



# Protocole du pôle ornaïs de lutte contre l'habitat indigne



# Protocole du pôle ornaïs de lutte contre l'habitat indigne

remplaçant celui du 26 mai 2014.

**Durée de validité** : 5 ans.

Le présent protocole formalise le fonctionnement du pôle ornaïs de lutte contre l'habitat indigne (POLHI) du département. Il définit le champ d'action et les objectifs globaux du pôle, ainsi que les engagements de chacun des partenaires. Il est rédigé conjointement avec l'ensemble des partenaires signataires. Il a par nature un caractère évolutif lié d'une part, à l'adhésion de nouveaux partenaires susceptibles de rejoindre la démarche engagée et d'autre part, aux possibles évolutions réglementaires et des compétences et engagements de chacun.

## **CHAMP D'ACTION**

Le champ d'action est celui de l'habitat indigne tel que défini par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifiant l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 : « *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* ». La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a renforcé les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre les marchands de sommeil.

L'instruction interministérielle du 26 octobre 2016 réprecise également les priorités de l'État en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 renforce la lutte contre l'habitat indigne notamment en mobilisant les dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne.

L'instruction du gouvernement du 15 mars 2017 demande la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne dans chaque département.

Le champ d'action du POLHI comprend aussi l'habitat non décent, qui correspond à un positionnement juridique différent (article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30 janvier 2002).

Le périmètre porte sur l'ensemble du département de l'Orne, mais des actions plus ciblées pourront être réalisées sur des territoires prioritaires.

L'existence du protocole n'empêche pas d'autres contractualisations à venir intégrant un volet Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) sur les territoires dans lesquels des collectivités territoriales souhaiteraient s'investir.

La lutte contre l'habitat indigne nécessite de faire appel :

- aux pouvoirs de police des préfets (insalubrité, locaux impropres ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, traitement du risque contre le saturnisme...);
- aux pouvoirs de police générale des maires (en application du code général des collectivités territoriales et du code de la santé publique, le maire contrôle les règles générales d'hygiène, de salubrité, de sécurité, et à ce titre le respect du règlement sanitaire départemental);
- aux pouvoirs de police spéciale des maires, en application du code de la construction et de l'habitation (procédure de péril ou sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs), et du code de l'environnement (accumulation de déchets);
- aux pouvoirs de police spéciale transférés des maires aux présidents d'EPCI (sécurité des ERP, équipements communs et procédures de péril);
- aux tribunaux dans certains cas (mise en danger d'une personne, habitat non décent...).

## LES OBJECTIFS

Il s'agit de mettre en œuvre le plan départemental d'actions qui vise à sortir les ménages d'un habitat indigne en informant les propriétaires et locataires de leurs droits et devoirs. Si possible, les logements concernés sont réhabilités (médiation auprès du propriétaire, aides financières, relogement, travaux d'office le cas échéant).

Un second objectif est d'assurer, à la suite du repérage de situations d'habitat indigne et non décent, le suivi des mesures prises et/ou des travaux réalisés ou à effectuer par le propriétaire ou le bailleur ainsi que la réalisation de travaux d'office, le cas échéant.

L'observatoire mis en place dans le cadre du plan départemental d'actions permet d'évaluer les résultats obtenus. L'outil national ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne) déployé récemment permet de saisir les constats de non décence et les procédures préfectorales et municipales coercitives.

Le présent protocole, rédigé conjointement par l'ensemble des membres du pôle, doit permettre d'organiser et d'accroître la prévention et le repérage des situations d'habitat dégradé, leur traitement, et l'accompagnement des ménages en difficulté en mettant en commun les sources des différents services. Il vise à :

- identifier les acteurs, le rôle de chaque membre du pôle et détailler leurs modalités d'intervention;
- formaliser le travail opérationnel déjà mis en œuvre;
- coordonner les différents partenaires et faciliter les évolutions au sein d'un réseau local;
- organiser des actions de formation et d'information;
- être un lieu d'échanges et force de propositions;
- évaluer le dispositif tant qualitativement que quantitativement.

Il est évolutif et peut être régulièrement complété ou mis à jour.

Il ne se substitue pas aux actions des services partenaires qui conservent leurs compétences.

