



**EHESP**

---

**Ingénieur d'Études Sanitaires**

Promotion : **2014 – 2015**

Date du Jury : **07-08 septembre 2015**

---

**Comment accompagner les  
collectivités pour lutter contre les  
inégalités de santé liées à l'habitat  
dans le Pays du Comminges ?**

---

**Alexandre PELANGEON**

**Lieu de stage :**

ARS Midi-Pyrénées – DT Haute-Garonne

**Référents professionnels :**

Nicolas SAUTHIER, *responsable du Pôle Prévention  
et gestion des alertes sanitaires (ARS/DT31, Toulouse)*

Jean-Silvère ISNARD, *responsable de l'antenne sud  
(ARS/DT31, St Gaudens)*

**Référent pédagogique :**

Cyrille HARPET, *enseignant chercheur (DSET, EHESP, Rennes)*

---

# Remerciements

---

*Bien que ce soit compliqué dès lors qu'on traite de l'Habitat\*\*, je vais tenter de faire tenir mes remerciements dans une seule page (l'artifice « taille de police » devrait me le permettre).*

*En effet, qui dit « Habitat » dit « problématiques multiples », donc « acteurs divers et variés ».*

*Parmi les nombreuses personnes rencontrées, des échanges ont tout particulièrement permis de m'immerger dans le sujet et de faire avancer le projet. Parmi elles, je remercie Nicole Escassut, Sophie Personnic et Cyrille Habary (DDT31, antenne de Toulouse) pour m'avoir convié aux différentes réunions du Pôle LHI et m'avoir présenté les différents acteurs de la LHI. Merci également à Lydie Faure (DDT31, antenne de Saint-Gaudens) pour sa disponibilité sur la problématique plus locale du Comminges.*

*Merci à l' « Ariège », par l'intermédiaire de Karine Scotti (DDT09), Bernard Chevalot (ARS/DT09) et Anne Chênebeau (Maison de l'Habitat de l'Ariège), qui m'ont fait découvrir des exemples à suivre, à Pascaline Brandalac et Sylvie Martres (ADIL31) pour m'avoir fait découvrir le volet réglementaire et juridique de la LHI, à Luc Molina, Mathias Perrier-Cornet et Hervé Pascual (SLH) pour les discussions constructives « de terrain », aux élus du Comminges pour l'intérêt dont ils ont fait preuve pour notre, en particulier Jean-Michel Losego (maire d'Aurignac), Jean-Louis Puissegur (président de l'AMF31) et Jean-Pierre Brana (président du PETR Comminges-Pyrénées). Enfin, merci à Susanne Kulig (DIHAL) et Corinne Drougard (DGS) pour avoir répondu à mes interrogations « nationales »...*

*A part (et c'est bien légitime...), un remerciement tout particulier à mes collègues de la DT31.*

*Que vous ayez eu un lien avec l'habitat : Bernard et Christophe pour les anecdotes, Mohamed pour la visite de levée d'insalubrité, Jérôme pour la CES et le « presque » CoDERST, Louis pour les références régionales ; ou aucun lien avec l'habitat : Geneviève, Pascale, Alain, Vincent, vous m'avez apporté votre expérience sur vos thématiques et votre bonne humeur quotidienne.*

*Le « jeune » vous salue bien !*

*Un merci breton à Cyrille, pour la méthodologie qu'il m'a apporté en gestion de projet. Entre les cours, le MIP et le stage, j'ai eu le temps de m'approprier quelques outils...*

*Last... but not least... Nicolas, Jean-Silvère, vous m'avez permis de réaliser ce travail dans de très bonnes conditions, entre Toulouse et Saint-Gaudens. Vous avez su rester présents, tout en me laissant une grande latitude d'appréhension du sujet... Merci pour cette grande preuve de confiance. Au-delà du travail à réaliser, j'ai pu m'enrichir de vos expériences. Au final, vous m'avez permis de me conforter dans mon futur rôle. Je suis ravi d'avoir croisé vos routes...*

\* \* \*

*\*\*Comme je n'étais pas certain de réussir, j'ai préparé une annexe recensant toutes les personnes rencontrées. Un grand merci à tous pour votre disponibilité !*

---

# Sommaire

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>12</b>
<b>1 ETAPE N°1. LE PAYS DE COMMINGES,.....</b>	<b>3</b>
<b>LIEU D'IMPLANTATION DE LA MAISON DE L'HABITAT .....</b>	<b>3</b>
1.1 CARTOGRAPHIE .....	3
1.2 POPULATION .....	3
<b>2 ETAPE N°2. CONTEXTE DE LA CRÉATION DE LA MAISON DE L'HABITAT .....</b>	<b>4</b>
2.1 SUR LE PLAN NATIONAL : LUTTE CONTRE LES INÉGALITÉS TERRITORIALES DE SANTÉ .....	4
2.1.1 <i>Inégalités de santé</i> .....	4
2.1.2 <i>Plan National Santé Environnement 2015-2019 (PNSE 3)</i> .....	4
2.1.3 <i>Loi de Santé</i> .....	5
2.2 SUR LE PLAN LOCAL : DES SPÉCIFICITÉS EN MATIÈRE D'HABITAT .....	5
2.2.1 <i>La présence d'un habitat dégradé</i> .....	5
2.2.2 <i>La présence d'une Entente Habitat</i> .....	5
2.2.3 <i>Le portage de projet par l'Agence Régionale de Santé</i> .....	6
2.3 SUR LE PLAN RÉGLEMENTAIRE : UNE ÉVOLUTION À PRENDRE EN CONSIDÉRATION .....	7
2.3.1 <i>LHI : Transfert des pouvoirs de police spéciale des maires en matière d'habitat</i> .....	7
2.3.2 <i>Instruction autonome des autorisations d'urbanisme à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015</i> .....	8
<b>3 ETAPE N°3. « OUTILS » DISPONIBLES ET IDÉES « À CREUSER » .....</b>	<b>8</b>
<b>POUR LA CRÉATION DE LA MAISON DE L'HABITAT .....</b>	<b>8</b>
3.1 DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE* (LHI) AUX PDLHI .....	8
3.1.1 <i>L'habitat indigne</i> .....	8
3.1.2 <i>Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)</i> .....	9
3.2 « BENCHMARK HABITAT » : VISION DES AUTRES DÉPARTEMENTS .....	10
3.2.1 <i>Les PDLHI</i> .....	10
3.2.2 <i>Les Maisons de l'Habitat</i> .....	10
<b>4 ETAPE N°4. SCHÉMA ORGANISATIONNEL DE LA MAISON DE L'HABITAT .....</b>	<b>11</b>
4.1 GOUVERNANCE ET PILOTAGE .....	11
4.1.1 <i>Gouvernance</i> .....	11

4.1.2	<i>Pilotage</i> .....	13
4.2	LES DIFFÉRENTS PÔLES DE LA MAISON DE L'HABITAT .....	13
4.2.1	<i>Pôle « Amélioration de l'habitat »</i> .....	13
4.2.2	<i>Pôle « Autorisation d'urbanisme »</i> .....	15
4.2.3	<i>Pôle « Accès à l'hébergement »</i> .....	16
4.2.4	<i>Pôle « Aide réglementaire et juridique »</i> .....	18
4.2.5	<i>Pôle « Info énergie »</i> .....	19
4.2.6	<i>Pôle « Formation »</i> .....	20
<b>5</b>	<b>ETAPE N°5. POURSUITE DU PROJET :</b> .....	<b>20</b>
	<b>IDENTIFICATION DES FREINS POSSIBLES ET PLANIFICATION FUTURE</b> .....	<b>20</b>
5.1	<i>FREIN N°1 : UNE GOUVERNANCE À CHOISIR, DANS UN CONTEXTE DE RÉFORME TERRITORIALE ET POLITIQUE</i> 20	
5.2	<i>FREIN N°2 : L'ÉVALUATION DES COÛTS DE LA MAISON DE L'HABITAT POUR LES COLLECTIVITÉS.</i> .....	22
5.3	<i>FREIN N°3 : INTÉGRER LES FUTURES ÉVOLUTIONS DE LA RÉGLEMENTATION DANS LE PROJET</i> .....	23
5.3.1	<i>Loi ALUR et LHI</i> .....	23
5.3.2	<i>Loi ALUR et ADS</i> .....	23
5.4	<i>LA BARRIÈRE « ETAT / COLLECTIVITÉS » À FRANCHIR</i> .....	24
	<b>CONCLUSION</b> .....	<b>24</b>
	<b>RÉFÉRENCES</b> .....	<b>26</b>
	<b>LISTE DES ANNEXES</b> .....	<b>I</b>

---

## Liste des sigles utilisés

---

<b>ADIL</b>	Agence Départementale d'Information sur le Logement
<b>ADS</b>	Application du Droit des Sols
<b>ALUR</b>	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi)
<b>AMF</b>	Association des Maires de France
<b>ANAH</b>	Agence Nationale de l'Habitat
<b>ARS</b>	Agence Régionale de Santé
<b>ATD</b>	Agence Technique Départementale
<b>CAF</b>	Caisses d'Allocations Familiales
<b>CCAPEX</b>	Commission départementale de Coordination des Actions de Prévention des EXpulsions Locatives
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l'Habitation
<b>CCSG</b>	Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
<b>CEREMA</b>	Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
<b>CGCT</b>	Code Général des Collectivités Territoriales
<b>CGDD</b>	Commissariat Général au Développement Durable
<b>CLLAJ</b>	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
<b>CLS</b>	Contrat Local de Santé
<b>CME</b>	Commission Médicale d'Etablissement
<b>CoDERST</b>	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
<b>CPAM</b>	Caisse primaire d'Assurance Maladie
<b>CSP</b>	Code de la Santé Publique
<b>DDCS</b>	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
<b>DDFiP</b>	Direction Départementale des Finances Publiques
<b>DDT(M)</b>	Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
<b>DGS</b>	Direction Générale de la Santé
<b>DGUHC</b>	Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction
<b>DHUP</b>	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
<b>Dihal</b>	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
<b>DP</b>	Déclaration préalable
<b>DRFiP</b>	Direction Régionale des Finances Publiques
<b>DSP</b>	Direction de la Santé Publique
<b>DT-ARS</b>	Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé
<b>EIE</b>	Espace Info-Energie
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
<b>ERP</b>	Etablissement Recevant du Public
<b>HPST</b>	Hôpital, Patients, Santé et Territoires (loi)
<b>IGAS</b>	Inspection Générale des Affaires Sociales

<b>LHI</b>	Lutte contre l'Habitat Indigne
<b>MAPTAM</b>	Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (loi)
<b>MH</b>	Maison de l'Habitat
<b>MoLLE</b>	Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (ou « loi Boutin »)
<b>MSA</b>	Mutualités Sociales Agricoles
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>PCET</b>	Plan Climat Energie Territorial
<b>PDALPD</b>	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
<b>PDLHI</b>	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
<b>PDU</b>	Plan de Déplacement Urbain
<b>PETR</b>	Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
<b>PIG</b>	Programme d'Intérêt Général
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PLUi</b>	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
<b>PNSE</b>	Plan National Santé Environnement
<b>POS</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>PPPI</b>	Parc Privé Potentiellement Indigne
<b>PRS</b>	Projet Régional de Santé
<b>PTS</b>	Programme Territorial de Santé
<b>ROL</b>	Relevé d'Observation du Logement
<b>RPP</b>	Résidences Principales Privées
<b>RSD</b>	Règlement Sanitaire Départemental
<b>RSI</b>	Régime Social des Indépendants
<b>SCHS</b>	Service Communal d'Hygiène et de Santé
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SDIS</b>	Service Départemental d'Incendie et de Secours
<b>SE</b>	Santé Environnement
<b>SGMAS</b>	Secrétariat Général des Ministères chargés des Affaires Sociales
<b>SILHIBAD</b>	Service Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne et les BAtiments Dangereux
<b>SIVOM</b>	Syndicat Intercommunal à VOcations Multiples
<b>SLH</b>	Service Local Habitat
<b>SPL</b>	Société Publique Locale
<b>SRU</b>	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
<b>UDCCAS</b>	Union Départementale des Centres Communaux d'Actions Sociales
<b>UDAF</b>	Union Départementale des Associations Familiales
<b>URPS</b>	Union Régionale des Professionnels de Santé

---

# Glossaire

---

NB. Les termes présents dans ce glossaire sont identifiés par une astérisque (\*) dans le mémoire.

## A

**Acte pondéré<sup>1</sup>** Afin d'estimer le volume d'activité des services, le Ministère de l'Égalité des territoires a mis en place une pondération standard des différents types d'acte d'urbanisme. Cette pondération permet d'évaluer le temps réellement passé sur chaque type de dossier par rapport à l'instruction d'un permis de construire et permet d'évaluer de façon plus juste l'activité réelle.

$$\text{Nombre d'actes pondérés} = 0,2 \text{ CUa} + 0,4 \text{ CUb} + 0,7 \text{ DP} + 1 \text{ PC} + 0,8 \text{ PD} + 1,2 \text{ PA}$$

Avec CUa = certificat d'urbanisme de simple information\* ;

CUb = certificat d'urbanisme opérationnel\* ;

DP = déclaration préalable\*

PC = permis de construire

PD = permis de destruction

PA = permis d'aménagement

Ces valeurs ne concernent que l'activité des services de la DDT. En particulier, en Haute-Garonne, les certificats d'urbanisme de type 'a' (CUa) ne sont pas instruits par la DDT mais directement par la commune. Il convient donc d'ajouter le volume instruit par chaque commune pour obtenir la valeur pondérée totale.

**ADIL 31** Organisme conventionné par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, à vocation départementale et regroupant l'ensemble des acteurs de l'immobilier de notre département.

Depuis 1982, l'État, les élus locaux, les professionnels de l'immobilier et du secteur bancaire, la Caisse d'Allocations Familiales, les organismes HLM, les gestionnaires du 1% patronal, les organismes divers d'intervention sur le secteur de l'immobilier et les organisations d'usagers ont souhaité mettre gratuitement à la disposition de tous, un service d'intérêt public pour informer et conseiller sur tout ce qui relève de l'habitat.

---

<sup>1</sup> D'après document DDT 31

**Anah** L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public de l'Etat, financé par des ressources budgétaires et fiscales, qui a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés existants.

## C

**Certificat d'urbanisme** C'est une décision administrative d'information, et non une autorisation d'urbanisme. Il indique notamment (L.140-1 du Code de l'urbanisme) (1° les dispositions d'urbanisme existantes ; (2) les taxes et participations exigibles ; les limitations administratives existantes au droit de propriété (servitude d'utilité publique, droit de préemption, etc.)

Il existe deux types de certificat d'urbanisme (CU) : (1) le certificat d'urbanisme dit de simple information (CUa) qui fournit des renseignements généraux sur un terrain mais ne précise pas si le terrain est constructible ; (2) le certificat d'urbanisme dit opérationnel (CUb) qui indique si une opération déterminée est réalisable ou non.

**Commune compétente** (définie à l'article L.144-1 du Code de l'urbanisme).

L'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme est le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ainsi que, lorsque le conseil municipal en a décidé ainsi, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale.

L'autorité compétente pour les autres communes est le préfet ou le maire au nom de l'Etat.

**Conseil Départemental** (ex-Conseil Général) Assemblée délibérante du département en tant que collectivité territoriale, formée par la réunion des conseillers départementaux (ex-conseillers généraux). D'après la loi de décentralisation de 1982, le CD « règle par ses délibérations les affaires du département », en particulier la création des services publics départementaux, la gestion des biens du département et son budget.

## D

**Déclaration préalable** Acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.



## **E**

**EPCI** Un établissement public de coopération intercommunale est une structure administrative régie par les dispositions de la cinquième partie du Code général des collectivités territoriales, regroupant des communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines (CU), communautés d'agglomération (CA), communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Les EPCI se sont tout particulièrement développés depuis la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale

**EPCI à fiscalité propre** La catégorie des EPCI à fiscalité propre comprend les communautés urbaines, les communautés de communes, les communautés d'agglomération et les métropoles. Les syndicats mixtes ou intercommunaux sont donc exclus de cette catégorie.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, on recense 2.133 EPCI à fiscalité propre sur le territoire français. Parmi ceux-ci, on dénombre 11 métropoles, 9 communautés urbaines, 226 communautés d'agglomération, 1.884 communautés de communes et 3 syndicats d'agglomération nouvelle.

**Espace Info-Energie** Depuis 2001, un réseau de spécialistes a été créé par l'Agence de l'Environnement et Maîtrise de l'Energie (ADEME), en partenariat avec les collectivités territoriales, dans le but de dispenser des conseils gratuits, neutres et indépendants sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables. Ce réseau est représenté aujourd'hui par 235 EIE répartis dans toute la France, ayant permis de conseiller plus de 7 millions de personnes.

Depuis septembre 2013, les Espaces Info Energie (EIE\*) sont membres du nouveau réseau « Rénovation info service » mis en place dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

## **F**

**Filocom** Fichier des logements à la commune<sup>2</sup>.

Fichier exhaustif construit par la Direction générale des finances publiques pour les besoins du ministère en charge du logement. Cette base de données est constitué à

---

<sup>2</sup> d'après présentation de S. Guerrini, Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)

partir de 4 autres bases : taxe d'habitation, impôt sur les revenus, foncier, propriétaires. Le premier fichier a établi la situation au 01/01/1995. Depuis, il est actualisé tous les deux ans. Cette base de données exhaustive permet de comparer des caractéristiques des logements avec leur occupation.

## **H**

**Habitat indigne** Notion politique introduite par la loi « Besson » du 31 mai 1990, elle est « large » puisqu'elle englobe tous les logements portant atteinte à la dignité humaine. Initialement, l'habitat indigne comprenait l'habitat insalubre, les immeubles menaçant ruine, les habitations précaires et ceux contenant du plomb accessible.

Plus récemment, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MoLLE du 25 mars 2009) en a donné une définition juridique : *« toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés. »*

**Habitat insalubre** Un logement insalubre est par nature indigne. L'insalubrité est une notion juridique qui trouve son fondement dans le Code de la santé publique (CSP ; art. L.1331-26) et est donc de la compétence du préfet.

Le caractère insalubre d'un logement résulte de l'appréciation de divers facteurs : état dégradé du bâti et/ou absence d'équipements indispensables pour la santé des occupants ; la définition de la santé comportant les déterminants de bien-être physique, social et mental.

Les procédures se traduisent par la prise d'un arrêté prescrivant des travaux, accompagnés le cas échéant d'une interdiction temporaire d'habiter (insalubrité remédiable) ou une interdiction définitive d'habiter (insalubrité irrémédiable).

**Habitat inconfortable ; non décent** Ce type d'habitat ne relève pas de la police administrative mais implique l'ordre judiciaire (notion de droit privé qui s'applique dans les relations contractuelles entre bailleur et locataire).

Base réglementaire : décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ce décret définit les conditions auxquelles doit satisfaire le logement au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires. Il

précise également les types d'équipement et de confort indispensables à la décence d'un logement.

Le Code de sécurité sociale reprend cette notion (art. L.542-2 et L.831-3) en tant que condition du versement des aides au logement, versement qui donne compétence à la CAF et la MSA pour faire contrôler la décence des logements.

Au final, tout litige concernant un habitat non décent sera traité par le juge d'Instance.

**HPST (loi)<sup>3</sup>** La loi « Hôpital, patients, santé et territoires » est un projet d'organisation sanitaire et non de financement. Elle a été élaborée à l'issue d'un processus de concertation et d'échanges, de débats issus notamment de la commission Larcher, des échanges des états généraux de l'organisation des soins (EGOS) et des conclusions des rapports Ritter et Flajolet. A terme, cette loi doit permettre de mettre en place une offre de soins gradués de qualité, accessibles à tous, satisfaisant à l'ensemble des besoins de santé.

## **L**

**Lutte contre l'habitat indigne** La LHI (péril, risque incendie, insalubrité) relève de l'action des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé publique et se traduit par des injonctions, mises en demeure ou arrêtés.

## **M**

**Manquement aux règles d'hygiène** Logement dont les caractéristiques ne respectent pas les mesures d'hygiène et de salubrité définies par le RSD ; relève de la compétence du maire.

**MAPTAM (loi de Modernisation de l'action publique territoriale et affirmation des métropoles du 27 janvier 2014)** La loi MPTAM constitue, avec la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral et le projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) l'un des trois volets d'une nouvelle étape de la réforme territoriale. La loi vise :

- titre Ier : à clarifier les compétences des collectivités territoriales et coordonner les acteurs ;

---

<sup>3</sup> Source : site du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes

- titre II : à affirmer le rôle des métropoles ;
- titre III : à définir les transferts et la mise à disposition des agents de l'Etat et à compenser les transferts de compétences de l'Etat ;
- titre IV : à apporter des précisions sur le développement, l'encadrement et la transparence des modes de financement des investissements des acteurs publics locaux

## O

**OPAH<sup>4</sup>** Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), créées en 1977, constituent un outil d'intervention publique mis en place sur des territoires conjuguant des difficultés liées à l'habitat privé. En fonction des enjeux thématiques et des problèmes spécifiques à des situations urbaines ou rurales, ces OPAH, communément appelées « opérations programmées » se déclinent en plusieurs catégories pour traiter au mieux des enjeux particuliers : logements insalubres, problèmes de santé publique, économie d'énergie dans les logements, territoires ruraux en dévitalisation, copropriétés en grande difficulté, *etc.*

Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes).

