satisfaire à des exigences concernant la sécurité physique et la santé des locataires

il doit comporter certains équipements de confort et disposer d'une surface et d'un volume minimaux

il doit répondre à un critère de performance énergétique minimale : le logement décent doit être doté d'une étanchéité à l'air suffisante (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018) et d'une aération correcte (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018)\*



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** 2023-2027

**UN ACCOMPAGNEMENT ET DES AIDES FINANCIÈRES POUR VOS TRAVAUX**

- Economie d'énergie
- Adaptation à la perte d'autonomie
- Lutte contre l'habitat indigne
- Préservation du patrimoine

02 31 86 70 50

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** 2023-2028

**UN ACCOMPAGNEMENT ET DES AIDES FINANCIÈRES POUR VOS TRAVAUX**

- Economie d'énergie
- Adaptation à la perte d'autonomie
- Lutte contre l'habitat indigne
- Préservation du patrimoine

02 31 86 70 50

**OPAH 2023-2028**

**des AIDES FINANCIÈRES POUR AMÉLIORER VOTRE LOGEMENT**

02 31 86 70 50

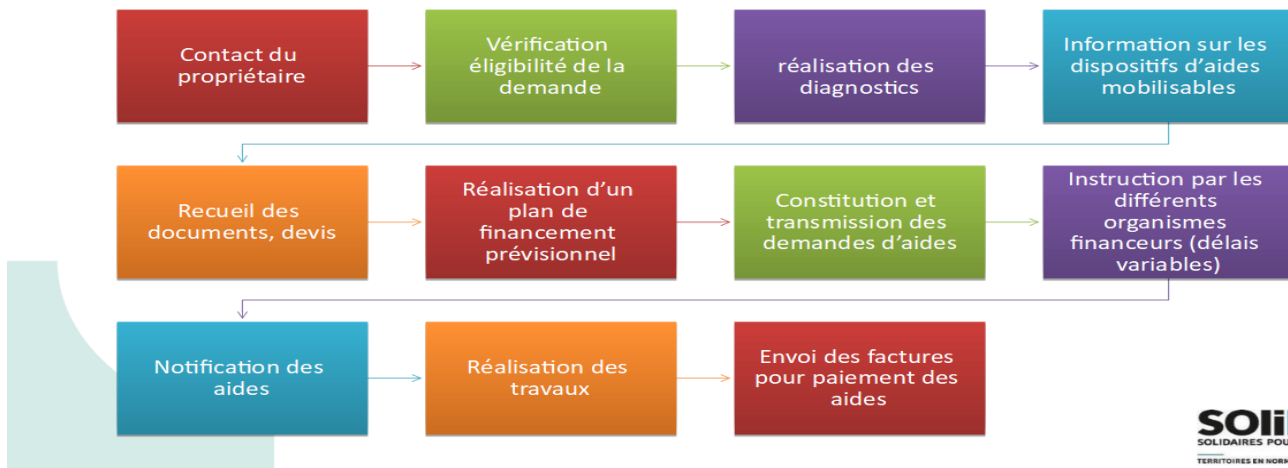
**des AIDES FINANCIÈRES POUR AMÉLIORER VOTRE LOGEMENT**

02 31 86 70 50

**POUR UN LOGEMENT ADAPTÉ ET FACILE À VIVRE**

02 31 86 70 50

# NOTRE ACCOMPAGNEMENT



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
TERRITOIRES EN NORMANDIE

## 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 procède aux relogements qui sont prélevés sur le contingent préfectoral.

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 (16 situations signalés au POLHI en 2023), 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

Elle 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 2023 :

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

Elle 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.

