



**Ingénieur d'Etudes Sanitaires
2007-2008**

**Conséquences de la mise en œuvre
du DALO sur l'organisation
de la lutte contre l'insalubrité
dans le Val-de-Marne**

Laura BILLES

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Nicolas GRENETIER, Ingénieur du Génie Sanitaire, de m'avoir intégrée au sein de son service et encadrée tout au long de ce stage.

Merci à Jean-Luc POTELON, mon référent pédagogique à l'EHESP, pour ses conseils.

Je remercie les Techniciens Sanitaires, à savoir Manuel RINCON, Antonia PEREZ, Véronique SABATINI, François-Xavier ROCHE et Christian GOUDIER, pour les nombreux échanges que j'ai eus avec eux et leurs partages d'expériences.

Un grand merci à l'ensemble du service Santé Environnement de la Ddass du Val-de-Marne de m'avoir accueillie chaleureusement pendant ces huit semaines.

Ce travail n'aurait enfin pas été possible sans la disponibilité des acteurs rencontrés, Pascale GIRY de la Drass Ile-de-France, Philippe GAZAGNES et Estelle PICARD de la Ddass du Val-de-Marne, Hélène SCHÜTZENBERGER et Nancy BOUCHE du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, Hélène SAINTE MARIE de la DGUHC, Laurence SAUVAGE de l'ADIL 94, Yves LE SOUDEER du CODAL-PACT 94 et Pascal PERRIER de l'association AUVIM, à qui j'adresse de sincères remerciements.

Sommaire

Introduction	1
1 Contexte.....	3
1.1 Contexte législatif et institutionnel existant	3
1.1.1 Quelques définitions au préalable	3
1.1.2 Textes législatifs.....	3
1.1.3 Procédures de déclaration d'insalubrité.....	4
1.2 Droit Au Logement Opposable.....	6
1.2.1 Présentation de la loi	6
1.2.2 Mise en œuvre de la loi	8
1.3 Contexte du Val-de-Marne	9
1.3.1 Situation géographique et démographique	9
1.3.2 Organisation de la lutte contre l'insalubrité dans le Val-de-Marne	9
1.3.3 Activité du SSE en matière de lutte contre l'habitat insalubre	10
2 Méthodologie.....	12
2.1 Objectifs de l'étude	12
2.2 Démarche de travail	12
2.2.1 Enjeux liés au DALO	12
2.2.2 Choix des partenaires	13
2.2.3 Analyse rétrospective	13
2.2.4 Rôle du SSE.....	13
2.2.5 Les propositions d'outils	13
3 Résultats.....	14
3.1 Problématique liée à l'insalubrité.....	14
3.2 Etat des lieux	15
3.2.1 Mise en œuvre du DALO dans le Val-de-Marne	15
3.2.2 Analyse rétrospective des demandes DALO	17
3.2.3 Analyse des demandes DALO liées à l'insalubrité.....	18
3.3 Proposition d'outils.....	20
3.3.1 Tableau de suivi	20
3.3.2 Procédure interservices.....	21
3.3.3 Logigramme décisionnel.....	22

4	Discussion	22
4.1	Apports de l'étude	22
4.2	Limites de l'étude.....	23
4.3	Perspectives.....	24
	Conclusion	25
	Bibliographie.....	27
	Liste des annexes.....	I

Liste des Tableaux et Figures

Liste des figures

Figure 1 : Fonctionnement du DALO.....	8
Figure 2 : Fonctionnement du DALO dans le Val-de-Marne	16
Figure 3 : Situation des demandes DALO dans le Val-de-Marne au 1er juin 2008.....	17
Figure 4 : Evolution des demandes de logements au titre du DALO	18
Figure 5 : Evolution des demandes d'hébergements au titre du DALO	18

Liste des tableaux

Tableau 1 : Détail des arrêtés et abrogations pris depuis 2006.....	11
---	----

Liste des sigles utilisés

ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
CCH	Code de la Construction et de l'Habitat
CGCT	Code Général des collectivités Territoriales
CODERST	COnseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques
COMED	COmmission de MEdiation Départementale pour le droit au logement
CSP	Code de la Santé Publique
DALO	Droit Au Logement Opposable
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDE	Direction Départementale de l'Equipement
DGUHC	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
ENL	Engagement National pour l'Habitat
ERP	Etablissement Recevant du Publique
PNLHI	Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
RESE	Réseau d'Echange en Santé Environnement
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
SRU	Solidarité Renouvellement Urbain
SSE	Service Santé Environnement

Introduction

Depuis janvier 2008 la loi relative au Droit Au Logement Opposable (DALO) est mise en œuvre. Par cette loi, l'Etat garantit le droit à un logement décent aux personnes qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir. Parmi les personnes visées par le droit au logement opposable, celles logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux peuvent déposer un recours.

Par ailleurs en matière de lutte contre l'habitat indigne, les lois de Solidarité et de Renouvellement Urbain en 2000, puis d'Engagement National pour le Logement en 2006, avaient déjà largement renforcé les moyens d'actions en protégeant davantage les occupants et en rendant les propriétaires responsables du relogement définitif dans le cas d'insalubrité irrémédiable ou temporaire dans le cas d'insalubrité remédiable.

Deux législations coexistent donc depuis peu en ce qui concerne la lutte contre l'habitat insalubre. Dans ce contexte, le service santé environnement de la Ddass du Val-de-Marne s'est interrogée sur les conséquences de la mise en œuvre du DALO sur l'organisation de la lutte contre l'insalubrité dans le Val-de-Marne. Une étude a été menée pour apporter une réponse. Trois objectifs ont été fixés : comprendre dans un premier temps les enjeux liés aux DALO, analyser dans un deuxième temps les demandes DALO liées à l'insalubrité, et enfin proposer puis formaliser une organisation interne et interservices.

1 Contexte

1.1 Contexte législatif et institutionnel existant

1.1.1 Quelques définitions au préalable

A) Habitat Indigne

Cette notion recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et porte atteinte à la dignité humaine. C'est un concept politique et non juridique. L'habitat indigne recouvre :

- ❖ Les logements, immeubles et locaux insalubres ;
- ❖ Les locaux où le plomb est accessible (risque de saturnisme) ;
- ❖ Les immeubles menaçant ruine ;
- ❖ Les hôtels meublés dangereux ;
- ❖ Les habitats précaires.

B) Logements, immeubles et locaux insalubres

L'insalubrité est une notion réglementaire définie par le Code de la Santé Publique (CSP). Le caractère insalubre d'un immeuble résulte de l'appréciation par un agent assermenté des effets sur la santé des occupants, de la dégradation du bâti ou de l'absence d'équipement indispensable. La procédure de déclaration d'insalubrité est un moyen de l'action publique pour lutter contre l'habitat indigne. Elle aboutit à une décision préfectorale.