Les OPAH sont définies législativement par l'article L.303-1 du CCH.

## P

**Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)** Indicateur statistique élaboré conjointement par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction (DGUHC) à partir des données issues du fichier FILOCOM (base de données sur les logements et leur occupation). Cet indicateur permet d'identifier les logements susceptibles d'être « indignes ».

**Péril** Le péril suppose qu'un logement ou un immeuble présente un danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants (immeubles menaçant ruine : effondrement de planchers, d'escaliers, chutes de pierres, *etc.*)

**PETR** *cf. Annexe 12*

---

<sup>4</sup> d'après lesopah.fr

**Police générale** Le pouvoir de police (administrative) générale est attribué au maire par la loi, qui l'habilite à assurer le maintien du bon ordre, de la sûreté, de la sécurité et de la salubrité publiques sur le territoire communal.

L'autorité de droit commun disposant du pouvoir de police administrative générale est le maire en application de l'article L.2212-2 du CGCT.

Exceptionnellement, ce pouvoir peut être exercé par le préfet en cas de carence du maire ou en cas d'urgence.

**Police spéciale** Le pouvoir de police (administrative) spéciale est confié par la loi à une autorité administrative pour réglementer certaines activités spécifiques, d'où le terme de police "spéciale" (par exemple police de la circulation et du stationnement, police des funérailles, des déchets, de l'eau ...)

L'autorité administrative compétente pour l'exercer est désignée dans les textes (par exemple : maire, préfet, ministre (par exemple pour l'utilisation de produits phytosanitaires), président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en assainissement pour le pouvoir de police spéciale assainissement, *etc.*)

**Programme « Habiter Mieux »** Programme de l'Anah\* constituant le volet social du plan de rénovation thermique annoncé par le président de la République F. Hollande le 21 mars 2013. Ce programme a un triple objectif : (1) social, en réduisant les charges qui pèsent sur les ménages ; (2) environnemental : le bâtiment étant le secteur le plus énergivore, le Grenelle de l'environnement a fixé des objectifs de réduction sur les consommations énergétiques (- 38 %) et sur l'émission de gaz à effet de serre (- 50 %) d'ici 2020 ; (3) économique : la rénovation de 500.000 logements (objectif du programme d'ici 2017) va induire ou maintenir 75.000 emplois directs et indirects.

**Projet territorial (d'un PETR)** Projet d'aménagement et de développement économique, écologique, culturel et social du territoire du PETR, afin de promouvoir un modèle de développement durable et d'en améliorer la compétitivité, l'attraction et la cohésion.

## **R**

**Repérage** Le repérage de l'habitat indigne est la recherche ou la prospection sur le terrain, et non le recollement des plaintes et signalements.

Un repérage peut être effectué par le biais de l'utilisation d'autres sources ou indicateurs mobilisables : cartographie des données du pôle, cartographie des signalements existants, Parc Privé Potentiellement Indigne, associations à domicile, impayés d'énergie, bilan d'opérations antérieures, polices municipales, pompiers, personnels de santé, etc.

## S

**SCoT** (ex- schéma directeur) Né de la loi SRU du 13 décembre 2000, il est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles (urbanisme, habitat, mobilité, aménagement commercial, environnement, etc.) et assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : PLUi, PLH, PDU et PLU communal ou cartes communales.

Il doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 448 SCoT sont approuvés, en cours ou en projet, représentant 25137 communes (env. 70 %) et 50,5 millions d'habitants (env. 77 % de la population française), sur près de 60 % du territoire.

**Signalement** Le signalement est la connaissance qu'a un tiers quelconque d'une situation qui doit être traitée et qui est portée à la connaissance de celui qui peut ou doit agir. La plainte à un tiers, transmise par celui-ci à l'autorité compétente, constitue un signalement.

**Société Publique Locale** Société anonyme régie par le code du commerce et par les dispositions des articles L.1531-1 et suivants du CGCT, elle est soumise au régime des sociétés d'économie mixtes locales, sous réserve des dispositions qui lui sont propres.

Les rapports entre la SPL et la collectivité ou l'EPCI actionnaire doivent se matérialiser par une convention qui formalise les droits et obligations de la SPL pour l'exploitation du service public qui lui est confié. Cette convention constitue soit un marché public, soit une délégation de service public. Ces deux contrats sont des contrats administratifs à caractère onéreux qui confient la gestion d'un service à un tiers. Leur principale différence

tient dans le mode de rémunération du candidat, et plus particulièrement la notion de risque d'exploitation ou d'aléa financier.

**Syndicat mixte** Etablissement public qui s'apparente aux autres formes de regroupement intercommunal mais ne partage pas forcément la nature administrative.

Il existe deux catégories de syndicat mixte. Dans les deux cas, il comprend au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités.

- syndicats mixtes fermés, associant uniquement des communes et des EPCI ;
- syndicats mixtes ouverts, associant des collectivités territoriales, des EPCI (à fiscalité propre ou non) et d'autres personnes morales de droit public (institutions d'utilité commune interrégionales, institutions interdépartementales, chambres de commerce et d'industrie, d'agriculture, de métiers)

---

## Introduction

---

L'habitat indigne est une véritable problématique de santé publique, puisqu'il peut en résulter, entre autre, des maladies respiratoires, des intoxications au monoxyde de carbone, des cas de saturnisme infantile, des victimes d'incendie, etc. C'est un facteur d'inégalité sociale et de santé.

Il existe en France environ 420 000 logements occupés considérés comme indignes. La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est en matière de politique du logement une priorité d'action de la puissance publique qui a à sa disposition des outils incitatifs et coercitifs. Ainsi, des logements qualifiés d'indignes peuvent être l'objet d'arrêtés de polices spéciales de la responsabilité du maire ou du préfet, imposant la réalisation de travaux et, si nécessaire, l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans un délai déterminé.

Les leviers d'actions pour lutter contre l'habitat indigne sont donc multiples : réglementaires, financiers, sociaux. Par conséquent, aucun élu, aucun professionnel ne peut réussir seul dans cette lutte. Les pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets vis-à-vis des propriétaires doivent être relayés par un accompagnement social des occupants. Les partenaires financeurs disposent également d'un levier majeur à travers les aides aux propriétaires pour l'amélioration de leur logement ou via les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) menées en réponse à des problématiques territoriales.

Le terrain d'étude de ce mémoire est le Comminges, situé au sud de la Haute-Garonne, pour plusieurs raisons : (1) il regroupe un habitat ancien et dégradé proportionnellement plus nombreux et plus préoccupant que le reste du département, (2) il est l'objet d'une Entente entre plusieurs communautés de communes, signe envoyé par les politiques locales d'une volonté d'agir sur cette problématique, (3) la problématique habitat est intégrée au sein d'un Programme territoriale de santé (PTS) porté par la délégation territoriale Haute-Garonne de l'Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées, outil déclinant le projet régional de santé (PRS) sur le bassin de santé de Saint-Gaudens et visant la réduction des inégalités sociales et territoriales de santé.

Ce sujet arrive également en pleines évolutions territoriales, réglementaires et législatives, avec en particulier la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014. Cette loi a, entre autres objectifs, de faire émerger une autorité



compétente unique dans l'exercice des pouvoirs de police spéciale de l'habitat en confiant cette tâche au président de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) qui, selon les cas, pourra recevoir le transfert de compétence de polices spéciales de maires ou le même transfert complété d'une délégation des polices spéciales du préfet. Toutefois, sur un territoire où les collectivités ont peu de moyens, très peu de réflexion sur les compétences techniques nécessaires et leur organisation n'a encore été menée. Pourtant, l'application des dispositions de la loi est liée aux négociations locales.

Ainsi, la mission dévolue à ce sujet a pour porte d'entrée l'habitat indigne, avec la mise en place d'une structure permettant d'offrir aux collectivités un appui dans la politique de lutte contre l'habitat indigne. Plus particulièrement, ce stage devait permettre de définir les contours de cet appui. Le présent rapport détaille ainsi comment a été conçu le schéma d'organisation de la Maison de l'Habitat du Comminges, structure retenue comme réponse locale de la problématique « habitat » dans sa globalité : amélioration de l'habitat, urbanisme, accès à l'hébergement, aide juridique, etc. Les freins rencontrés ou à venir sont également détaillés, afin d'anticiper au mieux les problèmes pouvant survenir dans le développement de cette structure.

Au final, cette Maison de l'Habitat s'est construite à l'image d'un bien immobilier, suivant les règles d'un véritable chantier, en diverses étapes et selon un schéma de réflexion cohérent et linéaire.

**Etape n°1 – Etude du terrain**

*Le pays de Comminges et son habitat*

**Etape n°2 – Etude du contexte de création de la structure**

*Pourquoi créer une Maison de l'Habitat ?*

**Etape n°3 – Etude des outils disponibles sur-place et du voisinage**

*Qu'existe-t-il déjà sur-place ? – « Benchmark Habitat » des autres départements*

**Etape n°4 – Elaboration des plans de la structure**

*Schéma organisationnel de la Maison de l'Habitat*

**Etape n°5 – Aléas de construction et suite du projet**

*Identification des freins possibles – Planification de la suite du projet*

NB. Le domaine de l'habitat comprend de multiples acronymes et définitions précises. De plus, il s'appuie sur une réglementation riche. Le lecteur est donc invité à se reporter, si nécessaire, à la liste des sigles ainsi qu'au glossaire présents au début de ce mémoire, afin de bénéficier de compléments d'information. Tout terme explicité dans le glossaire sera signalé par une astérisque (\*).

---

## 1 Etape n°1. Le pays de Comminges, lieu d'implantation de la Maison de l'Habitat

---

### 1.1 Cartographie<sup>5</sup>



Le Pays Comminges Pyrénées est situé au sud du département de la Haute-Garonne en région Midi-Pyrénées. Au cœur du massif pyrénéen, il est marqué par sa diversité de paysages : espace de montagne au sud, vallée de la Garonne au centre, collines Gascogne au nord.

### 1.2 Population<sup>6</sup>

Totalisant 87 205 habitants, soit 7,2 % de la Haute-Garonne, la population du Comminges se caractérise par :

- sa ruralité et son éclatement : la superficie totale de 2.137 km<sup>2</sup>, soit 36 % du département en surface, compte 68 % de la population vivant en zone rurale (contre 6,8 % pour la globalité de la Haute-Garonne) ;
- la concentration d'une part importante de la population dans l'unité urbaine de Saint-Gaudens, seule ville qui dépasse les 10.000 habitants ;
- son vieillissement : d'âge moyen 46 ans, 13,7 % de la population a plus de 75 ans, ce qui constitue la moyenne la plus haute des 6 bassins de santé de Haute-Garonne. Les retraités représentent 35 % de la population ;
- sa précarité : un revenu moyen annuel net de 18.846 € (niveau national : 25.507 €), un taux de foyers non imposables de 54 % (niveau national : 36 %), un taux de

<sup>5</sup> cf. Annexe 3 pour obtenir des précisions sur le Pays Comminges Pyrénées

<sup>6</sup> sources : INSEE 2012 ; diagnostic préalable ORS ; site internet du Pays Comminges Pyrénées

chômage de 12,7 % (idem niveau national) et un taux de bénéficiaires de la CMU-C élevé par rapport à la moyenne nationale ;

- des indicateurs de santé globalement moins favorables : il existe un contraste entre une sous-mortalité prématurée évitable (*i.e* avant 65 ans) dans le Nord du département et une surmortalité évitable dans le Sud, liée notamment aux comportements (principales causes de décès : cancer du poumon et pathologies liées à l'alcool).

→ Comparativement au territoire national, le Comminges apparaît porteur d'inégalités territoriales et sociales de santé.

---

## **2 Etape n°2. Contexte de la création de la Maison de l'Habitat**

---

### **2.1 Sur le plan national : lutte contre les inégalités territoriales de santé**

#### **2.1.1 Inégalités de santé<sup>7</sup>**

En 2012, le Secrétariat général des ministères chargés des affaires sociales (SGMAS) et le Commissariat général au développement durable (CGDD) ont partagé le constat d'un besoin de coordination et d'échange d'outils et de pratiques entre les services qui, dans les territoires, travaillent à la réduction des inégalités de santé, en agissant sur leurs déterminants sociaux et environnementaux<sup>8</sup>.

La réduction des inégalités territoriales et environnementales de santé passe ainsi par de nouvelles solidarités entre services, entre territoires. Elle passe aussi à terme par de nouvelles formes d'organisation de l'économie au plan territorial. Elle invite surtout à un travail étroit entre les services de l'Etat et les collectivités territoriales.

#### **2.1.2 Plan National Santé Environnement 2015-2019 (PNSE 3)**

Comme il est mentionné dans le PNSE 3, nos sociétés vivent actuellement une double transition, écologique et épidémiologique. Agir pour un environnement favorable à la santé de tous s'avère alors indispensable. Le 4<sup>ème</sup> axe de ce plan vise à renforcer la dynamique en santé environnementale (SE) dans les territoires, notamment par la mise en place d'outils pour accompagner les populations soumises à un cumul d'expositions

---

<sup>7</sup> cf. Annexe 4 pour une *discussion sur les « inégalités de santé » mentionnées dans ce rapport*

<sup>8</sup> *Inégalités territoriales, environnementales et sociales de santé – Regards croisés en régions : de l'observation à l'action (cf. biblio)*

environnementales et par la mise en place d'actions permettant d'intégrer la SE dans les politiques locales.

### **2.1.3 Loi de Santé**

Le projet de loi, adopté le 14 avril 2015, fixe comme l'un des objectifs la réduction des risques liés notamment à des facteurs environnementaux. Même si l'habitat n'est pas le cœur de cible, il fait partie de cet objectif.

→ L'habitat est généralement le reflet de l'état de santé physiologique et psychologique, ainsi que de la situation professionnelle et financière d'une population. Les inégalités en matière d'habitat ont donc une incidence forte sur les inégalités de santé (*cf.* Annexe 4). En d'autres termes, la réduction de ces inégalités passe par une amélioration de l'habitat. L'intervention précoce, via l'amélioration du repérage et du parcours de signalements, est une mesure de gestion indispensable permettant (1) d'éviter aux habitants l'entrée dans un parcours de santé due à une exposition habitat, (2) d'éviter aux collectivités des procédures.

## **2.2 Sur le plan local : des spécificités en matière d'habitat**

Trois arguments majeurs sont en faveur de l'élaboration d'une telle structure : (1) les spécificités locales du Comminges en matière d'habitat ; (2) le portage de projet par l'Agence Régionale de Santé (ARS) ; (3) l'évolution de la réglementation en matière d'habitat.

### **2.2.1 La présence d'un habitat dégradé**

Un indicateur démontre cette caractéristique : le nombre de plaintes pour habitat inconfortable, indigne ou insalubre, qui est proportionnellement plus important sur le territoire du Comminges que dans le reste de la Haute-Garonne (20 à 30 % des plaintes ou signalements reçus dans le département par l'ARS pour moins de 10 % de la population). L'instruction de ces plaintes ou signalement a conduit à des arrêtés d'insalubrité au titre du code de la santé publique (environ 50 % des arrêtés pris sur le département) marquant ainsi des situations souvent plus préoccupantes sur ce territoire.

### **2.2.2 La présence d'une Entente Habitat**

Dès 2004, plusieurs communautés de communes, conscientes de l'importance de cette problématique habitat, se sont regroupées au sein d'une « Entente Habitat<sup>9</sup> ». Cette Entente a permis de créer le Service Local Habitat (SLH), constitué initialement de 2 personnes (aujourd'hui 4) ayant pour rôle d'effectuer les visites techniques au domicile

---

<sup>9</sup> constituée en application des articles L.5221-1 et L.5221-2 du CGCT

des personnes, ainsi que le montage de dossiers et leur suivi. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les 11 communautés de communes du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR\*) Comminges Pyrénées sont membres de cette Entente.

### **2.2.3 Le portage de projet par l'Agence Régionale de Santé**

#### **❑ Animation territoriale : Programme territorial de santé (PTS)**

La lutte contre les inégalités sociales et territoriales de santé passe, localement, par l'amélioration de l'organisation territoriale du système de santé. Ceci constitue l'un des objectifs de la loi « Hôpital, patients, santé et territoires » (HPST) du 22 juillet 2009.

L'objectif du PTS est de décliner, sur le bassin de santé de Saint-Gaudens, les orientations régionales du Projet Régional de Santé (PRS). Ce PTS, inscrit dans une démarche de démocratie sanitaire\*, a permis une construction partagée entre décideurs, acteurs et usagers<sup>10</sup>, aboutissant à l'identification de problématiques locales.

Le document cadre ainsi obtenu peut désormais être décliné dans un ou des contrats locaux de santé (CLS) pour engager avec les collectivités territoriales un véritable partenariat autour des questions de santé.

Le PTS est décliné en 3 enjeux majeurs<sup>11</sup> : (1) agir sur les inégalités territoriales de santé en garantissant à la population commingeoise un panel de services de santé optimum ; (2) accompagner les usagers les plus vulnérables vers la santé ; (3) mieux articuler les ressources existantes du territoire ; autour de 4 thématiques : (1) prévention et promotion de la santé ; (2) accès aux soins ; (3) parcours de la personne âgée ; (4) parcours de la personne en situation de handicap.

L'habitat est décliné en deux actions, dans le thème prévention et promotion de la santé, au travers de la promotion d'un environnement favorable à la santé : (1) en améliorant les signalements de l'habitat indigne ; (2) en accompagnant les collectivités territoriales dans la mise en œuvre d'actions locales de traitement de l'habitat indigne.

#### **❑ Nouvelle gestion de l'habitat par la DT31-ARS**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, tous les signalements ou plaintes sont traités par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). L'ARS demeure en appui pour l'expertise des dossiers relevant du Code de la santé publique (CSP) et peut dorénavant intégrer l'habitat avec une vision de prévention et promotion de la santé : formation des élus et aide aux collectivités.

---

<sup>10</sup> plus de 100 personnes ont participé à ces groupes de travail, permettant ainsi de donner une crédibilité et une visibilité locales au PTS.

<sup>11</sup> cf. Annexe 7 pour plus de détails

## **2.3 Sur le plan réglementaire : une évolution à prendre en considération**

La mise en place de la loi ALUR modifie fortement le traitement de l'habitat par les collectivités.

### **2.3.1 LHI : Transfert des pouvoirs de police spéciale des maires en matière d'habitat<sup>12</sup>**

Lorsqu'un EPCI à fiscalité propre est compétent en matière d'habitat, les maires des communes membres transfèrent à son président leurs pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat. Les trois pouvoirs de police spéciale de l'habitat<sup>13</sup> transférés sont les suivants :

- la police spéciale des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement (art. L.123-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)), exercée par le maire au nom de la commune ;
- la police spéciale de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (art. L.129-1 à L.129-6 du CCH), exercée par le maire au nom de l'Etat ;
- la police spéciale des bâtiments menaçant ruine (art. L.511-1 à L.511-6 du CCH), exercée par le maire au nom de la commune.

A la suite du transfert, le président de l'EPCI exerce l'ensemble des pouvoirs de police spéciale précités au nom de l'EPCI<sup>14</sup> (ERP, bâtiments menaçant ruine) ou au nom de l'Etat (sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation)<sup>15</sup>.

Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des polices spéciales de l'habitat sont mis à disposition du président de l'EPCI par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées. Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'EPCI fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement (VII de l'article L.5211-9-2 du CGCT).

---

<sup>12</sup> cf. Annexe 8 pour des renseignements complémentaires sur les modalités de ce transfert.

<sup>13</sup> Le transfert des polices au président d'EPCI vaut également pour les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation : cas, par exemple, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de bureaux dont l'état justifierait l'usage de la police des édifices menaçant ruine.

<sup>14</sup> Cf. Annexe 11 pour des renseignements complémentaires sur l'article 75 de la loi ALUR

<sup>15</sup> Lorsqu'une métropole délègue tout ou partie de ses compétences en matière d'habitat à un conseil de territoire, le président du conseil de la métropole délègue les polices spéciales de l'habitat au président du conseil de territoire.

→ Dans le Comminges, au moins<sup>16</sup> 3 communautés de communes (sur les 11) ont récupéré les polices spéciales CCH : la CC du Saint-Gaudinois, la CC des Terres d'Aurignac et la CC de Saint-Béat.

### **2.3.2 Instruction autonome des autorisations d'urbanisme à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, l'Etat (représenté par les DDT ou DDTM) a cessé de s'occuper des démarches d'urbanisme<sup>17</sup> (ex. projets de construction ou d'extension) pour les communes de plus de 10.000 habitants et les communes compétentes\* appartenant à des EPCI de plus de 10.000 habitants<sup>18</sup>.