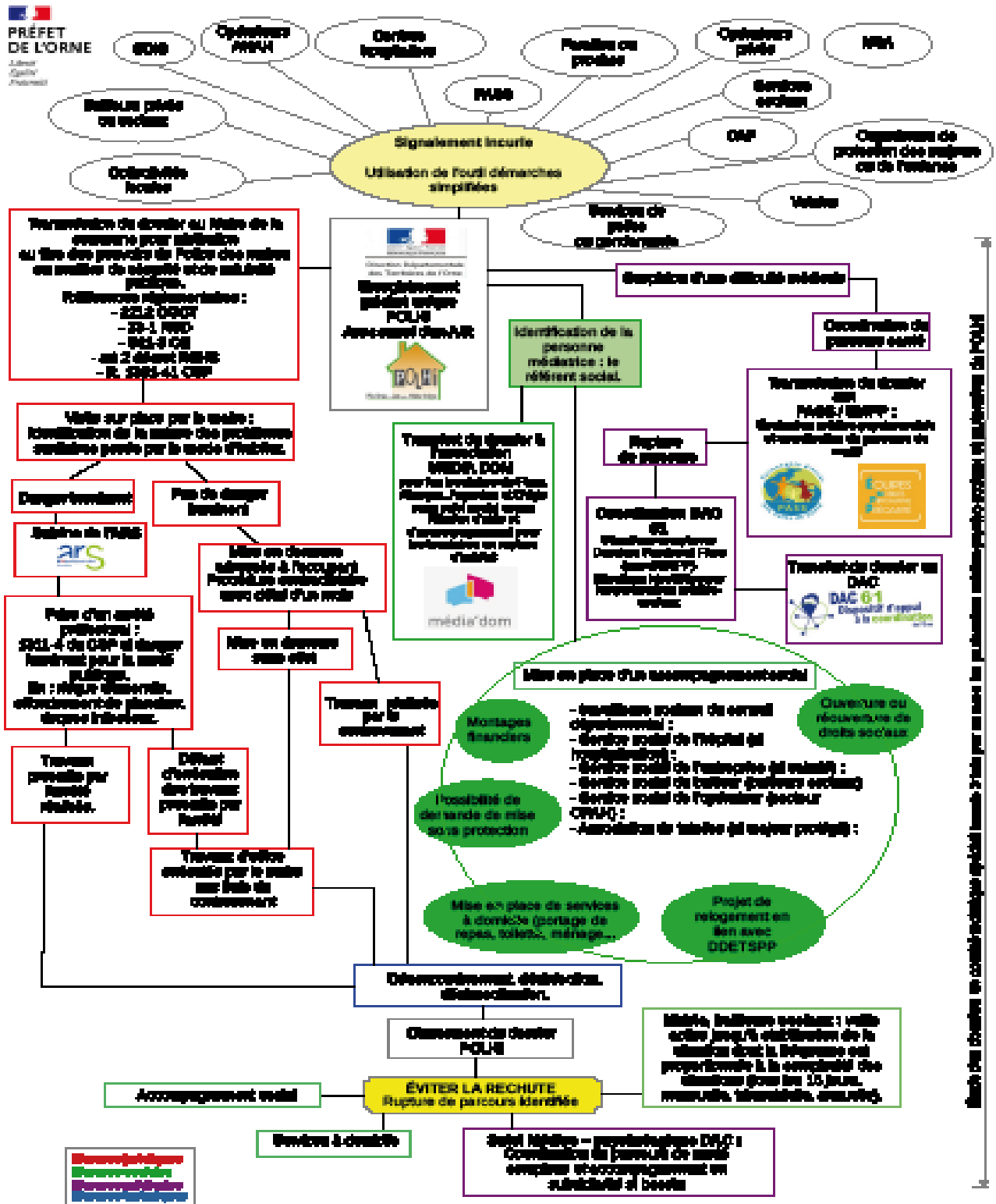
# Le traitement des situations d'incurie

## Principe

En travaillant pour la lutte contre l'habitat indigne, les différents acteurs rencontrent des situations d'incurie dans le logement. 29 nouvelles situations ont été signalées au POLHI en 2023.

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 est en cours de validation par l'ensemble des professionnels, afin de traiter de façon globale et efficiente ces dossiers.