Il permet de lutter contre les bailleurs indécents et les « marchands de sommeil ».

Le pôle est régulièrement informé des situations d'habitat indigne et non décent traitées par les services partenaires.

## LE PILOTE

Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne :

- Pilote le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (anime et pilote les comités de pilotage (COFIL)) ;
- Améliore la coordination des différents services de l'État ;
- Accompagne les acteurs locaux ;
- Développe les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.

## LES PARTENAIRES

- la Direction Départementale des Territoires (DDT)
- la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- le Conseil Départemental (CD)
- l'Association des Maires de l'Orne (AMO)
- la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
- la Mutualité Sociale Agricole (MSA)
- l'Agence Départementale de l'Information et du Logement (ADIL)
- la Délégation départementale de l'Orne de l'Agence Régionale de Santé de Normandie (ARS).

D'autres intervenants, non membres du pôle, pourront être invités selon l'ordre du jour.

## LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

1 – la DDT, avec notamment la délégation départementale de l'Anah :

a – anime et pilote les comités techniques (COTECH) du pôle ornaï de lutte contre l'habitat indigne (POLHI). Elle est chargée de leur organisation matérielle :

- assure la réception des signalements, transmission aux administrations ou aux services compétents, suivant le(s) désordre(s) : ARS, mairie, CAF... puis examen par le comité technique du pôle qui se réunit environ tous les deux mois, réalisation du compte rendu des réunions ;
- organise la transmission du signalement et l'accompagnement des acteurs compétents et des particuliers concernés en cas de situation urgente identifiée relevant de la compétence des autres membres ; Des réunions extraordinaires du pôle peuvent être convoquées à l'initiative de la DDT ;
- contribue à la veille juridique et l'information des membres du pôle sur les évolutions juridiques et réglementaires, en lien avec l'ADIL ;
- favorise l'échange d'informations et les synergies entre acteurs.

**b – renseigne l'observatoire départemental ORTHI :**

- saisie des situations d'habitat indigne et non décent.

**c – en application du Code de la construction et de l'habitation et du Code de la santé publique, la DDT :**

- veille au respect de la réglementation sur le péril des habitations et des normes de la construction ;
- accompagne les maires dans les procédures relevant de leurs compétences y compris dans le cadre d'exécution d'office de mesures engagées par l'État au titre du Code de la Santé Publique (notamment au titre des articles L1311-4 et 1331-22) ;
- contribue aux visites de logements indignes et non-décents.
- met en œuvre l'exécution de travaux d'office relevant de la compétence du Préfet sur demande de l'ARS dans le cadre des procédures prévues par le Code de la Santé Publique ;
- met en œuvre l'exécution de travaux d'office en substitution des maires et présidents d'EPCI défaillants dans le cadre des procédures prévues par le Code de la santé publique et le Code de la construction et de l'habitation ;
- mobilise, à la demande de l'ARS les crédits d'expertises requis dans le cadre de l'instruction des procédures prévues par le Code de la santé publique (BOP 135).

*Le BOP 135 est un budget opérationnel initié dans le cadre de la loi de finances permettant de financer les dépenses liées :*

*– à l'élaboration et au suivi des mesures de police (constats et diagnostics, accompagnement juridique et social des ménages concernés, contrôles...).*

*– à la réalisation d'office par le préfet des mesures prescrites par un arrêté (travaux et hébergement principalement) à la suite de la défaillance du propriétaire ou des défaillances successives du propriétaire puis de la collectivité.*

**d – renseigne les particuliers et les professionnels** en lien avec l'ADIL sur les questions relevant du droit locatif en rapport avec l'habitat indigne et non-décent (procédures, responsabilités...) :

- invite si nécessaire à s'adresser à l'ADIL et à saisir la « commission de conciliation » renforcée par la loi ALUR du 24 mars 2014.
- fait le lien, si nécessaire, avec les différents services : CD, CAF, MSA, CCAS ... ; et avec les services techniques de l'habitat : opérateurs habitat.

**e – mobilise les crédits** nécessaires dans le cadre d'une mise en œuvre de travaux d'office, d'un hébergement ou de la réalisation de diagnostics techniques pour la mise en œuvre de procédures liées à l'habitat indigne, financés par des crédits du BOP 135.