C) Immeubles menaçant ruine

Un immeuble menaçant ruine est une notion réglementaire définie par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Un immeuble, au sens d'un édifice et quelle qu'en soit la nature, menace ruine lorsqu'il compromet la sécurité publique (effondrement...). La procédure de péril incombe au maire qui est chargé de la police sanitaire de l'habitat en application du CSP et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

1.1.2 Textes législatifs

A) Loi SRU

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) apporte de profondes réformes au CSP et au CCH concernant l'insalubrité des immeubles. Elle s'oriente vers :

- ❖ Une meilleure prise en compte et protection des occupants de logements insalubres ;
- ❖ Un durcissement des sanctions à l'encontre des propriétaires de ces logements.

B) Loi ENL

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) renforce les principales dispositions prises avec la loi SRU. Elle dispose entre autre qu'en cas de défaillance d'un propriétaire, c'est la collectivité publique qui assure l'hébergement ou le relogement des occupants à la charge du propriétaire :

- ❖ Lorsque l'autorité administrative se substitue au propriétaire et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais ;
- ❖ Lorsqu'une personne publique assure le relogement, le propriétaire doit lui verser une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an de loyer prévisionnel.

C) Loi DALO

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, garantie un droit opposable au logement par l'Etat. Le détail de la loi fait l'objet d'un chapitre suivant.

1.1.3 Procédures de déclaration d'insalubrité

Les procédures d'insalubrité visées par le code de la santé publique couvrent les diverses situation rencontrées via le DALO.

A) Articles relatifs à la déclaration d'insalubrité classique (L.1331-26 et suivants)

L'objectif de la mise en œuvre de cette procédure est de supprimer le danger pour la santé des occupants ou des voisins que constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique.

Deux cas de figures peuvent se présenter : l'insalubrité est remédiable ou irrémédiable.

Lorsque l'insalubrité est remédiable, un arrêté d'insalubrité est pris fixant un délai d'exécution des mesures permettant de remédier à l'insalubrité. Le propriétaire est enjoint de réaliser les travaux et de reloger temporairement les occupants si cela est nécessaire. S'il ne se conforme pas à ces obligations, l'Etat se substitue.

Lorsque l'insalubrité est irrémédiable, un arrêté d'insalubrité est pris fixant un délai d'expiration interdisant définitivement l'habitation. Le propriétaire a l'obligation d'assurer le relogement définitif des occupants. S'il est défaillant l'Etat se substitue. De plus, le maire ou le préfet peut réaliser d'office les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du local.

B) Articles relatifs au danger imminent : L.1331-26-1 et L. 1311-4

La procédure relative à l'article L.1331-26-1 s'applique en cas de danger ponctuel imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité (électricité...). L'arrêté peut être pris d'urgence par le préfet. Les dispositions concernant le relogement sont les mêmes que pour un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.

La procédure relative à l'article L.1311-4 s'applique pour traiter en urgence un danger ponctuel (épidémie...). L'arrêté prescrit, selon les cas au propriétaire ou à l'occupant, la mise en conformité du logement aux règles d'hygiène dans un délai précis. En cas d'inexécution spontanée de l'arrêté, le maire, ou à défaut le préfet, exécute d'office des mesures. Dans cette procédure, aucune disposition concernant le relogement n'est prévue.

C) Article relatif aux locaux inhabitables par nature : L.1331-22

Il s'agit d'une procédure destinée à faire cesser rapidement l'occupation d'un local non destiné à l'usage d'habitation : caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux impropres par nature à l'habitation.

Le propriétaire a en charge le relogement des occupants. S'il est défaillant, l'Etat se substitue. Dans cette procédure, c'est la mise à disposition aux fins d'habitation qui est interdite, le propriétaire peut donc continuer à utiliser le local à d'autres fins.

D) Autres articles

La procédure relative à l'article L.1331-25 permet de délimiter un périmètre par arrêté préfectoral qui vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux pour chacun des immeubles qu'il désigne. Elle a pour origine la résorption des bidonvilles.

La procédure relative à l'article L.1331-24 est prévue dans le cas où un local présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants en raison de l'utilisation qui en est faite.

Enfin, la procédure L.1331-23 vise à faire cesser l'activité des « marchands de sommeil » qui louent en suroccupation en toute connaissance de cause.

1.2 Droit Au Logement Opposable

1.2.1 Présentation de la loi

La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable et porte diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Par cette loi, le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat aux personnes qui sont de nationalité française ou résidant sur le territoire français de façon régulière et qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement et de s'y maintenir. Ce principe place ainsi le droit au logement au même rang que le droit aux soins et à l'éducation.

Le droit au logement décent et indépendant est garanti par deux recours : l'un amiable et l'autre contentieux.

A) Dispositions dans le cadre d'un recours à l'amiable

Le recours amiable se fait devant une commission de médiation. La Commission de Médiation (COMED) est instituée auprès du préfet et est constituée à parts égales :

- ❖ Des services de l'Etat ;
- ❖ Des collectivités territoriales ;
- ❖ Des organismes bailleurs ou gestionnaires de structure d'hébergement ;
- ❖ Des associations de locataires ou agréées.

Les personnes peuvent saisir la COMED pour une demande de logement ou pour une demande d'accueil en structure d'hébergement.

Lorsque la demande concerne un logement, les personnes doivent répondre aux conditions réglementaires d'accès au logement social et être dans une des deux situations suivantes :

- ❖ N'avoir reçu aucune proposition adaptée dans un délai fixé par arrêté préfectoral ;
- ❖ Sans condition de délai, être de bonne foi et appartenir à l'une des catégories prioritaires définies ci-dessous.

Les cinq catégories prioritaires sont :

- ❖ Être dépourvu de logement, c'est à dire sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne ;
- ❖ Être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;

- ❖ Être hébergé dans un établissement ou logé temporairement dans un logement de transition ;
- ❖ Être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- ❖ Être logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap.

Lorsque la demande concerne un hébergement, la COMED peut être saisie sans délai par toute personne de nationalité française ou résidant sur le territoire français de façon régulière, qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande.

Le recours devant la commission de médiation est possible depuis le 1er janvier 2008.

B) Dispositions dans le cadre d'un recours contentieux

Le recours contentieux se fait devant le tribunal administratif. Il est possible dès lors que le demandeur est reconnu prioritaire et devant être logé (ou hébergé) d'urgence, et que la personne n'a pas reçu d'offre de logement (ou d'hébergement) correspondant à ses besoins et capacités, dans le délai fixé par décret. Ce délai est variable en fonction de la population du département concerné.

Il sera possible en deux temps :

- ❖ A partir du 1er décembre 2008, pour les personnes appartenant aux catégories prioritaires ou les personnes dont la demande d'hébergement n'a pas reçu de proposition adaptée dans le délai fixé ;
- ❖ A partir du 1er janvier 2012, pour les personnes dont la demande de logement n'a pas reçu de proposition adaptée.

