



**EHESP**

---

**INGENIEUR D'ETUDES SANITAIRES**

Promotion : **2020 - 2021**

Date du Jury : **Novembre - 2020**

---

**Mise en œuvre d'un réseau de  
référents techniques dans la lutte  
contre l'habitat indigne**

---

**Prudence DOGUIET**



---

# Remerciements

---

Je vais commencer par remercier Pierre LE CANN qui a été présent en amont du stage et durant toutes ses étapes, avec rigueur, sagesse et bienveillance.

Je vais ensuite remercier tous mes futurs collègues de la DD 77 pour leur accueil chaleureux au sein de l'Agence et plus particulièrement Eric DECHAUX et Lisa SERVAIN pour m'avoir guidée et accompagnée.

J'aimerais ensuite remercier tous les correspondants techniques du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne qui ont été d'une aide intarissable et qui ont répondu à mon appel lorsque j'étais dans le besoin. Ce réseau est une mine d'or pour la LHI.

Merci aussi à tous les partenaires Seine-et-Marnais qui se sont toujours montrés très disponibles pour répondre à mes différentes sollicitations.

Je remercie Monsieur BLANCHARD et l'ensemble des professeurs pour cette année de transmission et d'échanges dans un contexte très difficile. Ils ont contribué à faciliter le confinement en veillant à maintenir le lien.

Un grand merci à toute ma super promo qui a su rester soudée même pendant le confinement. Nous ne nous sommes pas côtoyés longtemps mais suffisamment pour savoir que vous êtes tous géniaux. IES we can !!!

Enfin un merci spécial à mon incroyable famille pour le soutien et les encouragements et particulièrement à mon mari et mes deux petits anges gardiens qui ont toujours été là pour m'aider et me donner la paix mentale et le soutien pour avancer. Je vous aime et je n'oublierai jamais ce que vous avez fait pour moi.

Cette année n'a pas toujours été de tout repos mais ce stage a été à l'image de cette année, riche en découverte, en apprentissage et en contacts humains fructueux.

La lutte contre l'Habitat Indigne ce n'est pas simple mais c'est mieux en équipe !



---

# Sommaire

---

Introduction .....	1
1 DIAGNOSTIC .....	3
2 METHODOLOGIE .....	8
3 PLAN D'ACTION .....	14
Conclusion .....	25
Bibliographie .....	26
Liste des annexes .....	I



---

## Liste des sigles utilisés

---

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
APII : Ateliers pour l'Initiation, la Production et l'Insertion  
ARS : Agence Régionale de Santé  
ARS IDF : Agence Régionale de Santé Ile-De-France  
BMH : Bureau Municipal d'Hygiène  
CA : Communauté d'agglomération  
CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
CC : Communauté de communes  
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation  
CNFPT : Centre National de la Fonction Publique Territoriale  
CODERST : Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques  
COTECH : comité technique  
CSP : Code de la Santé Publique  
DASRI : Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux  
DD 77 : Délégation Départementale de Seine-et-Marne de l'ARS IDF  
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale  
DDFIP : Direction Départementale des Finances Publiques  
DDT : Direction Départementale des Territoires  
DGD : Dotation Générale de Décentralisation  
DIHAL : Délégation Interministérielle de l'Hébergement et de l'Accès au Logement  
DRFIP : Direction Régionale des Finances Publiques  
EHESP : Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique  
EI : Environnement Intérieur  
EPCI : Etablissement Public à Coopération Intercommunale  
LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne  
Loi ALUR : loi favorisant l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi Duflot II  
Loi ELAN : loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique  
MDS : Maison Départementale des Solidarités  
MSA : Mutualité Sociale Agricole  
PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne  
PNLHI : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne  
RSD : Règlement Sanitaire Départemental

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

SHRU : Service Habitat et Rénovation Urbaine

TS : travailleurs sociaux

QAI : Qualité de l'Air Intérieur



## Introduction

La loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson, définit l'habitat indigne comme « les locaux ou les installations utilisés à des fins d'habitations et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Afin de résorber ces situations d'habitat indigne, des procédures réglementaires ont été instituées par le Code de la Santé Publique (CSP) et le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ces codes ont été modifiés suite à la promulgation des lois ALUR en 2014 et ELAN en 2018 (ce dernier attend toujours un décret d'application prévu pour le début de l'année 2021). Ces procédures permettent des moyens d'intervention de l'autorité publique lorsqu'elles ne sont pas respectées. Toutes ces actions demandent une mise en œuvre particulière et une organisation rigoureuse car elles sont complexes, demandent des formalismes types et sont de plus en plus sujettes à des contentieux.

Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ont été instaurés pour aider à la gestion de ce type de situations complexes. Ce sont des organisations qui permettent la synergie de plusieurs autorités différentes impliquées dans la lutte contre l'habitat indigne (LHI). Ils accompagnent les maires et les présidents d'Etablissement Public à Coopération Intercommunale (EPCI) dans le déploiement de leurs polices en habitat indigne et les aident à les mener jusqu'à leur terme (*cf. annexe 1 : lettre du Délégué Interministériel à l'Hébergement et à l'Accès au Logement présentant l'organisation et les objectifs des PDLHI*).

Pour compléter cette lettre, l'instruction gouvernementale du 15 mars 2017 (*cf. annexe 2*) impose la désignation d'un sous-préfet référent en matière d'habitat indigne dans chaque département. C'est à lui que revient la mission de piloter le PDLHI, d'améliorer l'instruction des dossiers et la coordination entre les différents services de l'Etat et les acteurs locaux et de faciliter les liens avec le Parquet.

Le travail réalisé lors de ce stage au sein de la Délégation Départementale de Seine-et-Marne (DD 77) de l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France (ARS IDF) a été de mettre en œuvre un réseau de référents techniques pour la LHI par EPCI dans le cadre du 2<sup>nd</sup> plan départemental de la LHI signé par le PDLHI du 77 le 09/12/2019.

Dans un premier temps, un diagnostic de la situation actuelle et de l'organisation du PDLHI sera réalisé, ensuite la méthodologie utilisée pour animer et relancer la dynamique du réseau sera présentée.



# 1 DIAGNOSTIC

## 1-1) Les acteurs de la Lutte contre l'Habitat Indigne en Seine-et-Marne

Le département de la Seine-et-Marne, situé à l'est de la région Ile-De-France, et qui s'étend sur la région du nord au sud, est constitué de 507 communes sur une vaste surface de 5915 km<sup>2</sup> [1].

Il présente un mélange de zones rurales et urbanisées, avec des typologies d'habitats et des problématiques qui y sont liées différentes. Ces communes se regroupent en 23 EPCI (*cf. annexe 3 : carte des EPCI de Seine-et-Marne*): 9 communautés d'agglomérations (CA) et 14 communautés de communes (CC).

La détection des situations d'habitat indigne commence au niveau local. Les signalements de logements indignes peuvent venir de l'occupant directement mais aussi de son voisinage, son entourage plus ou moins proche, des travailleurs à domicile (aides à la personne, auxiliaires de vie, médecins ou infirmières lors d'hospitalisations ou de soins à domicile, travailleurs sociaux,...) qui doivent d'abord signaler au maire les constats réalisés. Le maire doit ensuite personnellement ou par l'intermédiaire d'un de ses agents s'assurer du bienfondé de la plainte et la qualifier. En Seine-et-Marne, seulement 300 signalements sont traités en moyenne par les services de l'Etat pour 10000 logements attribués au Parc Privé Potentiellement Indigne [2].

S'il s'agit de non décence [3], la procédure doit être instruite au tribunal civil (entre locataires et propriétaires). La commission départementale de conciliation peut éventuellement être saisie avant, et pour éviter, un passage au tribunal.

S'il s'agit de non-respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), le maire devra alors faire une mise en demeure ou un arrêté municipal prescrivant les travaux à réaliser sous un certain délai. En 2017, 85% des signalements reçus relevaient du RSD[2].

Enfin, s'il s'agit d'une procédure liée à la sécurité, le maire ou le président de l'EPCI s'il y a eu un transfert de gestion, devra mettre en œuvre les procédures des immeubles menaçant ruine ou des équipements communs des bâtiments collectifs à usage d'habitation. Ces procédures, urgentes ou ordinaires, peuvent mener à la prise d'arrêtés prescrivant des travaux et/ou des mesures de protection des occupants. Ils permettent aussi de faire des travaux d'office, aux frais des propriétaires (à recouvrer ultérieurement), en cas de leur inaction (*cf. annexe 4 : schéma des procédures en LHI*).

Les procédures d'insalubrité du préfet de Seine-et-Marne ont été confiées au directeur général de l'ARS IDF à travers un protocole [4]. Lorsque des Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS) sont présents dans un département, il leur revient d'instruire les procédures d'insalubrité sinon c'est aux agents de l'ARS de le faire. La Seine-et-Marne étant dépourvue de SCHS, c'est aux agents de la cellule EI de le faire systématiquement pour chaque situation de logement insalubre.

La loi du 15 février 1902 préconisait aux communes de créer des Bureaux Municipaux d'Hygiène (BMH) lorsqu'il y avait plus de 20000 habitants ou plus de 2000 habitants avec un établissement thermal. Une fois ces services créés, la loi de décentralisation n°83-663 du 22 juillet 1983 a transféré aux maires qui avaient un BMH la gestion de la protection générale de la santé publique initialement attribuée au préfet. Ce transfert s'accompagne d'une dotation, la dotation générale de décentralisation (DGD). Cette loi a également clôturé la création des BMH au 1<sup>er</sup> janvier 1984 (qui ont changé de nom par la loi du 6 janvier 1986 pour devenir des SCHS).

Il n'est donc plus possible pour les services Hygiène créés en Seine-et-Marne de devenir des SCHS, de toucher la DGD et de suivre les procédures d'insalubrité.

L'insalubrité est gérée au niveau de la DD 77 de l'ARS IDF par la cellule EI composée de quatre personnes (une ingénieure et trois techniciens). La cellule gère également la Qualité de l'Air Intérieur (QAI) et l'amiante.

Lorsqu'une situation d'insalubrité est déclarée, les agents de la cellule doivent réaliser l'enquête (visite à réaliser sous trois mois [5]) qui sera formalisée par un rapport d'inspection (rapport à rendre trois mois après la visite [6]).

En cas d'insalubrité avérée telle qu'elle est définie dans le CSP, alors le dossier devra passer devant le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) qui confirmera ou infirmera l'insalubrité des locaux. Les agents de la cellule EI devront ensuite suivre la gestion administrative et technique de l'arrêté jusqu'à sa main levée.

En cas de carence des propriétaires/locataires, les textes réglementaires prévoient de pouvoir réaliser les travaux d'office par l'autorité publique et de recouvrer ensuite les frais engagés auprès des personnes responsables avec l'aide des directions (régionales et/ou départementales) des finances publiques (DRFIP et/ou DDFIP).

## **1-2) Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) de Seine-et-Marne**

Le PDLHI a pour missions de [7] :

- Gérer les signalements divers de situations d'habitat indigne ;
- Accompagner les collectivités locales dans le repérage et le traitement des situations et pour les plus modestes, les assister dans la mise en œuvre des outils à leur disposition ;
- Assurer le suivi et le traitement des arrêtés de polices liés à la LHI depuis leur prise et jusqu'à leur terme (en passant par les travaux d'office, le relogement et l'hébergement si nécessaire, la saisine du tribunal lors de cas graves...) ;
- Pour les arrêtés anciens, s'assurer que toutes les mesures utiles pour la sécurité des personnes ont bien été prises ;
- Développer des actions de communication à destination des élus et de leurs services sur les outils disponibles et à destination du grand public sur les actions menées.

Celui de Seine-et-Marne a été créé en 2009. Il a établi un premier plan départemental de lutte contre l'habitat indigne de 2011 à 2016. Le second plan, actuellement en cours, a été signé en décembre 2019 pour être opérationnel jusqu'en 2022.

Le pôle opérationnel est représenté par le comité technique (COTECH) du PDLHI. Il est composé :

- du service santé-environnement de la DD77 (qui comprend la cellule EI) de l'ARS IDF ;
- du Service Habitat et Rénovation Urbaine (SHRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Seine-et-Marne. C'est un service composé de 2 personnes nouvellement arrivées dans la LHI. Le partenariat est présent mais il reste à développer ;
- de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de Seine-et-Marne, qui s'occupe de l'hébergement et/ou du relogement des occupants lorsque les arrêtés le demandent et que cela n'est pas respecté dans les délais impartis ;
- de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) qui gère administrativement les procédures de non-décence pour les bénéficiaires de leurs prestations. Cette procédure peut aboutir à la conservation des loyers et à l'arrêt du paiement des aides au logement. Au cours de ces procédures, la CAF accompagne les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux car elle ne peut participer au

maintien de personnes dans un logement non-décent. Elle peut aussi dans certains cas travailler avec des villes suite à la signature de Convention (c'est le cas de la ville de Melun par exemple) ;

- de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) qui présente les mêmes caractéristiques que la CAF. Elle donne les mêmes prestations et aides sociales aux personnes affiliées au régime agricole. Elle devra donc gérer le suivi administratif des dossiers de non-décence de ses allocataires (situation qui ne s'est pas encore présentée au sein de la délégation de Seine-et-Marne depuis la signature du 2<sup>nd</sup> plan) ;
- de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Leurs agents sont des juristes spécialisés dans le droit du logement. Ils peuvent aider indifféremment les propriétaires ou les locataires dans leurs différentes démarches. Elle répond aux sollicitations téléphoniques faites via le numéro unique national pour l'habitat indigne (*cf. annexe 5 : affiche du numéro unique*) ;
- et du Conseil Départemental (CD) qui est co-pilote du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ce dernier avait un axe qui concernait la LHI et qui avait conduit à la formation du PDLHI.

Depuis la signature du second plan, peu d'actions ont été menées. L'importance de la crise de la Covid-19 a mobilisé l'ensemble des services. Durant deux mois, la cellule EI était en gestion de la crise, les missions en LHI ont dû être totalement suspendues. Le retour aux missions normales a privilégié le suivi des situations les plus urgentes par un nombre réduit de techniciens (un seul technicien présent et en capacité de faire des visites).

Le plan 2020-2022 est divisé en plusieurs fiches actions. L'une d'entre elles, celle correspondant à l'action 4.2 (*cf. annexe 6*), est de disposer d'un réseau de référents à la LHI, comme il a été défini lors du premier plan départemental de la LHI.

A deux reprises (le 02/07/2020 et un le 16/10/2020) le COTECH s'est réuni et il n'y a pas eu de relance des référents pour la présentation du second plan.

Un fascicule est en cours de rédaction par le COTECH du PDLHI. Il sera destiné à tous les acteurs du PDLHI mais également aux partenaires extérieurs, avec des exemples de documents types permettant d'aider à signaler les situations d'habitat indigne constatées.

Il sera finalisé après la sortie du décret d'application de la loi ELAN prévu au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2021.

En plus du COTECH, d'autres partenaires interviennent dans le PDLHI : les 3 tribunaux judiciaires du département et le sous-préfet référent à la LHI.

Le sous-préfet référent, qui n'est pas encore nommé en Seine-et-Marne, doit animer le pôle, le coordonner et faciliter les relations entre les différents acteurs.

Enfin trois tribunaux rayonnent sur la Seine-et-Marne : ceux de Fontainebleau, Meaux et Melun. Ils ont tous un vice ou substitut du procureur référent en charge de l'habitat indigne comme il est réglementairement exigé dans la circulaire interministérielle du 08/02/2019 qui souhaite renforcer la coordination des actions administratives et judiciaires (*cf. annexe 7*).

Les tribunaux interviennent lorsqu'il s'agit d'aller plus loin dans les procédures de LHI et lorsque les mesures prescrites dans les arrêtés d'insalubrité ne sont pas respectées.

Ce diagnostic permet de constater un engagement des autorités en charge de la LHI depuis le premier plan départemental, engagement qui a été freiné par l'arrivée de nouveaux agents dans les services les plus impliqués dans la gestion du PDLHI, la cellule EI et le SHRU. L'épidémie liée à la Covid-19 a également été responsable de nombreux bouleversements dans l'atteinte des objectifs.