Les communes concernées doivent donc créer leur propre service d'instruction ou développer ce service au sein de leur intercommunalité.

Près de 10.000 communes sont touchées par cette réforme. Pour l'Etat, cela représente un transfert aux collectivités d'environ 57 % des autorisations d'urbanisme et plus de 1.200 agents issus des DDT(M).

→ Pour le Comminges, la CC du Saint-Gaudinois est pour l'heure la seule à être concernée par la réforme de la loi ALUR, puisqu'elle dépasse 10.000 habitants<sup>19</sup>. Sur ses 21 communes, 12 sont compétentes\*. Jusqu'alors, seules 2 avaient leur propre centre instructeur, Saint-Gaudens et Landorthe. Les 10 autres communes vont donc également devoir instruire les dossiers ADS<sup>20</sup>.

---

## **3 Etape n°3. « Outils » disponibles et idées « à creuser » pour la création de la Maison de l'Habitat**

---

### **3.1 De la lutte contre l'habitat indigne\* (LHI) aux PDLHI**

#### **3.1.1 L'habitat indigne**

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité des pouvoirs publics depuis plus de 150 ans (cf. Annexe 5), période durant laquelle les maires, puis les préfets, se sont vus attribués de plus en plus de responsabilités.

---

<sup>16</sup> vérification doit être faite sur une 4<sup>ème</sup> CC, Montréjeau

<sup>17</sup> souvent notées "application du droit des sols" (ADS)

<sup>18</sup> le seuil de 10.000 habitants doit être apprécié en fonction des données statistiques de population totale publiées par l'INSEE (source : Instruction du 03/09/2014)

<sup>19</sup> 21.508, INSEE 2012

<sup>20</sup> communication L. Faure, DDT 31

Malgré tout, il demeure un parc de logement indigne encore important sur le territoire national (420.000, Filocom\* 2011). De plus, il s'est développé un marché actif et lucratif de « mauvais logements » (ex : « marchands de sommeil »). Tout ceci a eu pour conséquence la refonte des dispositifs juridiques de lutte contre l'insalubrité via la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU, 2000) et la loi ALUR (2014).

### 3.1.2 Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

La LHI est une politique interministérielle et multipartenariale, puisqu'elle couvre le volet logement mais également sanitaire, social et environnemental. Une mise en réseau des différents partenaires s'est organisée dans la plupart des départements (97/100) via les PDLHI.

L'action des PDLHI se concentre autour :

- du traitement commun des plaintes et signalements ;
- du développement du repérage de terrain en mobilisant tous les acteurs potentiels (travailleurs sociaux, policiers et gendarmes, CAF et MSA, etc.) ;
- de la mise à jour et du traitement des arrêtés non suivis d'effet ;
- de la mise en œuvre de l'exécution d'office des mesures prescrites (travaux, hébergement, relogement) chaque fois que nécessaire ;
- de l'accompagnement des communes les moins armées pour la mise en œuvre des polices générales et spéciales ;
- du lien entre LHI et application de la loi relative au Droit au logement opposable (DALO) ;
- du lien avec les magistrats référents auprès des Parquets.

→ En Midi-Pyrénées, les 8 départements possèdent un PDLHI<sup>21</sup>.

Pour la Haute-Garonne, un PDLHI réunissant l'Etat, les collectivités concernées et les partenaires compétents dans le domaine de l'habitat indigne a été mis en place en 2005. C'est l'un des tous premiers PDLHI à avoir été mis en place. A l'origine, onze partenaires ont signé un protocole d'accord pour la mise en place d'un dispositif de repérage et de traitement. En 2008, douze partenaires signaient un protocole de lutte contre l'habitat indigne.

Aujourd'hui, ce Pôle a pris de l'ampleur et compte près d'une trentaine de partenaires, dont la majorité est signataire du protocole (cf. Annexe 6).

<sup>21</sup> cf. Annexe 9 pour un bilan 2014 de la LHI en Midi-Pyrénées



## 3.2 « Benchmark Habitat » : vision des autres départements

L'organisation du PDLHI de la Haute-Garonne permet de mettre en avant les points utiles pour la LHI. La mise en place d'un guichet unique de réception des plaintes et signalements est un véritable atout. La répartition des dossiers selon les compétences et prérogatives des autres partenaires est également bénéfique. La volonté d'intégrer le plus possible d'acteurs de l'habitat est louable ; toutefois, les missions de chacun et les interactions entre eux doivent être parfaitement clarifiées, sous peine de perdre en efficacité (multiplication des contacts, des réunions de cadrage, des remontées d'informations, etc.)

Au-delà du département, la recherche d'information sur les modalités de la LHI et sur l'existence éventuelle de Maison de l'Habitat s'est également révélée instructive.

### 3.2.1 Les PDLHI

La journée régionale de l'Habitat, organisée par la DREAL Midi-Pyrénées<sup>22</sup>, a notamment retransmis des statistiques concernant les PDLHI au niveau national<sup>23</sup> :

- seuls 3 départements n'ont pas de PDLHI<sup>24</sup> ;
- 40 % des pôles sont pilotés par le corps préfectoral ;
- la majorité des PDLHI disposent d'un circuit de signalements et de nouveaux entrants à domicile interviennent : police, gendarmerie, pompiers ;
- 41 % travaillent avec les services du procureur mais peu de poursuites sont menées à terme ;
- peu d'appui aux collectivités est mis en place : 37 % ont organisé des actions de formation des élus ; 60 % n'ont aucune connaissance du nombre d'arrêtés pris par les maires.

### 3.2.2 Les Maisons de l'Habitat

En Haute-Garonne tout d'abord, il existe des Maisons de l'Habitat (ex : commune de Cintegabelle, commune du Vernet), qui ont pour volet unique l'amélioration de l'habitat en visant la qualité thermique. Ces communes sont généralement engagées dans une OPAH dont un des volets opérationnels est constitué par le programme « Habiter Mieux\* »<sup>25</sup> de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Dans les autres départements de Midi-Pyrénées, il existe des MH localisées (ex : Maison du Logement d'Auch dans le Gers) ou départementales (ex : Maison de l'Habitat de l'Aveyron). Les actions initiées au sein de ces structures sont également diverses : gestion d'un parc de logements (ex : Maison du

---

<sup>22</sup> réunion du 16 juin 2015

<sup>23</sup> journée nationale des PDLHI (Paris, 8 avril 2015)

<sup>24</sup> Sylvia Pinel, Ministre du Logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, demande, en conclusion de la journée nationale, à ce que ces 3 derniers départements se pouvoient d'un Pôle.

<sup>25</sup> en 2014, 49.831 logements ont été financés par le programme « Habiter Mieux » de l'Anah

Logement d'Auch ; Tarn Habitat) ; conseil et expertise en rénovation énergétique (ex : Maison de l'Habitat de l'Aveyron, Maison du Logement d'Auch).

→ L'Ariège bénéficie, dans la région, de la structure la plus complète et la plus étendue, avec sa Maison de l'Habitat départementale, qui intègre à la fois un Pôle social et un Pôle d'amélioration de l'habitat. Leur expérience<sup>26</sup> a été d'une aide importante pour penser la MH du Comminges.

Hors de la région, les caractéristiques des MH sont identiques : soit à portée sociale (ex : la MH d'Orléans est le guichet unique de demande d'accès social) ; soit axée sur l'aide à la rénovation de l'habitat via des OPAH (ex : MH de Saint-Denis) ou encore multi-sectoriel (ex : MH de l'Essonne : logement, politique de la ville, développement durable ; MH du Puy-de-Dôme : logement social, accompagnement des collectivités concernées par l'habitat et l'aménagement territorial, énergie) et en intégrant parfois la dimension d'aide juridique (ex : MH Aubervilliers).

Enfin, le statut administratif et juridique doit être pensé afin de répondre à la mise en place des différents services souhaités : association (ex : MH d'Orléans, association loi 1901\* co-financée par la ville d'Orléans, l' « AggLO » et les bailleurs sociaux) ; Société Publique Locale\* (SPL ; ex : MH de Dreux) ou autre ?

*Par conséquent, le contexte étant propice à la création d'une Maison de l'Habitat dans le Comminges (cf. partie 2) et les expériences étant déjà multiples au niveau national (cf. partie 3), un schéma organisationnel a pu être élaboré pour le Comminges, avec la volonté d'intégrer le maximum de volets Habitat au sein d'une unique structure pouvant être dupliquée dans les autres territoires.*

---

## **4 Etape n°4. Schéma organisationnel de la Maison de l'Habitat<sup>27</sup>**

---

### **4.1 Gouvernance et Pilotage**

#### **4.1.1 Gouvernance**

D'après les discussions engagées avec les élus et le SLH, deux solutions paraissent pertinentes en terme de gouvernance.

---

<sup>26</sup> contact : Anne Chênebeau, Directrice de la MH Ariège

<sup>27</sup> cf. Annexe 14 pour un visuel de l'organisation de la MH

### ❑ **Solution 1 : une gouvernance effectuée par le PETR**

Le PETR est un « outil de coopération » entre EPCI sur les territoires situés hors métropoles, ruraux ou non, qui sont le pendant des pôles métropolitains. Rappelons que la création du PETR est récente (loi du 27 janvier 2014) et la transformation des Pays en PETR n'est pas toujours achevée. C'est ce qui se passe localement, puisque le Pays Comminges-Pyrénées vient de se transformer en PETR et est en cours d'écriture à la fois du projet territorial\* et du SCoT\*<sup>28</sup>.

Pour autant, c'est maintenant que les projets de territoire sont en train d'être redéfinis que l'idée de la Maison de l'Habitat doit être portée. A ce propos, le Président du Syndicat Mixte de Comminges-Pyrénées, M. Brana, répond favorablement à cette idée et au PTS dans sa globalité<sup>29</sup>.

### ❑ **Solution 2 : une gouvernance effectuée par l'Entente**

Par ailleurs, M. Puisségur, Président de l'Entente Habitat, est également très favorable au projet de création d'une Maison de l'Habitat, portée par l'Entente<sup>30</sup>.

D'un point de vue géographique, les contours sont identiques au PETR (11 communautés de communes). Toutefois, l'Entente n'a pas de véritable statut administratif et juridique, ce qui ne lui permettrait pas, en tant que tel, la gouvernance de la Maison de l'Habitat. Si cette solution était retenue, il faudrait obligatoirement faire évoluer l'Entente vers un autre statut, par exemple en association ou en SPL (*cf.* partie 3.2.2).

Si ce choix est fait, il a été rappelé par l'Agence Technique départementale (ATD) de la Haute-Garonne que cette transformation « nécessitera[it] un minimum de formalisme »<sup>31</sup>. En effet, le statut juridique d'une SPL doit garantir les critères et conditions du « *in house* » (ou prestations intégrées). Ceci requiert deux points : (1) le cocontractant travaille essentiellement pour la personne publique demanderesse ; (2) le contrôle effectué par la personne publique sur le cocontractant est de même nature que celui qu'elle exerce sur ses services propres (une simple relation de tutelle ne suffit pas)<sup>32</sup>.

→ Au final, le choix de la gouvernance, qui revient aux élus des communes concernées, doit être considéré d'un point de vue administratif et juridique : quelle entité permet la meilleure mutualisation des moyens et des services ?

<sup>28</sup> réunion du 18 juin 2015 préparatoire à la présentation du PTS aux élus (Saint-Gaudens)

<sup>29</sup> réunion du 18 juin 2015 préparatoire à la présentation du PTS aux élus et AG de l'Entente du 22 juin 2015 (Saint-Gaudens)

<sup>30</sup> réunion du 15 juin 2015 au SIVOM de Saint-Gaudens Montréjeau Aspet Magnoac

<sup>31</sup> courrier du Président de l'ATD envoyé au Président de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois (14 mars 2014)

<sup>32</sup> jurisprudence communautaire : CJCE, 18 novembre 1999, Teckal, C-107/98

### 4.1.2 Pilotage

Une telle structure nécessiterait la présence d'un Conseil d'administration, dont les membres représenteraient les différents partenaires et acteurs impliqués dans cette Maison de l'Habitat.

Un Pôle administratif comprenant les postes de direction et de secrétariat de direction, mais également d'accueil-secrétariat (existant actuellement au SLH) et voire de comptabilité / ressources humaines (selon les besoins réels) serait également nécessaire.

## 4.2 Les différents Pôles de la Maison de l'Habitat

Le travail de recherche effectué auprès des autres départements (*cf.* partie 3), lié aux rencontres sur le territoire du Comminges (*cf.* Annexes 1 et 2), ont fait émerger la nécessité d'avoir une Maison de l'Habitat sectorisée en pôles thématiques, permettant d'avoir du personnel expert de son domaine, donc d'assurer une réponse rapide et fiable aux administrés et aux élus du territoire. Une telle organisation permettra également un gain d'efficacité dans le travail. Pour exemple, il a été mentionné qu'il devenait « impossible aux techniciens du SLH d'assurer l'accueil téléphonique incessant et la gestion de tous les aspects administratifs des dossiers »<sup>33</sup>. En effet, le temps que les techniciens passaient à répondre aux multiples demandes était du temps en moins pour effectuer les visites d'habitat<sup>34</sup>. La communauté de communes du Saint-Gaudinois (CCSG) a donc créé un poste d'accueil et de secrétariat pour répondre aux besoins de fonctionnement.

→ Cette problématique de répartition adéquate des tâches ne doit pas être négligée car l'offre attirant la demande, on peut s'attendre à une croissance constante du nombre de dossiers à gérer.

### 4.2.1 Pôle « Amélioration de l'habitat »

#### □ Missions

Ce pôle comprend deux volets : (1) l'aspect incitatif de la LHI avec l' « Aide à la pierre et la lutte contre la précarité énergétique », ainsi que l' « Accessibilité et autonomie » ; (2) l'aspect coercitif de la LHI, via le repérage, le traitement des plaintes et signalements et l'application des polices spéciales.

- *LHI : volet incitatif*

<sup>33</sup> Bilan d'activité 2013 du Service Local Habitat

<sup>34</sup> au 31 décembre 2013, 140 personnes étaient en attente de visite et diagnostic de leur logement, d'après le bilan d'activité 2013 du SLH

Pour le volet incitatif, les tâches principales actuellement menées par le SLH comprennent 3 aspects<sup>35</sup> : (1) l'aide à la décision : information sur le dispositif d'aide (financements, conditions, obligations, procédures et délais d'instruction), le diagnostic technique (visite des lieux), l'identification des besoins, l'estimation du coût des travaux et des gains énergétiques ; (2) l'aide à l'élaboration du projet et au montage des dossiers de financement ; (3) l'aide au montage des dossiers de paiement des subventions.

- *LHI : volet coercitif*

Les discussions avec les techniciens du SLH et les élus ont fait ressortir la nécessité de séparer les deux aspects incitatif / coercitif, principalement pour deux raisons : (1) une meilleure visibilité et compréhension du public ; (2) une spécialisation des techniciens pour une efficacité accrue du travail. Outre ces arguments, la création – a minima – d'un poste supplémentaire s'avère indispensable en raison du grand nombre de dossiers à traiter.

## □ **Fonctionnement du Pôle**<sup>36</sup>

- *Gestion des signalements*

Le volet coercitif requiert l'intégration de la réception des signalements\* au sein de ce Pôle. La Maison de l'Habitat sera placée en tant que guichet unique de réception des signalements qui peuvent être la résultante de deux voies : (1) le circuit de signalement, qui repose sur un partenariat avec les différents acteurs agissant dans le social et/ou le médical/paramédical et ayant un accès régulier aux domiciles des Commingeois<sup>37</sup> ; (2) les occupants. Ceci nécessite une bonne visibilité de la Maison de l'Habitat et une simplicité de contact, via par exemple la création d'un numéro unique<sup>38</sup>.

On peut dès lors s'interroger sur le ratio quantité/qualité des signalements reçus, spécialement ceux en provenance directe des occupants. Une solution serait alors de donner accès à la population un formulaire simplifié de signalement de logement indigne<sup>39</sup>, associé à des séances d'information<sup>40</sup>. Ainsi, une évaluation rapide du « risque » lié à l'occupation du logement pourrait être établie.

- *Repérage\**

Bien qu'obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 dans la phase pré-opérationnelle de toute opération programmée, le repérage reste peu développé. La Cour des Comptes estime que l'acteur unique (Loi ALUR, art. 75) favorisera une meilleure organisation quant au

<sup>35</sup> définis dans la Charte d'Engagement de l'Entente Habitat du Comminges – Assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite dans le cadre du programme "Habiter mieux", communication L. Molina, responsable du SLH

<sup>36</sup> les tâches suivantes sont à développer car elles ne sont actuellement pas intégrées par le SLH

<sup>37</sup> Notons que l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne repose notamment sur l'amélioration des signalements en nombre et qualité. Ceci passe donc par l'information, la communication et/ou la formation<sup>37</sup> des acteurs sociaux, services à la personne, portage de repas à domicile, professionnels de santé, auto saisine des maires, etc., en lien avec la 1<sup>ère</sup> action « Habitat » du PTS. Ces actions seront intégrées dans la MH via le Pôle « Formation ».

<sup>38</sup> d'après l'exemple du « numéro vert » mis en place par le PDLHI du Cantal

<sup>39</sup> une version simplifiée du FoSILI 31

<sup>40</sup> notamment, mise à la connaissance du Relevé d'observation logement (ROL)

repérage et à l'utilisation des outils coercitifs. Cet aspect est à mettre en place au sein du Pôle, sous forme d'exploitation des bases de données et/ou de repérage actif (sensibilisation des élus, entretien avec les entrants aux domiciles).

- *Assermentation des agents*

La problématique de l'obligation d'assermentation des agents chargés de l'inspection des logements est résolue : le terme « assermenté », qui apparaissait dans les articles 65 et 90 de la loi ALUR, va être supprimé (cf. Annexe 10). Sans cette clarification juridique, toute visite aurait dû être faite en présence d'un officier de police judiciaire (maire ou policier municipal), ajoutant ainsi une lourdeur aux procédures de LHI, voire à l'impossibilité de leur mise en place au sein de la MH.

#### ❑ **Moyens**

Le bilan 2014 du SLH montre que l'activité a quasiment triplé par rapport à l'année précédente : 923 personnes reçues et 316 dossiers (propriétaires occupants et bailleurs) présentés en commission pour l'obtention de subventions. La totalité des travaux s'élève à plus de 5 millions d'euros, subventionnés à près de 3 millions d'euros.

Ce travail a été réalisé avec une équipe de 4 personnes (3 techniciens et 1 secrétaire), pour un coût de fonctionnement de 182.000 euros (comprenant pour 89 % le salaire brut du personnel et les charges associées).

→ Chaque technicien présente donc en moyenne 100 dossiers par an et le coût de fonctionnement moyen d'un dossier présenté peut ainsi être évalué à 575 €.

Avec l'ajout du volet coercitif, au moins un technicien supplémentaire devra être recruté, représentant un budget supplémentaire d'environ 55.000 € pour le Pôle « Amélioration de l'Habitat ».

#### ❑ **Partenaires**

→ Le Conseil départemental, l'Etat et le Conseil régional sont les partenaires privilégiés pour subventionner les aides aux travaux. En 2015, ces subventions sont respectivement estimées à 788.000 € (640.000 € de fonds Anah et 148.000 € de fonds propres), 284.000 € et 120.000 €.

### **4.2.2 Pôle « Autorisation d'urbanisme »**

#### ❑ **Contexte**

Ce Pôle peut paraître éloigner de la problématique initiale de réduction des inégalités de santé liées à l'habitat. Pourtant, l'urbanisme et la santé sont deux thématiques de plus en

plus rapprochées : penser en amont l'habitat pour qu'il soit favorable à la santé<sup>41</sup> est donc bien une action de prévention de la santé. De plus, et de manière plus mécanique, ce Pôle vient en aide aux collectivités en pleine réforme de la réglementation.

#### ❑ Missions

Ce Pôle gèrera l'instruction des dossiers liés au droit du sol, *i.e* permis de construire (PC), permis d'aménager (PA), *etc*<sup>42</sup>.

#### ❑ Dimensionnement

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, les 10 communes compétentes de la CCSG ne bénéficieront plus des services de la DDT, ce qui représente un total évalué entre 170 et 240 actes pondérés\* (équivalent permis de construire) par an.

Or, un instructeur ADS compétent et bénéficiant d'un encadrement de qualité peut instruire 350 actes pondérés par an. Ainsi, les besoins en instructeurs sont estimés entre 0,5 et 0,7 ETP<sup>43</sup>.

#### ❑ Moyens

→ Les communes de Saint-Gaudens et Landorthe ayant déjà un service instructeur, la solution la plus simple serait de mutualiser les moyens de ces deux centres au service du Pôle « Autorisation d'urbanisme »<sup>44</sup>. En effet, les 10 communes supplémentaires ne participent pas à un important surcroît de dossiers<sup>45</sup>.