1.2.2 Mise en œuvre de la loi

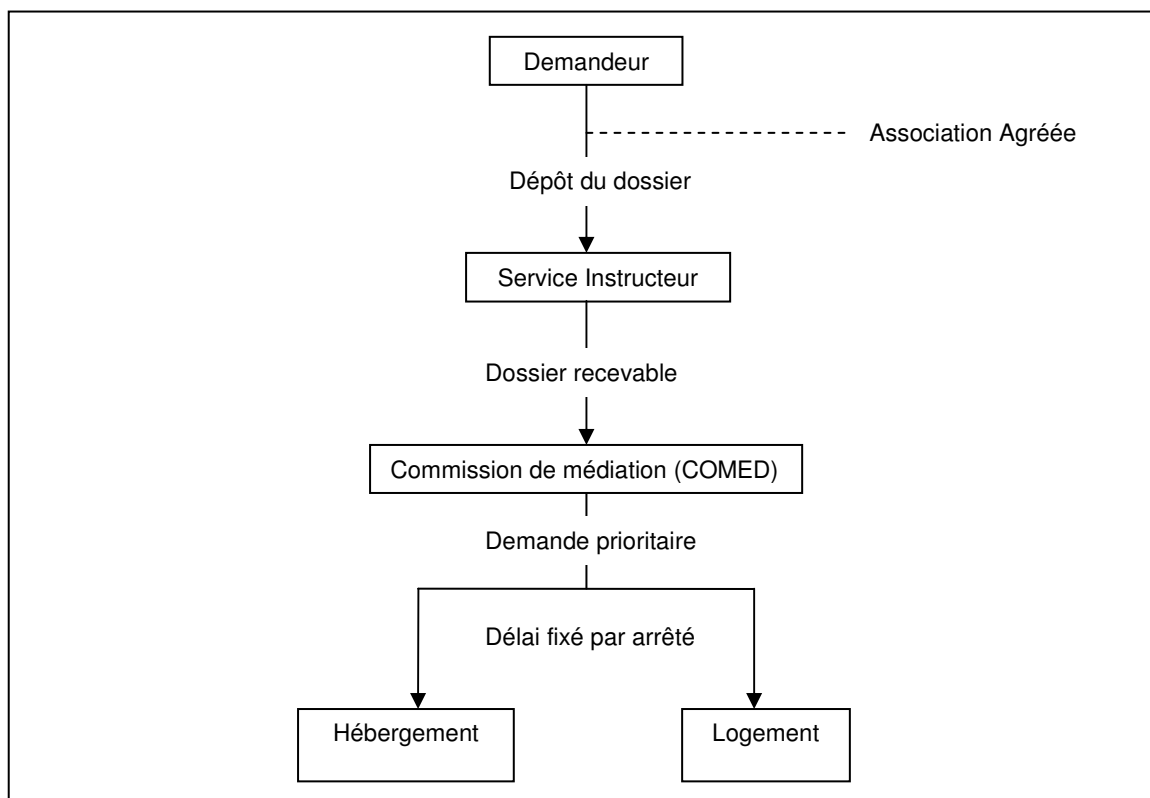


Figure 1 : Fonctionnement du DALO

Pour saisir la commission de médiation, le demandeur doit déposer un recours auprès du service instructeur (Figure 1). Il peut être assisté lors de la constitution de son dossier par une association agréée. Le service instructeur transmet ensuite à la commission les dossiers recevables accompagnés des éléments d'information dont il dispose.

La COMED désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement (ou un hébergement) doit être attribué d'urgence. Cette décision est notifiée par écrit à l'intéressé et transmise au préfet en indiquant les caractéristiques que doit revêtir ce logement compte-tenu des besoins et des capacités du demandeur. La commission peut estimer qu'une offre de logement classique n'est pas adaptée à la situation du demandeur et qu'un accueil dans une structure d'hébergement doit lui être proposé. Dans ce cas elle indique au préfet qu'un tel accueil doit être prévu.

Lorsque le demandeur a bénéficié d'une décision favorable de la commission, il doit recevoir la proposition de logement (ou d'hébergement) dans le délai fixé par arrêté préfectoral. S'il n'a pas reçu l'offre de logement (ou d'hébergement) dans le délai imparti, le demandeur peut former un recours devant le tribunal administratif. Celui-ci peut ordonner à l'Etat de loger le demandeur ou de l'accueillir dans une structure d'hébergement.

1.3 Contexte du Val-de-Marne

1.3.1 Situation géographique et démographique

Le Val-de-Marne est le département de la petite couronne du sud-est Parisien en Ile-de-France. Avec une population de plus de 1,2 million d'habitants¹ (1.227.250 habitants), il a l'une des plus importantes densités du territoire national, 5.013 habitants par km², et un taux d'urbanisation de 100%.

La population est plus jeune que la moyenne nationale et depuis 30 ans on assiste au développement des classes moyennes par rapport à la population ouvrière. Ainsi de la maison individuelle aux imposantes constructions HLM des années 60 ou aux programmes plus récents, l'habitat dans le Val-de-Marne est diversifié. Il existe cependant un déficit de logements sociaux et actuellement 50 000 demandes sont non satisfaites.

1.3.2 Organisation de la lutte contre l'insalubrité dans le Val-de-Marne

Dans le Val-de-Marne, la lutte contre l'habitat insalubre s'organise au sein d'un pôle départemental du logement regroupant la préfecture du Val de Marne, la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS).

A) Application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Si le logement ou les lieux habités posent des problèmes généraux de salubrité, le maire de la commune est compétent en première approche. Il doit en effet assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique dans sa commune en vertu de ses pouvoirs de police générale (articles L.2212-2 et suivants, et L.2521-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)). A ce titre, il est notamment chargé de l'application du RSD dont relèvent fréquemment les plaintes des habitants. Il intervient alors directement auprès des personnes intéressées, après avoir constaté ou fait constater par un agent communal le bien fondé de la plainte.

B) Application des procédures d'insalubrité du Code de la Santé Publique (CSP)

Si le logement ou les lieux habités présentent de graves désordres constituant un réel danger pour la santé des occupants ou des voisins, une enquête est réalisée :

¹ Données de la préfecture du Val-de-Marne.

- ❖ Par le Service Communal d'Hygiène et de Santé² (SCHS) des communes qui en disposent (17 sur 47 dans le Val-de-Marne), il agit alors au nom de l'Etat et en coordination étroite avec ses services ;
- ❖ Par la DDASS dans les autres communes.

A la suite de cette enquête, un rapport est soumis aux membres du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) qui donnent leur avis sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier. De plus au cours de la procédure, le caractère contradictoire est respecté :

- ❖ Une visite du logement concerné est organisée, à laquelle sont conviés le propriétaire, le locataire, la commune et la DDASS.
- ❖ Tous les intéressés sont avisés de la séance de la CODERST au moins 30 jours avant.