## 2 METHODOLOGIE

### 2-1) (Re)-Créer le réseau de référents

Le projet de création du réseau répond à la fiche de l'action 4.2 du second plan départemental de LHI en Seine-et-Marne (*cf. annexe 6*) avec un objectif d'accompagner les acteurs. Cette action initiée dans le premier plan a été reconduite dans le second car elle est identifiée comme un pilier du bon fonctionnement du PDLHI.

Les référents identifiés et enregistrés devront :

- Avoir de préférence un profil technique et ne pas être un élu ;
- Etre présent sur le terrain ou avoir la capacité de s'y rendre ponctuellement ;
- Avoir des connaissances de base en pathologie du bâtiment ;
- Connaitre les différentes procédures administratives en LHI ;
- Etre disponible afin de renseigner les agents des communes ;
- De préférence, être dans un service qui de près ou de loin a un rapport avec l'habitat ou le logement afin qu'il soit facilement identifié. Par extension, ils pourraient appartenir à des services techniques, urbanisme, ou action sociale par exemple.

Lors du premier plan, une des actions avait permis de réunir plusieurs référents à la LHI. Ils devaient être des relais entre les collectivités locales, plus précisément les communes et les services de l'Etat. Ils devaient limiter les interlocuteurs pour la cellule EI et les autres membres du COTECH. Ils devaient permettre une aide de proximité pour renseigner les communes dans la réalisation de leurs procédures en habitat indigne. Ils seraient informés de manière privilégiée par les services de l'Etat sur les démarches et les éventuelles évolutions concernant la LHI et ils pourraient saisir le PDLHI pour la résolution de cas complexes.

L'avantage d'être dans un EPCI est qu'ils pourraient rayonner et être mobiles sur plusieurs villes et privilégier des rencontres avec les intervenants et les élus locaux, sans que cela ne soit contradictoire avec leurs missions principales.

A l'issue du 1<sup>er</sup> plan, 16 référents avaient été identifiés, à raison d'un référent par EPCI. 8 CA sur les 9 existantes étaient représentées par des chargés de mission, des responsables de service et des élus. 2 CA avaient même présenté 2 représentants possibles au sein d'une seule collectivité.

Parmi les 15 CC existantes, 9 référents étaient identifiés. Des directeurs et des élus étaient présents mais il n'y avait pas d'agents techniques.



Le département est dépourvu de SCHS mais il y a des communes avec des services hygiène organisés ou des personnes sensibilisées à la LHI (c'est-à-dire pouvant instruire les procédures et faire les premières visites) sur le département.

## **2-2) Audit des acteurs**

### **❖ Acteurs de l'Etat**

La première étape a été de contacter les agents du SHRU afin d'avoir leur retour sur le PDLHI, son organisation et leurs attentes quant aux référents.

En tant que co-pilote de l'action menée dans le cadre du PDLHI, il est important de pouvoir réaliser des actions en accord avec leurs attentes et les exigences de leur direction.

Le SHRU, en plus d'être en charge de la LHI, gère le suivi du permis de louer, des projets globaux de réhabilitation portés par les EPCI et les villes. Les deux agents actuellement en poste ne travaillaient pas dans la LHI auparavant. Elles ne font pas de visites sur le terrain et réalisent un accompagnement à distance des collectivités locales. Elles représentent la DDT lors des CODERST habitat qui ont lieu à la DD77 (environ une fois tous les deux mois).

Auparavant, un agent du SHRU était en charge de l'animation du pôle. Elle avait la fonction de guichet unique qui réceptionnait les signalements et les orientait à chaque acteur concerné. Cela n'est plus le cas à ce jour, le poste a été supprimé. Il n'est pas non plus question d'en avoir un prochainement.

Le CD devait participer au financement d'un poste en charge de cette animation mais cette disposition n'est plus à l'ordre du jour.

Par conséquent, il n'y a plus de guichet unique pour les signalements qui doivent désormais se faire via le numéro unique de l'ADIL. Les juristes auront ensuite la charge d'informer les demandeurs et de les orienter si besoin vers le bon interlocuteur.

Le SHRU a gardé le secrétariat du PDLHI. Il convoque les COPIL, les COTECH et rédige les comptes rendus de réunion. Il n'a pas encore mis en place de groupe de travail ni d'autres réunions permettant d'aborder les situations propres liées à l'habitat indigne au cas par cas, avec ou sans les collectivités concernées.

Plusieurs sujets devront être abordés au sein des instances du PDLHI tels que la gestion des astreintes administratives ou la mise en œuvre de l'ordonnance de simplification et d'harmonisation des polices en LHI par exemple. Le SHRU a l'obligation de fournir des indicateurs chiffrés sur la gestion du PDLHI.

Actuellement, le fonctionnement ne leur permet pas de répondre aux critères demandés par leurs instances.

#### ❖ **Acteurs des collectivités**

Dans un deuxième temps, j'ai contacté toutes les personnes identifiées lors du premier plan comme référents (*cf. annexe 8 : guide d'entretien des référents LHI*).

Sur les 9 CA, 7 référents ont répondu à l'enquête (dont deux non familiers avec les procédures de la LHI) et sur les 14 CC, 3 référents ont répondu.

Ils disent tous ne pas avoir connu ni de vrai réseau ni de dynamique associée. Ils ont juste été conviés à une ou deux réunions sans autres actions.

Un des référents (d'une CA) organise sur son territoire des réunions trimestrielles sous la forme de groupes de travail thématiques permettant d'aborder différents aspects de la LHI. Cette réunion est efficace et rassemble bien les acteurs de l'autre département (Essonne) qui compose la CA mais les mêmes actions n'arrivent pas à se pérenniser avec les acteurs seine-et-marnais.

Un autre référent souhaite mettre en place un comité local de la LHI sous la direction de sa sous-préfecture référente en attendant la mise en place de réunions opérationnelles de gestion de situations au sein du PDLHI.

Enfin, dans plusieurs EPCI des opérations ponctuelles font intervenir des opérateurs. Ces derniers, extérieurs aux administrations (comme SOLIHA 77 ou URBANIS) mais liés à elles par un marché public, permettent de réaliser des actions plus poussées pour l'amélioration de l'habitat ou pour empêcher la dégradation des immeubles d'habitation anciens (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou OPAH, Programme d'Intérêt Général ou PIG et Plan de Sauvegarde).

Ces opérateurs ont pour mission d'être présents sur leur zone d'intervention, qui peut être tout le territoire d'un EPCI ou juste un quartier ciblé. Ils réalisent des visites sur le terrain ainsi que des permanences d'accueil où ils peuvent s'entretenir avec propriétaires et locataires. Ils font des remontées d'informations très précises, notamment sur l'appui de rapports aux administrations.

3 opérations de ce type sont en cours sur le territoire et 4 sont en phase préparatoire (dite pré-opérationnelle). La proximité des opérateurs est un atout non négligeable qui permet de détecter des situations et d'accompagner les parties prenantes pendant un temps limité.

### ❖ **Le PDLHI de Seine-et-Marne**

Dans un troisième temps, j'ai contacté tous les partenaires du PDLHI, proches ou éloignés. Je voulais des informations sur le fonctionnement passé (pour ceux dont l'ancienneté permettait d'en témoigner) et sur les attendus pour le futur. (cf. *annexe 9 : guide d'entretien pour les partenaires du PDLHI*).

Sur les 13 partenaires contactés (la DD 77, le SHRU, le CD, la DDCS, AIPI, la CAF, les 3 TJ, la MSA, l'ADIL, l'Anah et l'Union des Maires de Seine et Marne), seul un n'a pas encore répondu à mes questions (pour un problème d'emploi du temps, aucun refus de réponse n'a été constaté).

Les anciens attendent une meilleure coordination de tous les acteurs notamment dans le cadre de la gestion des situations les plus complexes en permettant des réunions régulières afin de pouvoir parler des éléments qui n'avancent pas.

L'un des parquets demande plus de réactivité de la DD 77. Il est conscient des manques de personnel et du turnover important des agents, cependant, en l'absence de SCHS sur le territoire et vu la qualité moindre des rapports qui viennent des villes, il n'est en confiance qu'avec l'expertise et les conclusions des agents de l'ARS qui sont formés, assermentés et habilités par le préfet.

Cela demande donc une importante disponibilité pour ne pas perdre ce partenariat qui tend à s'essouffler.

L'ADIL, en tant que guichet unique temporaire est très investi dans cette fonction et n'est pas effrayée par les sollicitations supplémentaires que cela pourrait induire. Elle est également prête à rendre disponible des juristes sur le territoire pour la mise en place d'actions de sensibilisations ponctuelles auprès des référents mais également auprès des collectivités. Elle rappelle également que des permanences sont présentes sur tout le territoire pour toute la population Seine-et-Marnaise (cf. *annexe 10 : carte des permanences de l'ADIL en Seine-et-Marne*).

La CAF est actuellement dans l'attente d'un outil informatique commun qui serait rempli par tous les intervenants du PDLHI. Leurs dossiers sont enregistrés au nom plutôt qu'à l'adresse et en cas de déménagement des allocataires, les procédures ne sont pas transférées dans les nouveaux dossiers, ce qui ne permet pas d'avoir un historique des situations par logement. Elle attend donc un outil ou une plateforme qu'elle pourrait consulter en cas d'ouverture de dossier qui permettrait les suivis des situations à l'adresse (que ce soit pour des mises en demeure sur la base du RSD ou lors de procédures d'insalubrité).

### ❖ **Les autres PDLHI de France**

Enfin, je me suis entretenue avec les personnes en lien avec des PDLHI opérationnels que ce soit au sein des DDT ou des ARS dans toute la France pour faire un benchmark sur leurs pratiques, leurs succès et leurs échecs.

Sur 12 contactées, 10 personnes ont répondu pour parler de leurs spécificités (*cf. annexe 11 : guide d'entretien pour le fonctionnement des PDLHI dans toute la France*).

Il est beaucoup ressorti de ces entretiens l'importance de la présence d'une personne en charge du secrétariat et de l'animation du pôle, faisant les ordres du jour de réunion, créant les groupes de travail thématiques, rédigeant les comptes rendus de réunion et dans certaines zones, allant en visite pour un accompagnement personnalisé des équipes municipales.

L'importance de ces visites est telle qu'un PDLHI a même pris un contrat avec un opérateur pour les réaliser, vu qu'il n'était plus possible en interne de les faire.

### **2-3) Pistes et préfiguration du futur réseau**

Le SHRU et la cellule EI, principales administrations impliquées dans la LHI sont actuellement débordées par l'exécution de leurs missions et il n'est pas prévu de les soulager à court ou moyen terme. Elles sont également victimes d'un changement récurrent de personnel ne facilitant pas l'appropriation des nouveaux modes de fonctionnement.

Tous les partenaires du PDLHI ont répondu favorablement à mes demandes d'entretien, ce qui montre une réelle adhésion aux problématiques liées à l'habitat indigne et une totale implication

L'ancien sous-préfet en charge de la LHI avait acté des décisions sans les mettre en œuvre comme la mise à disposition d'une personne totalement déchargée pour l'organisation du PDLHI. Nous sommes donc dans l'attente de la nomination du prochain sous-préfet en charge de l'habitat indigne en espérant que sa position concernant ce poste ne changera pas. Sinon, il sera compliqué de gérer le PDLHI de manière efficiente.

Tous les EPCI ont été contactés dans le cadre de cette étude, soit par des mails généraux soit par des mails personnels. A ce jour, certains restent sans réponse mais aucun EPCI n'a exprimé son refus de participer au dispositif.

Le réseau s'arrête à 11 référents à la rédaction de ce rapport. 7 CA sur les 9 ont des référents (je reste en attente des réponses des 2 autres CA) et les 4 autres référents viennent des CC.

Parmi les référents identifiés, 2, en CA, ne sont pas familiers des procédures en LHI, l'un parce qu'il arrive sur son poste et l'autre car son EPCI est constitué principalement de villes nouvelles donc il n'est pas amené à traiter des situations d'habitat indigne.

Un des référents contactés est un maire de commune. A cause de sa position d'élu, il ne correspond pas au profil initial attendu pour les référents. Il va donc falloir recruter un autre référent.

Le courrier qui devait être initialement envoyé aux maires et aux présidents d'EPCI ne l'a pas encore été. Il est désormais envisagé d'envoyer un courrier aux EPCI qui n'ont pas de référent pour leur demander d'en désigner un (*cf. annexe 12 : courrier corrigé à destination des EPCI sans référents*).

Enfin, le PDLHI et la LHI en générale manquent de publicité dans le département. Aucune des administrations impliquées dans la gestion de la LHI en Seine-et-Marne ne possède un mode de communication claire permettant d'identifier le numéro unique national, qui est la porte d'entrée de la LHI sur le territoire.

Le réseau est bel et bien présent avec des acteurs dynamiques et intéressés. Pour l'animer, nous pouvons compter sur des administrations engagées, mais nous allons voir plus bas quelles actions sont à privilégier à travers un plan d'action, non exhaustif et qui évoluera dans le temps.

### 3 PLAN D'ACTION

Au vu des retours des différentes enquêtes et de mon expérience dans le domaine de la LHI, je vais proposer différents schémas d'animation de réseau et un plan d'action à prévoir pour le fonctionnement du réseau. Ce plan d'action n'est pas rédigé dans un ordre chronologique.

#### **3-1) Les points communs entre les différents scénarios**

Pour pouvoir être correctement animé, le réseau demande un investissement important de la part de ses acteurs, principalement la cellule EI et le SHRU qui sont copilotes de cette action. Il sera donc important que ces 2 administrations consacrent un temps dédié régulier à la coordination de ce réseau afin de simplifier sa mise en route et qu'il reste dynamique de façon pérenne.

<b><u>ACTION 1 : réunion trimestrielle du COTECH en groupe de travail</u></b>
<b>Pourquoi</b> : le COTECH se réunit déjà pour organiser la logistique du PDLHI. Il faut désormais régler des problématiques complexes d'habitat indigne, simplifier la gestion des dossiers les plus courants et créer une cohésion dans le PDLHI
<b>Qui</b> : la cellule EI, le SHRU et la DDCS
<b>Quand</b> : tous les trimestres, à commencer le plus tôt possible
<b>Comment</b> : une réunion en présentiel est à privilégier (ou une webconférence uniquement si les conditions sanitaires l'imposent)
<b>Quoi</b> : plusieurs points fondamentaux devront être abordés (un ou deux maximum) par réunion, pour pouvoir mieux les développer : <ul style="list-style-type: none"><li>- Faire un point sur les situations en cours (travaux d'office, hébergement/relogement, inscription des arrêtés aux services de publicité foncière, mainlevée à prévoir) et sur les priorités de chaque direction ;</li><li>- Revoir le partenariat de base entre ARS-DDT-DDCS ;</li><li>- <b>Après la sortie du décret d'application de la loi ELAN</b> : comment le mettre en œuvre : qu'est-ce qui va changer dans l'application des procédures et la rédaction des arrêtés, opportunité de maintenir ou pas le CODERST habitat, (avec comme invité pour cette réunion l'ADIL 77) ;</li><li>- Comment gérer les astreintes administratives en Seine-et-Marne ;</li><li>- Le suivi des arrêtés anciens.</li></ul>
<b>Où</b> : alternance entre les locaux de la DDT, de l'ARS et de la DDCS
<b>Combien</b> : le temps de présence des agents et les différents coûts de transport

Le réseau de référents est pour le moment fictif. Il prend forme et les différentes parties prenantes sont motivées individuellement dans la thématique de la LHI sur leur secteur. Il est important qu'un évènement fondateur acte cette union et que chaque référent se reconnaisse et reconnaisse les autres comme intervenants actifs dans la LHI.