Toutefois, s'il devenait nécessaire, dans l'avenir, de recruter, il faut bien prendre en compte le fait que l'application de la loi ALUR en matière d'ADS ne constitue pas un transfert de compétences de l'Etat vers les collectivités<sup>46</sup>, mais la fin d'un service gracieux consenti par l'Etat en 1982, à titre transitoire, pour accompagner la décentralisation de l'urbanisme et du droit des sols. De fait, cette mesure ne fera pas l'objet d'une compensation financière, hormis la prise en charge pendant 5 ans de l'écart de cotisations entre les pensions Fonction Publique d'Etat et Fonction Publique Territoriale, en cas d'intégration de personnel d'Etat au sein de la collectivité.

### 4.2.3 Pôle « Accès à l'hébergement »

#### ❑ Contexte

<sup>41</sup> cf. Guide "Agir pour un urbanisme favorable à la santé"

<sup>42</sup> cf. glossaire : "actes pondérés"

<sup>43</sup> d'après document de travail de la DDT31 : « Instruction des autorisations d'urbanisme de la CCSG » et communication L. Faure, Chef de service antenne sud DDT 31.

<sup>44</sup> A l'heure actuelle, la commune de Saint-Gaudens refuse de mutualiser avec les autres communes (communication L. Faure)

<sup>45</sup> communication L. Faure

<sup>46</sup> M. René Danesi, question orale sans débat n°1073S, publiée dans le JO Sénat du 19/03/2015, p.575

La LHI amène parfois la prise d'arrêtés, rendant un bien non habitable temporairement ou définitivement. Dans les deux cas, les occupants se retrouvent alors sans logement. Des mesures, notamment les polices spéciales du maire relevant du CCH, permettent de protéger ces occupants par le relogement et l'hébergement.

Plus largement, avoir accès à un logement est une étape fondamentale dans l'épanouissement personnel, indispensable à une bonne santé<sup>47</sup>. Il est donc nécessaire que la Maison de l'Habitat gère un parc de logement, afin de pouvoir proposer rapidement une solution.

## □ Missions

3 volets seraient déclinés dans ce Pôle.

- *Hébergement / relogement* : sur demande du Pôle « Amélioration de l'Habitat », le suivi des anciens occupants d'un habitat sous le coup d'un arrêté serait effectué : information des deux parties de leurs droits et devoirs ; le cas échéant, aide au propriétaire dans la recherche de logements adéquats à proposer à ses locataires.
- *Aide à l'accession*<sup>48</sup> : selon les profils des personnes prétendant à l'accession au logement, de multiples cas peuvent être rencontrés : pathologies physiques et/ou mentales, difficultés sociales, etc. Ainsi, des aides « nivelées » doivent être proposées telles :
  - *l'accession à un logement temporaire (ALT)*. Un parc de logement serait dédié à toute personne ayant ponctuellement des difficultés à accéder à un logement, du fait de problématiques pouvant être survenues brutalement (séparation, perte d'emploi, maladies) et ayant entraîné des conditions de ressources insuffisantes. Les jeunes (16-30 ans) en recherche de premier emploi et n'ayant pas de soutien financier pourraient également bénéficier de ce parc de logement pour une durée de quelques mois, le temps de stabiliser leur situation<sup>49</sup>.
  - *l'intermédiation locative*, qui permet à une association ou autre organisme à but non lucratif la mise à disposition de logements pris à bail directement auprès de bailleurs publics afin de proposer ces logements en sous-location à des familles éprouvant des difficultés particulières de logement. La finalité est le glissement du bail au profit des locataires en les accompagnant dans l'accès aux droits liés au logement.
- *Aide au maintien dans le logement* : enfin, l'une des priorités du Comminges est de proposer des services en lien avec le vieillissement de sa population. Pouvoir

---

<sup>47</sup> selon la définition de l'Organisation mondiale de la santé (OMS)

<sup>48</sup> d'après l'expérience de la Maison de l'Habitat de l'Ariège

<sup>49</sup> partenariat possible avec le Comité local pour le logement autonome des jeunes en Haute-Garonne (CLLAJ 31)



rester maître de soi dans son propre habitat est un facteur prépondérant pour une bonne santé. Là encore, diverses aides peuvent être apportées :

- *l'optimisation de l'habitat* : en lien avec le Pôle « Amélioration de l'Habitat » et les aides « Accessibilité et Autonomie », pour les personnes âgées nécessitant un aménagement logistique et les personnes atteintes de pathologies requérant des fonctionnalités particulières ;

- *la prévention des expulsions*. La perte d'un logement étant un élément déterminant dans le processus d'exclusion sociale, le Pôle « Accès au logement » de la MH pourrait aider les locataires dans leur recherche de solutions et participer à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX\*).

→ L'accompagnement social lié au logement, mission essentielle et transversale dans ce Pôle, s'avère peut-être, d'après l'expérience de la Maison de l'Habitat de l'Ariège, l'aspect le plus chronophage. Le coût (notamment ETP) ne pourra être évalué qu'avec le retour d'expériences des premières années de fonctionnement de la MH.

#### ❑ **Partenaires**

Organismes HLM, agences immobilières, animateurs logement du Conseil Départemental, travailleurs sociaux des MDS, CCAS/CIAS, Caisses de retraite, MSA, UDAF, CLLAJ 31.

#### ❑ **Moyens**

Un regroupement au sein de la MH des services existant serait le plus efficace, avec une attribution précise des tâches incombant à chacun.

Chaque institution partenaire pourrait mettre à disposition du personnel (env. 1 jour par mois) pour se rendre à la Maison de l'Habitat et ainsi recevoir le public.

### **4.2.4 Pôle « Aide réglementaire et juridique »**

#### ❑ **Contexte**

L'expérience du SLH montre qu'il est nécessaire de regrouper les professionnels experts des diverses réglementations sur le champ de l'habitat.

#### ❑ **Missions**

Conseils juridique, fiscal, financier, réglementaire concernant les dossiers de financements (prêts et aides, plan de financement), les contrats (vente, construction, entreprise, maîtrise d'œuvre), la relation avec les professionnels (agents immobilier,

notaires, constructeurs, établissements de crédits, huissier), les assurances, la fiscalité, la copropriété, la location, la réglementation sur la qualité de l'habitat (décence, insalubrité, amiante, plomb, termites, maîtrise de l'énergie) et enfin l'aide à l'instruction des dossiers d'urbanisme.

#### ❑ Partenaires

L'Agence départementale d'information au logement de la Haute-Garonne (ADIL31\*)<sup>50</sup>, pour toutes les tâches hormis les dossiers d'urbanisme, qui pourraient alors être traités par l'Agence Technique Départementale de la Haute-Garonne (ATD31\*).

#### ❑ Moyens

→ L'ADIL31 a délivré 17 324 conseils sur l'année 2014 pour l'ensemble du département. 2,2 % (soit 381 conseils) de la demande émanait du Comminges (avec une grande majorité en provenance de la CC du Saint-Gaudinois). Par conséquent, la venue dans les locaux de la MH d'un juriste de l'ADIL31 environ 1 à 2 jours par mois s'avérerait suffisant<sup>51</sup>.

### 4.2.5 Pôle « Info énergie »

#### ❑ Contexte

Le développement d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), prévu par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, constitue un cadre d'engagement obligatoire pour les collectivités de plus de 50.000 habitants et est fortement encouragé pour les territoires de projet. Le PCET vise deux objectifs : (1) atténuer / réduire les émissions de gaz à effet de serre ; (2) adapter le territoire au changement climatique. De nombreux territoires ont donc opté pour la création d'« Espace Info Energie » (EIE\*) au sein de leur territoire.

→ On recense 10 EIE en Midi-Pyrénées, dont 3 en Haute-Garonne. L'EIE du PETER du Sud-Toulousain officiait jusqu'alors également pour le Pays Comminges-Pyrénées. Ce service est aujourd'hui achevé<sup>52</sup>. Or, la demande locale restant forte, il devient indispensable d'en créer un propre au territoire du Comminges.

Enfin, pour la population, il y a un double avantage : (1) un habitat mieux isolé et chauffé, limitant ainsi la dégradation et la survenue de pathologies associées ; (2) une facture énergétique réduite, permettant de réaliser des économies.

<sup>50</sup> d'après les rencontres de P. Brandalac, directrice de l'ADIL 31 et S. Martres, juriste.

<sup>51</sup> Toutefois, la présence d'une permanence de l'ADIL au sein de la MH du Comminges aura probablement pour incidence une augmentation des demandes.

<sup>52</sup> J-P. Brana, Président du PETER Comminges-Pyrénées, réunion 22 juin 2015

#### ❑ Missions

Conseils aux particuliers, aux petites entreprises du bâtiment et aux collectivités ; organisation de visites d'installations exemplaires équipées en énergies renouvelables ; gestion administrative et suivi de l'activité « espace info énergie » ; actions d'animation et sensibilisation (en lien avec le Pôle « Formation » de la MH) sur le thème de l'énergie et de l'habitat.

#### ❑ Moyens

→ La création d'un EIE représente un budget de l'ordre de 60.000 €. Des subventions peuvent être obtenues par l'ADEME (à hauteur de 20.000 €<sup>53</sup>) mais également par la Région Midi-Pyrénées (entre 25.000 et 30.000 €<sup>54</sup>) et le Conseil Départemental.

### 4.2.6 Pôle « Formation »

#### ❑ Contexte

Rappelons que l'ARS porte ce projet de Maison de l'Habitat avec pour finalité la promotion d'un environnement favorable à la santé. Si on considère l'exemple de la LHI, il faudrait, à terme, que la lutte contre l'habitat indigne, pour l'instant « curative », devienne « préventive ». Pour cela, il est indispensable de sensibiliser les acteurs locaux (institutionnels, collectivités, professionnels de la santé et du social, etc.) sur la nécessité de signaler précocement les situations d'habitat indigne et de disposer de signalements précis pour rendre efficiente l'intervention des acteurs.

#### ❑ Missions

Actions d'information, de communication et de formation.

#### ❑ Moyens

Les formateurs seront les professionnels de la Maison de l'Habitat.

---

## 5 *Etape n°5.* Poursuite du projet :

### identification des freins possibles et planification future

---

#### 5.1 *Frein n°1 :* une gouvernance à choisir, dans un contexte de réforme territoriale et politique

Ce projet s'inscrit dans un contexte de réforme territoriale importante, qui a pour conséquence la mouvance des frontières administratives : regroupement de communes,

<sup>53</sup> d'après l'exemple de l'EIE Flandre Lys

<sup>54</sup> d'après les listes art.22 Loi 2006-586 des subventions mandatées en 2012 et 2013 par la Région Midi-Pyrénées

regroupement de communautés de communes, transformation du Conseil Général en Conseil Départemental, transformation des Pays en PETR pour, au final, obtenir une architecture territoriale basée sur un couple région / intercommunalités<sup>55</sup>. De fait, l'échelle territoriale pour l'implantation de la Maison de l'Habitat s'en trouve complexifiée.

Pourtant, le choix de la gouvernance est une des premières décisions à prendre pour que la Maison de l'Habitat prenne vie.

Rappelons que deux solutions sont envisagées. Voici quelques pistes qu'il faudra suivre selon le choix retenu.

#### **❑ Choix 1 : gouvernance par le PETR**

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM\*) permet aux Pays de se transformer en Pôles d'équilibre territoriaux et ruraux (PETR\*)<sup>56</sup>. La transformation du Pays Comminges-Pyrénées en PETR a été faite et, sur le plan juridique, le PETR est très similaire au syndicat mixte fermé.

→ Toutefois, le PETR et ses EPCI membres peuvent regrouper leurs services au sein de services unifiés prévus par l'article L.5111-1 du CGCT. Cette possibilité intéresse directement la Maison de l'Habitat puisque les petites intercommunalités ne disposant pas des moyens nécessaires pour développer leurs propres services (ex : service d'application du droit des sols), ces services doivent être pensés à une autre échelle<sup>57</sup>.

→ Si ce choix est adopté, une convention entre la commune et le PETR devra être signée, dans laquelle figureront le contenu et les modalités de la mise à disposition des différents services de la Maison de l'Habitat. Cette convention devra être précise et exhaustive ; pour exemple, l'instruction des ADS pourra être effectuée par le Pôle « Autorisation d'urbanisme » de la MH, à l'exception des certificats d'urbanisme informatifs (CUa) qui restent à la charge des communes.

#### **❑ Choix 2 : gouvernance par l'Entente, modifiée en Société publique locale\* (SPL)**

##### *o Statuts*

Les assemblées délibérantes des actionnaires (les 11 CC) :

- se prononcent sur le principe de la délégation du service public à la SPL, le cas échéant après avoir recueilli l'avis de la commission consultative des services publics locaux prévue à l'article L.1413-1 du CGCT ;

<sup>55</sup> cf. Annexe 13 pour des renseignements complémentaires sur la réforme territoriale en cours

<sup>56</sup> article 79 de la loi du 27 janvier 2014

<sup>57</sup> pour exemple, un service unifié d'instruction des autorisations d'urbanisme a été créé au sein du PETR Le Grand Clermont (Puy-de-Dôme)

- statuent au vue d'un rapport qui présente les documents contenant les caractéristiques des prestations que doit assurer la SPL (art. L.1411-19 du CGCT).
- font figurer l'activité déléguée dans les statuts de la SPL.

- o *Contrôle*

Les 11 CC réalisent un contrôle effectif. Elles participent donc aux organes de direction<sup>58</sup>.

## **5.2 Frein n°2 : l'évaluation des coûts de la Maison de l'Habitat pour les collectivités.**

Cette question, et surtout sa réponse, est primordiale pour les élus. L'évaluation est complexe puisqu'il faut pouvoir déterminer précisément le coût de fonctionnement de la Maison de l'Habitat. Ce calcul comprend de multiples variables, dont le mode de conventionnement avec les différents acteurs, les subventions allouées par les partenaires, le nombre d'ETP, le nombre d'intervenants ponctuels extérieurs, le nombre d'actes dispensés, *etc.*

Quoiqu'il en soit, au vu du nombre de services proposés, les élus rencontrés sont unanimes pour considérer que la charge financière sera moins importante qu'une mise en place individuelle<sup>59</sup>.

Deux solutions peuvent être envisagées pour la participation aux frais de fonctionnement de la MH :

- o *Solution 1* : répartition du budget prévisionnel de la MH, diminué des subventions, aux différentes EPCI au prorata de leur population (c'est le mode de fonctionnement actuel du SLH). L'hypothèse alors faite est que le nombre de demandes/dossiers traités est proportionnel à la population. Certaines CC peuvent alors être réticentes, sur l'argument qu'elles n'ont pas besoin de la totalité des services de la MH. Cette solution peut être conservée, sur la base de l'évolution future de la réglementation, qui verra probablement l'augmentation du nombre de compétences transférées aux collectivités, quelle que soit leur taille (*cf. infra*).
- o *Solution 2* : le coût de fonctionnement de la MH donne lieu à un remboursement. La convention entre le PETR et l'EPCI précise alors les modalités de répartition du coût complet du service, pour une partie au prorata de la population, et pour l'autre partie au prorata du nombre d'actes effectifs. Dans le cas où le nombre d'actes viendrait à chuter brutalement, une clause de sauvegarde permettra de répartir les coûts incompressibles de la MH entre les CC.

---

<sup>58</sup> note du Conseil d'Etat : CE, 6 novembre 2013, commune de Marsannay-la-Côte, n°365079

<sup>59</sup> réunions à la mairie d'Aurignac et au SIVOM à Saint-Gaudens (15 juin 2015) ; AG de l'Entente (22 juin 2015)

### **5.3 Frein n°3 : intégrer les futures évolutions de la réglementation dans le projet**

Les évolutions de la réglementation peuvent engendrer des contraintes imprévues. L'exemple précédemment évoqué (cf. partie 4.3.1 et Annexe 10) de l'ajout du terme « assermenté » dans deux articles de la loi ALUR, image les difficultés parfois véhiculées par un seul terme.

Pourtant, ce projet, pour qu'il puisse voir le jour, doit apparaître fiable auprès des élus. Or, comme il a été mentionné (cf. partie 2), certains aspects de la Maison de l'Habitat ont été réfléchis en fonction de la réglementation. Une vision éclairée de celle-ci et de son éventuelle évolution doit donc être recherchée.

#### **5.3.1 Loi ALUR et LHI**

→ On peut penser que la loi ALUR, telle que définie pour la LHI, est encore à mi-chemin de l'objectif visé. En effet, la possibilité de refus du transfert aux EPCI des compétences de polices spéciales CCH des maires pourrait évoluer vers un transfert obligatoire, voire l'extension de cette obligation en incluant le transfert des polices spéciales CSP du préfet.

Pour l'heure, une délégation des polices spéciales du préfet<sup>60</sup> au président de l'EPCI est possible, sous réserve (1) que les maires aient transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales ; (2) qu'une convention de délégation<sup>61</sup> des compétences en matière d'habitat soit signé entre l'Etat et l'EPCI à fiscalité propre (L.301-5-1 du CCH).

Le cadre d'intervention est alors la création d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux (SILHIBAD<sup>62</sup>).

→ Une nouvelle problématique se pose<sup>63</sup>. Un SILHIBAD est prévu pour être affecté à une EPCI. Se pose alors la question de la possibilité de créer un service identique portée par une entité « inter-EPCI », qui pourrait alors être intégré dans la Maison de l'Habitat.

#### **5.3.2 Loi ALUR et ADS**

De même, la loi ALUR telle que définie pour l'ADS, a déjà fait évoluer le nombre de communes ne bénéficiant plus de l'aide de la DDT, par l'abaissement du seuil de population pris en compte dans les communes compétentes en matière d'urbanisme

<sup>60</sup> locaux impropres à l'habitation ; locaux suroccupés du fait du logeur ; locaux dangereux en raison de l'utilisation ; locaux insalubres ; danger imminent sur locaux insalubres.

<sup>61</sup> signée par le président de l'EPCI, le DG ARS, le préfet et les maires ayant transféré leurs prérogatives. Cette convention doit tenir compte du programme local de l'habitat (PLH), du projet régional de santé et des contrats locaux de santé.

<sup>62</sup> prévu par l'article 75 de la loi ALUR

<sup>63</sup> problématique soumise à la DGS et à la DHUP

(20.000 à 10.000). Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, les communes membres d'une communauté de communes de moins de 10.000 habitants seront également concernées<sup>64</sup>.

→ Au final, ce frein peut devenir moteur pour les élus. La répartition sur toutes les EPCI du coût de fonctionnement de la Maison de l'Habitat pourrait alors prendre du sens : à plus ou moins long terme, il est fort probable que les collectivités, quelle que soit leur taille, aient les mêmes obligations. Ainsi, le regroupement des services et des moyens deviendra nécessaire. Anticiper cette étape, qui peut s'avérer longue avant d'être pleinement efficace, devient alors indispensable.

#### **5.4 La barrière « Etat / collectivités » à franchir...**

Si l'accueil réservé par les élus au projet de Maison de l'Habitat a été globalement bienveillant, certains soulignent que trop de compétences sont transférées aux collectivités, sans se soucier de leur nature (taille, moyens disponibles). L'Habitat n'est qu'un aspect de l'ensemble des thématiques dont ils doivent s'occuper. Pour autre exemple de santé environnement, l'assainissement sera également du ressort des EPCI à fiscalité propre à partir de 2018, ainsi que l'eau potable à partir de 2020<sup>65</sup>. La problématique des moyens alloués pour ces transferts reste la préoccupation principale des élus.

Enfin, il est parfois ressorti une incompréhension en terme de « santé publique » et plus largement, au niveau de la réforme territoriale en cours. Pour certains élus, la gestion des inégalités sociales et territoriales de santé est trop importante et complexe pour être portée par d'autres intervenants que l'Etat.

---

## **Conclusion**

---

*Comment aider les collectivités à lutter contre les inégalités de santé liées à l'habitat dans le Comminges ? Une question en guise de sujet... Une réponse est dès lors attendue.*

Une réponse qui touche une thématique ciblée, l'Habitat, aux répercussions multiples : la santé, le social, l'environnement, l'économie.

---

<sup>64</sup> confirmation par le secrétariat d'Etat auprès du ministère des Affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, chargé des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion.

<sup>65</sup> projet de loi NOTRe, 2<sup>ème</sup> lecture - amendement du Sénat du 2 juillet 2015

Une réponse concrète qui peut permettre aux élus d'avoir des outils pour répondre à l'attente de leurs administrés tout en exerçant sereinement leurs prérogatives.

La création d'une Maison de l'Habitat est alors la réponse proposée.

Cette réponse émane de plusieurs facteurs : besoins locaux, élaboration d'un projet territorial de santé publique sur le Bassin de Saint-Gaudens, rencontre des divers acteurs de l'habitat et de responsables des collectivités, contexte de réformes territoriales importantes et de profondes modifications de la réglementation liée à l'habitat.

Cette Maison de l'Habitat a de fait généré de nouvelles questions, de nouvelles problématiques. Quel statut administratif et juridique ? Quelle gouvernance ? Quelles missions intégrer ? Quels partenaires et financeurs ?