**f – veille à la prise en compte de l'habitat indigne** dans l'ensemble des documents de programmation et plans d'actions, notamment : plan départemental de l'habitat, programme local de l'habitat, PLU intercommunal avec volet habitat, plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, programme d'action territorial, programme d'intérêt général...

**g – encourage dans les zones à enjeux** les approches structurées de traitement préventif et curatif de l'habitat indigne. La prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne doit être intégrée dans les opérations programmées de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou les projets éligibles aux grands programmes nationaux (NPNRU, revitalisation des bourgs centre, plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles).

## **2 – la DDCSPP**

- utilise les outils à sa disposition pour l'hébergement ou le relogement des ménages en situation d'habitat indigne : CHRS (Centre d'hébergement de réinsertion Sociale), contingent préfet, DALO (Droit Au Logement Opposable), CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention d'Expulsion)... ;
- informe et échange sur les dossiers DALO pour motif d'insalubrité ou de non-décence dans le cadre de leur instruction ;
- signale les dossiers de logements potentiellement indignes ;
- informe éventuellement sur la réglementation et les politiques publiques d'hébergement et de relogement des ménages en difficulté.
- gère la commission de conciliation pour les situations d'habitat indigne et non décent afin de trouver des solutions amiables aux litiges ;

## **3 – la DREAL :**

- coordonne le dispositif LHI sur la Région ;
- programme et gère les crédits LHI.

## **4 – le Conseil Départemental :**

- mobilise les services sociaux dans le repérage et le signalement des ménages dont le logement est potentiellement indigne, dans le cadre du suivi social habituel ;
- met en œuvre les outils adaptés à la situation tel que : FSL, accompagnements sociaux liés au logement ;
- aide au relogement, en coordination avec la DDCSPP.

## **5 – l'association des maires de l'Orne :**

- informe et sensibilise les maires sur la lutte contre l'habitat indigne ;
- aide les maires à mettre en œuvre les mesures de police en matière de règlement sanitaire départemental et de péril.

## **6 – la CAF**

- signale les logements potentiellement non décents ou indignes.
- Informe le POLHI de l'évolution apportée aux dossiers suivis par la CAF au titre de la non décence,
- fait le lien entre la situation d'impayés de loyers et celle de la non décence,
- intervient auprès des bailleurs privés pour leur rappeler leurs obligations, leur expliquer la procédure CAF en matière de non décence et les conseiller sur les différentes aides possibles,

- apporte des précisions sur les textes législatifs que la CAF met en application : décret n° 2002-120 du 30/01/2002, renforcé par la loi ALUR du 24 mars 2014, notamment la conservation des aides au logement qui est un levier important pesant sur la résorption de la non décence,
- renforce le partenariat en concertation avec les acteurs mobilisés contre l'habitat indigne,
- contribue à l'efficacité des actions en analysant les droits potentiels pouvant être versés par la CAF (aide au logement, prêt amélioration de l'habitat).

## 7 – l'ADIL

- informe les partenaires, les maires, les propriétaires et locataires sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux relatifs au logement ;
- **assure des actions de formation au bénéfice des partenaires et des maires.**

## 8 – l'ARS

En tant que service mis à disposition du préfet de département pour l'application du Code de la santé publique, la Délégation Départementale de l'ARS de l'Orne est chargée de l'application du protocole en date du 1<sup>er</sup> janvier 2016 organisant la coopération entre la Préfète de l'Orne et la Directrice Générale de l'ARS de Normandie :

La délégation départementale de l'ARS applique le code de la santé publique en rapport avec l'habitat indigne, notamment sur les points suivants :

- dangers ponctuels imminents pour la santé publique (article L1311-4 du CSP) ;
- locaux inhabitables par nature (article L 1331-22 du CSP) ;
- situations de sur occupation organisée par le bailleur (article L1331-23 du CSP) ;
- locaux ou installations qui présentent un danger pour la santé ou la sécurité en raison de l'utilisation qui en est faite (article L1331-24 du CSP) ;
- insalubrité des locaux, installations, immeubles (article L1331-26 du CSP) ;
- dangers imminents pour la santé ou la sécurité des occupants, liés à la situation d'insalubrité des immeubles (article L1331-26-1 du CSP) ;
- le périmètre insalubre (article L 1331-25 du CSP) visant à traiter les bidonvilles et la démolition des îlots insalubres ;
- traitement du risque lié au saturnisme (article L1334-1 à 12 du CSP)