<b><u>ACTION 2 : rencontre des référents</u></b>
<b>Pourquoi</b> : pour que le réseau soit effectif, il est important que les référents puissent se connaître et s'identifier. Il est plus simple de faire appel à une personne lorsque nous l'avons déjà vu. De plus, avec les nouveaux arrivants, cela permettra aussi de voir quelles sont les dernières personnes en poste dans les principales administrations membres du PDLHI
<b>Qui</b> : les 11 référents identifiés, la cellule EI, le SHRU, la DDCS, la CAF, l'ADIL et un représentant de la préfecture (le sous-préfet ville s'il est nommé)
<b>Quand</b> : après la sortie du décret d'application de la loi Elan prévu au 1 <sup>er</sup> trimestre 2021, vers le mois d'avril 2021 et après la réunion trimestrielle du COTECH en présence de l'ADIL et traitant du décret (afin de mettre au point le discours à transmettre)
<b>Comment</b> : une réunion en présentiel est à privilégier (ou une webconférence uniquement si les conditions sanitaires l'imposent)
<b>Quoi</b> : il s'agira d'une présentation de chaque service membre du PDLHI (même ceux absents, les éléments de langage à employer sur les différentes administrations seront à valider par chacune d'entre elles) et de chaque référent. Il sera ensuite présenté l'ordonnance et le fonctionnement qui sera désormais adopté en Seine-et-Marne (notamment sur la continuité du CODERST ou pas).
<b>Où</b> : dans les locaux de la préfecture idéalement ou de l'administration ayant la plus grande salle de réunion pour le respect des règles sanitaires
<b>Combien</b> : le temps de présence des agents et les différents coûts de transport

Une fois le réseau acté, l'un des meilleurs moyens identifiés pour le faire vivre est les échanges sur les points forts de la LHI. Ces réunions seront organisées sous forme de groupes de travail thématiques.

<b><u>ACTION 3 : groupes de travail thématiques</u></b>
<b>Pourquoi</b> : ces groupes de travail permettront de développer différents points de la LHI, d'harmoniser les connaissances entre les différents acteurs du territoire sur un sujet commun et les modes d'application des textes de loi en vigueur
<b>Qui</b> : les référents identifiés, la cellule EI, le SHRU, la DDCS, la CAF et l'ADIL
<b>Quand</b> : après l'action 2, la régularité serait à fixer avec tous les acteurs concernés pour s'assurer de leur présence. L'idéal serait une fois tous les 3 à 4 mois
<b>Comment</b> : vu la taille du territoire, pour éviter les temps perdus dans les trajets, nous pourrions privilégier des webconférences. L'administration la plus concernée par la thématique réaliserait l'introduction du groupe de travail avec la présentation des points de réglementation sur un temps court puis le reste du temps serait sous la forme de discussion/débat.
<b>Quoi</b> : après concertation avec les différents référents (il est important qu'ils se sentent reconnus et écoutés dans le réseau afin d'être efficaces dans la mise en œuvre de leurs missions de conseils) un thème précis sera abordé et développé à chaque réunion : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La visite : de la prise de rdv au rapport (avec comme invité SOLIHA et AIPI qui interviennent sur le territoire et qui réalisent des visites) ;</li> <li>- La non-décence et les procédures RSD : de la constatation à l'action ;</li> <li>- Le permis de louer ;</li> <li>- Les aides de l'Anah (avec comme invité la section Anah de la DDT) ;</li> <li>- Le traitement des situations à risque pour la sécurité des personnes;</li> <li>- Le CODERST habitat (s'il est maintenu dans le département) ;</li> <li>- L'OPAH (et les autres opérations d'aménagement) ;</li> <li>- Les travaux d'office et le recouvrement ;</li> <li>- L'inscription des arrêtés au service de publicité foncière ;</li> <li>- La rédaction des arrêtés ;</li> <li>- La mise en œuvre des procédures d'urgence ;</li> <li>- L'incurie et le syndrome de Diogène ;</li> <li>- Le propriétaire occupant dans l'habitat indigne.</li> </ul>
<b>Où</b> : chacun dans ses locaux si l'idée de la webconférence est maintenue
<b>Combien</b> : le temps de présence des agents et le coût d'une bonne connexion à Internet



La grandeur du territoire et la mise en place d'intermédiaires facilitant la communication avec les communes, ne doit pas nous empêcher de garder une présence sur le terrain.

<b><u>ACTION 4 : réunions locales</u></b>
<p><b>Pourquoi</b> : afin de connaître les acteurs locaux de la LHI et ceux qui réalisent les visites. La présence de référents limite les contacts directs avec eux mais elle ne doit pas totalement les supprimer. Cela permettra également d'avoir une idée de la typologie des logements dans une ville (habitat neuf, ancien, zone rurale, présence de grands ensembles d'habitation,...) qui orientera la prise de décisions.</p>
<p><b>Qui</b> : un référent, celui de l'EPCI du territoire concerné s'il y en a un, les agents de mairie réalisant les visites et/ou recevant les plaintes, les travailleurs sociaux du territoire, le juriste de l'ADIL du territoire, l'agent de la CAF du territoire concerné, le SHRU, la DDSCS, les opérateurs s'il y a une action sur le territoire et la cellule EI</p>
<p><b>Quand</b> : après l'action 2, tous les 4 à 6 mois idéalement, à ajuster en fonction des emplois du temps de chacun afin de pouvoir se rendre dans EPCI au moins une fois par an idéalement)</p>
<p><b>Comment</b> : une réunion en présentiel</p>
<p><b>Quoi</b> : il serait question de traiter des problèmes et particularités locaux. Si des situations précises avec des cas précis l'exigent, les réunions pourraient être l'occasion de traiter de ces cas avec tous les acteurs</p>
<p><b>Où</b> : dans les locaux de l'EPCI concerné ou de la MDS de secteur</p>
<p><b>Combien</b> : le temps de présence des agents et les coûts de transport</p>

Parmi les référents, l'un d'entre eux est un maire. Etant donné que le profil d'édile ne correspond pas au profil souhaité des référents, nous allons devoir le contacter afin de tenter de lui demander de trouver, si possible un acteur de terrain avec un profil plus technique pour le représenter.

La particularité des zones rurales, est la polyvalence des élus, qui peuvent réaliser beaucoup plus de missions, notamment techniques, que les élus de grande ville. Il faudra donc prendre en compte tous ces critères.

Si malgré son statut de maire ce référent reste dans le réseau, nous lui proposerons les formations destinées aux référents (en fonction de ses connaissances en LHI) mais nous lui proposeront en plus une formation destinée aux élus (à tous les élus de manière générale).

<b><u>ACTION 5 : formation des élus</u></b>
<b>Pourquoi</b> : les élus prennent les décisions et signent les actes administratifs. Afin qu'ils prennent pleinement conscience des enjeux de la LHI et des conséquences, il est important qu'ils soient formés, surtout pour les nouveaux arrivants.
<b>Qui</b> : les maires et les élus en charge du logement et/ou de l'habitat
<b>Quand</b> : au plus vite, quand ils le souhaitent en fonction des dates de formation proposées par les différents centres
<b>Comment</b> : par session dématérialisée pour la formation de l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique et en présentiel pour le Centre National de la Fonction Publique Territoriale et le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
<b>Quoi</b> : ces formations présentent les différentes polices en habitat indigne et le rôle des collectivités territoriales dans ces différentes procédures
<b>Où</b> : dans les différents centres de formation pour le PNLHI (un centre est à Paris), le CNFPT a des centres de formation à Pantin, Evry ou Issy-les-Moulineaux et l'EHESP propose la formation à distance donc pas de déplacement à prévoir
<b>Combien</b> : les prix sont différents selon les centres de formation

Tout au long de l'année, en fonction des sessions, le PNLHI propose des formations sur les différents thèmes de la LHI aux personnes ayant déjà une expérience. Nous proposerons ces formations aux référents expérimentés et déjà en postes (cf. annexe 13 planning de formation 2020 du PNLHI).

<b><u>ACTION 6 : formation des référents expérimentés</u></b>
<b>Pourquoi</b> : ce sont les interlocuteurs privilégiés des villes pour la mise en place des procédures. Afin qu'ils soient capables d'orienter les personnes le plus efficacement possible, ils doivent connaître les procédures et leurs issues
<b>Qui</b> : les référents identifiés qui connaissent déjà les principes de base et les notions fondamentales de la LHI
<b>Quand</b> : lors des sessions auxquelles ils peuvent participer tout au long de l'année
<b>Comment</b> : en se rendant dans le centre de formation concerné et en suivant une formation sur un thème qui les intéresse
<b>Quoi</b> : il s'agira de suivre une formation sur un thème particulier de la LHI (les travaux d'office et le recouvrement, les différentes pathologies du bâtiment, le traitement de l'habitat en copropriété, l'incurie, les droits des occupants, le pénal, la rédaction des arrêtés,...)
<b>Où</b> : plusieurs centres de formation dispensent les formations en fonction des thèmes
<b>Combien</b> : les formations sont gratuites pour les agents de la fonction publique territoriale

Pour les référents novices qui ne connaissent pas les principes de base de la LHI, une formation particulière est à leur proposer.

<b><u>ACTION 7 : formation des référents non familiers de la LHI</u></b>
<b>Pourquoi</b> : il est impératif que les référents connaissent les procédures et les responsabilités de chacun dans la LHI afin de pouvoir aider et renseigner les personnels de mairie
<b>Qui</b> : les référents nouvellement arrivés dans le réseau et les plus anciens qui souhaiteraient une piqûre de rappel suite à un manque de pratique des procédures Une formation est donnée par AIPI et un agent de la cellule EI et une autre formation est donnée par les correspondants techniques du PNLHI
<b>Quand</b> : la date dépendra des sessions de formation proposées
<b>Comment</b> : les formations sont données en présentiel
<b>Quoi</b> : elles consistent en une présentation de l'habitat indigne, des procédures existantes et des pouvoirs attribués aux différentes autorités publiques en termes de LHI

**Où** : dans les locaux des MDS pour la formation donnée par AIPI (formation destinée de base aux TS) à raison de 3 sessions par an et dans les différents centres de formation qui reçoivent les formations dispensées par le PNLHI (formation de 3 jours)

**Combien** : ces formations sont dispensées gratuitement, il restera les coûts de transport et le temps de présence des agents

Pour pouvoir être actif et reconnu, le PDLHI de Seine-et-Marne doit être identifié et ce n'est actuellement pas du tout le cas.

### **ACTION 8 : communication du PDLHI**

**Pourquoi** : faire connaître le PDLHI au plus grand nombre et que les administrés ne restent pas avec des situations d'habitat indigne sans savoir vers qui se retourner ou quelle administration en a la charge. Cela éviterait aussi de solliciter la mauvaise organisation dans une situation particulière et de perdre du temps.

**Qui** : par les différents membres et partenaires du PDLHI

**Quand** : dès maintenant et en continu au fur et à mesure du temps

**Comment** : par la transmission d'affiches du numéro unique et de flyers de l'ADIL aux différents lieux d'accueil du public, par la diffusion de communications sur les différents sites de tous les partenaires du PDLHI et par la presse écrite pour les institutions qui en disposent encore

**Quoi** : chaque membre doit gérer dans les lieux d'accueil de sa structure et sur leurs sites internet de la diffusion de l'affiche « info logement indigne » et de la distribution de l'affiche et de flyers de l'ADIL

**Où** : dans les centres de santé, les accueils des mairies et mairies annexes, des EPCI, des maisons de quartier, des accueils de PMI, des cabinets médicaux et paramédicaux, des points d'accueils de la CAF et de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, de la MSA, en préfecture, dans les tribunaux judiciaires et de proximité, sur les sites internet de tous les partenaires du PDLHI ainsi que dans les newsletters transmises par mail et courrier

**Combien** : le temps de transmission et de distribution des agents, le coût des flyers et des affiches

Suite aux prises de contact avec les référents, de nombreuses invitations à des réunions nous sont parvenues. Il est important dans le cadre de ce partenariat de se rendre de manière régulière à ces réunions lorsqu'elles traitent entièrement ou partiellement d'habitat indigne. Cela permettrait que la cellule EI puisse se positionner sur les dossiers qui la concernent et qu'elle puisse aussi être force de proposition sur les situations qui ne sont pas encore engagées dans des procédures d'insalubrité et qui pourraient l'éviter. Cela permettrait aussi de rencontrer les acteurs locaux et de mettre en œuvre une dynamique de partenariat.

<b><u>ACTION 9 : participation aux différentes instances locales</u></b>
<b>Pourquoi</b> : être informé des actions du territoire en terme d'habitat indigne, être informé de ce qui est plus ou moins efficace, rencontrer les personnes qui œuvrent localement à lutter contre l'habitat indigne
<b>Qui</b> : la cellule EI, la CAF, le SHRU
<b>Quand</b> : lors des groupes de travail, COPIL, COTECH des différentes instances du territoire : OPAH, Plan de sauvegarde, étude pré-opérationnelle, programme Action Cœur de ville,...
<b>Comment</b> : en participant à ces réunions, en se renseignant sur l'évolution de ces opérations en cours et en échangeant avec les opérateurs qui sont présents en permanence sur le terrain
<b>Quoi</b> : lors de ces réunions il peut être fait des bilans des actions en cours ou alors il peut être question de thèmes particuliers en lien avec l'habitat indigne
<b>Où</b> : dans les locaux des territoires concernés en Seine-et-Marne
<b>Combien</b> : le temps de présence des agents et les coûts de transport

Concernant les éléments de communication, sur le site de l'ARS IDF, les coordonnées de la DD77 ne sont pas à jour. Sur les sites de la préfecture et du CD, il n'est pas clairement mentionné les services en charge de la LHI, ce qui implique une longue recherche lorsque les personnes ne sont pas familières de ces sites.

<b><u>ACTION 10 : communication sur le site de l'ARS IDF, la préfecture de Seine-et-Marne et le CD</u></b>
<b>Pourquoi</b> : pour beaucoup de personnes l'ARS est l'administration référente en terme de LHI donc son site donc son site doit impérativement être à jour des coordonnées qu'il diffuse. Pour la préfecture et le CD, ce sont des administrations impliquées dans la LHI et il est donc important que cela transparaisse de manière plus évidente dans leurs différents media de communication.
<b>Qui</b> : les personnes en charge de la communication et de la diffusion d'informations sur le site internet de l'ARS IDF, la préfecture de Seine-et-Marne et le CD
<b>Quand</b> : au plus vite
<b>Comment</b> : en remontant les informations aux services concernés afin de leur demander des corrections
<b>Quoi</b> : les guides et plaquettes destinés à l'usage des professionnels en immobilier n'est pas à jour concernant les coordonnées de la DD77 sur le site internet de l'ARS IDF. Il faut également rajouter les coordonnées de l'ANIL (voir des ADIL à côté de chaque département). Sur le site de la préfecture et du CD ils manquent aussi des affiches avec le numéro unique et/ou un lien vers le site de l'ADIL 77.
<b>Où</b> : sur les sites internet des administrations concernées
<b>Combien</b> : le temps de travail des agents des services communication et/ou informatique

La MSA est nouvellement arrivée au COTECH du PDLHI. Elle propose les mêmes prestations que la CAF aux mêmes conditions mais à destination des personnes affiliées au régime agricole (agriculteurs, employés de la banque Crédit agricole, paysagistes,..). Ils sont soumis aux mêmes exigences réglementaires. Il n'y a pas de situations de non décence relevées auprès des agents de la MSA. Il est donc important de sensibiliser les agents afin d'être sûr qu'ils puissent identifier une situation d'habitat indigne lorsqu'ils en voient une au cours de leur visite.

### **3-2) 1<sup>er</sup> scénario : un référent identifié dans chaque EPCI**

Dans l'hypothèse où chaque EPCI aurait un référent, il y aurait dans le réseau des référents travaillant en tant que chargés de mission habitat ou habitat privé qui sont déjà familiers des procédures en LHI (référent type qui travaillerait en CA ou en CC organisée autour des politiques de l'habitat), qui accompagnent déjà les villes dans la conduite de leurs procédures et d'autres référents qui abordent la LHI de manière plus occasionnelle car ce n'est pas leur cœur de métier de base.