Ce travail n'a pas la prétention de répondre à toutes ces questions. Toutefois, elle confirme que la création d'une Maison de l'Habitat est une solution envisageable pour aider les collectivités en matière d'habitat. Cette étude permet de dimensionner, dans les grandes lignes, les différents services que peut proposer cette MH. Elle prend en compte les nouvelles réglementations et tente d'appréhender les évolutions futures. Enfin, des présentations de ce projet ont pu être faites avec les principaux intéressés, les élus du Comminges, qui soutiennent désormais majoritairement cette future création.

Enfin, soulignons de nouveau que ce sujet sur l'habitat bénéficie de son inscription au Programme territorial de Santé, déclinaison du Projet Régional de Santé Midi-Pyrénées, et assoit ainsi la légitimité de la santé environnementale comme volet de santé publique. De plus, ce sujet s'inscrit dans les préconisations de la Stratégie Nationale de Santé, qui souligne « l'importance du traitement des inégalités sociales et territoriales de santé ».

Finalement, ce sujet image également l'évolution des métiers de la santé environnement en ARS. En particulier, comme le notent de récents rapport de l'Inspection Générale des Affaires Sociales, les ingénieurs voient leur mission se tourner vers la prévention / promotion de la santé. D'un point de vue santé publique, c'est l'objectif majeur de la Maison de l'Habitat : apporter des outils aux administrés, aux élus et à tous les acteurs de l'habitat afin de pouvoir agir le plus efficacement possible sur la prévention de la détérioration des habitats, permettant de fait la limitation des impacts sanitaires sur la population.



---

## Références

---

### Textes réglementaires (par ordre croissant d'ancienneté)

#### ➤ Lois

- Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (notamment : mise en place des PDALPD)
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU)
- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MoLLE)
- Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (1) (loi MAPTAM)
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR ; rectifiée dans le JORF n°0226 du 30 septembre 2014 p.15810)
- Loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral (loi de « regroupement des régions)
- Projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, adopté, dans les conditions prévues à l'article 45, alinéa 3, de la Constitution, le 16 juillet 2015 (loi NOTRe)

#### ➤ Articles de lois

##### *Code de la construction et de l'habitation*

- Article L.303-1 relatif aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).
- ##### *Code général des collectivités territoriales*
- Article 79 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM)

### Articles, rapports

- Certificat d'urbanisme de simple formation CUa, Formation des collectivités, présentation de la DDTM du Calvados

- Charte d'engagement de l'Entente Habitat du Comminges, *Assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite dans le cadre du programme « Habiter mieux »*, Molina, L., Service Local Habitat du Comminges
- Compte-rendu de la 2<sup>ème</sup> journée nationale des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, Paris, 8 avr. 2015, Dihal
- Compte-rendu de la réunion d'échanges lutte contre l'habitat indigne du 30 janvier 2014 – Groupe DREAL Midi-Pyrénées / Agents référents LHI des DDT / CVRH de Toulouse, 12 fév. 2014
- Dossier de l'ADEME, *Les premières plateformes locales de la rénovation énergétique voient le jour en Midi-Pyrénées*, Ademe & vous en Midi-Pyrénées, n°33, jan. 2015
- Etude de droit administratif, Le transfert de pouvoirs de police du maire au président d'EPCI, symbole des nouveaux enjeux de l'intercommunalité, Quesnel, M., revue mensuelle Lexisnexis, mai 2015
- Giode « Qui fait quoi en matière de lutte contre l'habitat indigne dans le Loiret », Nicolas, C., Fecherolle, J., oct. 2010
- Inégalités territoriales, environnementales et sociales de santé, *Quelle idée de justice sociale en santé environnement ?*, Harpet, C., jan. 2014
- Instruction du Gouvernement du 3 septembre 2014 relative aux missions de la filière ADS dans les services de l'Etat et aux mesures d'accompagnement des collectivités locales pour l'instruction autonome des autorisations d'urbanisme en l'application de l'article 134 de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité
- Maison de l'Habitat de l'Ariège, *Rapport d'activité 2014*, communication Anne Chênebeau, Directrice.
- Note de l'ADIL 31, Incidence de la procédure en résiliation de bail pour le relogement ou l'hébergement des occupants d'un logement insalubre, 27 mai 2015
- Note du Ministère du Logement et de l'égalité des territoires, *Loi Alur : Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne : l'astreinte administrative*, juin 2014
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de communes du Haut-Comminges 2012–2015 : convention d'opération
- Pays et PETR, *Comment transformer un pays en PETR, décryptage juridique*, Le Bihan, S., Etd, centre de ressources du développement territorial, juil. 2014
- Programme Territorial de santé du Bassin de Saint-Gaudens 2015/2017 : « *Agir ensemble contre les inégalités sociales et territoriales de santé* », document de travail ARS Midi-Pyrénées
- Protocole départemental pour la lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne, rédigé par la DDT 31 pour le Préfet, version juin 2015

- Rapport IGAS, Buguet, B., Burstin, A., Deumie, B., Lounis, D., *La mise en œuvre par les agences régionales de santé des politiques de santé-environnement, T1 : rapport*, déc. 2011
- Rapport IGAS, Corlay, D., Kiour A., *Synthèse des débats régionaux*, Stratégie Nationale de Santé, mai 2014
- Rapport de la mission régionale d'appui lutte contre l'habitat indigne, DREAL Midi-Pyrénées, Bouché, N., 22 avr. 2010
- Schéma des Service, Doc. Conseil général Haute-Garonne, janvier 2012
- Service Local de l'Habitat, Bilan d'activité 2013, Molina, L.
- Service Local de l'Habitat, Bilan d'activité 2014, Molina, L.

#### **Sites internet [date consultation]**

- Site de la loi ALUR : [www.territoires.gouv.fr/](http://www.territoires.gouv.fr/) [21 mai 2015]
- Site du Pays Comminges Pyrénées : [www.commingespyrenees.fr](http://www.commingespyrenees.fr) [22 mai 2015]
- Site d'aides pour les travaux d'économie d'énergie : [www.ameliorer-mon-logement.fr](http://www.ameliorer-mon-logement.fr) [26 mai 2015]
- Site des OPAH : [www.lesopah.fr](http://www.lesopah.fr) [27 mai 2015]
- Site de l'ADIL31 : [www.adil31.org](http://www.adil31.org) [02 juin 2015]
- Site de l'ATD31 : [www.atd31.fr](http://www.atd31.fr) [05 juin 2015]
- Site du mouvement Soliha : [www.soliha.fr](http://www.soliha.fr) [08 juin 2015]
- Site du Sénat : [www.senat.fr](http://www.senat.fr) [10 juin 2015]
- Site de l'association des maires et des élus de l'Ariège : [www.maires09.asso.fr](http://www.maires09.asso.fr) [16 juin 2015]
- Site du Conseil Régional Midi-Pyrénées : [www.midipyrenees.fr](http://www.midipyrenees.fr) [23 juin 2015]
- Site de Quercy Energies : [www.quercy-energies.fr](http://www.quercy-energies.fr) [24 juin 2015]
- Site du Ministère des Affaires sociales, de la santé et des Droits des femmes : [www.sante.gouv.fr](http://www.sante.gouv.fr) [26 juin 2015]
- Site sur les collectivités territoriales : [www.vie-publique.fr](http://www.vie-publique.fr) [01 juillet 2015]
- Site Marché public : [www.marche-public.fr](http://www.marche-public.fr) [06 juillet 2015]
- Site du CLLAJ 31 : [www.cllaj31.org](http://www.cllaj31.org) [07 juillet 2015]
- Site du Réseau lorrain des acteurs du développement local : <http://cpl.asso.fr> [08 juillet 2015]
- Site du CEREMA (Filocom) : [www.nord-picardie.cerema.fr](http://www.nord-picardie.cerema.fr) [16 juillet 2015]

#### **RESE**



---

## Liste des annexes

---

- Annexe 1** Organisation du stage - Emploi du temps
- Annexe 2** Liste des personnes contactées/rencontrées
- Annexe 3** Pays de Comminges Pyrénées
- Annexe 3bis** Les 11 communautés de communes du PETR Comminges-Pyrénées
- Annexe 4** Questionnement autour de la notion d'inégalités sociales et territoriales de santé
- Annexe 5** Histoire de la Lutte contre l'Habitat Indigne
- Annexe 6** Le PDLHI de la Haute-Garonne : rôle des principaux partenaires
- Annexe 7** Programme territorial de santé du Bassin de santé de Saint-Gaudens
- Annexe 8** Transfert des pouvoirs de police spéciale des maires en matière d'habitat
- Annexe 9** Bilan 2014 de l'action habitat indigne en Midi-Pyrénées
- Annexe 10** Assermentation du personnel effectuant les visites habitat
- Annexe 11** L'acteur unique : article 75 de la loi ALUR
- Annexe 12** Pays et PETR
- Annexe 13** Réforme territoriale
- Annexe 14** Support de présentation du projet (extrait)

## ANNEXE 1 – Organisation du stage

- ❑ **Avant-stage.** choix du sujet et définition des contours de l'étude :
  - réunions téléphoniques et échanges d'email avec N. Sauthier (ARS/DT31) : novembre 2014 – janvier 2015 ;
  - finalisation du sujet d'étude : février 2015 ;
  - rapport de la commission de stage : mars 2015

❑ **Activités pendant la période de stage (9 semaines)**

- Légende :**
- Travail en lien direct avec le sujet d'étude
  - Travail en lien partiel avec le sujet d'étude
  - Autre thématique faisant partie intégrante du métier de l'ingénieur
  - Travail connexe : prise de rdv ; recherche biblio ; rédaction de compte-rendu de rdv et/ou réunion ; etc.

	lundi	mardi	mercredi	jeudi	vendredi
<b>Semaine 1</b> [18-05-15 / 22-05-15]	<p><b>CODERST (Préfecture Toulouse)</b> présentation du projet d'arrêté préfectoral relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination de la dengue et du chikungunya dans le département de la Haute-Garonne durant l'année 2015 (N. Sauthier)</p> <p><b>Plan de Protection des Atmosphères (ARS Toulouse)</b> réunion de travail DT31, ORAMIP, Air PACA – projet « L'Air et moi », Education Nationale (N. Sauthier)</p>	<p><b>Réunion de travail</b> (Antenne sud DT31 Saint-Gaudens) cadrage du stage et définition d'une feuille de route (J-S. Isnard).</p>	<p><b>Réunion du Pôle LHI</b> (DDT Toulouse) « Les recours DALO faits au titre de l'habitat indigne et l'articulation avec les services sanitaires, le Pôle LHI ».</p> <p><b>Entretien</b> avec N. Escassut, chef d'unité à la DDT 31.</p>	<p><b>Commission d'examen des signalements</b> (DDT Toulouse) Echanges entre la DDT 31 et l'ARS/DT31 sur la suite à donner concernant des dossiers habitats traités par le Pôle LHI.</p>	

<p><b>Semaine 2</b> [25-05-15 / 29-05-15]</p>	<p>FÉRIE</p>		<p><b>Point PGAS</b> (N. Sauthier et L. Poquet, DT) : revue de toutes les problématiques SE du département</p> <p>Entretien tél. C. Véron (IGS ARS Languedoc-Roussillon) : fonctionnement de la LHI dans la région LR</p>	<p><b>Inspection EHPAD</b> L'Albergue, Sainte-Foy de Peyrolière (31) : légionelle, amiante, DASRI</p>	
<p><b>Semaine 3</b> [01-06-15 / 05-06-15]</p>	<p><b>CODIR</b> des cadres de la DT31</p>	<p><b>Pôle LHI technique restreint</b> (DDT Toulouse). Suivi de dossiers habitat en présence du Conseil Départemental, du SCHS, de l'ARS, de l'ADIL.</p> <p><b>Entretien</b> avec P. Brandalac, directrice de l'ADIL 31</p>	<p><b>Entretien</b> avec L. di Guardia (responsable du Pôle Habitat Espace clos – DSP ARS Midi-Pyrénées)</p>	<p><b>Inspection</b> de l'établissement thermal de Luchon (J-S. Isnard et P. Maudet, responsable de l'unité SE de la DT65)</p>	
<p><b>Semaine 4</b> [08-06-15 / 12-06-15]</p>	<p><b>Echanges techniques ARS/SCHS</b> : CO, air intérieur, Diogène</p> <p><b>Entretien tél.</b> avec A. Chênebeau, directrice de la Maison de l'Habitat de l'Ariège</p>	<p><b>Réunion au SLH</b> (ComCom du St-Gaudinois) avec L. Molina, responsable</p> <p><b>Entretien tél.</b> avec S. Martres, juriste ADIL 31</p>		<p><b>Visite habitat</b> pour effectuer un arrêté de levée d'insalubrité (Montaigut-sur-Save, 31) (M. Bay, T3S DT31)</p>	<p><b>Point n°1 tél. avec référent pédagogique</b> C. Harpet</p> <p><b>Entretien tél.</b> L. Faure, chef de service antenne sud DDT 31</p>
<p><b>Semaine 5</b> [15-06-15 / 19-06-15]</p>	<p><b>Réunion élu</b> : J-M. Losego, maire d'Aurignac et représentant du PETR au PTS</p> <p><b>Réunion élu</b> : J-L. Puységur, président de l'AMF 31</p>	<p><b>Entretien LHI Ariège</b> (B. Chevalot, T3S ARS/DT09 et K. Scotti, DDT09)</p> <p><b>Réunion du réseau régional LHI</b> (DREAL, DDT, DDCS, DT/ARS, SCHS, ADIL, CAF)</p> <p><b>Préparation de l'exercice de sécurité civile « Plan particulier d'intervention » (PPI)</b> usine Fibre Excellence (St Gaudens) et « plan nombreuses victimes » (NOVI)</p>		<p><b>Réunion élus préparatoire à la présentation du PTS</b> à l'ensemble du PETR : J-P. Brana, président du PETR et J-M. Losego (L. Poquet et N. Sauthier)</p>	<p><b>CoDERST Habitat</b> (préfecture Toulouse)</p> <p><b>Exercice de sécurité civile</b> : debrief</p>

<p><b>Semaine 6</b> [22-06-15 / 26-06-15]</p>	<p><b>AG Entente Habitat :</b> présentation du projet de Maison de l'Habitat en présence des délégués des 11 CC (J-S. Isnard et A. Pélangéon)</p>	<p><b>PDLHI : séance plénière</b> en présence de tous les partenaires du Pôle.</p>			<p><b>Copil PTS :</b> présentation du projet par la DT31 (pour l'Habitat : AP)</p>
<p><b>Semaine 7</b> [29-06-15 / 03-07-15]</p>	<p><b>CODIR</b> des cadres de la DT31 : rédaction du compte-rendu</p> <p><b>Entretien tél.</b> C. Drougard (adjointe au chef du bureau EA2, DGS)</p>			<p><b>Conférence de territoire</b> de la Haute-Garonne : présentation du PTS par la DT31 (pour l'Habitat : AP)</p>	<p><b>Réunion interne</b> de préparation à la présentation du PTS aux élus du Comminges</p>
<p><b>Semaine 8</b> [06-07-15 / 10-07-15]</p>	<p><b>Point n°2 tél. avec référent pédagogique</b> C. Harpet</p> <p><b>Présentation du PTS aux élus</b> du Comminges (L. Poquet, DT)</p>			<p><b>Rapport de stage</b> soumission de la 1<sup>ère</sup> version du rapport aux référents</p>	
<p><b>Semaine 9</b> [13-07-15 / 17-07-15]</p>	<p><b>JOUR VERT</b></p>	<p><b>FERIE</b></p>			



## ANNEXE 2 – Liste des personnes contactées/rencontrées

---

### ➤ Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées – Délégation Territoriale de la Haute-Garonne → *Site de Toulouse*

- Nicolas SAUTHIER, IGS, responsable du Pôle Prévention et gestion des alertes sanitaires [\[référent professionnel de stage\]](#)
- Bénédicte BROCARD, IPASS, responsable de la cellule Animation territoriale [\[docs PTS\]](#)
- Bernard PAPAIX, technicien sanitaire [\[CES, Pôle LHI\]](#)
- Mohamed BEY, technicien sanitaire [\[visite habitat\]](#)

### → *Site de Saint-Gaudens*

- Jean-Silvère ISNARD, IPES, responsable de l'Antenne Sud [\[référent professionnel de stage\]](#)
- Christophe de RATHSAMHAUSEN, technicien sanitaire [\[Pôle LHI\]](#)
- Jérôme BAGOT, technicien sanitaire [\[CES, inspection des thermes de Luchon\]](#)

### ➤ Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées – siège

- Louis di Guardia, IGS, responsable du Pôle Habitat–Espace clos

### ➤ Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées – Délégation Territoriale de l'Ariège

- Bernard Chevalot, technicien sanitaire [\[Pôle LHI Ariège\]](#)

### ➤ Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne

- Nicole Escassut, responsable de l'unité « Habitat privé et lutte contre l'habitat indigne » [\[Pilote du Pôle LHI 31\]](#)
- Sophie Personnic, adjointe [\[réunions du Pôle LHI 31\]](#)
- Cyrille Habary, technicien [\[réunions du Pôle LHI 31\]](#)
- Lydie Faure, chef de service territorial sud [\[entretien tél. ADS\]](#)

### ➤ Direction Départementale des Territoires de l'Ariège

- Karine Scotti, adjointe au responsable « Habitat – Logement » [\[Pôle LHI Ariège\]](#)

### ➤ Maison de l'Habitat de l'Ariège

- Anne Chênebeau, Directrice [\[entretien tél.\]](#)

### ➤ ADIL 31

- Pascaline Brandalac, Directrice [\[entretien\]](#)
- Sylvie Martres, Juriste [\[entretien tél.\]](#)
  
- **Service Local de l'Habitat (Entente Habitat)**
  - Luc Molina, responsable [\[entretien + AG Entente Habitat\]](#)
  - Mathias Perrier-Cornet, technicien [\[Pôle LHI restreint et plénier\]](#)
  - Hervé Pascual, chargé de mission [\[Pôle LHI restreint et plénier\]](#)
  
- **DIHAL**
  - Susanne KULIG, chargée de mission « santé – environnement – outre-mer »  
[\[renseignements email\]](#)
  
- **DGS**
  - Corinne DROUGARD, Adjointe au Chef de bureau EA2 « Environnement intérieur, milieux du travail et accidents de la vie courante » [\[entretien tél.\]](#)
  
- **DHUP**
  - Muriel Saccocio, cheffe de bureau du parc privé, sous-direction des politiques de l'habitat [\[renseignements email\]](#)
  - Pierre Caulet, Adjoint au cheffe de bureau [\[renseignements email\]](#)
  
- **Elus du Comminges**
  - Jean-Michel Losego, Maire d'Aurignac [\[entretien + réunions élus Comminges\]](#)
  - Jean-Louis Puissegur, Président de l'AMF31 (Association des maires et présidents de communautés de Haute-Garonne), Président de la commission « communes et territoires ruraux » de l'Association des Maires de France, Président du SIVOM de Saint-Gaudens Montréjeau Aspet Magnoac, Maire de Pointis-Inard [\[entretien\]](#)
  - Jean-Pierre Brana, Président du Pays de Comminges Pyrénées, Président de la communauté de communes des Trois Vallées, Maire de Cabanac-Cazaux [\[réunion élus Comminges\]](#)
  - Joël Aviragnet, Député du Comminges-Savès (Haute-Garonne), Membre de la commission des affaires sociales à l'Assemblée Nationale, Maire d'Encausse-les-Thermes [\[copil PTS\]](#)
  
- **Présentation à l'Assemblée Générale de l'Entente**
  - Délégués des 11 CC :** [\[présentation du projet\]](#)
  - S. BORDENAVE, CC des Trois Vallées

- J-L. GUILHOT et J-M. LOSEGO, CC des Terres d'Aurignac
- A. FILLASTRE et J-P. SALVATICO, CC du Haut-Comminges
- M. BROCAS et J-P. FORTASSIN, CC du Boulonnais
- G. DAMIENS, CC des Portes du Comminges
- Y-P. BARRAU, CC Nébouzan-[]Rivière-Verdun
- C. ESCAZAUX et B. MORA, CC du canton de Saint-Béat
- P. GIMENEZ et R. NOMDEDEU, CC du canton de Saint-Martory
- J. BRUNET, CC du Saint-Gaudinois
- M. CAU et P. LORENZI, CC du Pays de Luchon
- R. ARTIGUES, G. JUNQUET et J. GAILLARD, CC du canton de Salies-du-Salat

**Autres présents :**

- J-P. BRANA, président de la CC des Trois Vallées
- JC. FEDOU, suivi de l'OPAH « Pays de Comminges »
- D. VIALAN, mission QPV
- J-L. REDONNET, président de la CC du Pays de Luchon
- S. GURIDI, DGA

➤ **Présentation à la Conférence de Territoire de Haute-Garonne**

[\[présentation du projet\]](#)