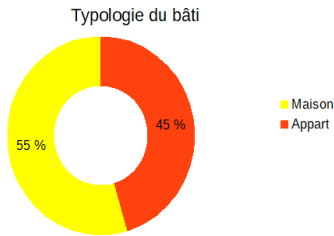




## 170 cas signalés dans l'Orne

66 dossiers en cours d'instruction

29 nouveaux dossiers signalés en 2023



### Dossiers en cours d'instruction

36 maisons

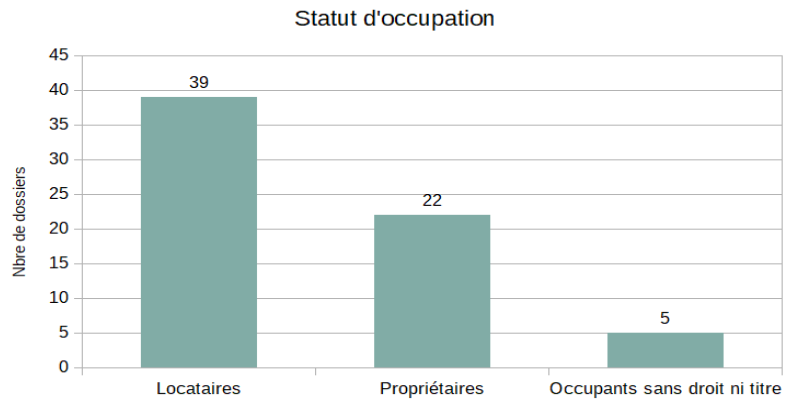
30 appartements

### Dossiers en cours d'instruction

39 locataires

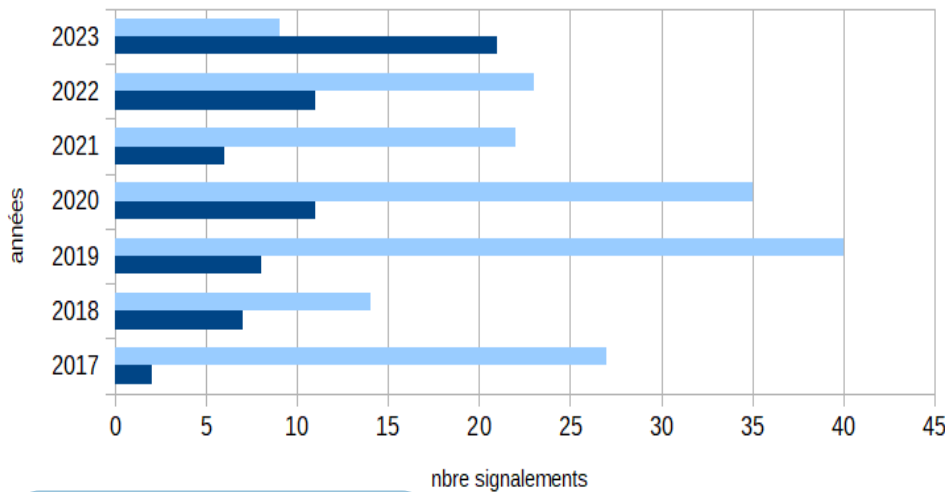
22 propriétaires occupants

5 occupants sans droit ni titre



## Signalements incurie

dossiers classés / en cours d'instruction



## Instruction

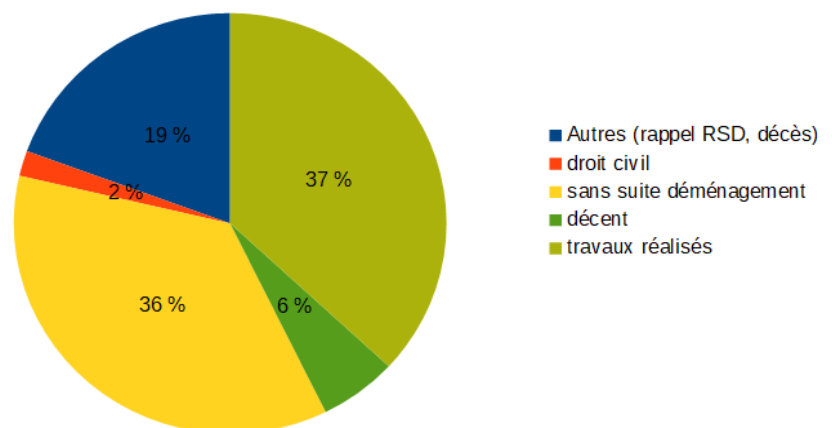
Année	En cours	classés
2017	2	27
2018	7	14
2019	8	40
2020	11	35
2021	6	22
2022	11	23
2023	21	9

Pour 37% des signalements classés, les travaux ont été réalisés, les logements sont devenus vacants en cours de procédure.