Pour les personnes connaissant déjà les procédures de la LHI, nous les orienterons vers l'action n°7. Les agents des CA et des CC sont des agents de la Fonction Publique Territoriale, ils sont donc invités gratuitement à ces formations.

Il serait préférable avant de commencer les groupes de travail thématiques que les référents aient pu accéder à l'action n°8 pour que tout le monde puisse intervenir lors des débats.

### **3-3) 2<sup>ème</sup> scénario : 9 référents identifiés et pas de retour des autres EPCI**

Si suite aux différentes sollicitations des EPCI, il n'y avait plus de retour, le courrier cité précédemment (*cf. annexe 12*) est à envoyer aux élus en charge de l'habitat et du logement dans les différents EPCI concernés.

Pour couvrir les zones sans référents, il faudra s'appuyer sur les maisons départementales des solidarités présentes sur tout le territoire (*cf. annexe 14 : carte des MDS de Seine-et-Marne*). Le CD est un partenaire privilégié du PDLHI. Ils ne sont pas actifs dans les polices de LHI mais via le PDALHPD, ils sont partenaires du PDLHI et ils sont même membres du COTECH.

Les TS qui y sont présents sont au plus près de la population. Ce sont donc des potentiels relais identifiés qui peuvent orienter les personnes en situation délicate.

<b><u>ACTION 11 : communication auprès des Maisons Départementales des Solidarités</u></b>
<b>Pourquoi</b> : les MDS sont des lieux de proximité de la population. Ce sont aussi des lieux où il peut être facile de se confier car les personnels sont habitués à l'écoute et au conseil
<b>Qui</b> : la communication serait à réaliser par la cellule EI et le SHRU
<b>Quand</b> : après les actions 1 et 2
<b>Comment</b> : cela passerait par la transmission de flyers rédigés par l'ADIL, du fascicule en attente de diffusion après les prochaines évolutions réglementaires de 2021 et par l'affichage du numéro unique « info logement indigne » ( <i>cf. annexe 5</i> ) et de la liste des

permanences de l'ADIL en Seine-et-Marne.
<b>Quoi</b> : cette communication va permettre aux personnes victimes d'habitat indigne de savoir vers qui s'orienter
<b>Où</b> : dans toutes les MDS de Seine et Marne
<b>Combien</b> : le temps de présence des agents, les coûts de transport et le coût de l'impression de la documentation.

Il faudrait aussi commencer les réunions locales telles que définies dans l'action 4 par les zones dépourvues de référents afin d'identifier les interlocuteurs locaux, les sensibiliser à la problématique et les inciter à désigner un référent à la LHI.

A long terme, il faudrait également prévoir un relais des référents identifiés pour tout le département. Ils pourraient renseigner ponctuellement tous les intervenants locaux au titre de référent du PDLHI de Seine-et-Marne. C'est une option à envisager pour la suite

Enfin, le maire reste un interlocuteur important dans les situations d'habitat indigne. Afin qu'ils puissent mettre les moyens et surtout être sensibilisés à la thématique il faudrait pouvoir tous les atteindre.

<b><u>ACTION 12 : contacter l'Union des Maires de Seine-et-Marne</u></b>
<b>Pourquoi</b> : c'est la seule instance locale représentant les maires du département. Il est important de se rapprocher de ce porte-parole des élus. Lors de ma prise de contact j'ai contacté Madame DOERING, la présidente de l'Union des Maires de Seine-et-Marne et des présidents d'intercommunalité (UM 77). Elle n'était pas disponible pour un entretien mais elle m'informait n'avoir aucune instance dédiée à la LHI dans son association.
<b>Qui</b> : un agent d'un des membres du PDLHI
<b>Quand</b> : dès que possible
<b>Comment</b> : en organisant lors d'une assemblée générale ou de toute autre réunion une présentation du PDLHI et de son action dans la LHI. Avec distribution d'un kit contenant des affiches de l'ADIL avec le numéro unique, des flyers explicatifs et le fascicule rédigé par le PDLHI.
<b>Quoi</b> : cela consisterait en une réunion de présentation du PDLHI et de ses organisations membres suivie d'un échange et d'une session de questions/réponses ou débat
<b>Où</b> : dans les locaux de réunion de l'UM 77
<b>Combien</b> : le temps de présence des agents, les coûts de transport et le coût de l'impression de la documentation.



## Conclusion

Cette étude a permis de mettre en évidence l'importance de la LHI auprès de nombreux acteurs Seine-et-Marnais qui ont répondu massivement à cet échange permettant de réfléchir à une évolution du fonctionnement du pôle pour une amélioration de l'efficacité de cette instance.

Le principe même du réseau est très bien accepté par tous les acteurs de la LHI dans les administrations et les collectivités locales.

Cependant, la particularité du territoire avec l'absence de SCHS, un nombre important de communes sur un très grand territoire à parcourir et un turnover récurrent des agents implique un traitement de la LHI dégradé.

La relance du réseau va donc permettre de créer une dynamique partenariale avec les différents intervenants de la LHI.

Une fois le réseau effectif, il pourra être envisagé de mettre en place un outil de travail en commun comme une plateforme « Démarches simplifiées » qui est gratuite et peut donc être utilisé par tous les intervenants équipés d'une connexion à Internet. Ce qui permettra un suivi en temps réel des dossiers.

Il faudra ensuite s'atteler à lier le réseau à la fonction de l'agent et sa fiche de poste plutôt qu'à la personne. La difficulté sera ensuite d'inclure de façon plus systématique le PDLHI à la gestion des situations complexes en LHI.

Enfin, ce qui n'a pas pu être mesuré dans cette étude est le temps annexe consacré au suivi du réseau, au retour des appels téléphoniques et à une augmentation des sollicitations des partenaires qui nous auraient identifiés.

---

## Bibliographie

---

1 : seine-et-marne.gouv.fr

2 : Plan Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne en Seine-et-Marne, 2020-2022

3 : Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

4 : Protocole organisant les modalités de coopération entre le préfet de Seine-et-Marne et le Directeur Générale de l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France

5 : Article 251A de la loi n°2000-321 du 12/4/2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

6 : Article 195 de la loi ELAN

7 : Circulaire du 17 novembre 2015

---

## Liste des annexes

---

Annexe 1 : lettre du Délégué Interministériel à l'Hébergement et à l'Accès au Logement

Annexe 2 : l'instruction gouvernementale du 15 mars 2017

Annexe 3 : carte des EPCI de Seine-et-Marne

Annexe 4 : schéma des procédures en Lutte contre l'Habitat Indigne

Annexe 5 : affiche du numéro unique national « Info logement indigne »

Annexe 6 : fiche de l'action 4.2 du 2<sup>nd</sup> plan départemental de la LHI

Annexe 7 : circulaire interministérielle du 08/02/2019

Annexe 8 : guide d'entretien des référents à la Lutte contre l'Habitat Indigne

Annexe 9 : guide d'entretien pour les partenaires du PDLHI

Annexe 10 : carte des permanences de l'ADIL en Seine-et-Marne

Annexe 11 : guide d'entretien pour le fonctionnement des PDLHI dans toute la France

Annexe 12 : courrier corrigé à envoyer

Annexe 13 : planning de formation du PNLHI pour l'année 2020

Annexe 14 : carte de situations des maisons départementales des solidarités de Seine-et-Marne

Annexe 15 : calendrier prévisionnel

## Annexe 1



Paris, le 17 novembre 2015

*Le Délégué interministériel pour l'hébergement  
et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées*

à l'attention de

Mesdames et messieurs les préfets de régions

Mesdames et messieurs les préfets de départements

Objet : Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

PJ : « Les PDLHI : un état des lieux »

Le 8 avril 2015, la DIHAL a organisé à Paris la deuxième journée nationale des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) pour faire connaître de bonnes pratiques de ces Pôles, établir un bilan de leur activité et dresser des perspectives de nature à pérenniser et développer leur action.

Cette journée a été conclue par madame Pinel, ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, qui a donné une série de recommandations dans ce sens. Vous trouverez ci-dessous, sur la base de cette « feuille de route », des priorités d'action pour les PDLHI.

Vous trouverez également en annexe le bilan de l'action des PDLHI établi par la DIHAL pour la journée du 8 avril sur la base d'une enquête de terrain auprès des PDLHI ainsi que de l'enquête annuelle réalisée par la DIHAL, la DGS et la DHUP auprès des services déconcentrés.

### 1. Déploiement des PDLHI

Chaque département doit être doté d'un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) mettant en synergie les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, tant pour ce qui concerne les services de l'Etat que ceux des collectivités locales. Les PDLHI sont appelés à traiter sous tous leurs aspects les situations d'habitat indigne faisant l'objet de plaintes ou de signalements, en particulier en usant de la « boîte à outils » des polices générale et spéciales des maires, des préfets et des présidents d'Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Il est indispensable que soient dotés rapidement d'un PDLHI les rares départements qui en sont encore dépourvus.

Les PDLHI sont d'autant plus efficaces qu'ils réunissent l'ensemble des partenaires appelés à un titre ou à un autre à œuvrer pour la résorption de l'habitat indigne. Sans que cette liste soit exhaustive – chaque département doit pouvoir s'adapter aux réalités locales – on notera en particulier :

- les Directions départementales des territoires/et de la mer, les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement, les Agences régionales de santé, les Directions départementales de la cohésion sociale, les Associations départementales information logement, les Caisses d'assurance familiale et Mutuelles sociales agricoles, le Conseil Départemental, les communes dotées d'un Service communal d'hygiène et de santé ainsi que les EPCI ayant pris la compétence en matière de lutte contre l'habitat indigne suite à la loi ALUR,
- il conviendra également que chaque PDLHI maintienne et développe tous les partenariats utiles avec les Parquets et leurs magistrats « référents habitat indigne » ainsi que les services fiscaux pour mener avec eux une politique active contre les marchands de sommeil.

## 2. Management des PDLHI

Les préfets, en lien avec les Conseils départementaux – coresponsables des Plans départementaux d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées -, doivent assurer le pilotage stratégique des PDLHI. Ce pilotage est indispensable pour que la mise en synergie des différents acteurs soit totalement effective, comme le prouve l'exemple des départements où tel est déjà le cas.

En outre, l'expérience montre que le travail commun dans les PDLHI fonctionne d'autant mieux qu'il est fondé sur un protocole cosigné par les différents partenaires du Pôle. Cette pratique gagne à être systématisée avec des protocoles rédigés en « mode projet » c'est-à-dire avec une déclinaison annuelle des objectifs et un mode de suivi. L'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) doit voir son utilisation généralisée pour favoriser ce suivi actif.

Chaque fin d'année, l'analyse des objectifs et résultats des mois passés sera adressée à la DIHAL par chaque PDLHI afin qu'en soit établie une synthèse nationale, pour identifier les éventuelles difficultés rencontrées par les PDLHI et leur chercher remède.

## 3. Accompagner les maires et les présidents d'EPCI dans la mise en œuvre des polices de l'habitat indigne

Malgré les possibilités offertes par la loi ALUR, les transferts de compétence aux présidents d'EPCI sont loin d'être systématiques et de très nombreux maires de petites communes restent les premiers concernés sur leurs territoires pour la mise en œuvre des polices (polices générale et spéciales des maires, travaux d'office, hébergements et relogements d'office, etc.). La plupart des petites communes sont dépourvues de services techniques étoffés et, ipso facto, des moyens techniques et juridiques de traiter des situations d'habitat indigne.

Il convient de renforcer l'aide technique à destination de ces élus, aussi bien par des journées d'information que par des actions d'assistance au quotidien pour la prise et la conduite d'arrêtés jusqu'à leur terme. C'est là un rôle primordial des PDLHI. C'est aussi l'occasion de faire connaître les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR : « astreintes », recouvrement du travail en régie en cas de travaux d'office, traitement de copropriétés en difficulté, etc. Ce sujet des copropriétés en difficulté est largement émergent en matière d'habitat indigne et donc un sujet à aborder de façon appuyée, par exemple pour les questions de copropriétés désorganisées ou inorganisées pour lesquelles la loi ALUR a simplifié les modes de saisines des Tribunaux de grande instance en vue de nommer un administrateur provisoire.

Dans ce contexte, il est également utile d'offrir aux services des EPCI dont les présidents ont désormais des compétences en matière de polices spéciales des maires et, dans, certains cas, des préfets, des formations pour les aider à mettre en œuvre leurs nouvelles prérogatives.

Le PNLHI est, autant que de besoin, à votre disposition pour monter ces actions de formation et d'information.

Ces actions sont d'autant plus nécessaires que chaque année l'action coercitive contre les situations d'habitat indigne augmente alors même que le volume de logements indignes décroît lentement. C'est un fait positif que l'on peut lier au déploiement et à l'action des PDLHI. On remarque cependant que croît le nombre d'arrêtés non menés à leur terme. Pour un certain nombre d'entre eux, parfois très anciens, cette situation impose une vigilance accrue sur le devenir des biens concernés, tant pour la sécurité des personnes que pour ne pas engager la responsabilité de la puissance publique en cas d'accident.

\*\*\*\*

La DIHAL – PNLHI reste à votre entière disposition pour assurer tout l'accompagnement technique et juridique que peuvent souhaiter les PDLHI.



Sylvain MATHIEU



## Les PDLHI : un état des lieux

➤ Ariane Alberghini

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, Dihal

Cet état des lieux a été réalisé à l'aune des priorités énoncées par les deux circulaires du Délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement (juillet 2010 et mars 2012). Ce travail n'aurait pas été possible sans la disponibilité de très nombreuses personnes ressources des PDLHI, et je les remercie vivement de leur aide.

Sur les 96 départements métropolitains, 90 sont dotés d'un PDLHI, dans 3 départements le pôle est en cours de création, et 3 autres n'ont pas de PDLHI à proprement parler, bien que les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne soient plus ou moins mobilisés par les services. Les 5 départements d'outre-mer sont dotés d'un PDLHI. Le déploiement des PDLHI est donc quasi achevé en 2015 (créés pour la plupart entre 2010 et 2012).

Cet état des lieux est plutôt qualitatif et vise à identifier les bonnes pratiques des Pôles dans leurs différents domaines d'intervention. La Réforme de l'Administration Territoriale de l'État (RéATE)<sup>1</sup> initiée en 2010 dans le cadre de la RGPP a acté le principe d'interministérialité des services déconcentrés de l'État. Or, dans le domaine de la LHI comme dans beaucoup d'autres, l'interministérialité n'est pas suffisante: il s'agit d'impliquer également les collectivités, les autres services publics, les associations... Les PDLHI remplissent cette fonction, en constituant de ce fait des fenêtres d'opportunité pour l'action publique. Il s'agit de structures d'échange, d'interfaces où acteurs concernés peuvent articuler et légitimer les problématiques d'une façon qui reflète l'interdépendance des demandes sociales. Mais les enjeux soulevés par cette organisation sont nombreux et ils seront présentés thématiquement dans les quatre parties qui suivent.

### I. [Le pilotage et les partenariats des PDLHI](#)

#### A) [Le pilotage préfectoral](#)

**Près de 40 % des Pôles interrogés<sup>2</sup> sont pilotés par le corps préfectoral**, i.e. par le préfet, un sous-préfet ou un secrétaire général. Ce chiffre marque une évolution positive par rapport au taux indiqué pour 2013 par l'enquête habitat indigne, de 20%. Néanmoins ces données cachent des situations très différentes, du pôle où la préfectorale préside le comité de pilotage à celui où elle émerge réellement comme moteur de la dynamique du pôle, comme en Meurthe-et-Moselle, en Ariège ou en Charente-Maritime.