*Collège 1 – Etablissements de santé*

- Jean AIGOUY, Directeur du Centre-Après à Toulouse
- Benjamin GUIRAUD-CHAUMEIL, Directeur de la clinique d'Aufréry à Balma
- Catherine PASQUET, Directrice du centre hospitalier Gérard Marchant à Toulouse
- Dr Philippe LOUP, Président de la commission médicale d'établissement à l'Hôpital Joseph Ducuing à Toulouse
- Dr Radoine HAOUI, Président de la commission médicale d'établissement du centre hospitalier Gérard Marchant
- Dr Marie-Odile SABY, Présidente de la commission médicale d'établissement de l'hôpital de Muret

*Collège 2 – Personnes morales gestionnaires de services et établissements sociaux et médico-sociaux*

- Dr Gérard DE BATAILLE, Directeur du domaine La Cadène à Toulouse
- André DUCOURNAU, DG de l'association régionale pour la sauvegarde de l'enfant, de l'adolescent et de l'adulte
- Jean-Jacques LASSERRE, Président du syndicat intercommunal d'action sociale en milieu rural

- Sylvette LASSERRE, Directrice de la fédération aide à domicile en milieu rural de la Haute-Garonne
- Louis MARZO, DG de l'association des amis et parents d'enfants inadaptés
- Andrés ATENZA, DG de l'Association Nationale de Recherche et d'Action Sociale (ANRAS)
- Sandrine RODRIGUEZ, DG des Services du Syndicat Intercommunal d'Action Sociale ESCALIU
- Sylvie ROUAIX, Directrice des services de l'association familiale intercantonale
- Isabelle CHABBERET, DG de l'association pour l'éducation et l'apprentissage des jeunes
- Denis TURREL, DG de l'association « Les jeunes handicapés »

*Collège 3 – Organismes oeuvrant dans les domaines de la promotion de la santé et de la prévention ou en faveur de l'environnement et de la lutte contre la précarité*

- Georges CHARRAS, Président du PACT Haute-Garonne
- Marie-Christine GOURDRE, UDAF de la Haute-Garonne

*Collège 4 – Professionnels de santé libéraux*

*Collège 5 – Centres de santé, maisons de santé, pôles de santé et réseaux de santé*

- Elvire DE ALMEIDA LOUBIERE, Centre de santé du Mirail
- Dr Jean-Richard DUGAST, Médecin généraliste à la Maison de Santé Pluriprofessionnelle d'Aspet

*Collège 6 – Etablissements assurant des activités de soins à domicile*

*Collège 7 – Services de santé au travail*

*Collèges 8 – Usagers*

- Sabine IGLESIAS, Union nationale des familles et amis de personnes malades et/ou handicapés psychiques – Délégation de Haute-Garonne
- Michel DEZES, Président de Lou-Têt – Fédération des associations de personnes handicapées par des épilepsies

*Collège 9 – Collectivités territoriales et de leurs groupements*

- Jean-Luc GUILHOT, Président de la communauté de communes du canton d'Aurignac
- Jean-Michel LOSEGO, communauté de communes du canton d'Aurignac
- Dr Bernard BROS, maire de Carbonne
- Véronique VOLTO, vice-Présidente du Conseil Départemental de Haute-Garonne
- Maryse VEZAT-BARONIA, vice-Présidente du Conseil Départemental de Haute-Garonne

*Collège 10 – Ordre des médecins*

- Dr Jean THEVENOT, médecin

*Collège 11 – Personnes qualifiées*

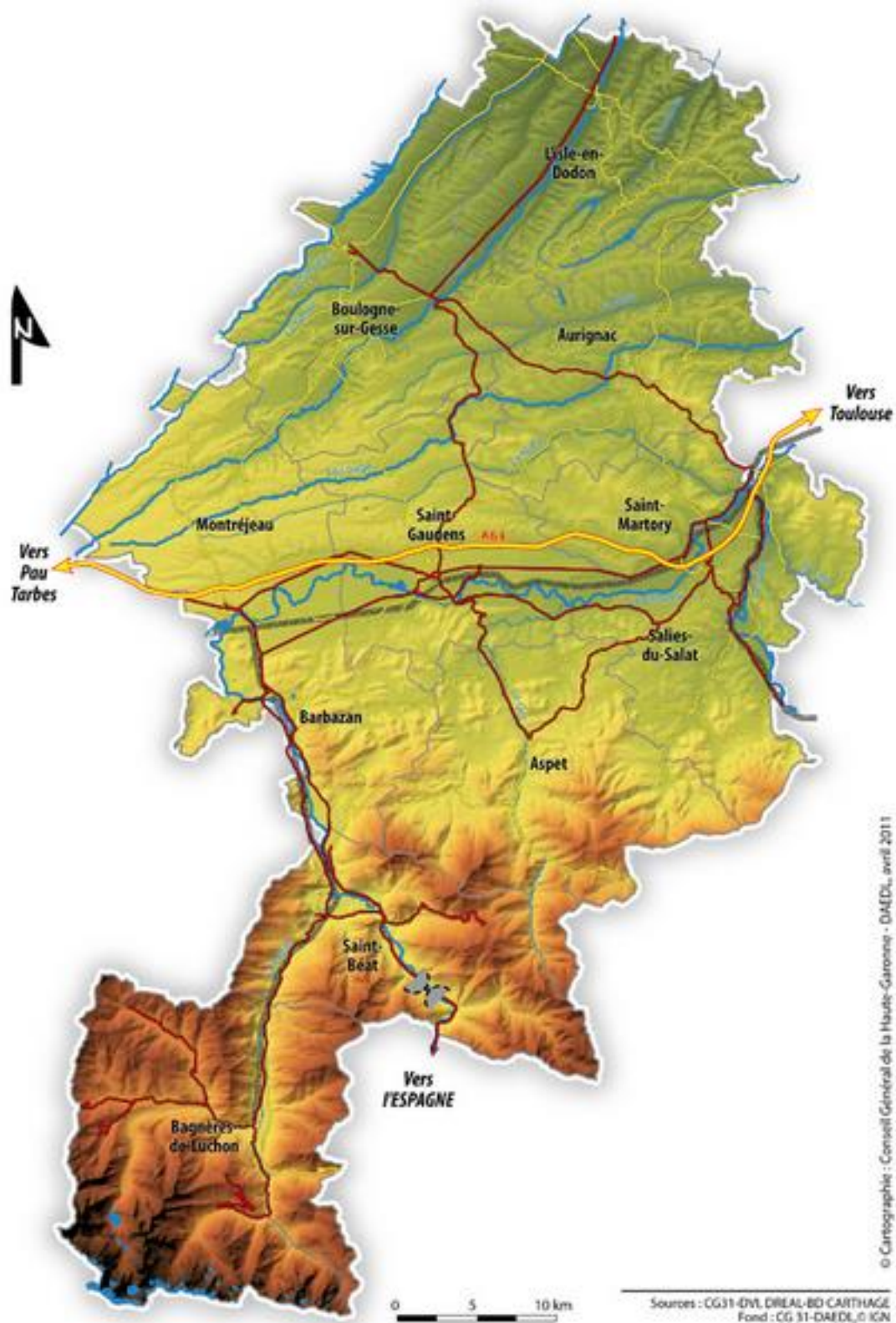
- Bernard GIL, Président de la CPAM de Haute-Garonne

# ANNEXE 3 – Pays de Comminges Pyrénées<sup>66</sup>



<sup>66</sup> source : [www.commingespyrenees.fr](http://www.commingespyrenees.fr)









## ANNEXE 3bis – Les 11 communautés de communes (CC) du PETR Comminges-Pyrénées

---

	Nombre de communes	Population du canton
CC du Saint-Gaudinois	21	21.508
CC du Canton de Salies-du-Salat	22	8.482
CC Nébouzan-Rivière-Verdun	17	8.186
CC du Haut-Comminges	24	6.853
CC du Pays de Luchon	31	5.678
CC des Trois Vallées	21	5.192
CC du Boulonnais	24	5.159
CC des Portes du Comminges	24	4.820
CC du Canton d'Aurignac	19	4.334
CC du Canton de Saint-Martory	12	3.780
CC du Canton de Saint-Béat	22	3.646
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>77.638</b>

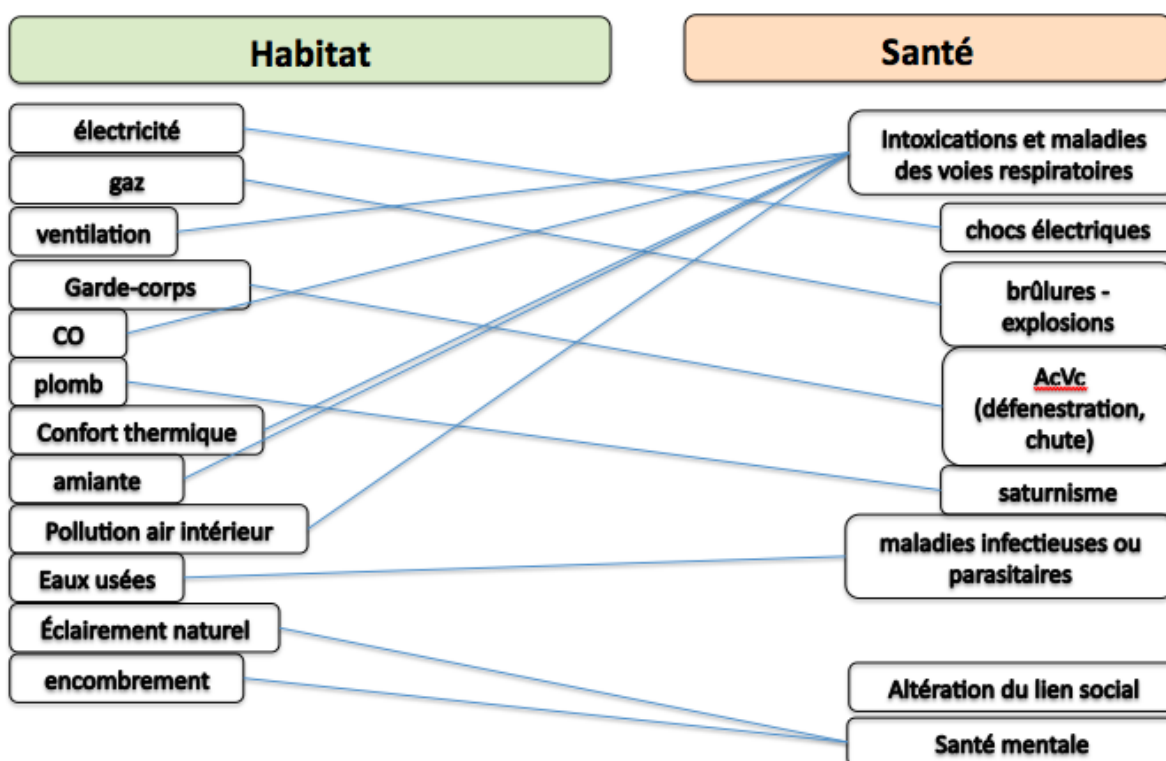
Classement des CC par population décroissante  
(chiffres INSEE de la population en 2012, publiés en janvier 2015)

## ANNEXE 4 – Questionnement autour de la notion d'inégalités sociales et territoriales de santé

Accompagner les collectivités pour lutter contre les inégalités de santé liées à l'habitat nécessite au préalable une explicitation. Qu'entend-on par « inégalités de santé » ?

Cette notion est un sujet de débats actuels, et fait désormais partie intégrante des politiques publiques, sans que soit nécessairement défini ce qu'il faut comprendre derrière cette terminologie. A ce sujet, C. Harpet souligne le fait que la « réduction des inégalités oblige à penser ce qu'est l'égalité et les manquements relatifs à cette valeur morale et politique. »<sup>67</sup> Il conclue également que, parmi les trois grandes orientations fondamentales en matière de réduction des inégalités sociales de santé : (1) l'universalisme des droits, (2) la stratégie des « publics prioritaires », (3) l'universalisme « proportionné », aucun ne prend en compte de manière explicite la santé environnement.

L'habitat a de multiples incidences : sociales, de santé, économiques. Ainsi, des disparités territoriales en terme de qualité d'habitat, comme il existe dans le Comminges, sont souvent associées à des inégalités socio-économiques et le « cocktail » de ces inégalités a des impacts sur la santé.



*L'habitat, un problème de santé publique (AP)*

<sup>67</sup> Quelle idée de justice sociale en santé environnement ? , C. Harpet

Ainsi, donner des outils aux collectivités et aux habitants des communes pour préserver la dégradation des habitats aide à la réduction des inégalités de santé, puisque, par analogie mathématique, on peut considérer que si chacun bénéficie d'une structure géométrique aux propriétés identiques, alors il n'y a plus d'inégalités comparatives.

Enfin, la création de la Maison de l'Habitat a pour objectif majeur d'agir rapidement et efficacement, en mobilisant à la fois l'ensemble des acteurs et la population, afin d'enrayer, via des actions préventives, les problématiques liées à l'habitat. La finalité est d'éviter aux personnes concernées d'entrer dans un circuit de soins.

## ANNEXE 5 – Histoire de la Lutte contre l’Habitat Indigne<sup>68</sup>

---

<b>1850</b>	1 <sup>ère</sup> loi de Lutte contre l’Habitat Insalubre
<b>1898</b>	1 <sup>ère</sup> Police du Maire sur les immeubles menaçant ruine
<b>1902</b>	1 <sup>ère</sup> grande loi de Santé Publique : droit de l’habitat insalubre + police municipale de salubrité
<b>1935</b>	Décret-loi : la LHI est dévolue à l’Etat et devient une Police spéciale du Préfet
<b>1953</b>	le RSD devient applicable dans tous les départements
<b>1970</b>	Loi Vivien (Grenoble)
<b>1982</b>	Loi Quillot : 1 <sup>ère</sup> loi d’obligation pour un propriétaire (Droit Privé) revue en 1986 (« loi Méhaignerie ») puis en 1989
<b>1990</b>	Loi du 31 mars visant à la mise en œuvre du droit au logement, formalisée par la mise en place des plans locaux d’action pour le logement des personnes défavorisées
<b>1998</b>	Rapport Nancy Bouché sur Habitat insalubre et péril Loi du 29 juillet d’orientation relative à la lutte contre les exclusions
<b>2000</b>	Loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) : apparition de la notion de « décence »
<b>2004</b>	Loi du 13 août relative aux libertés et responsabilités locales (art. 60, 61 et 65)
<b>2006</b>	Loi du 13 juillet portant Engagement National pour le Logement (ENL)
<b>2007</b>	Circulaire Boutin : Plan de lutte contre les marchands de sommeil Circulaire aux Parquets → 4 ministères participent Loi du 5 mars (loi DALO) instituant le Droit au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale Décret du 29 novembre relatif aux plans départementaux d’action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)
<b>2008</b>	la LHI devient une « priorité absolue de l’action de l’Etat » (1 <sup>er</sup> Ministre)
<b>2009</b>	Loi MOLLE
<b>2014</b>	Loi ALUR : astreintes administratives ; lutte contre les « marchands de sommeil »

---

<sup>68</sup> d’après formation Habitat, EHESP 2015

## ANNEXE 6 – Le PDLHI de la Haute-Garonne : rôle des principaux partenaires<sup>69</sup>

Partenaires du PDLHI 31 <u>SIGNATAIRES</u> du protocole	Principales actions dans le PDLHI 31	
<b>DDT 31</b>	- pilote du Pôle, par délégation du Préfet. - mission : gouvernance ; organisation du dispositif, de l'animation, de la mise en œuvre et des actions de communication ; guichet unique des plaintes et signalements	Services de l'Etat
<b>ARS</b>	- représentée par sa délégation territoriale de Haute-Garonne, pour le traitement des situations sur le département (hors ville de Toulouse) au titre des principes réglementaires (CSP) - administrateur @riane Habitat	
<b>SCHS Toulouse</b>	- traitement des situations dans la ville de Toulouse au titre des principes réglementaires (RSD et CSP), dans un délai de 15 j. max - participation à des groupes de travail visant à élaborer les procédures entre les différents partenaires pour la LHI	
<b>DDCS</b>	- lien entre Pôle, structures d'accueil et organismes HLM - secrétariat de la commission DALO : informe le Pôle des recours déposés au motif de locaux impropres à l'habitation, insalubre ou dangereux	
<b>DDSP 31</b>	- signalements	
<b>Gendarmerie Nationale</b>	- signalements	
<b>DDRSF</b>	- signalements	
<b>Conseil Départemental</b>	- chef de file de l'action sociale, copilote avec l'Etat du PDALPD - mise en place de dispositifs opérationnels facilitant la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat par des particuliers : PIG départemental (2015-2017) + OPAH du Comminges (2015-2017)	Collectivités maîtres d'ouvrage de PIG et OPAH
<b>Toulouse Métropole</b>	- subvention (50 %, fonds Anah) des travaux d'office - relogement et hébergement des ménages en logements insalubres	
<b>Sicoval</b>	- repérage (mise en place et animation d'un réseau d'acteurs du tissu social) - mesures d'accompagnement spécifique des familles (mobilisation des dispositifs, relogement) - suivi-animation via un bureau d'études spécialisé	
<b>CA du Muretain</b>	- information des communes, CCAS, etc. via animateur du PIG - formation d'interlocuteurs locaux - remontée au Pôle des fiches ROL - repérage	
<b>Ville de Toulouse</b>	<i>cf.</i> SCHS	

<sup>69</sup> d'après le « protocole départemental pour la lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne » (en cours de rédaction – v. juin 2015) et les réunions du Pôle effectuées entre mai et juin 2015.

<b>CC du Saint-Gaudinois</b>	- collectivité non délégataire, maître d'ouvrage d'OPAH ; agissant au nom de l'Entente Habitat du Comminges (SLH) - repérage (avec action sociale) - information, conseil, aide au montage de dossiers	
<b>CC de Salies du Salat</b>	<i>actions non mentionnées dans le protocole encours d'élaboration</i>	
<b>Sivu Lèze Ariège</b>	<i>actions non mentionnées dans le protocole encours d'élaboration</i>	
<b>ADIL 31</b>	- mise à disposition du Pôle outils de formation - contribution aux réunions d'information pour les propriétaires (décence, responsabilités vis-à-vis du locataire) - centre de ressources du Pôle pour les questions juridiques - mise en place d'une démarche partenariale auprès de l'ordre des avocats de Toulouse	Assistance juridique
<b>CAF</b>	- détection des logements indignes - signalements - mise en application de la législation d'aides au logement en lien avec les arrêtés de péril et insalubrité - alimentation de la base ORTHI - aide à la communication	Partenaires prestataires d'aides
<b>MSA Midi-Pyrénées Sud</b>	- repérage - utilisation du ROL et signalement au Pôle	
<b>RSI Midi-Pyrénées</b>	- repérage et accompagnement pour ses ressortissants	
<b>UDAF 31</b>	- mission d'information, d'orientation et de conseil - signalements (via service mandataire judiciaire à la protection des majeurs)	
<b>SDIS 31</b>	- signalements	
<b>UDCCAS</b>	- signalements	
<b>URPS</b>	- participation aux séances plénières du Pôle	
<b>Ordre des médecins</b>	- signalements de pathologies constatées en lien avec les conditions d'habitat - participation aux séances plénières du Pôle	Professionne Is de santé
<b>infirmiers</b>	- signalements de pathologies constatées en lien avec les conditions d'habitat	
<b>Partenaires du PDLHI 31 NON SIGNATAIRES du protocole</b>	<b>Actions dans le PDLHI 31</b>	
<b>Association des Maires 31</b>	<i>actions non mentionnées dans le protocole encours d'élaboration</i>	
<b>Chambre des Propriétaires et des Copropriétaires</b>	<i>actions non mentionnées dans le protocole encours d'élaboration</i>	
<b>Associations de défense des intérêts des familles, des locataires</b>	<i>actions non mentionnées dans le protocole encours d'élaboration</i>	
<b>Organismes d'union des Jeunes</b>	<i>actions non mentionnées dans le protocole encours d'élaboration</i>	

## ANNEXE 7 – PROGRAMME TERRITORIAL DE SANTE DU BASSIN DE SANTE DE SAINT-GAUDENS<sup>70</sup>

---

*Plus de territorialisation pour plus de pertinence : la proximité est une force.*

### La co-construction privilégiée

En juin 2015, après plusieurs mois de travail, d'échange et de concertation, l'Agence régionale de santé en lien avec la conférence de territoire et les acteurs locaux du bassin de santé a arrêté son premier programme territorial de santé sur le bassin de santé de Saint-Gaudens. Il s'agit de décliner, sur ce bassin de santé, les orientations régionales du Projet Régional de Santé, et tenter de répondre aux problématiques locales, identifiées lors du travail participatif ayant mobilisé plus de 100 personnes. Le document cadre ainsi obtenu peut désormais être décliné dans un ou des contrats locaux de santé pour engager avec les collectivités territoriales un véritable partenariat autour des questions de santé.