Lorsque l'enquête d'insalubrité met en évidence un danger imminent ou un local inhabitable par nature, l'arrêté est pris d'urgence par le préfet. Les travaux d'offices sont alors effectués par substitution et des solutions de relogement sont cherchées.

C) Autres procédures applicables

Si le logement ou les lieux habités posent des problèmes de sécurité publique et que l'immeuble menace ruine, le maire de la commune est compétent pour engager la procédure et signer les arrêtés de péril.

Si les lieux habités sont un hôtel meublé présentant de graves risques de sécurité publique, notamment d'incendie, de chauffage, d'explosion de gaz... le maire est compétent pour exercer une police au titre des établissements recevant du public (ERP).

1.3.3 Activité du SSE en matière de lutte contre l'habitat insalubre

Le Service Santé Environnement (SSE) de la DDASS du Val-de-Marne dispose d'une cellule « espace clos » en charge des questions relatives à l'habitat³. Elle est composée de 7 techniciens :

- ❖ Environ 2,8 ETP travaillant sur les procédures d'insalubrité ;
- ❖ Environ 1,5 ETP travaillant sur le saturnisme ;

² Carte du Val-de-Marne en annexe 2.

³ Organigramme du service en annexe 1

- ❖ Le bruit, CO, l'amiante et les nuisances olfactives étant également traités par les techniciens de la cellule.

Une secrétaire administrative est en charge du contentieux et assiste aux séances du CODERST. La cellule est animée par un ingénieur d'étude sanitaire et appuyée par deux adjoints administratifs, dont l'un travaille également pour les autres cellules. Actuellement en l'absence d'ingénieur d'études sanitaires, la cellule est coordonnée par l'ingénieur du génie sanitaire. Il met en œuvre les directives nationales et les choix stratégiques du préfet en partenariat avec les autres services administratifs et les associations.

Les techniciens sont répartis par secteur. Sur les communes dépourvues de SCHS, ils évaluent l'état des logements qui leur sont signalés et proposent un diagnostic technique des logements à risques. Sur l'ensemble des communes du département, ils instruisent ensuite les procédures d'insalubrité jusqu'à la prise d'un arrêté. Le suivi de ces arrêtés a été identifié comme le point faible de la lutte contre l'insalubrité dans le Val-de-Marne.

Depuis 2006, le nombre d'arrêtés d'insalubrité pris augmente (Tableau 1). Ceci peut être expliqué par un meilleur repérage de l'habitat insalubre, mais aussi par des actions de coordination et de partenariat entre services concernés et une volonté politique d'en faire une priorité. A noter également une forte diminution du nombre d'arrêtés pris au titre de l'article L.1311-4. Ceci est lié au fait que cette procédure était utilisée jusqu'en 2007 lorsque des déchets étaient accumulés dans une propriété privée. Suite à une jurisprudence, une lettre a été adressée aux maires du département le 27 décembre 2007, par le préfet, pour que le Code de l'Environnement soit appliqué dans cette situation.

Tableau 1 : Détail des arrêtés et abrogations pris depuis 2006

Année	L.1331-22	L.1331-26		L.1331-26-1	L.1331-24	L.1311-4	Total	Abrogation
		Remédiable	Irrémédiable					
2006	0	11	2	0	0	1	14	4
2007	9	14	3	0	0	13	39	30
2008*	9	20	2	1	1	1	30	15

*Données au 30 juin 2008

2 Méthodologie

2.1 Objectifs de l'étude

Le sens de ce stage était d'évaluer les conséquences, sur la lutte contre l'habitat insalubre, de la mise en œuvre du DALO dans le Val-de-Marne, plus particulièrement les recours déposés par les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le service santé environnement de la DDASS du Val-de-Marne s'interrogeait en effet sur l'application de cette loi :

- ❖ Quelle place pour le SSE au sein du fonctionnement du DALO ?
- ❖ Comment se servir du DALO pour détecter des situations d'insalubrités ?

Les objectifs du stage étaient les suivants⁴ :

- ❖ Comprendre les enjeux du DALO lié à l'insalubrité ;
- ❖ Faire un état des lieux après quelques mois de fonctionnement du DALO ;
- ❖ Formaliser une organisation interservices et proposer des outils de gestion.

2.2 Démarche de travail

Pour répondre à ces objectifs, la démarche du stage a été la suivante⁵ :

- ❖ Examiner le DALO et en déterminer les enjeux en lien avec l'insalubrité ;
- ❖ Identifier et rencontrer les partenaires ;
- ❖ Analyser rétrospectivement des demandes DALO dans le Val-de-Marne ;
- ❖ Préciser le rôle et les actions du SSE dans le cadre du DALO ;
- ❖ Proposer des outils.

2.2.1 Enjeux liés au DALO

Au début du stage, un travail bibliographique a été mené pour cerner et comprendre les enjeux du DALO en lien avec l'insalubrité. Cette recherche s'est faite entre autre grâce au Réseau d'Echange en Santé Environnementale (RESE) et a permis de réunir l'ensemble des textes réglementaires existants sur le DALO et sa mise en œuvre.

Ensuite, différents acteurs ont été rencontrés⁶ afin d'appréhender les aspects pratiques du DALO et les interrogations auxquelles ces acteurs pouvaient être amenés :

⁴ Tableau des objectifs en annexe 3.

⁵ Planning du stage en annexe 4.

⁶ Compte-rendu des entretiens en annexe 5 et 6.

- ❖ Personnes référents à la DGUHC et PNHI ;
- ❖ Membres de la commission de médiation du DALO du Val-de-Marne ;
- ❖ Associations œuvrant sur le terrain.

Parallèlement, plusieurs homologues d'Ile-de-France ont été contactés pour connaître leur approche du DALO dans un contexte semblable à celui du Val-de-Marne.

2.2.2 Choix des partenaires

Une fois les mécanismes clairement définis, les services en charge du traitement des demandes DALO dans le Val-de-Marne ont été rencontrés pour identifier les éventuels partenaires du SSE :

- ❖ Le service instructeur ;
- ❖ Les services de relogement et d'hébergement.

Pour chacun d'entre eux ont été précisés leurs actions, leurs contraintes et leurs besoins en vue d'une organisation commune.

2.2.3 Analyse rétrospective

L'analyse rétrospective des demandes DALO s'est faite en croisant plusieurs sources de données, recueillies à la suite des entretiens :

- ❖ Les informations dont le service avait connaissance via des échanges de méls ;
- ❖ Les données du service instructeur ;
- ❖ Les données du tableau de bord des services relogement et hébergement.

Ces données ont permis de quantifier et de caractériser les demandes DALO dans le Val-de-Marne, mais surtout d'identifier celles faites au titre de l'insalubrité.