La fonction préfectorale est la plus à même d'assurer cette fonction de pilotage non seulement parce que le préfet porte les priorités de l'Etat et mobilise les acteurs en conséquence. La préfectorale est devenue également un lieu possible d'arbitrage, offrant un visage de neutralité et d'homogénéité qui se fait nécessaire dans une instance où le nombre et la nature des intérêts en jeu prêtent au conflit. De plus, l'attentisme peut prévaloir lorsque les responsabilités sont diluées. Ainsi, malgré l'investissement des partenaires des PDLHI, et notamment des services de l'Etat qui le plus souvent animent les PDLHI, l'absence de pilotage préfectoral est déplorée par les services

<sup>1</sup> Cf Décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements modifié par le décret n° 2010-146 du 16 février 2010

<sup>2</sup> 87 départements interrogés dont 82 dotés d'un PDLHI à tous les effets ; les pourcentages sont basés sur ces 82 PDLHI.

même quand ils déclarent assurer eux-mêmes le pilotage stratégique de l'instance; or, 20 % des Pôles interrogés se déclarent privés de tout pilotage stratégique.

#### B) [Le portage politique : l'implication des Conseils Départementaux](#)

Si le pilotage des PDLHI gagne à être investi par le corps préfectoral, le copilotage du PDLHI par les Conseils Départementaux est un atout supplémentaire. **Dans 28 % des Pôles interrogés le Conseil Départemental est impliqué dans le pilotage ou le co-pilotage de l'instance**, directement ou à travers le comité de pilotage du PDALPD/PDALHPD. Quand il n'est pas co-pilote, le Conseil Départemental est un partenaire constant de la plupart des PDLHI. Par ailleurs, 3 Pôles sont directement animés par le Conseil Départemental, et deux autres co-animés par le Conseil Départemental et la DDTM. Leur investissement permet d'en faire un véritable engagement de l'élu auprès des populations défavorisées et mal-logées, propriétaires occupants ou locataires. Il permet également de relier la lutte contre l'habitat indigne aux documents de programmation qui concernent l'habitat et le logement des personnes défavorisées. Le portage politique de la LHI ne se résume pas évidemment à l'implication des Conseils Départementaux mais aussi à celle des communes et EPCI (cf 3ème partie).

#### C) [La formalisation des PDLHI](#)

**Près de 60 % des Pôles interrogés sont dotés d'un document écrit officialisant le PDLHI**, sous forme de charte ou d'arrêté préfectoral. Dans leur grande majorité il s'agit d'une charte : 50% des PDLHI en ont une. Plus encore que l'officialisation du Pôle, avoir des engagements écrits pérennise l'action publique dans le temps et facilite la prise de relais lors de changements d'agents. Cette nécessité est ressentie par beaucoup de PDLHI n'ayant pas encore de charte. De fait, 15 % des Pôles interrogés sont en cours de rédaction d'un protocole partenarial. Le Pôle national a récemment ouvert une rubrique dans son espace extranet pour mutualiser cette documentation au service des PDLHI, notamment pour les 23% des Pôles qui n'ont aucun document écrit sanctuarisant le partenariat.

#### D) [L'animation et les partenariats des PDLHI](#)

En ce qui concerne l'animation des PDLHI et leurs partenaires, **les DDT/DDTM sont les services les plus impliqués dans l'animation des pôles**, comme cela émerge dans les données 2013 de l'enquête habitat indigne. De manière stable par rapport à 2013, près de 75 % des Pôles interrogés sont animés ou co-animés par la DDT/DDTM. Dans 21 % des Pôles interrogés, un tandem ARS/DDT anime le pôle.

La plupart des Pôles a intégré la logique d'un partenariat large, même si les partenaires se réunissent rarement au complet, mais le plus souvent en sous-groupes de travail ou par instances spécifiques. L'organisation la plus répandue est le comité de pilotage annuel avec des comités techniques mensuels, bimensuels ou trimestriels selon le volume de signalements à traiter. Dans certains départements, les comités techniques sont décentralisés au niveau intercommunal à tour de rôle, et parfois animés par les opérateurs d'OPAH/PIG, comme en Puy-de-Dôme et dans la Loire. Dans d'autres départements encore, comme dans le Finistère ou dans les Pyrénées-Atlantiques, le département est divisé en sous-territoires – parfois par arrondissement, parfois par territoire délégataire des aides à la pierre – dans lesquels un comité technique gère les plaintes afférentes, le Pôle départemental *stricto sensu* s'occupant de définir les modes de travail. Il convient néanmoins de remarquer que dans un cinquième des Pôles interrogés, un partenaire clef n'a pas encore été associé : la plupart du temps il s'agit du Parquet ou bien de la DDCS, bien que celle-ci soit impliquée dans l'animation ou la co-animation des Pôles dans 10% des cas.

#### E) [La collaboration avec le Parquet](#)

Le lien avec le Parquet est indispensable pour appliquer les dispositions pénales prévues par le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation, pour lutter contre les marchands de sommeil, pour procéder à des enquêtes patrimoniales ou pour des rappels à la loi. La nomination d'un magistrat référent LHI dans chaque Parquet est d'ailleurs prévue depuis la circulaire du 4 octobre 2007. L'intégration des Parquets dans les Pôles reflète l'importance croissante du juge comme garant de l'individualisation des peines, mais aussi à la nécessité d'aboutir afin de crédibiliser l'action publique, en poursuivant les marchands de sommeil, possibilité



renforcée par les nouvelles dispositions de la loi ALUR en la matière. **41 % des Pôles interrogés travaillent déjà avec le Parquet**, même si les cas de poursuites menées jusqu'au bout sont plutôt rares - une centaine de condamnations/an -, le rappel à l'ordre du ministère public étant le plus souvent suffisant face à des propriétaires indécis. Pour près de 25% des PDLHI, le partenariat est en cours d'établissement. 30% des PDLHI néanmoins n'ont eu aucun contact encore avec le ou les magistrats référents LHI dans leur département.

## II. Le repérage actif, les signalements et la gestion des dossiers

Il convient de distinguer le signalement remontant, effectué le plus souvent par les travailleurs sociaux à la marge de leur activité principale, du repérage pro-actif, descendant, qui est le résultat d'une démarche intentionnelle d'identification des logements à travers des bases de données à l'adresse et leur visite au porte-à-porte, le plus souvent par des opérateurs. Dans les deux cas il s'agit pour les pouvoirs publics d'aller à la rencontre de l'occupant qui se signalera difficilement par lui-même. Dans les deux cas, la puissance publique délègue cette fonction, soit, dans le cas du signalement, à un partenaire qui peut facilement l'exercer en plus, dans le cadre de son activité, soit, dans le cas du repérage, à un opérateur rémunéré à cet effet. Cela soulève plusieurs questions.

### A) Les signalements

La plupart des Pôles interrogés a mis en place un circuit de signalement. Il repose essentiellement sur l'effectivité du partenariat avec les organismes dont dépendent les travailleurs sociaux, notamment les Conseils Départementaux et les CAF, qui sont de manière générale bien impliqués dans les PDLHI. La rédaction d'une fiche de signalement à destination des travailleurs sociaux et la formation de ces derniers à son usage constitue généralement l'une des premières actions partenariales des PDLHI. **76 % des PDLHI ont une fiche de signalement unique**. De plus en plus nombreux sont les Pôles qui, à l'instar de celui du Tarn-et-Garonne, ont un partenariat établi avec d'autres types d'entrants à domicile comme la police, les gendarmes et les pompiers. Le nombre de signalements reçus en moyenne chaque année par les PDLHI varie d'une dizaine à plus de 1000.

Dans la plupart des Pôles, l'organisme qui assure l'animation est aussi guichet unique de réception des signalements, ainsi centralisés et suivis via le plus souvent un tableau excel interne, à l'instar de l'ARS Savoie. Rares sont les PDLHI qui ont aussi guichet unique pour les occupants, et qui se sont assurés que le grand public les connaisse, comme le Cantal, qui s'est doté d'un « numéro vert ». En effet, la plupart des Pôles craint de recevoir beaucoup de signalements indus, envoyés par des locataires désireux d'envenimer des relations locatives tendues. Simplifier et améliorer la visibilité du PDLHI pour les administrés est considéré comme trop coûteux en temps et moyens eu égard à la faible propension des personnes en situation d'habitat indigne de se manifester, les PDLHI préfèrent donc le plus souvent renforcer leur circuit de signalement via les entrants à domicile.

### B) Le repérage actif

Le repérage pro-actif semble beaucoup moins répandu. Ce qui émerge est une certaine **méconnaissance quant à la méthode utilisée dans les études de repérage** effectuées dans le cadre d'opérations programmées. En effet, comme le note l'enquête habitat indigne 2014, les études de repérage sont effectuées pour la plupart dans le cadre d'OPAH ou de PIG par les opérateurs associatifs ou privés, sur un périmètre intercommunal. Le repérage pro-actif de l'habitat indigne est depuis le 1er janvier 2011 obligatoire dans la phase de l'étude pré-opérationnelle de toute opération programmée, hors OPAH copropriété<sup>3</sup>. Or, les PDLHI eux-mêmes sont rarement initiateurs d'études de repérage. En découle une méconnaissance de ce qui est effectué par des opérateurs dont les maîtres d'ouvrage sont des collectivités : 20 % seulement des PDLHI interrogés signalent avec certitude que les OPAH/PIG ont permis le repérage de situations d'habitat indigne,

<sup>3</sup> Instruction relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence à partir du 1er janvier 2011, Circulaire du 13 octobre 2010, § 2.3.1

sans être néanmoins en mesure, la plupart du temps, d'indiquer plus en détails la méthodologie employée. Beaucoup de Pôles indiquent que les opérateurs ont mené des opérations en ce sens, mais qu'il s'agit la plupart du temps de signalement renforcé, à savoir du signalement remontant aidé par des dispositifs d'information des travailleurs sociaux et des maires par les opérateurs. Cette méconnaissance est aggravée par la complexité du paysage de l'attribution des aides de l'Anah via des opérations programmées, selon que l'EPCI et/ou le Conseil Départemental soit délégataire des aides à la pierre, et le cas échéant selon le type de convention passé avec l'Anah pour l'instruction des dossiers et le versement des aides<sup>4</sup>.

La Cour des Comptes, dans une évaluation de la délégation des aides à la pierre<sup>5</sup>, depuis que cette possibilité ait été instituée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, estime que pour la part qui concerne l'attribution des aides à l'habitat privé **l'action des délégataires a privilégié la lutte contre l'habitat indigne par rapport aux territoires hors délégation**. Or, les EPCI délégataires maîtres d'ouvrage d'une OPAH se heurtent à la non détention des polices applicables en matière d'habitat indigne, encore majoritairement détenues par le maire et le Préfet. La Cour des Comptes note ainsi implicitement que l'émergence d'un acteur unique, l'EPCI, à la fois compétent en matière d'habitat, délégataire des aides à la pierre et détenant les polices administratives de l'habitat indigne simplifierait grandement les choses. En matière de lutte contre l'habitat indigne, ce constat plaide en faveur d'une meilleure articulation entre les délégataires, les collectivités assurant la maîtrise d'ouvrage, les opérateurs et les PDLHI. Cela permettrait une meilleure transmission des logements repérés afin de les enregistrer dans l'observatoire départemental et de pouvoir si besoin agir également avec les outils coercitifs.

### C) Le partage de l'information

Le partage de l'information entre partenaires est la clef d'une action cohérente. Une des difficultés soulevées par la multiplicité des partenaires en présence est l'harmonisation de leurs logiques de fonctionnement. Le rôle des PDLHI vise justement à « un apprentissage collectif de la 'conceptualisation conjointe' »<sup>6</sup>, ce à quoi il convient de rajouter le partage efficace et en temps réel de l'information, afin de réagir et ajuster le plus rapidement et le plus finement possible aux orientations collectives. La plupart des Pôles tiennent informés les différents partenaires des mises à jours sur les dossiers en partageant l'outil de suivi excel par e-mail ou lors des réunions, mais ne sont pas dotés d'un outil de suivi partagé en temps réel. C'est le cas de certains départements, comme la Seine-Maritime, où le Conseil Départemental est un partenaire très dynamique et a mis à disposition du Pôle un tel outil. De plus, si plus ou moins 75 % des PDLHI interrogés déclarent renseigner ORTHI, de manière régulière ou grâce à des vacations ponctuelles, peu l'utilisent comme outil de suivi des dossiers : selon la dernière enquête habitat indigne, il s'agit de 20 % des Pôles seulement, ce qui ne précise pas si ORTHI est leur outil de suivi exclusif ou si le suivi est effectué aussi avec d'autres outils. Par ailleurs, le logiciel @riane-habitat est utilisé par 67% des Pôles, parfois aussi comme outil de suivi de tous les dossiers, même ceux qui ne relèvent pas du CSP : l'impression qui se dégage est celle d'une **multiplication d'outils générant souvent une double voire triple saisie d'un même dossier**, donc de la perte de temps, de la frustration. Dès lors, regrouper le renseignement à visée statistique avec le suivi opérationnel des dossiers sur un même logiciel serait judicieux. Autant dire que les interfaces entre les trois outils principaux, ORTHI, @riane-habitat et Cristal de la CAF sont très attendues par tous les Pôles interrogés.

<sup>4</sup> 24 CG et le 90 EPCI qui sont délégataires des aides à la pierre, même si pour la plupart il s'agit de conventions de type 2, où l'ANAH continue à instruire les dossiers et attribuer les aides suite à la décision du délégataire. Cf : <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/liste-des-delegation-de-competence-a1422.html>

<sup>5</sup> Cour des comptes, 2011 : Les aides à la pierre : l'expérience des délégations de l'Etat aux intercommunalités et aux départements. La documentation française

<sup>6</sup> Thoenig, J. C., & Duran, P. (1996). L'Etat et la gestion publique territoriale. Revue française de science politique, 46(4), p. 603

### III. [L'accompagnement des collectivités](#)

#### A) [Les polices du maire et les actions de sensibilisation des élus locaux](#)

Communes et EPCI sont des partenaires incontournables de la lutte contre l'habitat indigne. Leur rôle dans la maîtrise d'ouvrage des opérations programmées vient d'être évoqué. Pour l'aspect coercitif, les maires sont en première ligne grâce à leurs polices générale et spéciales. La loi ALUR offrait la possibilité aux maires de transférer leurs pouvoirs de polices spéciales aux présidents des 1628 EPCI compétents en matière d'habitat. Parmi ceux-ci, les 90 EPCI aussi délégataires des aides à la pierre pouvaient également recevoir la délégation des polices spéciales du Préfet une fois le transfert des polices spéciales des maires effectué. Or, peu de transferts ont eu lieu, et a fortiori très peu de délégations. Lorsqu'il a eu lieu, il est souvent partiel (tous les maires n'ayant pas transféré) ce qui au lieu de réduire le nombre d'autorités, l'augmente. Ainsi, dans la majorité des EPCI où les présidents n'ont pas reçu le transfert des polices spéciales **le maire reste l'acteur incontournable de la lutte contre l'habitat indigne.**

Or, la complexité des polices et l'hésitation de certains maires à intervenir dans des domaines qu'ils ne considèrent pas toujours comme de leur ressort, sans compter la difficulté de petites communes à s'approprier des outils technico-juridiques complexes, rend indispensable le travail de sensibilisation et d'appui des maires dans l'application de leurs polices. 37 % des PDLHI a organisé récemment une action de formation ou de sensibilisation des élus. Beaucoup de Pôles ont été freinés dans leurs intentions par le calendrier des élections municipales, mais pour un quart des PDLHI 2015 va être l'année des formations d'élus.

#### B) [La sécurisation des actes](#)

L'accompagnement des élus est important non seulement pour qu'ils soient plus confiants à utiliser leurs polices mais aussi pour la sécurisation juridique de leurs actes : afin d'éviter que la complexité de la rédaction des arrêtés ne les conduisent à des contentieux. Cela est d'autant plus important que le contrôle de légalité effectué par les préfetures n'est pas toujours systématique. Face à ce problème, les PDLHI agissent de deux manières. Quand les maires connaissent l'existence du Pôle, ils s'adressent à lui pour un appui juridique dans la rédaction de l'arrêté. Au sein des PDLHI, les Adil ont particulièrement vocation à effectuer ce suivi. Des organismes qui animent le PDLHI ont parfois déjà un interlocuteur de proximité, comme c'est le cas pour la DDTM de Charente-Maritime. Or, **60 % des PDLHI n'a aucune connaissance de nombre des arrêtés pris par les maires.** Même pour les 31 % des Pôles qui déclarent avoir connaissance d'un certain nombre d'arrêtés, ce nombre est reconnu comme non exhaustif. Un meilleur suivi des arrêtés des maires passe donc par leur transmission automatique au PDLHI de la part des sous-préfetures ou bien de la part des maires eux-mêmes, ce qui nécessite une collaboration accrue avec ces organismes et acteurs.