### Une rédaction en mode projet

Pour construire ce programme territorial de santé, la délégation territoriale s'est appuyée sur un comité de pilotage local représentatif des acteurs du système de santé de son territoire, déjà fortement mobilisés et regroupés dans l'association Comminges Barousse Val d'Aran, des élus locaux et du bureau de la conférence de territoire. Les différents services de la délégation territoriale, en lien étroit avec les directions métiers, ont organisé les échanges afin de construire un PTS cohérent et le plus transversal possible. Des groupes de travail thématiques ont été constitués et se sont réunis trois fois. Ils ont eu la charge de rédiger les plans d'actions des différents volets thématiques du PTS. Ils se sont également révélés être des espaces de partage et de rencontres entre des partenaires parfois segmentés, permettant ainsi de dégager des dynamiques et des projets porteurs pour le territoire.

### 1) CARTE D'IDENTITE DU TERRITOIRE

- 87 205 habitants : 7,2% de la population de Haute-Garonne
- Une population rurale et éclatée : 36% du département en surface, 68% de la population vit en zone rurale contre 6,8% pour la moyenne de Haute-Garonne, zone de montagne
- Concentration d'une part importante de la population dans l'unité urbaine de Saint-Gaudens, seule ville qui dépasse les 10 000 habitants
- Une population vieillissante : 13,7% de la population a plus de 75 ans, ce qui constitue la moyenne la plus haute des 6 bassins de santé de Haute-Garonne
- Une population précaire : un revenu moyen de 18 846 € inférieur à toutes les moyennes, un taux de foyers non imposables également très supérieurs aux moyennes (54%), un taux de bénéficiaires de la CMU-C élevé
- Des indicateurs de santé globalement moins favorables : contraste entre une sous-mortalité prématurée évitable c'est-à-dire avant 65 ans dans le Nord du département et une surmortalité évitable, dans le sud liée notamment aux comportements dont les principales causes de décès sont essentiellement le cancer du poumon et les pathologies liées à l'alcool.

Le Sud du département est donc globalement dans une situation sanitaire moins favorable, marque du vieillissement de sa population et des situations de précarité et de fragilité qui y sont plus fréquentes. Il en résulte :

- des besoins avérés de prévention et de promotions des comportements favorables à la santé

---

<sup>70</sup> doc. DT31 – ARS Midi-Pyrénées – synthèse du PTS

- la nécessité de favoriser l'accès au système de santé pour les personnes qui en sont le plus éloignées tant géographiquement que socialement
- la nécessité de valoriser les ressources existantes

## 2) LES ENJEUX DU PROGRAMME TERRITORIAL DE SANTE

### → Agir sur les inégalités territoriales de santé en garantissant à la population commingeoise un panel de services de santé minimum

Il s'agit ici de garantir une réponse de proximité sur le territoire du Comminges. Il peut s'agir de la création de structures ou de dispositifs mais également de conforter l'offre existante notamment en travaillant l'attractivité du territoire pour les professionnels. Cette question doit impérativement être réfléchie avec les collectivités territoriales.

*Comment ?*

- **En confortant l'offre sur le territoire :**  
Leviers d'action possibles : proposer un schéma des MSP, réorganiser la PDSA, développer la télémédecine, conforter la PASS
- **En facilitant/favorisant l'installation des professionnels et de structures médico-sociales**  
Leviers d'actions : développer les stages pour les étudiants, travailler sur l'attractivité pour les professionnels, créer des places services médico-sociaux à domicile en direction des adultes et enfants handicapés, faciliter l'implantation d'antennes de services spécialisés toulousains, développer les structures favorisant le maintien à domicile des personnes âgées
- **En développant des programmes de promotion de la santé et de prévention**  
Exemples d'actions : développement de programmes : nutrition, maladies chroniques dépistage du cancer..., développement de l'éducation thérapeutique

### → Accompagner les usagers les plus vulnérables vers la santé

Le bassin de santé de Saint-Gaudens a des caractéristiques géographiques particulières. La mobilité des habitants est réduite, notamment pour les personnes âgées et les personnes précaires n'ayant pas la possibilité de se déplacer sur le territoire du fait des contraintes géographiques et climatiques (zones rurales et de montagne) et de la faiblesse des transports en commun. Au-delà des problématiques de transports, l'accessibilité à la santé peut également se trouver limitée par d'autres facteurs tels que la disponibilité des services de santé ou encore l'acceptabilité culturelle et sociale, qui sont autant de champs devant être travaillés.

*Comment ?*

- **En améliorant la communication envers les usagers et les professionnels de proximité sur les dispositifs existants** (cf. rencontre J Falerne)  
Le manque de connaissance par les usagers et par les professionnels eux-mêmes (notamment les médecins généralistes) des différents dispositifs nécessite de développer la communication. Avant cela, il sera nécessaire de mettre en place une démarche d'observation territoriale en santé permettant de réaliser un état des lieux des ressources existantes.  
Leviers d'actions : annuaire et répertoire des missions, fiches acteurs, réunions d'informations, d'échanges de pratiques...
- **En initiant une réflexion sur les transports des publics les plus fragiles et isolés en lien avec les acteurs compétents**
- **En améliorant les signalements de l'habitat indigne**

### → Mieux articuler les ressources existantes du territoire



Une grande partie des plans d'actions porte un objectif de décloisonnement et de coordination des acteurs de santé. Il est nécessaire d'améliorer la lisibilité entre les différents acteurs et de développer de nouveaux outils de concertation. C'est une étape essentielle pour la structuration des filières de prise en charge ainsi que pour une plus grande lisibilité des parcours des patients. Il importe également de renforcer les coopérations par domaine d'intervention.

*Comment ? :*

**En améliorant l'utilisation d'outils d'échanges autour du patient** (médimail, SI)

- **En créant des instances locales de coordination autour de parcours singulier** d'usagers (enfants, jeunes, personnes âgées...)

- **En développant les complémentarités entre les professionnels**

Exemples d'actions : formations pluriprofessionnelles, amélioration du lien ville-hôpital, délégation de tâches

- **En accompagnant les collectivités territoriales dans la mise en œuvre d'actions locales de traitement de l'habitat indigne**

## **ANNEXE 8 – Transfert des pouvoirs de police spéciale des maires en matière d’habitat**

---

### **▪ Modalités de transfert des polices spéciales de l’habitat : dispositions transitoires**

Le V de l’article 75 de la loi du 24 mars 2014 diffère l’entrée en vigueur du transfert des polices spéciales de l’habitat à l’expiration des délais d’opposition et de renonciation de droit commun qui suivent la prochaine élection du président de l’EPCI.

Les délais d’opposition et de renonciation de droit commun mentionnés au III de l’article L.5211-9-2 du CGCT sont les suivants :

- dans les six mois qui suivent l’élection du président de l’EPCI, les maires des communes membres peuvent notifier au président de l’EPCI leur opposition au transfert des pouvoirs de police spéciale ;
- en cas d’opposition d’un ou de plusieurs maires, le président de l’EPCI peut renoncer au transfert à son profit des polices spéciales pour l’ensemble des communes membres dans les six mois qui suivent la réception de la première notification d’opposition.

Deux cas de figure peuvent ainsi se présenter pour déterminer la date du transfert des polices spéciales de l’habitat :

- soit aucun maire ne notifie son opposition : les polices spéciales de l’habitat sont transférées au président de l’EPCI à l’expiration des six mois qui suivent son élection ;
- soit un ou plusieurs maires ont notifié leur opposition au transfert : le transfert des polices spéciales dans les autres communes intervient à l’expiration du délai de six mois qui suit la réception par le président de l’EPCI de la première notification d’opposition. Toutefois, le transfert n’aura pas lieu si dans ce délai le président de l’EPCI renonce au transfert à son profit des polices spéciales de l’habitat pour l’ensemble des communes membres.

## ANNEXE 9 – Bilan 2014 de l'action habitat indigne en Midi-Pyrénées<sup>71</sup>

---

- **Parc privé potentiellement indigne en 2011** : 78 457 logements potentiellement indignes, soit 6,5% du parc privé de résidences principales
- **Un volume en baisse** : 84 236 logements potentiellement indignes en 2007
- **Un noyau dur de 9 023 logements** : 0,7% des RPP
- **Des outils existants et en devenir qui incitent à améliorer la connaissance du parc privé indigne et indécent et contribuent à l'aide à la décision** : PPPI 2013, @riane, Cristal, ORTHI, Opérations programmées, études de repérage, outils de suivi des actions au sein des Pôles, PLH, PDALHPD, plan d'actions des pôles, protocoles, conventions de partenariat...

**Midi-Pyrénées dispose de 8 PDLHI : une dynamique partenariale nécessaire et bien engagée depuis 2012**

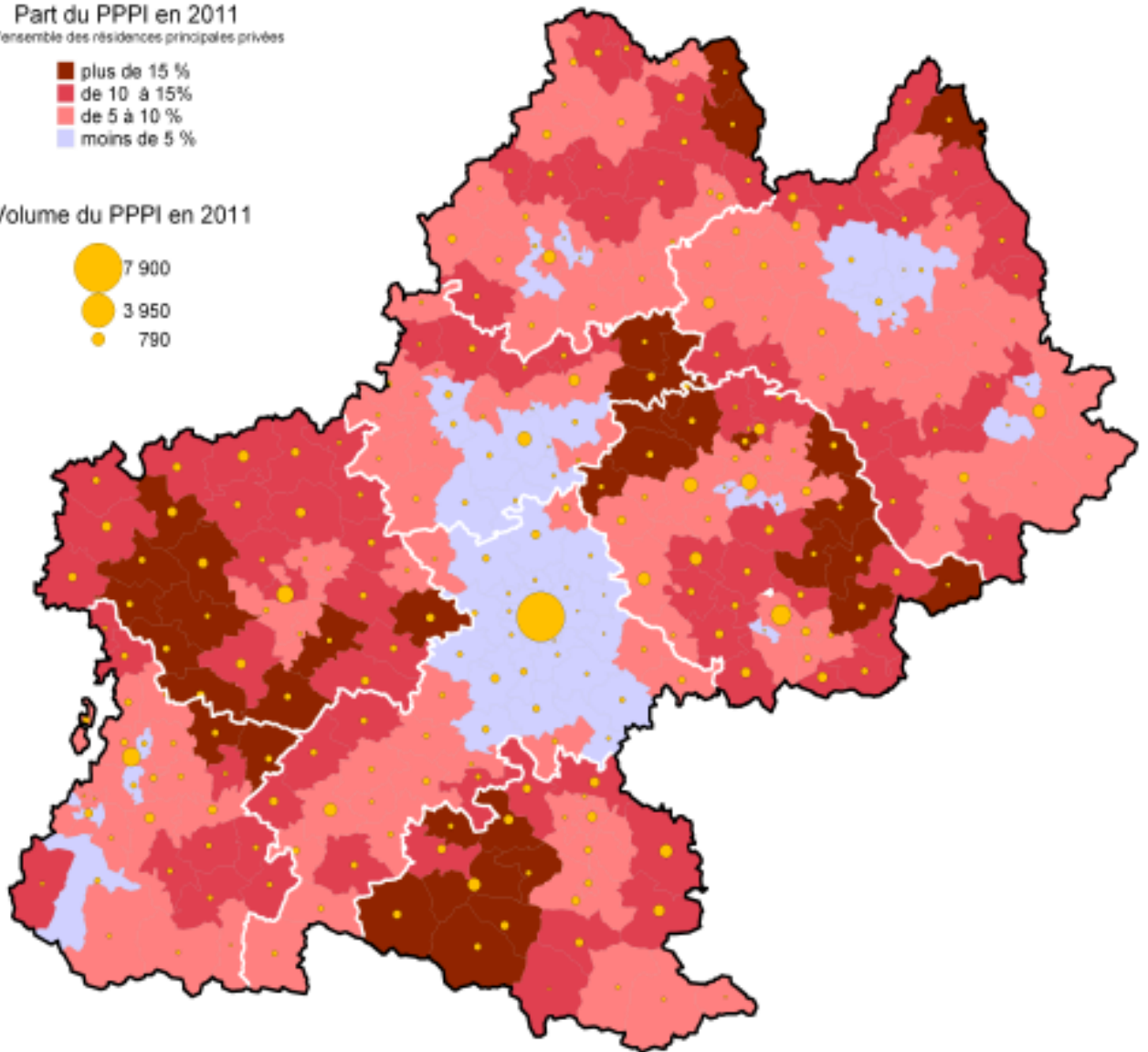
Departements	Somme PPPI	Somme RPP	Somme du noyau dur	Taux de PPPI	Taux noyau dur
9 Ariège	7 698	66 257	1 400	11,6%	2,1%
12 Aveyron	8 652	122 840	1 118	7,0%	0,9%
31 Hte-Garonne	16 919	503 130	1 214	3,4%	0,2%
32 Gers	10 291	82 184	1 183	12,5%	1,4%
46 Lot	6 985	77 251	792	9,0%	1,0%
65 Htes-Pyrénées	7 628	100 930	772	7,6%	0,8%
81 Tam	14 851	157 093	1 834	9,5%	1,2%
82 Tam-et-Garonne	5 433	98 090	710	5,5%	0,7%
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>78 457</b>	<b>1 207 775</b>	<b>9 023</b>	<b>6,5%</b>	<b>0,7%</b>

<sup>71</sup> rencontre du réseau LHI du 16 juin 2015

**Part du PPPI en 2011**  
Sur l'ensemble des résidences principales privées

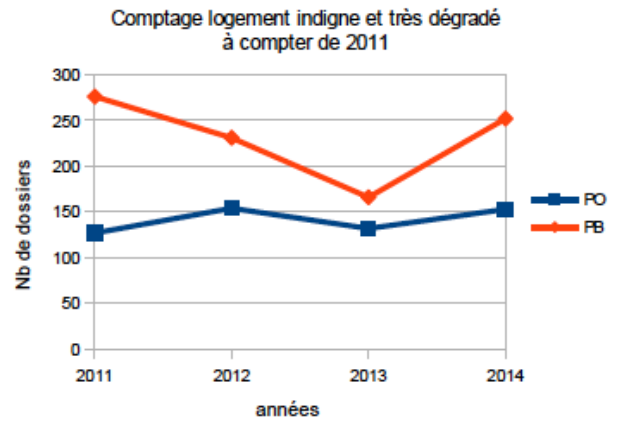
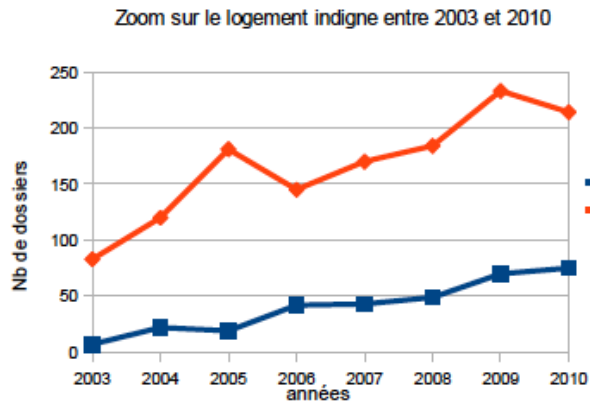


**Volume du PPPI en 2011**



# Bilan des dossiers propriétaires occupants (PO) / propriétaires bailleurs (PB) qui ont fait l'objet d'un financement de l'Anah au titre de l'insalubrité

(source : statistiques Anah niveau régional)



	Logement indigne															
	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB
Ariège	0	9	5	3	3	25	10	12	8	7	7	23	20	45	9	28
Aveyron	2	0	0	6	0	14	4	0	2	4	3	13	5	12	3	11
Haute-Garonne	1	38	1	25	9	70	13	78	12	86	6	56	9	78	26	64
Gers	0	0	4	16	1	10	4	7	6	9	11	9	9	7	11	3
Lot	0	13	2	20	1	16	1	4	1	17	1	11	3	23	5	18
Hautes-Pyrénées	2	3	4	15	1	15	6	7	6	30	15	9	16	8	7	21
Tarn	1	7	4	11	1	28	0	20	2	6	5	26	2	17	8	10
Tarn et Gne	1	13	2	24	3	3	4	19	6	11	1	37	6	43	6	61
REGION MP	7	83	22	120	19	181	42	145	43	170	49	184	70	233	75	214

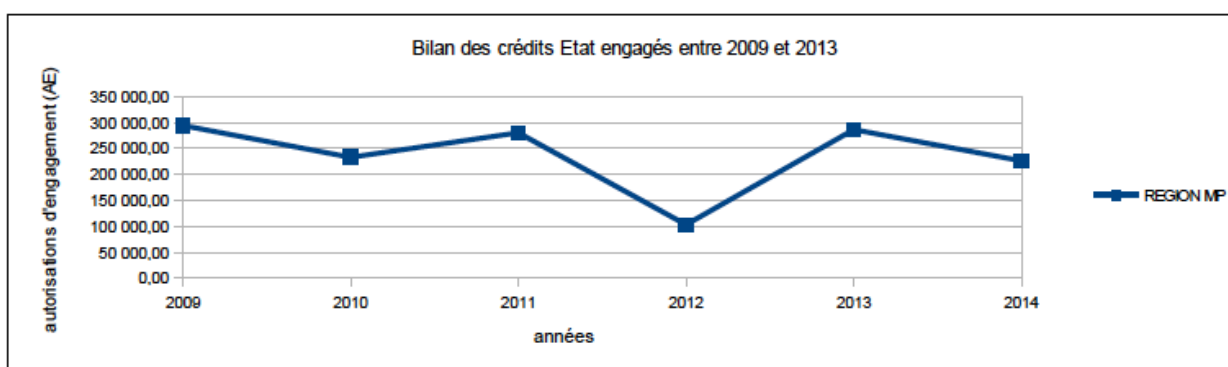
Logement indigne et très dégradé							
2011		2012		2013		2014	
PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB
8	56	18	36	9	24	13	49
17	31	18	19	19	18	20	38
21	43	13	49	24	10	24	38
20	13	26	24	25	9	25	20
7	9	11	2	8	9	15	28
25	57	24	27	25	19	29	29
11	35	19	30	17	35	15	36
18	32	25	44	5	42	12	14
127	276	154	231	132	166	153	252

## Zoom sur le nombre de programmes territoriaux de 2012 à 2014

(source : statistiques Anah niveau régional)

	68 programmes « vivants » en 2012	63 programmes « vivants » en 2013	programmes « vivants » en 2014
Nb d'OPAH	20 OPAH 5 OPAH RR 8 OPAH RU 4 OPAH Copro dégradées	23 OPAH 5 OPAH RR 9 OPAH RU 4 OPAH Copro dégradées	27 OPAH 3 OPAH RR 7 OPAH RU 4 OPAH Copro dégradées
Nb de PIG	30 PIG	21 PIG	22 PIG
Nb de Plan de sauvegarde	1 PS	1 PS	PS
Dont RHI-THIROR		1 (Tam – Graulhet)	

## Bilan des aides de l'Etat sur le budget logement pour accompagner les procédures



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ariège	36 065,00	1 000,00	14 380,84	11 613,99	7 500,02	12 993,00
Aveyron	2 014,05	6 301,27	181,14	1 300,26		
Haute-Garonne	14 080,54	49 035,00	146 781,02	37 894,73	150 049,56	143 368,00
Gers	2 762,76	4 999,90	4 462,01	1 445,55	406,64	56 491,00
Lot	0,00	0,00	0,00	9 652,92	5 382,00	765,00
Hautes-Pyrénées	3 000,00	3 617,73	80 697,23	5 960,52	38 659,90	6 823,00
Tarn	1 278,39	20 903,48	28 469,44	15 234,56	33 370,94	1 907,00
Tarn-et-Garonne	235 000,00	147 208,00	5 321,71	20 039,82	51 047,23	3 855,00
<b>REGION MP</b>	<b>294 200,74</b>	<b>233 065,38</b>	<b>280 293,39</b>	<b>103 142,35</b>	<b>286 416,29</b>	<b>226 202,00</b>

## **ANNEXE 10 – Assermentation du personnel effectuant les visites habitat<sup>72</sup>**

---

Le volet coercitif de la LHI, intégré au sein du Pôle « Amélioration de l'Habitat », nécessite de visiter des logements, d'établir des rapports et parfois de formuler des injonctions.

L'article 90 de la loi ALUR a introduit les dispositions suivantes à l'article 25-1 A de la loi n°2000-321 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :

« Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives des maires au titre des articles L.123-3 et L.123-4, L.129-1 à L.129-6 et L.511-1 à L.511-6 du CCH ou des prérogatives du représentant de l'Etat dans le département définies aux articles L.1331-22 à L.1331-30 du CSP, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande. »

Dans le même sens, l'article 65 de la loi ALUR relatif aux opérations de requalification des copropriétés dégradées, prévoit également le déplacement d'un agent assermenté dans l'article L.741-2 du CCH.

Ainsi, la prise d'arrêtés motivés sur des faits observés par des agents non assermentés pourrait être rendue caduque.