La délégation départementale de l'ARS est par ailleurs chargée :

- du suivi des arrêtés préfectoraux et saisine de la DDT pour travaux d'office si nécessaire.
- des relations avec les autorités locales et application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) en cas de carence du maire.
- des relations avec les organismes de santé dont le dispositif PASS (Permanences d'Accès aux Soins de Santé).

Elle veille à la prise en compte de l'habitat indigne dans l'ensemble des documents de programmation et plans d'actions, notamment : projet régional de santé, plans régionaux santé-environnement et contrats locaux de santé.

Elle participe enfin à l'animation du POLHI, notamment en informant les membres sur la réglementation sanitaire et d'hygiène et ses évolutions, sur les situations faisant l'objet d'une procédure relevant du code de la santé publique avec un suivi des prescriptions sur l'hébergement, le relogement et la réalisation des travaux.

## **9 – la MSA**

- signale les logements potentiellement non décents ou indignes et informe le POLHI des suites données aux dossiers étudiés, toutes les informations relatives à la non décence, avec possibilité de conservation des aides aux logements.
- communique à destination des bailleurs privés sur leurs obligations.

## **AUTRES PARTENAIRES**

Selon l'ordre du jour, le pôle pourra solliciter ponctuellement les communes et Établissements Publics de Coopération Intercommunale, actuellement non membres du pôle, en raison de leurs compétences en matière :

- de repérage de logements présentant des problèmes d'hygiène ou des risques pour la santé ;
- de constat sur place, rédaction de rapports de visite ou procès-verbaux (sur signalement du pôle);
- de présentation au pôle des dossiers visités relevant de l'habitat indigne, pour intégration du dossier ;
- de formulation d'avis éventuels sur d'autres dossiers du pôle relevant de leurs compétences ;
- d'application de mesures de Police du maire, prévues par la réglementation pour lutter contre l'habitat indigne : règlement sanitaire départemental, Code de la construction et de l'habitation (procédure de péril ou sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs), Code de l'environnement (accumulation de déchets).

## **ENGAGEMENTS COMMUNS**

Les partenaires du pôle s'engagent à tenir informée régulièrement la DDT du suivi des situations pour une mise à jour régulière du tableau de suivi et adressent copie des correspondances aux membres du POLHI.

Tous les partenaires du pôle sont invités à participer au COPIL du pôle, aux journées nationales et régionales de la dihal et également à faire partager leur expérience lors de réunions d'information.

**Pourront également être mobilisés :**

- **le magistrat du parquet référent Habitat Indigne ou son représentant ;**
- **le corps médico-social ou médical : aides-soignantes, médecins, psychiatres, etc.**
- **les opérateurs logements ;**
- **le Service Départemental d'Incendie et de secours (SDIS) ;**
- **l'association Média'Dom ;**
- **les Permanences d'accès aux Soins de Santé (PASS).**

## **DURÉE DU PROTOCOLE**

Le présent protocole est conclu pour une durée de 5 années à compter de la date de signature de la dernière version du document.

Un bilan sera réalisé tous les ans lors du comité de pilotage du Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement, dans le cadre de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne du PDIHL.

Le contenu et la durée de ce protocole pourront être modifiés par avenant en fonction des résultats constatés. De nouveaux partenaires pourront également adhérer au dispositif en tant que de besoin.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'ORNE

Fait à Alençon  
le 09 JUIL. 2018

La Préfète de l'Orne,

NB : afin de faciliter la mise en œuvre rapide du présent protocole, une page a été adressée à chaque signataire.

10/16 : la Préfète de l'Orne

11/16 : le président du conseil départemental de l'Orne

12/16 : la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne

13/16 : la directrice de la Mutualité Sociale Agricole de l'Orne

14/16 : la directrice de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement

15/16 : la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie

16/16 : le président de l'Association des Maires de l'Orne

La date de validité retenue sera celle du dernier signataire.