2.2.4 Rôle du SSE

A partir des entretiens et de l'analyse des demandes DALO, un premier travail a consisté à déterminer les niveaux d'intervention du SSE au sein du fonctionnement du DALO. Dans une deuxième étape, le rôle du SSE a été discuté avec l'ingénieur et les techniciens de la cellule « espace clos », de façon à établir des priorités dans le cadre de la mise en application du DALO.

2.2.5 Les propositions d'outils

Une fois le rôle du SSE défini, la réflexion a porté sur la mise en place de différents outils internes et interservices. Plusieurs propositions ont été faites aux partenaires concernés puis validées et formalisées sous forme de note à l'attention des services en charge du traitement des demandes DALO.

3 Résultats

3.1 Problématique liée à l'insalubrité

La loi relative au DALO fixe parmi les personnes prioritaires, celles logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Or ce motif est également couvert par les procédures de lutte contre l'habitat indigne en application du CCH et du CSP.

Se pose donc la question suivante : dans la mesure où deux dispositifs fixent les mêmes obligations mais à des personnes différentes, le propriétaire ou l'Etat, comment articuler les deux ?

La Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC) a rappelé les éléments suivants et précisé sa position :

A) Dans le cas d'immeubles sous arrêté de police

Les obligations de relogement ou d'hébergement doivent être mises en œuvre selon la législation sur l'insalubrité car la loi spéciale s'appliquant à des situations spéciales, elle prime sur la loi générale. Dans cette situation la COMED doit donc rappeler les obligations pesant sur le propriétaire à défaut sur la collectivité publique compétente, voire faire « réactiver » des arrêtés en cours.

C'est seulement à titre subsidiaire et compte tenu de l'urgence qu'un relogement, dans le cas d'insalubrité irrémédiable, ou un hébergement, dans le cas d'insalubrité réparable, peut être proposé au titre du DALO. De même, dans le cas où les immeubles sont frappés d'un arrêté d'insalubrité antérieur à la loi SRU ou que les mutations advenues rendent difficile la désignation d'un propriétaire responsable et débiteur de l'obligation de relogement, ce n'est que sous réserve de régler des situations humaines ou sociales inacceptables que des personnes peuvent être relogées au titre du DALO.

Il est précisé que la commission ne devrait pas reconnaître comme prioritaires les personnes occupant un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable qui souhaitent accéder à un logement social, car ceci aboutirait à renforcer l'impunité de certains bailleurs indécents et à vider de leur substance tous les textes pris depuis 2000 pour lutter contre l'habitat indigne.

B) Dans le cas d'immeubles insalubres ou dangereux non frappés d'un arrêté

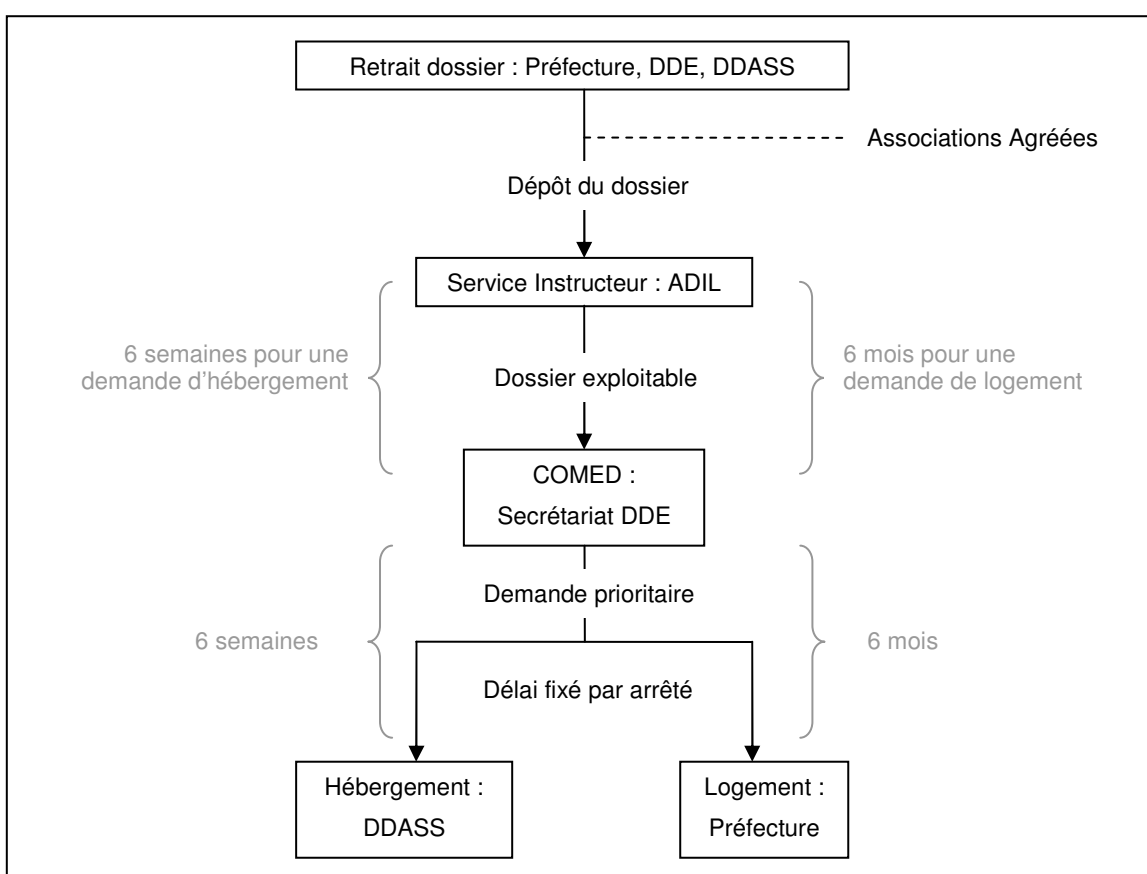
Le relogement ou l'hébergement est justifié et la commission saisie doit demander au préfet d'instruire en urgence une procédure de façon à faire assumer leur responsabilité par les propriétaires, empêcher la constitution de filière de relogement et éviter des locations ultérieures.

Les personnes visées par la loi DALO sont donc celles qui habitent des locaux ou des logements dont l'état réel et objectif est suffisamment insalubre ou dangereux pour justifier un relogement, puis l'ouverture d'une procédure d'insalubrité ou de péril pour mettre fin aux désordre et éviter leur relocation.

3.2 Etat des lieux

Fin mai 2008, plus de 27000 recours étaient déposés en France dont 64% en Ile-de-France. Le Val-de-Marne est le troisième département derrière Paris et la Seine-Saint-Denis avec plus de 2000 demandes⁷.

3.2.1 Mise en œuvre du DALO dans le Val-de-Marne



⁷ Situation du DALO en IDF en annexe 7.