#### C) [Le suivi aux infractions au RSD](#)

Enfin, l'appui aux élus est non seulement indispensable à l'égard de leurs polices relatives à l'habitat indigne, mais aussi pour leur rôle dans l'application du Règlement sanitaire départemental. Les signalements reçus par les PDLHI qui relèvent d'une infraction au RSD sont le plus souvent transmis au maire, qui peut n'émettre aucune sanction à l'égard du propriétaire, ou faire un PV, sans forcément exercer de contrôle sur son respect. Sachant qu'un logement qui présente une infraction au RSD, s'il n'est pas traité, peut rapidement devenir un logement indigne, les Pôles ont à l'évidence tout intérêt, dans une optique de prévention, à aider les maires à suivre ces dossiers.

### IV. [L'exécution d'office des arrêtés](#)

#### A) [De la nécessité des mesures d'office](#)

Les mesures d'office incluent les travaux d'office, l'évacuation d'office ainsi que l'hébergement et le relogement d'office. Si la résolution à l'amiable des situations constitue une partie du travail des services, **les mesures d'office sont souvent les seules qui sont à même de résoudre bon nombre de dossiers difficiles**. Celles-ci sont indispensables pour deux raisons : assurer la sécurité des occupants, et éviter d'engager la responsabilité du Préfet ou du maire en cas d'accident. Sans même aller jusqu'à considérer que la notion de dignité humaine est partie intégrante de l'ordre public, celui-ci est définie par le code général des collectivités territoriales comme le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publics. Le maire doit donc prendre toutes les mesures nécessaires pour la protection des individus, sans que cela requière l'autorisation d'un juge. Cette priorité doit s'appliquer, d'ailleurs, quel que soit le statut de l'occupant (locataire ou propriétaire occupant).

**La sécurité des personnes est l'objectif premier de la puissance publique.** Quand les prescriptions d'un arrêté ne sont pas respectées, elle dispose du droit d'exécution forcée de ses décisions afin de ne pas laisser perdurer une situation de risque avéré. Récemment, par exemple, l'arrêt du 2 décembre 2014 de la Cours Administrative d'Appel de Versailles confirme que l'État en la personne du Préfet était dans son droit de procéder à l'exécution d'office d'un arrêté d'insalubrité qui incluait l'évacuation des occupants. La négligence de la puissance publique face à des situations dangereuses peut avoir des conséquences tragiques, et la responsabilité pénale du maire et du préfet peut par là même être engagée, sur le fondement du régime de la responsabilité pénale non intentionnelle, régie par l'article 121-3 du Code pénal.

#### B) Les arrêtés préfectoraux et leur suivi

Le dernier chiffre fiable concernant le nombre d'arrêtés préfectoraux est celui référencé par l'enquête habitat indigne pour 2013 : 2842 arrêtés. Il s'agit des arrêtés préfectoraux hors saturnisme (L1331-26, L1331-26-1, L1331-22, L1331-23, L1331-24, L1331-25, L1311-4). Comme évoqué précédemment, les Pôles ne possèdent pas de chiffre exhaustif des arrêtés municipaux. Cet état des lieux effectué fin 2014 note simplement que le nombre d'arrêtés pris dans les départements interrogés varie de 0 à 398 par an. Les départements où le plus d'arrêtés sont pris sont le Nord et les départements franciliens, ce qui s'explique par l'importance du parc indigne dans ces territoires mais indique que quelques départements également concernés sont à la traîne.

Comme dit plus haut, le nombre d'arrêtés pris annuellement ne cesse de croître. Cela impose aux services un **suivi rigoureux de ces arrêtés**, afin qu'ils soient suivis d'effet et ne restent pas lettre morte. Ce suivi passe par une bonne organisation quotidienne, mais aussi par un toilettage des arrêtés anciens parfois quelque peu perdus de vue. Il apparaît que dans beaucoup de Pôles où le stock d'arrêtés est réduit, leur suivi se limite à vérifier que les logements frappés d'un arrêté, vacants pour la plupart, ne soient pas remis à la location. Or, quand le stock d'arrêtés anciens est important, le pilotage préfectoral s'impose. Ainsi, bien que cette pratique soit encore très rare, il y a tout intérêt à ce que les PDLHI soient en mesure de présenter aux Préfets un listing des arrêtés de l'État – et dans la mesure du possible des maires – avec un programme d'action pour ne pas laisser perdurer des situations de danger.

#### C) Les travaux d'office

S'assurer de l'aboutissement d'un arrêté implique la prise de main-levées si les travaux ont été effectués par le propriétaire, mais surtout le passage en travaux d'office quand le propriétaire est récalcitrant. La question des travaux d'office catégorise globalement les PDLHI en 3 groupes : **un tiers des Pôles n'en a jamais fait, un tiers n'en a pas fait en 2014, et le restant a effectué entre 1 et 30 opérations de travaux d'office en 2014**. Les départements qui en ont fait le plus sont les Alpes-de-Haute-Provence, Paris et le Nord. Je fais référence ici aux travaux d'office sous maîtrise d'ouvrage État à la fois sur des arrêtés préfectoraux et des arrêtés municipaux, et à la fois sur des travaux d'office qui relèvent de la compétence État et des travaux effectués en substitution du maire défaillant. L'enquête habitat indigne indique qu'en 2013, un quart seulement des travaux d'office avait été réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale.

Les travaux d'office sont parfois complexes à réaliser par les services de l'État, même en prenant un maître d'œuvre : les DREAL peuvent en cela venir en appui aux DDT, par exemple pour la réalisation du marché à bons de commande, comme la Lorraine l'expérimente déjà.

#### D) L'évacuation, l'hébergement et le relogement d'office des occupants

L'obstruction aux mesures d'office peut également se manifester par le refus des occupants, locataires ou propriétaires, de quitter les lieux afin de se mettre en sécurité et permettre aux entreprises, le cas échéant, de réaliser les travaux. Dans ces cas, leur évacuation s'impose. C'est une opération peu répandue qui a été notamment menée pour la copropriété des Castaldes à Toulouse.

Les travaux d'office et a fortiori l'évacuation d'office nécessitent l'hébergement ou le relogement d'office des occupants, en cas de défaillance des propriétaires. Beaucoup de Pôles, et notamment ceux qui ne sont jamais ou peu passés en travaux d'office, ont une expérience de relogement des occupants mais en amont de toute procédure de police. Il s'agit le plus souvent de situations où le relogement est facilité par de la vacance dans le parc social. Cela facilite la tâche des Pôles mais ne permet pas d'appliquer le droit des occupants. Par ailleurs, certaines DDCS sont obligées de passer par la qualification « DALO » pour reloger les sortants d'habitat indigne, d'autres n'en ont pas besoin. Les modes de gouvernance des procédures d'hébergement/relogement diffèrent aussi grandement d'un Pôle à l'autre. En ce qui concerne les aspects budgétaires de ces dispositifs, une fiche sur le Fond d'Aide au Relogement d'Urgence (le FARU) est jointe au dossier. En effet ce fond est largement sous-employé, en partie à cause de la complexité de l'instruction des demandes de subvention, mais mérite d'être mobilisé plus souvent d'autant plus qu'il est reconduit jusqu'à fin 2015.

#### E) Le recouvrement des mesures d'office

Le recouvrement des mesures d'office est une obligation pour la puissance publique. Les PDLHI qui ont engagé la procédure de recouvrement en soulignent une certaine complexité administrative. Le problème qui émerge le plus, néanmoins, est le manque de visibilité des partenaires du PDLHI sur l'issue de la procédure de recouvrement une fois le dossier transmis au Centre de Prestations Comptables Mutualisé et à la Direction Départementale des Finances Publiques. Les aspects budgétaires sont expliqués dans les détails par des fiches techniques.

#### Conclusion

Je remarque *in fine* que les points forts des PDLHI sont indubitablement l'implication des services de L'État et des ARS, ainsi que l'organisation partenariale d'un circuit de signalement pour aller à la rencontre du public visé. Le leadership préfectoral, la collaboration avec le Parquet, le repérage actif, l'appui aux maires ainsi que l'exécution d'office sont des domaines où les PDLHI ont des expériences assez inégales. Cela pourrait s'expliquer en bonne partie du fait que la construction des partenariats soit, somme toute, assez récente, de même que l'appropriation par les agents de toutes les subtilités technico-juridiques des différentes procédures. Or, les bonnes pratiques existent dans chacun des domaines pré-cités, et concernent tous les typologies de PDLHI. Il est désormais important qu'elles essaiment.

## Annexe 2

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement et de l'habitat durable  
Délégation interministérielle à l'hébergement et  
à l'accès au logement

Ministère de l'intérieur

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

E00

**Instruction du Gouvernement du 15 mars 2017  
relative à la désignation d'un sous-préfet  
réfèrent en matière de lutte contre l'habitat indigne**

NOR : LHAL1705937J  
(Texte non paru au journal officiel)

**Le ministre de l'intérieur ,  
La ministre du logement et de l'habitat durable**

à

**Pour attribution :**

Préfets de département de métropole et d'outre-mer

**Pour information :**

Secrétariat général du Gouvernement  
Secrétariat général du ministère de l'intérieur  
Secrétariat général du MEEM et du MLHD  
Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature  
Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

Résumé : La présente instruction a pour objectif la désignation d'un sous-préfet réfèrent en matière de lutte contre l'habitat indigne dans chaque département. Ses missions seront notamment de piloter le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Catégorie : Mesure d'organisation des services retenue par les 2 ministres pour la mise en œuvre des dispositions dont il s'agit	Domaine : Administration ; Transport, équipement, logement, tourisme, mer ; Intérieur
Type : Instruction du gouvernement	et /ou Instruction aux services déconcentrés
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Mots clés liste fermée <ActionSociale_Sante_Securite_Sociale/> ; <Logement_Construction_Urbanisme/>	Mots clés libres : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
Textes de référence : - Communication de la ministre du Logement et de l'Habitat durable en conseil des ministres du 26 octobre 2016	

- Lettre circulaire du DIHAL en date du 17 novembre 2015 concernant les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne - Lettre circulaire du DIHAL en date du 12 mars 2012 concernant les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne - Lettre circulaire du DIHAL en date du 8 juillet 2010 concernant la lutte contre l'habitat indigne
Circulaire(s) abrogée(s) Non
Date de mise en application : immédiate
Pièce annexe : Lettre circulaire du DIHAL en date du 17 novembre 2015 concernant les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ( <b>annexe confidentielle</b> )
N° d'homologation Cerfa : Non

Dans un contexte où l'habitat en France s'améliore d'année en année, un parc de logements indignes persiste de façon préoccupante. Le nombre de ces situations ne décroît que lentement. A ce jour, 420 000 logements en métropole et 70 000 dans les départements d'outre-mer sont susceptibles de présenter un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants ou de tiers. L'ensemble du territoire, tant urbain que rural, est concerné.

La mobilisation des acteurs de terrain et une implication forte et constante des pouvoirs publics sont les clés du traitement de ces situations qui constitue une priorité nationale.

Une communication en Conseil des ministres le 26 octobre 2016 a permis d'établir un bilan de la lutte contre l'habitat indigne et d'annoncer de nouvelles mesures dans le parc privé. Parmi celles-ci, il est demandé la désignation dans chaque département d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ses missions seront de piloter le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), d'améliorer la coordination des différents services de l'Etat, d'accompagner les acteurs locaux et de développer les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.

En effet, les PDLHI sont au cœur de la lutte contre l'habitat indigne, car ils mettent en synergie tous les acteurs impliqués : Direction départementale des territoires (et de la mer), Délégation départementale de l'Agence régionale de santé, Direction départementale de la cohésion sociale (et de la protection des populations), Parquet et le ou les magistrats référents, Caisse d'allocations familiales, Mutualité sociale agricole, Agence départementale d'information sur le logement, Conseil départemental, Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant pris la compétence des polices spéciales, communes dotées d'un Service communal d'hygiène et de santé (SCHS)... Leur travail commun doit permettre une action concertée pour le repérage des situations, le choix des outils opérationnels les plus adaptés, la conduite des mesures coercitives le cas échéant, l'accompagnement humain des ménages les plus fragiles ainsi que l'exécution des arrêtés par des travaux et/ou des hébergements et relogements d'office.

Cette mobilisation de l'ensemble des acteurs passe par le pilotage de cette instance par un membre du corps préfectoral et la présence des collectivités impliquées au côté des autres acteurs du PDLHI.

Une circulaire du Délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) du 17 novembre 2015 que vous retrouverez en annexe de la présente circulaire précisait le rôle de pilotage et d'animation des PDLHI, consistant notamment en la mise en place d'un protocole

associant les partenaires du pôle, à assurer la coordination entre les acteurs et à apporter une aide technique et juridique aux élus locaux.

Aussi, je vous demande de désigner au sein du corps préfectoral, le ou la sous-préfet(e) qui aura la mission de représenter l'Etat au sein des PDLHI et d'en assurer le pilotage en lien avec les représentants des collectivités locales concernées. Il ou elle sera aussi amené(e) à être le contact permanent des administrations centrales et de la Dihal sur ce sujet.

Cette désignation doit parvenir avant le 31 mars par mail, à l'adresse suivante [pnlhi.dihal@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pnlhi.dihal@developpement-durable.gouv.fr) avec copie au ministère de l'Intérieur : [sdatabomat@interieur.gouv.fr](mailto:sdatabomat@interieur.gouv.fr).

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne de la Dihal est à votre disposition pour toute précision et assistance sur les plans juridiques ou techniques.

La présente instruction du Gouvernement sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère du logement et de l'habitat durable et du ministère de l'intérieur.

Fait, le 15 mars 2017

La ministre du logement et de l'habitat

Le ministre de l'intérieur

Emmanuelle COSSE

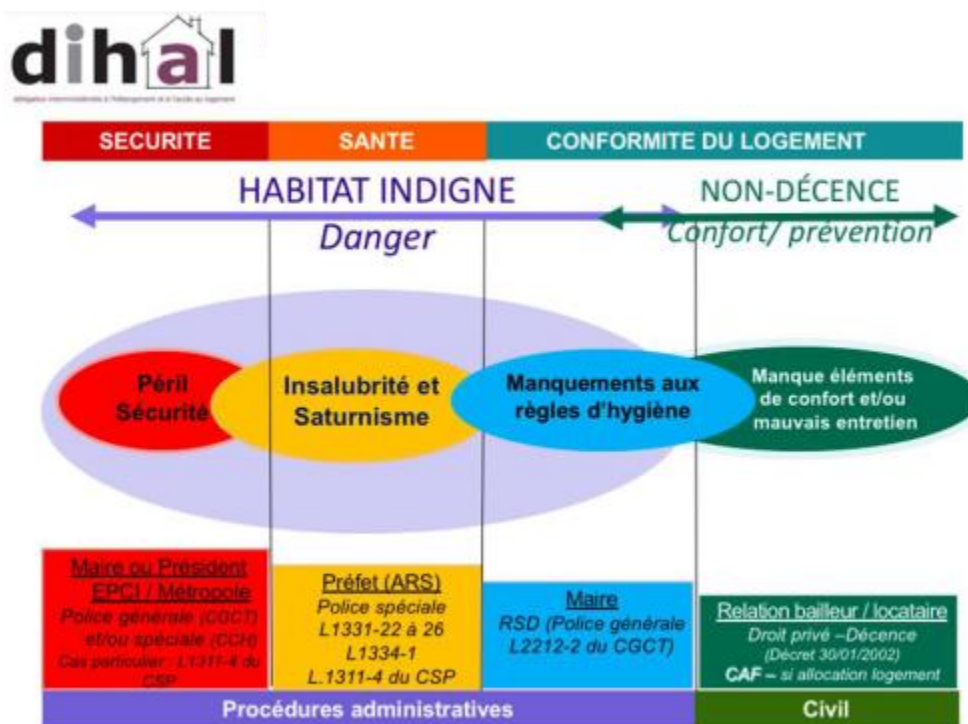
Bruno LE ROUX



## Annexe 3



## Annexe 4



# INFO LOGEMENT INDIGNE

J'habite un logement indigne  
J'ai connaissance d'un logement indigne

Que faire ?