Fait à *Alençon*  
le 21 DEC 2017

Le président du Conseil Départemental de l'Orne,

**Christophe de BALORRE**

NB : afin de faciliter la mise en œuvre rapide du présent protocole, une page a été adressée à chaque signataire.

10/16 : la Préfète de l'Orne

11/16 : le président du conseil départemental de l'Orne

12/16 : la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne

13/16 : la directrice de la Mutualité Sociale Agricole de l'Orne

14/16 : la directrice de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement

15/16 : la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie

16/16 : le président de l'Association des Maires de l'Orne

La date de validité retenue sera celle du dernier signataire.





Fait à Alençon  
le 02 décembre 2017

La directrice de la Caisse d'Allocations  
Familiales de l'Orne,

NB : afin de faciliter la mise en œuvre rapide du présent protocole, une page a été adressée à chaque signataire.

10/16 : la Préfète de l'Orne

11/16 : le président du conseil départemental de l'Orne

12/16 : la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne

13/16 : la directrice de la Mutualité Sociale Agricole de l'Orne

14/16 : la directrice de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement

15/16 : la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie

16/16 : le président de l'Association des Maires de l'Orne

La date de validité retenue sera celle du dernier signataire.



santé  
famille  
retraite  
services

L'essentiel & plus encore

Fait à le Mans

le 06 JUIL. 2018

La Directrice Générale  
de la MSA Mayenne-Orne-sarthe

NB : afin de faciliter la mise en œuvre rapide du présent protocole, une page a été adressée à chaque signataire.

10/16 : la Préfète de l'Orne

11/16 : le président du conseil départemental de l'Orne

12/16 : la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne

13/16 : la directrice de la Mutualité Sociale Agricole de l'Orne

14/16 : la directrice de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement

15/16 : la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie

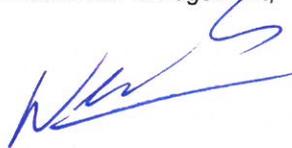
16/16 : le président de l'Association des Maires de l'Orne

La date de validité retenue sera celle du dernier signataire.

Pôle ornais de lutte contre l'habitat indigne

Fait à Alençon  
le 13/12/17

La directrice de l'Agence Départementale de  
l'Information sur le Logement,



**ADIL**  
Information Logement  
88, Rue Saint-Blaise  
61000 ALENÇON  
Tél. 02 33 32 94 76

NB : afin de faciliter la mise en œuvre rapide du présent protocole, une page a été adressée à chaque signataire.

10/16 : la Préfète de l'Orne

11/16 : le président du conseil départemental de l'Orne

12/16 : la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne

13/16 : la directrice de la Mutualité Sociale Agricole de l'Orne

14/16 : la directrice de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement

15/16 : la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie

16/16 : le président de l'Association des Maires de l'Orne

La date de validité retenue sera celle du dernier signataire.



Fait à **CAEN**

le **12 DEC. 2017**

La directrice générale de l'Agence Régionale de Santé  
de Normandie,



La Directrice Générale  
**Christine GARDEL**

NB : afin de faciliter la mise en œuvre rapide du présent protocole, une page a été adressée à chaque signataire.

10/16 : la Préfète de l'Orne

11/16 : le président du conseil départemental de l'Orne

12/16 : la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne

13/16 : la directrice de la Mutualité Sociale Agricole de l'Orne

14/16 : la directrice de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement

15/16 : la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie

16/16 : le président de l'Association des Maires de l'Orne

La date de validité retenue sera celle du dernier signataire..



Fait à Alençon  
le 18 décembre 2017

Le président de l'Association des Maires de l'Orne,

NB : afin de faciliter la mise en œuvre rapide du présent protocole, une page a été adressée à chaque signataire.

10/16 : la Préfète de l'Orne

11/16 : le président du conseil départemental de l'Orne

12/16 : la directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne

13/16 : la directrice de la Mutualité Sociale Agricole de l'Orne

14/16 : la directrice de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement

15/16 : la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie

16/16 : le président de l'Association des Maires de l'Orne

La date de validité retenue sera celle du dernier signataire.