Figure 2 : Fonctionnement du DALO dans le Val-de-Marne

A) Dépôt du dossier

Les dossiers sont retirés auprès de la préfecture, de la DDE, de la DDASS et de l'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL) (Figure 2). Les personnes souhaitant faire une demande DALO peuvent être aidées dans leurs démarches par une association agréée. Celle-ci oriente les demandeurs et leur explique le fonctionnement du DALO. Elle les conseille également sur les pièces justificatives à apporter au dossier bien que celles-ci ne soient pas obligatoires. Certaines incitent parfois les demandeurs à déposer une double demande (logement / hébergement). Cela a pour effet d'augmenter les demandes et d'en surestimer le nombre. De plus, ce n'est pas toujours dans l'intérêt du demandeur puisque compte-tenu des délais les demandes d'hébergement sont traitées plus rapidement que les demandes de logements.

Au 1^{er} juin 2008, 2062 recours avaient été déposés (Figure 3).

B) Instruction du dossier

Dans le Val-de-Marne, le secrétariat de la commission de médiation est assuré par la DDE (Figure 2). Son rôle consiste à envoyer les courriers à en-tête de l'Etat. Par contre l'instruction des dossiers a été externalisée auprès de l'ADIL du Val-de-Marne. Elle enregistre les demandes recevables, c'est-à-dire celles pour lesquelles le formulaire est correctement et lisiblement rempli, accompagné d'une pièce d'identité. Elle envoie les Accusés-Réceptions (AR) qui font alors courir les délais. Puis, elle instruit les dossiers en réunissant tous les éléments disponibles qui aideront la commission à fonder son avis. Actuellement trois personnes travaillent à temps plein sur l'instruction des dossiers.

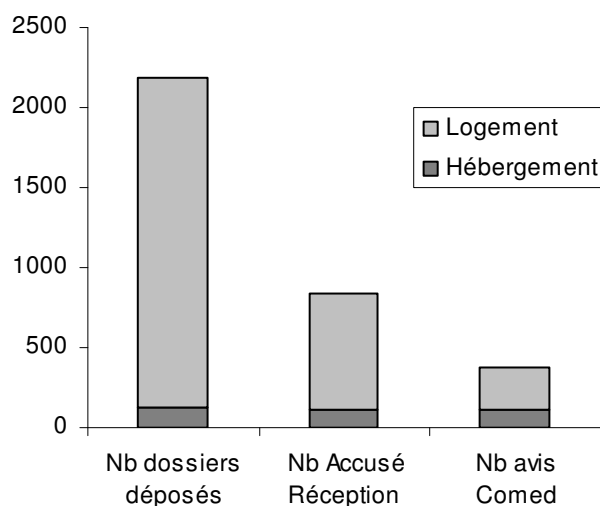
Au 1^{er} juin, 714 AR ont été envoyés par l'ADIL, soit 35% des recours déposés (Figure 3).

C) Passage en commission

Les commissions de médiations se réunissent une fois tous les quinze jours à raison d'une trentaine de dossiers par commission. Le quorum est souvent tout juste atteint. Compte tenu du nombre de dossiers en attente, depuis fin mai ce nombre est passé à une cinquantaine. De plus, la commission a décidé de ne plus ajourner de dossiers et de donner son avis pour chaque demande à chaque commission.

Au 1^{er} juin 2008, 268 dossiers étaient passés en commission, soit 13% des recours déposés (Figure 3). Sur les demandes examinées en commission, 60% sont rejetées.

Figure 3 : Situation des demandes DALO dans le Val-de-Marne au 1er juin 2008



D) Suivi des dossiers

Lorsque la commission a jugé une demande prioritaire et urgente, elle est transmise au service de la préfecture en charge du relogement ou au pôle actions sociales de la DDASS qui est en charge de l'hébergement. Pour chaque demande et en accord avec le bailleur une proposition est faite au demandeur dans les délais impartis.

Au 1^{er} juin près de 60% des demandeurs prioritaires et urgents avaient reçu une proposition de logement ou d'hébergement.

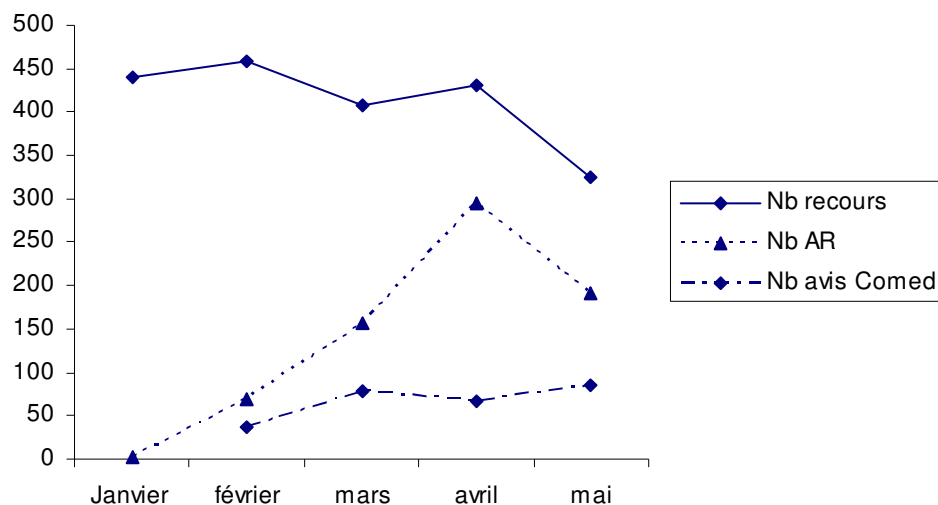
3.2.2 Analyse rétrospective des demandes DALO

A) Demandes de logements

Près de 94% des recours concernent des demandes de logement.

Après un fort engouement en début d'année 2008 lors de la mise en place des premières commissions de médiation, on observe une diminution du nombre de dossiers déposés (Figure 4). L'instruction des dossiers (nombre d'AR envoyés) et leur examen en COMED (nombre d'avis COMED) accusent par contre un grave retard. Et ce, malgré la volonté de l'ADIL de rattraper ce retard et malgré le doublement des dossiers passés en commission.