J'appelle

INFO LOGEMENT INDIGNE

 **0806 706 806**\*

\* appel non surtaxé

Un conseiller est à votre écoute !  
Il vous indiquera les démarches à suivre.



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DE LA VILLE,  
ET DU LOGEMENT

**anil**  
Agence Nationale  
pour l'Information  
sur le Logement

Ce service du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales est mis en place dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, en partenariat avec l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

## Annexe 6

### OBJECTIF 4 ACCOMPAGNER LES ACTEURS

#### ACTION 4.2

DISPOSER D'UN RÉSEAU DE RÉFÉRENTS LHI PAR EPCI

#### OBJECTIFS

- ❖ Appuyer les communes et répondre à leur questionnement sur les procédures et les aides disponibles.
- ❖ Faciliter l'orientation des dossiers vers le bon interlocuteur.
- ❖ Être l'articulation entre les services de l'État et les Maires.

#### PILOTAGE

DDT, ARS

Partenaires concernés : ARS, CAF, DDT, Département, Union des Maires 77.

Partenaire à associer : association des maires ruraux.

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

##### **Priorités 1 :**

- ☞ Solliciter par courrier les EPCI pour désigner un référent.
- ☞ Organiser une réunion d'information avec les EPCI et leur référent et leur proposer une formation.
- ☞ Organiser la formation des référents.

##### **Priorités 2 :**

- ☞ Animer le réseau de référents en associant le Pôle National LHI.
- ☞ Organiser une rencontre technique avec les acteurs HI locaux.
- ☞ Poursuivre l'animation du réseau de référents.

#### INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de référents mobilisés.
- Nombre de référents formés.

Action prioritaire			
<u>CALENDRIER</u>	2020	2021	2022
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Annexe 7



LA GARDE DES SCAUX  
MINISTRE DE LA JUSTICE

LE MINISTRE AUPRES DE LA MINISTRE  
DE LA COHESION DES TERRITOIRES ET DES  
RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
CHARGE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Paris, le 8 février 2019

**La garde des sceaux, ministre de la justice  
Le ministre auprès de la ministre de la Cohésion  
des territoires et des Relations avec les  
collectivités territoriales, chargé de  
la Ville et du Logement**

à

### POUR ATTRIBUTION

**Mesdames et Messieurs les procureurs généraux près les cours d'appel  
Monsieur le procureur de la République près le tribunal supérieur d'appel  
Mesdames et Messieurs les procureurs de la République  
près les tribunaux de grande instance**

**Mesdames et Messieurs les préfets de région  
Mesdames et Messieurs les préfets de département**

### POUR INFORMATION

**Mesdames et Messieurs les premiers présidents des cours d'appel  
Monsieur le président du tribunal supérieur d'appel  
Mesdames et Messieurs les présidents des tribunaux de grande instance**

**N° NOR :** JUSD1904204C

**N° CIRCULAIRE :** CRIM/2019-02/G3-08.02.2019

**REFERENCES :** 2019/F/0022/FF3BIS

**TITRE DETAILLE :** Circulaire relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne

**ANNEXES :** 6

**MOTS CLES :** Habitat indigne, habitat insalubre, habitat dangereux, immeuble d'habitation menaçant ruine, hôtel meublé dangereux, arrêté préfectoral, arrêté municipal, PDLHI, GLTD, magistrat référent, copropriété.

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité de l'action gouvernementale qui s'attache à protéger les personnes les plus vulnérables et à offrir à chacun un logement respectueux de la dignité humaine. Cette priorité s'inscrit en particulier dans le cadre du programme Action cœur de ville, du plan Initiative copropriétés, ainsi que du plan Santé-Environnement. La protection de la santé et du cadre de vie est également un des axes prioritaires de la politique pénale fixée par la garde des sceaux, déclinée notamment dans la circulaire de politique pénale du 21 mars 2018.

C'est dans cette perspective que le dispositif législatif a fait l'objet de modifications importantes contenues dans la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Les mesures introduites visent à améliorer le fonctionnement des copropriétés et à renforcer et simplifier les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, notamment en exerçant une pression financière importante sur les bailleurs indécents et en favorisant leur repérage. Elles ont également pour objet de durcir l'arsenal répressif en la matière.

La lutte contre l'habitat indigne s'articule d'une part autour d'actions de prévention et de résorption de ces situations. Ce sont les procédures administratives issues du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation, respectivement engagées par les préfets, les maires ou les présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), qui constituent les premiers outils d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne.

D'autre part, la lutte contre l'habitat indigne doit demeurer une préoccupation constante des parquets qui sont invités, sur leur ressort, à assurer la poursuite et la répression des infractions en la matière avec une particulière fermeté dès lors qu'elles sont de nature à porter atteinte à la santé ou à l'intégrité physique des occupants et à causer un trouble important à l'ordre public.

La présente circulaire a pour objet d'améliorer la coordination de l'action des services de l'Etat et de renforcer l'efficacité de la réponse pénale. Pour ce faire, elle insiste sur l'importance d'associer étroitement les parquets à l'action des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et incite à la mise en place de groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne.

#### ***Titre I – Le renforcement de la coordination de l'action administrative et judiciaire***

L'efficacité de la politique de lutte contre l'habitat indigne requiert la mise en œuvre d'une action coordonnée et étroite entre les autorités administrative et judiciaire.

Cette coordination, gage de la cohérence d'une politique publique, doit se renforcer au sein des PDLHI, instances privilégiées de dialogue entre tous les partenaires impliqués dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne.

La mise en place de plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne avec tous les partenaires des PDLHI est une des conditions de cette efficacité.

### *1.1 – L'association étroite du parquet à l'action des PDLHI*

Les PDLHI ont pour mission d'améliorer la connaissance réciproque des compétences et activités respectives des services de l'Etat et des parquets dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, de permettre une meilleure identification des besoins et actions à mener. Ils ont également pour mission d'élaborer et mettre en œuvre des plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne tout en favorisant la coordination des actions administratives et judiciaires.

La nomination d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, est essentielle pour assurer la présidence et l'animation des PDLHI. Dans la suite de l'instruction gouvernementale du 15 mars 2017, il vous est demandé de procéder à cette nomination lorsqu'elle n'a pas encore eu lieu.

La collaboration, gage de la cohérence des politiques publiques, doit être renforcée entre le parquet et les autres membres du PDLHI.

Les magistrats référents en matière d'habitat indigne désignés au sein des parquets ont vocation à être les interlocuteurs privilégiés des PDLHI et à être étroitement associés aux travaux menés en leur sein.

Cette coopération doit permettre de faciliter le repérage des logements indignes et l'identification de potentiels marchands de sommeil afin de permettre au parquet d'envisager l'opportunité d'engager des actions pénales.

### *1.2 – Le renforcement des actions menées notamment concernant les copropriétés*

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée a renforcé des dispositifs créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, en particulier en systématisant les astreintes administratives imposées aux propriétaires afin de les amener à exécuter les prescriptions de travaux demandées par le maire, le président de l'EPCI ou le préfet.

De plus désormais, en vertu de cette loi, les syndics de copropriété et les agents immobiliers ont l'obligation de signaler au procureur de la République les potentielles situations d'habitat indigne.

Parmi les situations d'habitat indigne les plus manifestes, des difficultés de mise en œuvre de l'action administrative sont régulièrement constatées du fait de l'absence de syndics dans les copropriétés, de copropriétés dépourvues des pièces et documents permettant leur fonctionnement, ou encore de copropriétés ayant des syndics défaillants.

Les copropriétés en difficulté sont les cibles favorites de marchands de sommeil. La présence de propriétaires indécis est un facteur de dégradation de la situation financière des copropriétés, puis par conséquent, de détérioration de l'état du bâti risquant de porter atteinte à la sécurité et à la santé des occupants et des tiers.

Les PDLHI devront repérer et traiter ces situations avec une particulière vigilance.

A l'occasion des réunions de cette instance, pourra être examinée l'opportunité de procéder à la saisine des présidents des TGI par les maires, les préfets et présidents d'EPCI et le ministère public dans certains cas<sup>1</sup>, pour procéder à la nomination d'administrateurs provisoires afin d'engager un processus de redressement de ces copropriétés et de disposer d'un représentant légal de la copropriété interlocuteur de l'administration, tout particulièrement pour la conduite d'arrêtés issus du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation visant à mettre fin à des risques pour les occupants ou des tiers.

### ***1.3 – La mise en place d'un plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne***

Afin de renforcer l'action coordonnée de tous les partenaires, il est attendu des PDLHI qu'ils établissent, d'ici le 30 avril 2019, un plan départemental pluriannuel 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne impliquant au mieux l'ensemble des parties prenantes.

Ce plan exposera les actions prioritaires et déclinera des objectifs annuels portant notamment sur le traitement des arrêtés en vigueur, les travaux d'office en cas de défaillance, le relogement et la coordination des actions et les moyens consacrés en matière de lutte contre les marchands de sommeil. Il tiendra compte des plans lancés au niveau national qui contribuent à l'amélioration de l'habitat, notamment le plan Initiatives copropriété, le programme national pour la rénovation urbaine et le programme Action cœur de ville.

### ***Titre II – Le renforcement de l'efficacité du traitement judiciaire des situations d'habitat indigne***

Lorsque les enjeux locaux le justifient, les procureurs de la République peuvent utilement orienter l'action de structures partenariales opérationnelles dédiées, telles que les groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI), en y associant les partenaires administratifs dont le concours s'avérerait nécessaire.

### ***2.1 – La mise en place de groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI)***

Afin de répondre à ces enjeux et en fonction de problématiques identifiées dans des secteurs géographiques déterminés, les procureurs de la République sont invités à mettre en place des structures opérationnelles pouvant prendre la forme d'un GLTD dédié<sup>2</sup> ayant pour objet la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Le besoin de disposer d'une telle structure apparaît particulièrement pertinent dans les territoires les plus exposés à cette problématique que sont la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône.

<sup>1</sup> Dans les copropriétés qui ne répondent pas aux critères de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, faute de convocation d'une assemblée générale pour en désigner un (article 17 alinéa 4 de la loi de 1965), le président du TGI, statuant par ordonnance sur requête, peut être saisi aux fins de désignation d'un "administrateur provisoire" à la demande "de tout intéressé", donc également à la requête du procureur de la République, en application de l'article 47 du décret du 17 mars 1967. En revanche, le procureur de la République n'est pas compétent pour saisir le président du TGI lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, faute pour l'assemblée générale convoquée à cet effet, d'en avoir désigné un (article 17 alinéa 3 de la loi de 1965), en application de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. Dans les copropriétés en difficulté au sens de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du TGI peut être saisi aux fins de désignation d'un administrateur provisoire, notamment par le procureur de la République.

<sup>2</sup> Les GLTD ont été définis par les circulaires des 26 juin 1996 et 9 mai 2001.



Le GLTD-LHI constitue un lieu d'échanges opérationnels avec les services administratifs et les services d'enquête, qui a pour objectif d'identifier et d'assurer le traitement des situations relevant d'une réponse judiciaire en coordination avec l'action des services administratifs.

Sous la présidence du procureur de la République, il a vocation à réunir, outre les représentants des services d'enquête, les représentants des services compétents en matière de lutte contre l'habitat indigne, tels que les communes ou des EPCI, l'Agence régionale de santé, la Direction départementale des territoires et, en fonction de l'ordre du jour, la Caisse d'allocations familiales, l'Agence départementale pour l'information sur le logement, la Brigade de contrôle et de recherche de l'administration fiscale ou tout autre acteur de la lutte contre l'habitat indigne que le procureur de la République jugera utile de convier.

Il pourra notamment organiser des contrôles conjoints réguliers. A ce titre, les procureurs veilleront à ce que les agents habilités et assermentés des administrations, détenteurs de pouvoirs de police judiciaire en matière de recherche et de constatation des infractions<sup>3</sup>, exercent l'ensemble de leurs prérogatives dans le respect des directives de politique pénale arrêtées par le parquet.

Dans le cadre de la direction d'enquête, il y a lieu d'examiner l'opportunité de co-saisir les groupes d'intervention régionaux (GIR) dont la mission d'identification et de saisie des avoirs criminels et l'expertise en matière de détection de circuits de blanchiment peuvent constituer un outil décisif dans la lutte contre les marchands de sommeil.

## ***2.2 – La mise en œuvre d'une politique pénale ferme et adaptée***

La réponse pénale doit être adaptée à la variété et à la gravité des situations susceptibles de relever des qualifications pénales applicables en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Les faits les moins graves pourront donner lieu à une mesure de composition pénale, dès lors qu'une régularisation sera intervenue. Des classements sans suite sous condition de régularisation peuvent être éventuellement considérés dès lors que la réalisation des travaux sollicités par arrêtés et/ou le relogement des occupants sont intervenus durant l'enquête, témoignant ainsi de la bonne volonté du mis en cause.

Les faits les plus graves ou permettant de mettre en évidence une mauvaise foi manifeste du propriétaire ou une exploitation de la vulnérabilité d'autrui, notamment la location de biens insalubres ou dangereux à des personnes en difficulté sociale ou économique, dans des immeubles par ailleurs largement divisés de manière à accroître le nombre de locataires et à générer le plus de revenus possibles, appellent la mise en œuvre de poursuites.

Lors de l'audience, les magistrats du ministère public pourront utilement solliciter la présence des agents ayant procédé aux opérations de constatations afin d'éclairer le tribunal correctionnel sur les cas les plus complexes.

Ils veilleront à requérir les peines complémentaires utiles, notamment au regard des modifications issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée, qui comprend plusieurs dispositions pénales en matière de lutte contre l'habitat indigne, développées en annexe.

<sup>3</sup> Une liste de ces agents et de leurs pouvoirs figure en annexe.

Enfin, il conviendra de veiller à ce que les victimes bénéficient pleinement des droits qui sont attachés à leur qualité à toutes les étapes de la chaîne pénale.

Il vous est demandé de bien vouloir veiller à la diffusion de la présente circulaire et de tenir informés la direction des affaires criminelles et des grâces (DACG), sous le timbre du bureau du droit économique, financier et social, de l'environnement et de la santé publique, la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) sous le timbre du bureau du parc privé et la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) des éventuelles difficultés susceptibles de résulter de sa mise en œuvre.

La garde des sceaux,  
ministre de la justice



Nicole BELLOUBET

Le ministre auprès de la ministre  
de la Cohésion des territoires et  
des relations avec les collectivités  
territoriales, chargé de la ville et  
du logement



Julien DENORMANDIE

## Annexe 8

### GUIDE D'ENTRETIEN DES REFERENTS A LA LHI

L'entretien se déroulait sous la forme de questions ouvertes et non sous la forme d'un énoncé de questions.

Je commençais par me présenter, présenter mon sujet de stage et l'objectif final d'un PDLHI opérationnel pour la suite. Je recadrais si besoin en posant une question s'il me manquait une information.

1. Etes-vous toujours d'accord pour faire partir du réseau de référents à la LHI dans le cadre du PDLHI ?
2. Pourriez-vous me présenter vos missions actuelles ?
3. Etes-vous contacté par des mairies pour donner des conseils en termes de procédures à suivre en habitat indigne ?
4. Quel souvenir avez-vous du précédent réseau de référents dans le cadre du PDLHI ?
5. Que manquait-il selon vous au réseau pour qu'il fonctionne?
6. Qu'en attendez-vous afin qu'il soit opérationnel ?
7. Avez-vous des instances propres à votre EPCI ou propres à des villes de votre EPCI traitant d'habitat indigne ?