Pour 19% des signalements classés "autres", il y a eu un rappel à la loi ou l'occupant est décédé.

6% des signalements ne relevaient pas de situations d'incurie, et pour 2%, il y a eu une orientation vers le droit civil (conflits bailleur / occupant).

### Motifs du classement





## 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 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.

## Dépenses 2023 sur le BOP 135

Procédures	Montants
511-19 CCH	7176 €
511-19 CCH	69633.83 €
1331-26-1 CSP	5014.08 €
1331-26-1 CSP	9486.72 €
1331-26-1	1625.52€
1311-4 CSP	3670.80 €
1311-4 CSP	8344.77 €
511-19 U	3386.40 €
511-19	2252.16 €
DRIPP	540 €
511-19	913 €
511-19	200.20 €
511-19	300 €
Total	112543.48€

## Exemple d'une procédure de travaux d'office sur un bâtiment en ruine





# 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.

## 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, 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

## 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.



Guide pratique  
du recours au  
procureur de la  
République

LES GUIDES  
DU PÔLE NATIONAL  
DE LUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE



Mars 2022

Le PNLHI poursuit l'objectif de faciliter le recours aux services de la justice grâce à la rédaction de guides à destination des professionnels de la lutte contre l'habitat indigne.

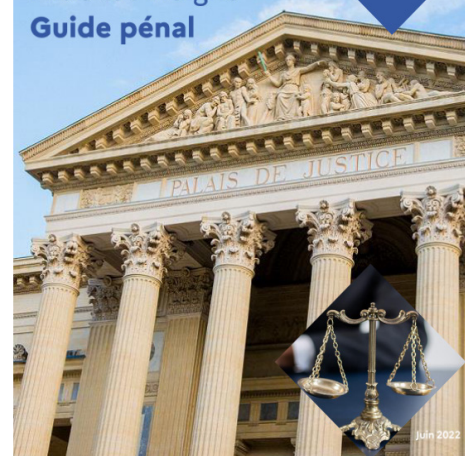
Des guides offrent un tour d'horizon d'une procédure judiciaire, depuis le repérage de l'infraction jusqu'à la réception du jugement, en passant par la rédaction d'un signalement ou encore le déroulement du procès pénal.

Ils permettent de faciliter l'appréhension d'un dossier pénal, qu'il s'agisse des règles applicables à la procédure, des principes juridiques régissant la responsabilité pénale ou des infractions particulières pouvant être mobilisées en matière d'habitat indigne.



Lutter contre  
l'habitat indigne  
Guide pénal

LES GUIDES  
DU PÔLE NATIONAL  
DE LUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE



Juin 2022

## RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD) CE QUI A CHANGÉ AU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023

**Le respect de salubrité publique relève de la police administrative du Maire en application de l'article L. 1021-4 du Code de la santé publique (CSP) et de l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).**



### Quel rôle pour un Maire en matière de respect des règles d'hygiène et de salubrité dans le domaine de l'habitat ?

Le Maire a pour mission au titre de sa police générale de veiller au respect par ses administrés des obligations en matière de salubrité publique. Pour ce faire, il s'appuie sur les dispositions du Règlement sanitaire départemental (RSD) portant sur l'hygiène et la salubrité des locaux d'habitation et assimilés ainsi que leurs abords.



### Que faire en cas de méconnaissance de ces règles sanitaires ?

En cas de méconnaissance de ces règles sanitaires et d'inaction pour y satisfaire, le Maire peut agir pour mettre fin aux désordres observés par un arrêté municipal de mise en demeure et, le cas échéant, dresser un procès-verbal d'infraction sanctionné de contreventions de 3<sup>ème</sup> classe (450 €).

Ainsi, en s'assurant du maintien de l'hygiène et de salubrité dans l'habitat, le Maire est parfois confronté à des situations faisant apparaître un danger sanitaire ponctuel imminent et/ou à de l'insalubrité. Il a alors la possibilité de se tourner vers les services de l'Etat en signalant la situation au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).