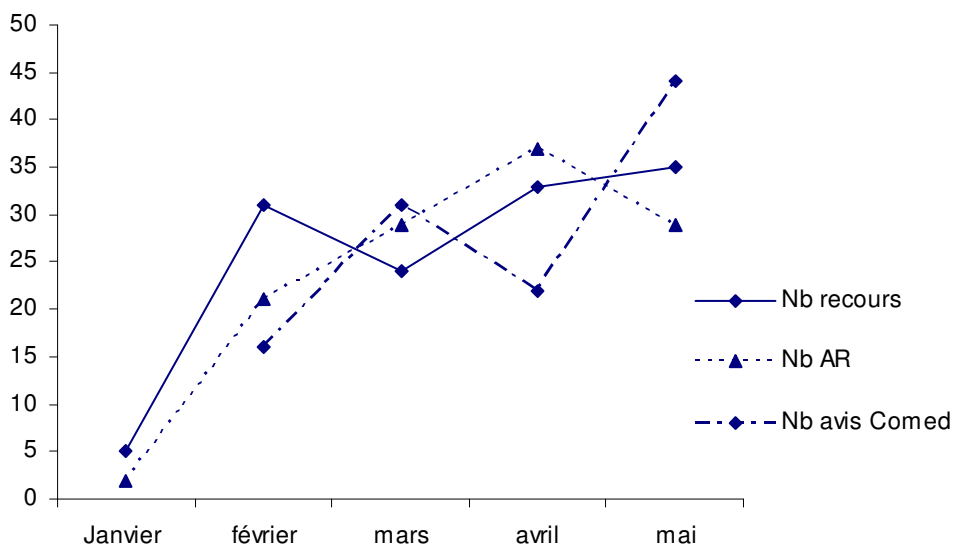
Figure 4 : Évolution des demandes de logements au titre du DALO dans le Val-de-Marne en 2008



B) Demandes d'hébergement

Les demandes d'hébergement représentent seulement 6% des recours même si elles ne cessent d'augmenter. Compte-tenu des délais très courts, les dossiers sont traités dans les temps et actuellement il n'y a pas de retard dans leur traitement. Par contre, les capacités d'hébergement du département semblent arriver à saturation.

Figure 5 : Évolution des demandes d'hébergements au titre du DALO dans le Val-de-Marne en 2008



3.2.3 Analyse des demandes DALO liées à l'insalubrité

Au 1^{er} juin 2008, 10 recours déposés au motif de l'insalubrité ont pu être recensés. Pour 6 d'entre eux, le SSE avait été contacté par le représentant de la DDASS à la COMED qui

souhaitait des compléments d'informations. Ces cas avaient été signalés pour certains avant leur passage en COMED et pour d'autres après. Cela signifie que des demandes avaient dû être ajournées. Les 4 autres cas ont été recensés à partir des données du tableau de suivi de la COMED provenant de la préfecture. Sur ces 10 recours, 6 ont reçu un avis favorable de la COMED pour un relogement. De plus 5 des dossiers étaient connus du service, dont 2 avec un arrêté, antérieur à 2000.

Cependant, l'absence d'organisation a parfois engendré des erreurs. Les deux exemples suivant montrent la nécessité qu'il y avait à formaliser des procédures interservices.

a) Cas 1

Mme X dépose une demande de relogement au titre du DALO. Elle déclare habiter un abri de jardin, mais ne fournit pas de pièce justificative car ce n'est pas obligatoire. Le dossier est examiné en COMED. Celle-ci s'alarme de la situation et décide d'ajourner le dossier pour vérifier l'information. Elle saisit le SSE pour faire une visite des lieux. Cette commune ayant un SCHS, celui-ci s'en charge et fournit un rapport de visite. L'abri de jardin était en réalité une habitation en fond de cour et le SCHS ne proposait pas d'arrêté d'insalubrité mais recommandait seulement des travaux au propriétaire.

Cet exemple montre qu'avec un rapport de visite fourni avant la COMED, le dossier n'aurait pas eu besoin d'être ajourné.

b) Cas 2

M. Y dépose une demande de relogement au titre du DALO. Il déclare habiter un logement insalubre en rez-de-chaussée sans préciser davantage la localisation au sein de l'immeuble puisque ce n'est pas demandé. Il mentionne l'existence d'un arrêté d'insalubrité. Le dossier passe en COMED et est également ajourné pour complément d'information. Le SSE est saisi. Il confirme qu'un arrêté d'insalubrité a bien été pris en 1994 à cette adresse et rappelle que du fait de son ancienneté il ne comporte pas d'obligation de relogement des occupants ni de date limite pour la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité. La demande de M. Y est alors estimée prioritaire et urgente par la commission qui donne un avis favorable. Quelques temps plus tard, par recoupement d'informations, on s'est aperçu que le logement de M.Y n'était pas celui sur lequel portait l'arrêté. En effet, l'arrêté concernait un logement en rez-de-chaussée, mais sur rue et non pas sur cour comme s'est avéré être celui de M.Y.

Ce deuxième exemple montre encore une fois la nécessité d'une coordination entre services, au préalable de la commission, pour fournir à la COMED un ensemble d'éléments pertinents et éviter l'ajournement de dossiers.

3.3 Proposition d'outils

Dans l'objectif d'optimiser les rôles de chacun, une organisation interservices a été proposée puis formalisée sous forme de note à l'attention des services concernés.

Après avoir consulté d'autres services santé environnement d'Ile-de-France pour connaître leur mode de fonctionnement⁸ et à la suite des entretiens avec les différents services en charge des demandes DALO, il est ressorti que le SSE devait intervenir à deux niveaux :

- ❖ Avant le passage en commission le service instructeur réunit l'ensemble des éléments disponibles sur la situation du demandeur. Lorsque ce dernier déclare être logé dans un local impropre à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux l'insalubrité, l'ADIL peut faire appel au SSE pour connaître l'état réel du logement. De plus les sollicitations de l'ADIL peuvent être la base de nouveaux signalements d'insalubrité pour le SSE.
- ❖ Après le passage en commission les personnes dont la demande a été reconnue prioritaire et urgente sont relogées dans un délai fixé. Leur ancien logement inoccupé, risque d'être reloué. Le SSE doit donc pouvoir suivre ces dossiers et prendre les mesures nécessaires pour empêcher une éventuelle relocation.

Trois outils ont été proposés :

- ❖ Un tableau de suivi interne au service ;
- ❖ Une procédure interservices ;
- ❖ Un logigramme décisionnel.

3.3.1 Tableau de suivi

Le tableau de suivi⁹ est un document interne au service Santé Environnement. Il permet de suivre les dossiers DALO déposés au motif de l'insalubrité, du signalement au relogement. Il est utilisé en croisant les données transmises au moment de l'instruction par l'ADIL avec celles du tableau de bord général de suivi des COMED de la préfecture.

Ce tableau a trois fonctions :

- ❖ Enregistrer tous les cas d'insalubrité signalés par l'ADIL ;
- ❖ Identifier les logements insalubres pour lesquels les personnes ont été relogées par le DALO et qui sont susceptibles d'être reloués ;
- ❖ Indiquer les suites à donner au dossier.

⁸ Fonctionnement du DALO en IDF en annexe 7.

⁹ Tableau de suivi en annexe 8.

3.3.2 Procédure interservices

La procédure interservices¹⁰ a pour but d'optimiser les rôles des différents services en charge des demandes DALO en lien avec l'insalubrité.

En amont de la COMED il a été décidé avec le service instructeur que le traitement des demandes déposées au motif de l'insalubrité serait différencié, de façon à :

- ❖ Réunir l'ensemble des informations disponibles sur l'état du logement ;
- ❖ Évaluer les suites que le SSE peut donner au dossier dans les délais impartis à l'instruction.