Or, comme il a été mentionné par la commission spéciale<sup>73</sup> de l'Assemblée nationale chargée d'examiner le projet de loi pour la croissance et l'activité (loi Macron), « tous les agents ne sont pas assermentés ». « L'obligation d'assermentation présente dans la loi ALUR induit une complexification des procédures », puisqu'elle n'était nécessaire jusqu'alors que pour la réalisation d'un constat d'infractions prévues par le code pénal et la rédaction d'un procès-verbal d'infraction aux mesures indiquées par arrêté. Par conséquent, afin d'éviter un risque contentieux sur l'ensemble des procédures relatives aux polices de l'habitat en cas de déplacement d'un agent non assermenté, il a été proposé de supprimer la mention « assermenté » et l'amendement a été adopté le 15 janvier 2015. La députée Mme Audrey Linkenheld a défendu cette suppression, en mettant en avant le fait que cet amendement ne portait que l'adjectif « assermenté » et ne remettait pas en cause le cadre de la loi ALUR, et qu'à l'instar des inspecteurs des SCHS, non nécessairement assermentés, leur qualification et leur compétence leur valait

---

<sup>72</sup> rédaction AP, suite à un échange avec C. Dubos (Fonctionnement des SCHS et articulation avec l'ARS en Languedoc Roussillon - comparaison avec la région Nord Pas de Calais, stage IES 2015 à l'ARS Languedoc-Roussillon)

<sup>73</sup> examen, ouvert à la presse, du projet de loi pour la croissance et l'activité (n° 2447)

reconnaissance par les tribunaux « qui utilisent, le cas échéant, leurs rapports dans des procès opposant des locataires à leur propriétaire »<sup>74</sup>.

Pour l'heure, le terme « assermenté » apparaît toujours dans la loi ALUR. En effet, le projet de « loi Macron » doit être de nouveau examiné par le Sénat, avant une adoption définitive d'ici la mi-juillet<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> [www.assemblee-nationale.fr/14/cr-cscroissact/14-15/c1415012.asp](http://www.assemblee-nationale.fr/14/cr-cscroissact/14-15/c1415012.asp)

<sup>75</sup> d'après le site internet du gouvernement concernant le projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, consulté le 7 juillet 2015



## **ANNEXE 11 – L'acteur unique : article 75 de la loi ALUR<sup>76</sup>**

---

### ***Qui est concerné ?***

Le président de l'EPCI.

### ***Quels EPCI ?***

Les EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat.

Il peut donc s'agir des communautés urbaines, des communautés d'agglomération, des communautés de communes, des Métropoles.

### **Le transfert des polices spéciales des maires au président de l'EPCI**

### ***Quelles polices sont transférées automatiquement ?***

Les polices spéciales du maire : à la sécurité des établissements recevant du public aux fins d'hébergement, aux équipements communs des immeubles collectifs d'habitation et au péril.

### ***Dans quel délai se fait le transfert ?***

6 mois à compter de l'élection du président de l'EPCI, soit au plus tard le 2 novembre 2014.

### ***Les maires peuvent ils s'y opposer ?***

Les maires peuvent s'y opposer par notification dans le délai de 6 mois.

### ***Quelles sont les modalités d'opposition et les conséquences ?***

Dans ce cas, il suffit qu'un seul maire s'y soit opposé pour que le président de l'EPCI puisse renoncer au transfert ; un nouveau délai de 6 mois court à compter de la date de la première opposition d'un maire.

### ***Quelles sont les obligations liées au transfert ?***

Signature d'une convention de transfert.

### ***Quelles sont les conséquences sur les stocks d'arrêtés en cours ?***

Le président de l'EPCI devient responsable, à compter de l'entrée en vigueur du transfert du stock des arrêtés pris antérieurement par les maires.

### ***Quelle est la durée du transfert ?***

De la durée du mandat du président de l'EPCI.

### ***Quels sont les moyens liés aux polices transférées ?***

Mise à disposition des services des communes au président de l'EPCI. Toutefois, les agents mis à disposition restent gérés par leur service de rattachement, mais travaillent en partie pour le compte d'un autre service.

### ***Que prévoit la convention signée entre les maires ayant transféré leurs prérogatives et le président de l'EPCI ?***

Elaboration de procédure à suivre concernant les signalements ou détection de logement indigne et les moyens financiers consacrés à cette politique.

### ***Que se passe-t-il en cas de carence du président de l'EPCI ?***

Le Préfet peut se substituer après mise en demeure du président de l'EPCI concernant les mesures sur le péril et la sécurité des hôtels meublés, la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs. Les frais liés aux mesures prises sont à la charge du président de l'EPCI défaillant.

---

<sup>76</sup> note de l'ADIL 31

## ❑ Délégation des polices spéciales du Préfet au président de l'EPCI

### **Quelles sont les conditions préalables et cumulatives à la délégation de compétence ?**

- Transfert des compétences du maire en matière de police spéciale au président de l'EPCI. En cas d'opposition d'un maire, le transfert ne portera pas sur le territoire de la commune en cause.
- Une convention des compétences en matière d'habitat entre le président de l'EPCI et l'Etat doit être signée.

### **Quelles sont les polices spéciales concernées ?**

Locaux : impropres à l'habitation/ sur-occupés du fait du logeur /dangereux en raison de l'utilisation/ insalubres /en danger imminent sur locaux insalubres.

### **Quel est le sort des stocks d'arrêtés ?**

Le président de l'EPCI aura en charge la gestion des stocks d'arrêtés pris antérieurement et en cours.

### **Comment est mise en oeuvre la délégation ?**

Soit à la demande de l'EPCI, soit sur proposition du Préfet.

Après avis simple du directeur général de l'ARS.

Le Préfet peut refuser le transfert pour des raisons motivées puis l'accepter par la suite. Il s'agit d'une prérogative propre au président de l'EPCI.

### **Quelles modalités de mise en oeuvre avant signature de la convention ?**

Un vote du conseil est nécessaire avant la signature de la convention car le transfert impacte sur les finances et les moyens humains en termes de budget de l'EPCI.

### **Quelles sont les conséquences de la délégation ?**

Les arrêtés pris au titre de la délégation doivent être notifiés au Préfet et au directeur de l'ARS.

En cas de défaillance du propriétaire, le président de l'EPCI procède aux travaux d'office et assure le relogement ou l'hébergement des occupants. Il peut désigner l'occupant à reloger ou à héberger à un organisme HLM ou, en cas de refus de l'organisme, procéder à l'attribution directe d'un logement.

Recouvrement de la créance par l'EPCI avec privilège immobilier spécial.

### **Quelle est la durée de la convention ?**

Pas de durée spécifique.

### **Quels sont les cas de résiliation ?**

- Dénonciation de la délégation de compétence en matière d'habitat avant le terme prévu.
- Fin du transfert des polices spéciales des maires au président de l'EPCI.

### **De quel moyen dispose l'EPCI ? :**

Du SILHIBAD : création d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux (SILHIBAD). Le responsable du service intercommunal est compétent pour établir le rapport motivé, en insalubrité, présenté au CODERST.

### **Quelles sont les caractéristiques de la convention de délégation ?**

Elle tient compte du programme local de l'habitat, du projet régional de santé et des contrats locaux de santé et précise les objectifs prioritaires en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La dotation générale de décentralisation au titre des SCHS ne peut être directement attribuée au SILHIBAD, mais son montant versé peut être mentionné dans la convention.

En matière de moyens humains : mise à disposition des services de l'Etat ou ARS, des SCHS, ou des parties de services des ARS.

Les agents SCHS pourront instruire hors du territoire de la commune mais ne pourront pas constater les infractions en dehors du territoire communal.

***Qui agit en cas de carence de l'EPCI ?***

Le Préfet se substitue au président de l'EPCI.

***Que prévoit de plus l'article 75 de la loi ALUR ?***

Le Préfet peut déléguer ses pouvoirs de police spéciale en matière d'insalubrité à une commune dotée d'un SCH.

Il suffit que le maire n'ait pas transféré ses compétences au président de l'EPCI dont il est membre.

***Qui est responsable de la gestion des contentieux ?***

Le président de l'EPCI est responsable des arrêtés qu'il a pris.

L'Etat reste responsable en cas de contentieux.

Les recours gracieux et contentieux en première instance en insalubrité sont traités par le président de l'EPCI.

Les recours hiérarchique ou contentieux de seconde instance restent de la compétence de la direction générale de la santé.

La convention pourra préciser que les services mis à disposition du président de l'EPCI seront en charge de la gestion de ce contentieux.

## **ANNEXE 12 – Pays et PETER ; quel lien avec la Maison de l'Habitat ?**

---

Un Pays est un territoire de projet caractérisé par une "cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale" ; un lieu d'action collective qui fédère des communes, des groupements de communes, des organismes socioprofessionnels, des entreprises, des associations, *etc.*, autour d'un projet commun de développement ; un niveau privilégié de partenariat et de contractualisation qui facilite la coordination des initiatives des collectivités, de l'État et de l'Europe en faveur du développement local.

### **De la LOADDT à la loi de réformes des collectivités de décembre 2010**

C'est la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995 ("loi Pasqua-Hoeffel") qui consacre juridiquement la notion de Pays. La loi du 25 juin 1999 ("loi Voynet") est venue compléter et préciser ce texte, donnant un essor important aux projets de Pays. Enfin, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 encadre la procédure de constitution d'un pays. Les communes et groupements concernés, élaborent, en association avec un conseil de développement, le projet de développement durable du pays. Ils délibèrent pour approuver le projet et le périmètre du pays. C'est l'accord des élus sur le projet commun qui fonde le pays. Le périmètre du pays est donc le résultat du projet et non un préalable.

La loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010 ne permet plus la création de Pays.

### **La loi MAPTAM de janvier 2014 crée le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETER)**

L'article 79 de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles de janvier 2014 crée le PETER. Il regroupe plusieurs EPCI à fiscalité propre au sein d'un syndicat mixte fermé (*i.e* associant uniquement des communes ou intercommunalités) et préfigure l'avenir des Pays qui font donc l'objet d'une nouvelle reconnaissance de la part du législateur.

Dans la pratique, seuls les pays constitués avant la loi du 16 décembre 2010 et constitués en syndicats mixtes fermés sont automatiquement transformés en PETER.

### **Intérêt d'une transformation en PETER ?**

Comme le soulignait C. Sadon<sup>77</sup>, directrice générale de l'association nationale des pôles territoriaux et des pays (ANPP), il est nécessaire d'avoir « des moyens pour les territoires qui ne sont pas des métropoles ». C'est à ce titre, et dans le but de contrebalancer le poids des pôles métropolitains, que les PETR ont été ajoutés (via l'article 79 de la loi), suite à un amendement présenté par R. Vall, sénateur du Gers.

Il devient ainsi possible pour les PETR :

- De renforcer l'assise juridique de leur démarche en s'appuyant sur un dispositif prévu par la loi ;
- De donner un souffle nouveau à leurs démarches territoriales en actualisant leurs statuts et leur projet ;
- De porter une démarche de SCoT ;
- De mettre en place des services unifiés, voire un transfert de compétences opérationnelles à cette échelle.

→ **La mutualisation via les services unifiés, une des finalités les plus intéressantes pour la gouvernance de la Maison de l'Habitat**

Contrairement au syndicat mixte fermé, forme juridique choisie par de nombreux Pays, le PETR et ses EPCI membres peuvent regrouper leurs services au sein de services unifiés prévus par l'article L.5111-1 du CGCT.

Une convention doit alors être signée afin de préciser les modalités de remboursement des dépenses engagées par le service unifié pour le compte des bénéficiaires de la convention et les effets sur le personnel concerné.

---

<sup>77</sup> journée de l'ANPP, 27 février 2014

## Annexe 13 – Réforme territoriale

---

### Une réforme territoriale en 3 lois

*N.B La réforme territoriale souhaitée par le Président de la République F. Hollande est constituée de trois volets. Le dernier volet (loi NOTRe) vient d'être définitivement adopté par le Parlement, au moment de la finalisation de ce rapport.*

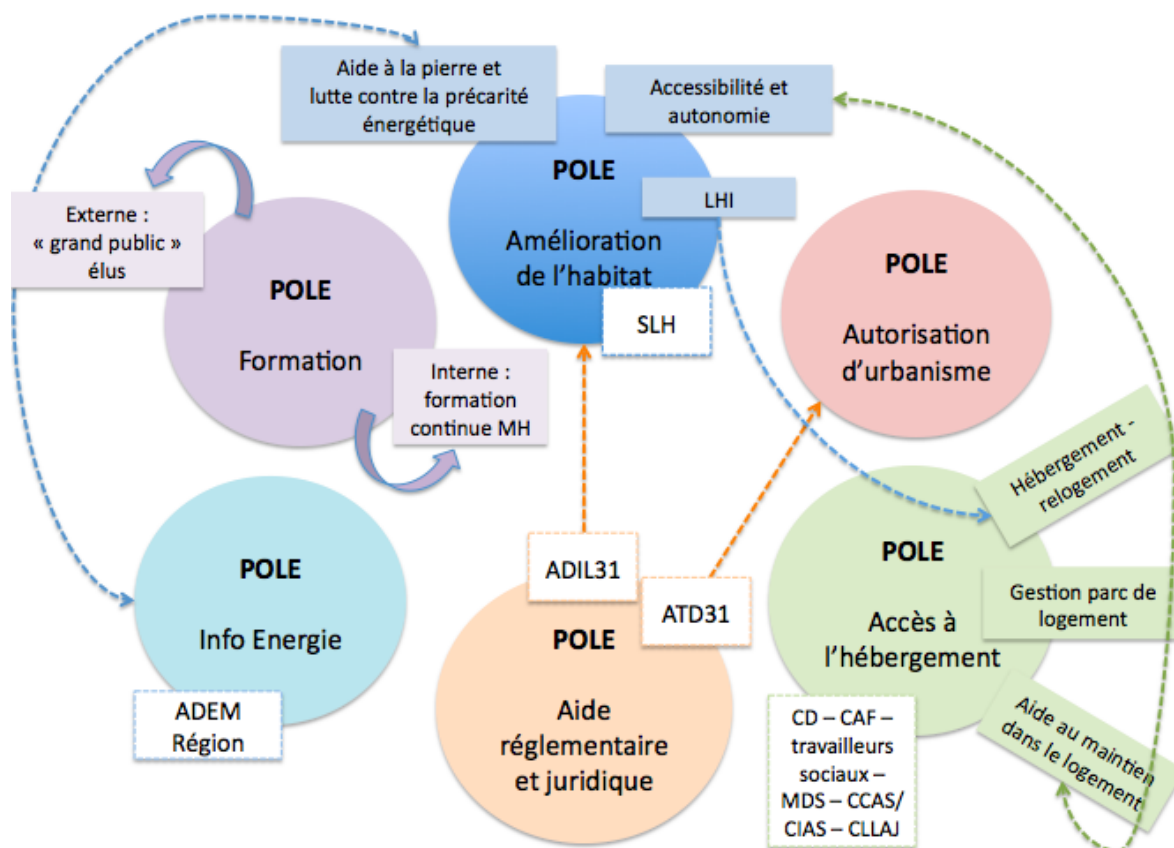
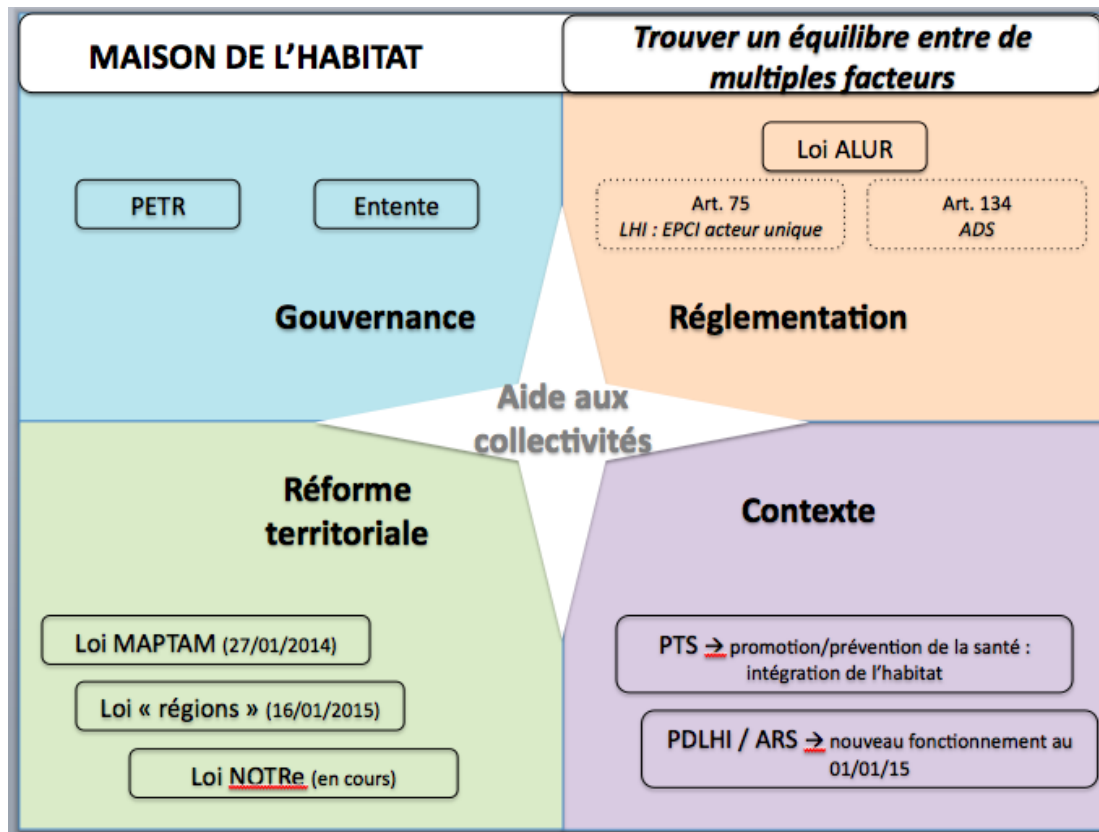
- la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM\*), promulguée le 27 janvier 2014 ;
- la loi relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral, promulguée le 16 janvier 2015 ;
- la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), adoptée le 16 juillet 2015 par le Parlement.

### L'essentiel

Au final, ce dernier texte confirme la montée en puissance des régions et des intercommunalités. Les départements conservent toutefois une large part de leurs prérogatives. L'économie et les grandes orientations stratégiques sont confiées aux régions ; la solidarité aux départements et les services de proximité au bloc communal.

- Les 13 grandes régions auront compétence sur le développement économique, l'aménagement du territoire, la formation professionnelle, la gestion des lycées et les transports (y compris scolaires). Elles auront un rôle moteur en matière d'environnement.
- Les départements sont préservés et conservent la gestion des collèges, des routes et de l'action sociale.
- Les intercommunalités devront être d'une taille minimale, fixée à 15.000 habitants, sauf exceptions (notamment en zone de montagne). Elles seront obligatoirement chargées de la collecte et du traitement des déchets, de la promotion touristique, des aires d'accueil des gens du voyage et, à partir de 2020, de l'eau et de l'assainissement. Les autres compétences se répartiront avec les communes.

## ANNEXE 14 – Support de présentation du projet (extrait - AP)



PELANGÉON

Alexandre

07-08 septembre 2015

## INGENIEUR D'ETUDES SANITAIRES

Promotion 2014 – 2015

### **Comment accompagner les collectivités pour lutter contre les inégalités de santé liées à l'habitat dans le Pays du Comminges ?**

#### **Résumé :**

Une question en guise de sujet... Une réponse est dès lors attendue...

Une réponse qui touche une thématique ciblée, l'Habitat, aux répercussions multiples : la santé, le social, l'environnement, l'économie.

Une réponse concrète qui peut permettre aux élus d'avoir des outils pour répondre à l'attente de leurs administrés tout en exerçant sereinement leurs prérogatives.

La création d'une Maison de l'Habitat (MH) est alors la réponse proposée.

Cette réponse émane de plusieurs facteurs : besoins locaux, élaboration d'un programme territorial de santé sur le Bassin de Saint-Gaudens, rencontre des divers acteurs de l'habitat et de responsables des collectivités, contexte de réformes territoriales importantes (loi MAPTAM, nouvelle délimitation des régions, loi NOTRe) et de profondes modifications de la réglementation liée à l'habitat (loi ALUR).

Cette Maison de l'Habitat a de fait généré de nouvelles questions, de nouvelles problématiques. Quel statut administratif et juridique ? Quelle gouvernance ? Quelles missions intégrer ? Quels partenaires et financeurs ?

Ce travail n'a pas la prétention de répondre à toutes ces questions. Toutefois, elle confirme que la création d'une Maison de l'Habitat est une solution envisageable pour aider les collectivités en matière d'habitat. Cette étude permet de dimensionner, dans les grandes lignes, les différents services que peut proposer cette MH. Elle prend en compte les nouvelles réglementations et tente d'appréhender les évolutions futures. Enfin, des présentations de ce projet ont pu être faites avec les principaux intéressés, les élus du Comminges, qui soutiennent désormais majoritairement cette future création.

#### **Mots clés :**

Maison de l'Habitat, habitat indigne, insalubrité, LHI, ARS, programme territorial de santé, inégalités de santé, loi ALUR, collectivités, Comminges, Haute-Garonne, santé environnement, réforme territoriale, PETR

*L'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.*