### Quel changement législatif vient modifier les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ?

Jusqu'à présent, seul le Règlement sanitaire départemental (RSD) constituait pour le Maire un cadre réglementaire formel permettant d'exercer son autorité sanitaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023, les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité (RSHS) ont changé suite à la publication successive, en juillet 2023, de deux décrets codifiés au Code de la santé publique (CSP). La publication d'un 3<sup>ème</sup> décret à venir prévoit une adaptation de certaines de ces règles pour l'habitat particulier mentionné à l'article R. 1331-33 du CSP qui sort du champ de la construction traditionnelle.

A ce jour, les nouvelles règles sanitaires édictées au CSP sont une actualisation et une adaptation de celles du RSD (titre II « Locaux d'habitation et assimilés ») qu'elles remplacent en partie sans pour autant s'y substituer intégralement ; les articles non codifiés dans le CSP sont conservés dans le RSD qui reste un texte réglementaire à l'échelon départemental.



### A quels textes réglementaires se référer pour faire respecter les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ?

Les articles du CSP (Art. R. 1331-14 à R. 1331-70) constituent désormais le socle des règles sanitaires de référence à faire respecter dans le domaine de l'habitat dès lors qu'il convient de mettre fin à des non-respects et/ou à des désordres observés pour des motifs d'hygiène et de salubrité.

Dorénavant, le Maire se réfère et s'appuie prioritairement sur les articles du CSP et, si nécessaire, complète son fondement réglementaire par les articles conservés au sein du RSD.

**ⓘ A noter :** la violation des interdictions et/ou le manquement aux obligations du CSP sont sanctionnés de contreventions de 4<sup>ème</sup> classe (750 €), cumulables avec les contreventions de 3<sup>ème</sup> classe du RSD.





## Nouvelles Règles sanitaires d'hygiène et de salubrité (RSHS) : de quoi parle-t-on ?

Les nouvelles règles sanitaires édictées au CSP sont une actualisation et une adaptation de celles du RSD.

✓ Code de la santé publique (CSP) partie réglementaire à appliquer au titre III - section 3, selon les articles R. 1331-14 à R. 1331-78, concernant notamment :

- les dispositions générales ;
- les locaux propres à l'habitation ;
- la salubrité des locaux d'habitation ;
- l'hygiène & entretien des logements ;
- l'hygiène & entretien des bâtiments, des parties communes, des abords ;
- les logements meublés, hébergements collectifs & touristiques ;
- l'entretien foyers, appareils de chauffage & ramonage conduits fumés.

ⓘ A noter : renforcement de la capacité de sanction de l'autorité sanitaire (Maire) avec la possibilité de prononcer des amendes forfaitaires.