## Annexe 9

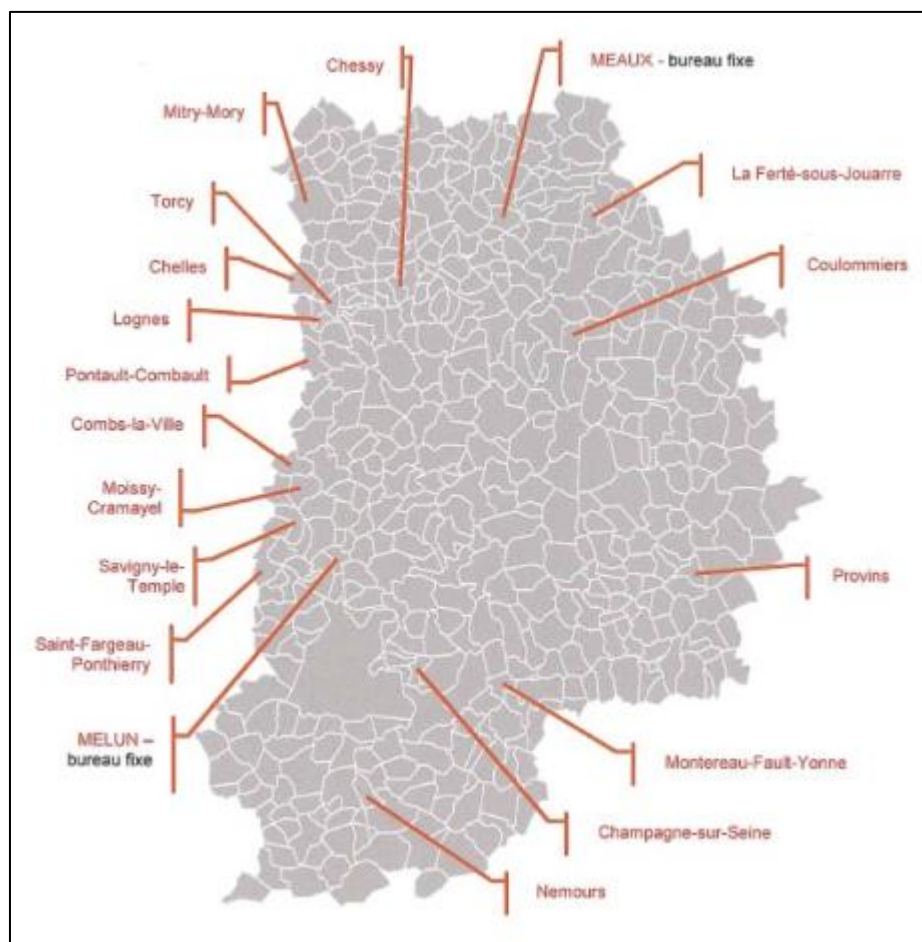
### GUIDE D'ENTRETIEN POUR LES PARTENAIRES DU PDLHI

Je commençais les entretiens par une présentation de mon parcours, de mon sujet de stage (en précisant mon absence de 3 mois jusqu'à ma prise de poste définitive).

Ensuite je laisse les personnes s'exprimer et si dans leurs discours je n'ai pas les réponses à mes questions alors je pose clairement ma question.

1. Quelles sont vos missions actuelles ?
2. A quel moment interviennent-elles dans la LHI ?
3. Avez-vous des attentes concernant le PDLHI ?
4. Pour ceux qui étaient là lors du précédent plan départemental de la LHI, que manque-t-il, selon vous, pour que le PDLHI soit opérationnel ?
5. Pour les personnes travaillant sur deux départements, comment le PDLHI et les autres processus de LHI fonctionnent-ils ? Etes-vous satisfaits de ce mode de fonctionnement ?
6. Avez-vous des relations avec les EPCI et les communes du territoire ? A quel sujet et selon quelle organisation ?

## Annexe 10 : carte des permanences de l'ADIL en Seine-et-Marne



## Annexe 11

### GUIDE D'ENTRETIEN AUPRES DES ACTEURS DES PDLHI DANS TOUTE LA France

Les personnes contactées sont toutes des correspondants techniques pour la lutte contre l'habitat indigne auprès du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI).

Je leur ai demandé de me parler du fonctionnement de leur PDLHI et de leur sentiment (bon fonctionnement ou pas) et j'avais préparé des questions au cas où les réponses ne venaient pas d'elles-mêmes.

1. Depuis combien de temps êtes-vous en poste ?
2. Avez-vous participé à la mise en route du PDLHI ?
3. Tous les acteurs de votre PDLHI sont-ils impliqués ?
4. Avez-vous des réunions régulières autres que les COPIL et les COTECH pendant lesquelles vous traitez des dossiers remontés au secrétariat du PDLHI ? Si oui, à quelle périodicité ?
5. Avez-vous un outil de travail commun permettant à tous les partenaires un suivi des situations ?
6. Les villes sont-elles conviées à vos réunions ?
7. Réalisez-vous des visites dans le cadre de vos missions ?
8. Réalisez-vous des visites dans le cadre du PDLHI ?
9. Quelle est la particularité de votre PDLHI (s'il en existe une) ?
10. Quelle est la particularité votre région en terme de LHI (s'il en existe une) ?
11. Etes-vous satisfait de votre PDLHI ? Si oui, pourquoi ? Sinon, que manque-t-il selon vous ?

## Annexe 12

### **COURRIER ARS/DDT AUX EPCI SANS REFERENT DESIGNE**

Le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne - 2020-2022 - de la Seine-et-Marne a été signé le 9 décembre 2019 par les membres du Pôle départemental de la lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Il se décline en plusieurs actions dont une qui consiste à mettre en œuvre un réseau de référents de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) par Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le département du 77. Ce réseau aurait pour principale mission d'accompagner les maires dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police dans le cadre de l'habitat indigne. Ces référents seraient des relais entre les communes et les services de l'Etat. En effet, le département de la Seine-et-Marne compte 507 communes qui sont parfois démunies face à ce phénomène complexe

En 2012, un réseau de ce type avait été initié. Il convient de l'actualiser, de le relancer et le compléter pour qu'il puisse couvrir l'ensemble du territoire. La désignation de ces référents permettrait de faciliter l'animation et la dynamique du réseau départemental permettant une action plus efficace contre l'habitat indigne.

Ce référent, préférentiellement avec une expérience, aurait pour missions :

- D'apporter un appui technique et méthodologique aux maires avec orientation le cas échéant, vers les services compétents ou les dispositifs adaptés ;
- De relayer les actions de sensibilisation et d'information de l'habitat indigne, auprès des services communaux (agents d'accueil, Centre Communaux d'Action Sociale, Police Municipale, personnels techniques, ...) ;
- De diffuser les informations utiles de la politique de LHI : dispositifs, procédures, outils, évolutions réglementaires,...
- De faciliter les échanges autour des expériences locales ;
- D'assurer les relations avec les services de l'Etat.

Différents dispositifs seront mis en place pour aider les référents LHI (réunion de sensibilisation, organisation de groupe de travail thématiques, réunion locale avec les acteurs de la LHI sur le territoire,...) dans la mise en œuvre de leurs missions. Madame Prudence DOGUIET de la délégation départementale de Seine-et-Marne de l'Agence Régionale de Santé, dans le cadre de cette action a pris contact avec votre collectivité à ce sujet mais elle est restée sans réponse.

Je vous invite donc à en désigner un pour votre communauté d'agglomération (ou de communes). Les agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Délégation Départementale de Seine-et-Marne de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France sont à votre disposition afin d'échanger sur les attentes du PDLHI au regard de ce réseau.

## Annexe 13

### **PARCOURS DE PROFESSIONNALISATION 2020**

#### **« LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE »**

**Planning 2020 actualisé le 17 septembre 2020**

**avec les lieux et dates des sessions**

*- Document régulièrement actualisé -*

**Contact :** (par intérim) Susanne KULIG Dihal/PNLHI - susanne.kulig@dihal.gouv.fr

La Dihal/PNLHI initie et conduit des formations nationales de lutte contre l'habitat indigne grâce à l'appui d'un réseau de Correspondants Techniques Habitat indigne.

Ces Correspondants sont issus des services intervenant sur cette problématique en DREAL, DDT(M), DD(CS)(PP), DD-ARS, Collectivités locales dont SCHS, ANIL, ADIL.

Les modules de formation sont démultipliés dans les Centres de valorisation des Ressources humaines (CVRH) ; en fonction des modalités locales certaines actions peuvent être « organisées » conjointement avec les CNFPT.

**Public cible :** Services de l'État (DDT, DD(CS)...), DD-ARS, SCHS, Collectivités locales dont EPCI, ADIL et CAF

La lutte contre l'habitat indigne requiert :

- des connaissances spécifiques des dispositifs existants dans lesquels les aspects techniques, juridiques, sanitaires et sociaux sont étroitement impliqués,
- la mobilisation des différents acteurs depuis le repérage jusqu'au traitement opérationnel.

Et nécessite de favoriser une culture commune des intervenants de différentes institutions accueillis dans ces stages.

**Le parcours de professionnalisation est structuré autour de modules de formation :**  
**fondamentaux - thématiques – spécifiques (\*)**



## Fondamentaux

- **Connaître les principes de base de la lutte contre l'habitat indigne (AFN 20-281)**
  - Aix-en-Provence : du 28, 29, 30 septembre*
  - Arras : du 14, 15 et 16 septembre*
  - Clermont-Ferrand : session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Mâcon : du 16, 17 et 18 novembre*
  - Nantes : du 15, 16 et 17 septembre*
  - Rouen (session délocalisée à La Réunion) : 9, 10 et 11 mars – session réalisée*
  - Rouen (session délocalisée en Guadeloupe) : 23, 24 et 25 novembre 2020*
  
- **Sensibilisation des acteurs et notamment des collectivités locales sur la lutte contre l'habitat indigne**
  - Aix : session en cours d'adaptation en format digitalisé - reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Toulouse : session en cours d'adaptation en format digitalisé - reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Tours : session en cours d'adaptation en format digitalisé - reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*

## Thématiques

- **Rédaction des arrêtés d'habitat indigne, notamment leurs prescriptions (pour favoriser les travaux et limiter le risque contentieux – AFN 20-282)**
    - Arras : 19 et 20 octobre*
    - Clermont-Ferrand : session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
    - Nancy : 23 et 24 novembre 2020*
    - Toulouse : session reportée au quadrimestre 2020*
  
  - **Les mesures d'office et recouvrement des créances en habitat indigne (nouveau module de 3 jours)**
    - Clermont-Ferrand : session reportée au 1<sup>er</sup> trimestre 2021*
    - Paris : 5, 6 et 7 octobre 2020 (AFN 20-280)*
    - Toulouse : session reportée au quadrimestre 2020*
  
  - **Pouvoir des maires et du Préfet en matière de police d'habitat indigne (le cas échéant du président d'EPCI \_ AFN 20-283)**
    - Aix-en-Provence – 9 et 10 novembre*
    - Arras : 9 et 10 novembre 2020*
    - Clermont-Ferrand – session reportée en 2021*
    - Nantes – 3 et 4 décembre 2020*
    - Rouen (session délocalisée à La Réunion) : 12 et 13 mars – session réalisée*
    - Rouen (session délocalisée en Guadeloupe) : 26 et 27 novembre 2020*
-

- **Les aspects sociaux et le droit des occupants en habitat indigne (AFN 20-284)**
  - Nancy – les 2 et 3 novembre 2020*
  - Nantes (délocalisée à Angers) – session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Toulouse (session délocalisée à Montpellier) – session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Tours (session délocalisée à Bordeaux) – session reportée au 1<sup>er</sup> trimestre 2021*
- **Traitement des situations de risque pour la sécurité (péril, équipements communs...)**
  - Arras - 26 et 27 novembre*
  - Tours (non délocalisée) – session reportée au 1<sup>er</sup> trimestre 2021*
- **Traitement de l’habitat indigne en Copropriété (AFN 20-290)**
  - Mâcon : 5 et 6 octobre*
  - Paris : session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Toulouse : session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Tours : 16 et 17 novembre*
- **Principaux modes constructifs et principales pathologies du bâtiment – LHI (AFN 20-1724)**
  - Arras : 22 et 23 octobre 2020*
  - Nancy : 2 et 3 novembre*
  - Paris : 9 et 10 novembre*
  - Tours (session délocalisée à Angoulême) : 8 et 9 octobre*
- **Traitement des situations d’incurie – mise en sécurité des personnes**
  - Mâcon : 1 décembre*
  - Rouen – session annulée et adaptation de la session en format digitalisé*
  - Toulouse : 17 novembre*
  - Tours : 5 octobre*
- **Actions administrative et judiciaire (pénal) en matière d’habitat indigne**
  - Aix-en-Provence – session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Arras – session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*
  - Paris – session reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2021*

### Spécifiques

- **Correspondants techniques – formateurs LHI** : à destination des CTLHI, animé par le PNLHI
  - Mâcon : du 28 au 30 janvier – session réalisée*
- **Module organisé en liaison avec la DGOM : Lutte contre l’habitat indigne et informel en Outre-Mer**
- **Modules logiciel ORTHI et Infocentre** : (ouvert à tous mais priorité aux administrateurs locaux)

## Annexe 14 : carte des Maisons Départementales des Solidarités en Seine-et-Marne



8 / 14 Maisons départementales des solidarités à votre service

## Annexe 15

<b>CALENDRIER D'ACTIVITES DE PRUDENCE DOGUIET</b>										
	S1 17 au 21/08	S2 24 au 28/08	S3 31/08 au 04/09	S4 07 au 11/09	S5 14 au 18/09	S6 21 au 25/09	S7 28/09 au 02/10	S8 05 au 09/10	S9 12 au 16/10	S10 19 au 23/10
Revue des documents existants et de la réglementation										
Entretien avec les partenaires du PDLHI										
Entretien avec correspondants techniques (benchmark)										
Contact envoyé aux anciens référents										
Entretien avec les référents issus du 1er plan départemental de la LHI										
Réunion de suivi d'opérations dans ls EPCI										
Réunion de service										
Entretien professeur ressource										
Formation continue IES										
Point avec le maître de stage										
Point avec l'enseignant référent										

DOQUIET

Prudence

Novembre 2020

## INGENIEUR D'ETUDES SANITAIRES

Promotion 2020-2021

# MISE EN ŒUVRE D'UN RESEAU DE REFERENTS TECHNIQUES DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE PAR ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE

### **Résumé :**

Afin de mieux gérer les situations complexes d'habitat indigne, les PDLHI ont été créés suite à la volonté du Délégué Interministériel à l'Hébergement et à l'Accès au Logement.

Le PDLHI de Seine-et-Marne existe depuis 2009 et a signé son second plan départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne le 09 Décembre 2019.

La mise en œuvre de ce plan a été fortement ralentie par la crise de la Covid-19 et un turnover important des équipes. Cependant, une des actions phares est la création d'un réseau de référents qui seraient les relais entre les collectivités locales, les communes plus précisément, et les services de l'Etat.

Ces référents seront préférentiellement des agents techniques qui travaillent dans les EPCI. Ils devraient être formés aux procédures de la LHI pour appartenir à ce réseau qui serait animé par le comité technique du PDLHI. Il serait également important de lier le rôle de référent à une fonction afin que chaque personne en charge de l'habitat ou du logement dans les EPCI soient des référents à la LHI de fait.

Le réseau doit aussi s'appuyer sur un comité technique organisé pour pouvoir être une base et une source de renseignements efficace.

La dynamique du réseau passera par une animation efficace du PDLHI, des administrations membres réactives et une communication indispensable entre les partenaires à l'intérieur du pôle et entre le pôle et les intervenants qui y sont extérieurs.

### **Mots clés :**

Lutte contre l'Habitat Indigne, Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne, référents techniques, EPCI

*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.*