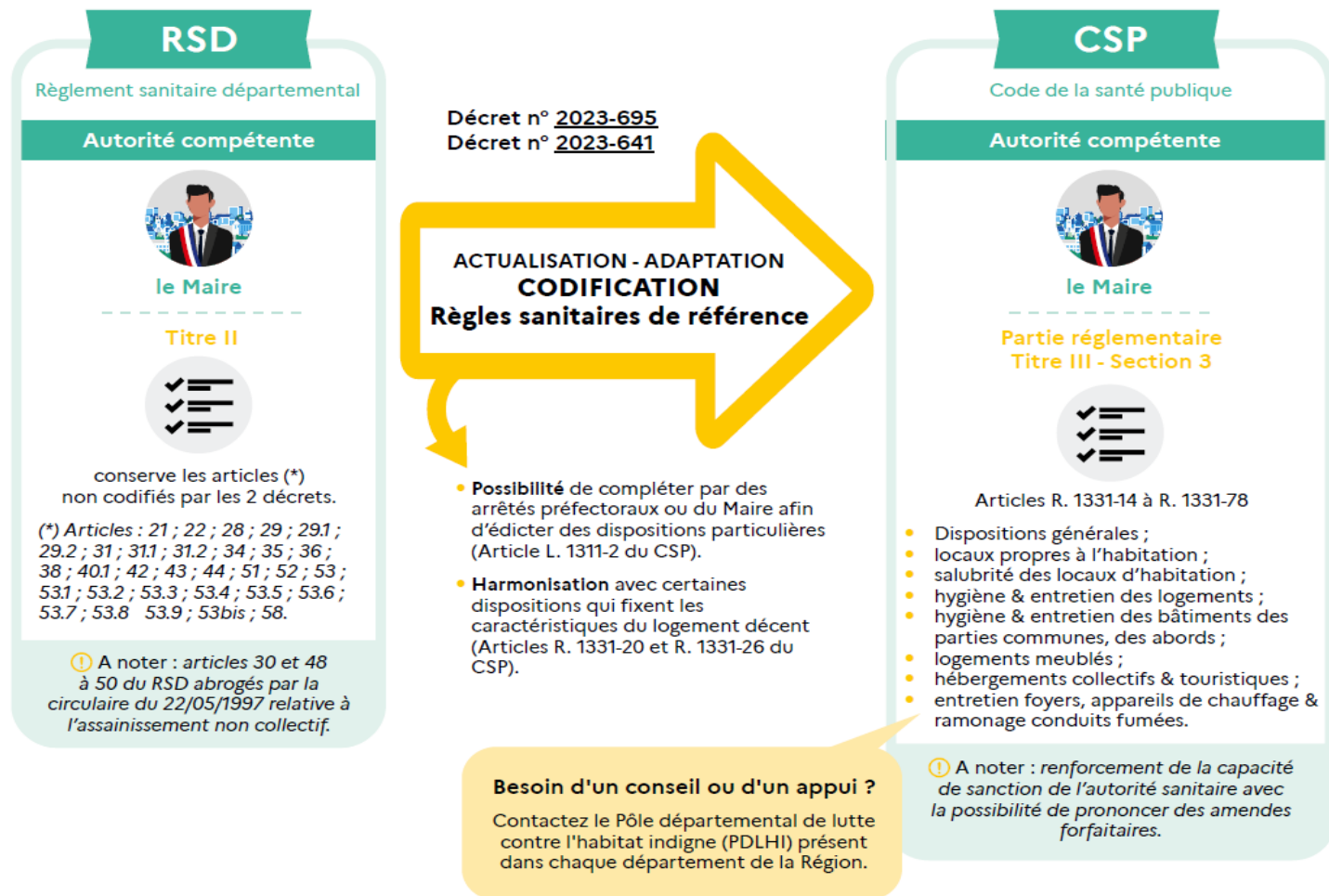
✓ Règlement sanitaire départemental (RSD) à appliquer au titre II, conserve les articles\* non codifiés par les 2 décrets :

- décret n° 2023-695 ;
- décret n° 2023-641.

\*Articles : 21 ; 22 ; 28 ; 29 ; 29.1 ; 29.2 ; 31 ; 31.1 ; 31.2 ; 34 ; 35 ; 36 ; 38 ; 40.1 ; 42 ; 43 ; 44 ; 51 ; 52 ; 53 ; 53.1 ; 53.2 ; 53.3 ; 53.4 ; 53.5 ; 53.6 ; 53.7 ; 53.8 ; 53.9 ; 53bis ; 58.

ⓘ A noter : articles 30 et 48 à 50 du RSD abrogés par la circulaire du 22/05/1997 relative à l'assainissement non collectif.

## Réécriture des Règles sanitaires d'hygiène et de salubrité (RSHS)



Ce guide propose une présentation détaillée des dispositions juridiques et des autorités responsables de leur mise en oeuvre qui a vocation à constituer une aide précieuse dans le repérage et la gestion par les maires (et les présidents d'intercommunalité) des différentes polices et procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Il s'attache également à présenter les différents acteurs intervenant en complémentarité avec eux, les outils d'aide au repérage des locaux concernés et les aides financières existantes pour lutter contre l'habitat indigne, notamment celles de l'Anah.

Au travers d'illustrations, ce guide a aussi pour but de permettre à chacun de comprendre concrètement, les différentes étapes de la procédure de traitement de l'habitat indigne à mettre en oeuvre pour faire cesser les risques menaçant la santé et la sécurité des occupants.

Ce guide a été élaboré dans le cadre d'une collaboration entre l'AMF, le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne de la DGALN et de la DHUP (PNLHI) et l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), à la suite des travaux d'un groupe de travail mis en place en 2021.



Association des maires de France  
et des présidents d'intercommunalité  
& Associations départementales de maires

## LES CAHIERS DU RÉSEAU

N°25 - Juin 2023



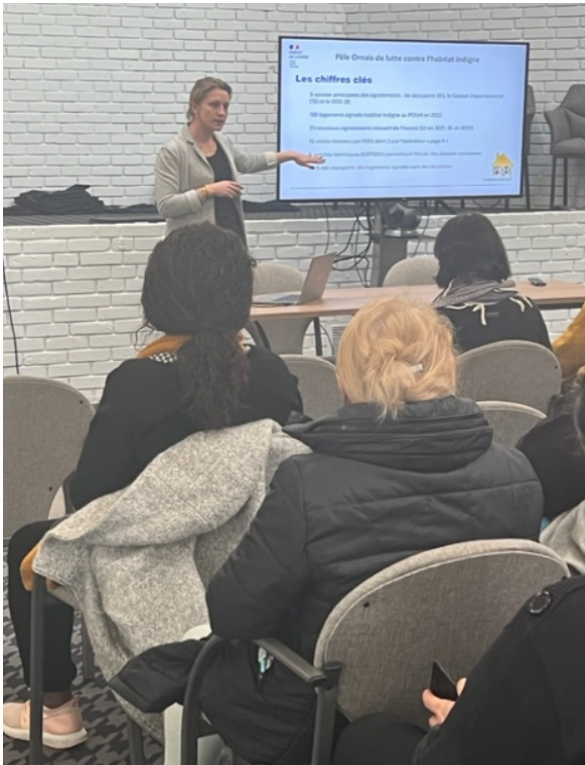
## ■ Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne

# 2023

# Le plan départemental pluriannuel LHI 2022/2024

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.  Réunion avec le parquet d'Alençon fixé le 23 mai 2024.
Incurie	Difficultés rencontrées au niveau du suivi des occupants après désencombrement du bien.	Développer les partenariats avec des personnes ressources notamment milieu médical.  Réunions programmées le 5 mai 2023 et 31 janvier 2024 ARS/DDETSPP/DDT/PASS/EMPP/DAC61/bailleurs sociaux. Réunion de validation du process de travail en cours de programmation.
Travaux d'office	Nécessité de clarifier l'intervention des différents acteurs.	Inciter les collectivités, en fonction des procédures à mettre en œuvre les travaux d'office, accompagner les collectivités dans les procédures, substitution de l'autorité publique, le cas échéant. Toilettage des arrêtés anciens.  Formation via le CNFPT les 20 et 21 novembre 2023. Transmission du guide LHI à destination des collectivités. Collaboration DDT/ARS pour le toilettage des arrêtés anciens.
Lutte contre la précarité énergétique	Déclassement des logements (DPE F-G)	L'Adil de l'Orne travaille sur le sujet. La DDT informe les bailleurs par courrier.
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. Non déployé dans le département actuellement.
Commissions techniques délocalisées	Suivi territorialisé des signalements POLHI.	Poursuite de commissions locales de lutte contre l'habitat indigne à Flers et Argentan. Mise en place de celle de la Ferté Macé en 2023. Sensibiliser d'autres collectivités à mettre en place ce type de commission (objectif 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.	Poursuivre les actions d'information sur les prérogatives du maire en matière de LHI. Distribution du guide habitat dégradé et guides PNLHI. Information auprès des notaires du département (vente de biens sous arrêté municipal ou préfectoral).
Instruction	Indicateurs, partage de l'information, statistiques, suivi.	Bilan annuel sous forme de rapport d'activités. 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 en cours.
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.  Enquête LHI transmise aux collectivités en 2023.
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 (RESANA) en 2023.



Présentation du POLHI à l'association "la boîte aux lettres".



Présentation du POLHI à l'assemblée générale des maires de l'Orne.



orne.gouv.fr

## 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 Ornaï 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