En aval de la COMED, avec les services de relogement et d'hébergement, le suivi des dossiers permet d'identifier les logements insalubres devenus vacants.

A) Suivi des dossiers avant la COMED

Lorsque le SSE reçoit une demande du service instructeur, trois cas de figure ont été envisagés :

- ❖ Il existe un arrêté ;
- ❖ Il n'existe pas d'arrêté mais la procédure d'insalubrité est en cours ;
- ❖ La situation n'est pas connue du service.

Dans le premier cas, le SSE envoie une copie de l'arrêté à l'ADIL. Il précise le type, l'ancienneté et tout autre élément lié à l'arrêté qu'il juge utile pour la COMED. De plus il donne une appréciation générale de la situation, notamment si certaines difficultés ont été rencontrées ou si d'autres actions en lien avec l'habitat sont en cours.

Dans les deux autres cas, le SSE souhaite pouvoir fournir à la COMED au minimum un rapport d'enquête justifiant l'insalubrité du logement du demandeur. Parallèlement il évalue en interne la faisabilité de prendre un arrêté dans les délais de l'instruction de manière à faire peser l'obligation de relogement sur le propriétaire conformément au droit commun. Si l'arrêté n'a pas été pris avant le passage du dossier en commission, le SSE envoie à l'ADIL une copie du rapport d'enquête en précisant l'état d'avancement de la procédure ou le cas échéant le type de procédure pouvant être engagée. Comme en présence d'un arrêté, il donne une appréciation générale de la situation.

B) Suivi des dossiers après la COMED

Lorsque la COMED rend son avis et que celui-ci est favorable, le SSE s'appuie sur les tableaux de suivi du DALO envoyés périodiquement par la préfecture pour connaître la

¹⁰ Note présentant la procédure en annexe 9.

situation de relogement / hébergement. Il traite ensuite les dossiers concernant les logements insalubres qui ne sont plus occupés :

- ❖ Prise d'un arrêté d'insalubrité ;
- ❖ Suivi d'un arrêté existant.

3.3.3 Logigramme décisionnel

Le logigramme¹¹ est un outil d'aide à la décision. Il reprend l'ensemble des recommandations qui ont été faites par la DGUHC à l'attention de la COMED lorsqu'elle se trouve face à une situation d'insalubrité. Ce logigramme n'est cependant pas exhaustif et chaque situation doit être considérée en tenant compte de ses particularités.

4 Discussion

4.1 Apports de l'étude

Cette étude a permis dans un premier temps de faire un point sur la situation des demandes DALO dans le Val-de-Marne. Et plus précisément sur les recours déposés par les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Il a ainsi été montré que le Val-de-Marne connaît l'une des plus fortes demandes de logement au titre du DALO en France derrière Paris et la Seine-Saint-Denis. C'est-à-dire une quantité de travail face à laquelle les services en charge de ces dossiers ont du mal à faire face. De même cet état des lieux a permis de mettre en avant les difficultés rencontrées par les différents intervenants et les dysfonctionnements que pouvaient engendrer l'absence de formalisation et d'organisation avec le service santé environnement.

Dans un deuxième temps cette étude a été l'occasion de rencontrer les différents services traitant les demandes DALO pour discuter ensemble d'une organisation commune et mettre en place des partenariats. Différents outils facilitant l'instruction des dossiers ont pu être proposés, les rôles de chacun ont été clarifiés et une procédure a été formalisée. De plus une note reprenant l'ensemble de ces propositions a été adressée aux services concernés.

¹¹ Logigramme décisionnel en annexe 10.

Plus généralement, ce travail a permis de réunir un certain nombre d'acteurs de l'insalubrité du Val-de-Marne et de mieux faire connaître le travail de la Ddass en matière d'insalubrité.

4.2 Limites de l'étude

La principale limite de cette étude concerne les données chiffrées des demandes DALO. Tout d'abord le nombre de demandes de logement et d'hébergement doit être très légèrement surestimé. Il existe en effet des demandes doubles de logement et d'hébergement car certaines associations encouragent les demandeurs dans ce sens, pensant que cela augmente les chances du demandeur d'obtenir un avis favorable de la commission. Cependant, cela ne représente au plus qu'une centaine de dossiers. Ensuite, pèse une incertitude sur le nombre de demandes DALO déposées au motif de l'insalubrité. L'étude a recensé 10 cas en 5 mois de fonctionnement, cependant ce chiffre est très certainement sous-estimé. A titre de comparaison en Seine-Saint-Denis, dont la situation est assez proche de celle du Val-de-Marne, une vingtaine de demandes DALO concernant l'insalubrité sont traitées à chaque commission. Une première explication peut être l'absence d'organisation entre les services qui existait avant la mise en place des procédures. En fin de stage, 7 nouvelles demandes étaient déjà parvenues au SSE. Une autre explication est liée au fait que beaucoup de demandeurs déposent un dossier pour plusieurs motifs et que le SSE est sollicité lorsque la demande ne concerne que l'insalubrité.

La procédure a donc été proposée en s'appuyant sur un nombre de demandes DALO au titre de l'insalubrité assez faible. Mais si ce nombre est sous-estimé et que le nombre réel de demandes est conséquemment plus élevé, il est fort probable que la procédure mise en place ne soit plus adaptée et qu'il faille alors revenir sur certains points. En particulier, le SSE et les SCHS ne pourraient pas assurer l'ensemble des enquêtes d'insalubrité. Dans ce cas d'autres solutions devraient être envisagées. L'une d'elles serait de missionner des opérateurs travaillant sur l'habitat dans le Val-de-Marne et qui ont une bonne connaissance du terrain.

Enfin, bien qu'il eut été intéressant de tester les outils proposés, la procédure n'a pas pu être appliquée entièrement avant la fin du stage. Seules les fiches récapitulatives transmises à l'ADIL ont été utilisées pour la COMED du mois de juillet. Ceci est également vrai pour le fonctionnement en aval de la commission. Actuellement trois logements insalubres vont être inoccupés car leurs locataires ont reçu un avis favorable au relogement par la COMED. Pour le premier un arrêté d'insalubrité doit être pris

d'urgence et pour les deux autres un ancien arrêté doit être « réactivé » de manière à empêcher que se mettent en place des filières de relogement.

4.3 Perspectives

Les outils proposés dans le cadre du stage pourraient par la suite être optimisés par l'utilisation de logiciels informatiques régionaux actuellement mis en place dans le Val-de-Marne :

- ❖ La base interservices PHI qui centralise l'ensemble des données concernant l'insalubrité en Ile-de-France et qui a pour objectif d'optimiser le traitement des dossiers ;
- ❖ La base DALORIF, actuellement utilisée en Ile-de-France pour la saisie des demandes DALO recevables.

Il serait alors intéressant de pouvoir incrémenter la base de données PHI des demandes DALO mentionnant l'insalubrité à partir de DALORIF.

Un travail avec les SCHS sera également nécessaire car ils n'ont pas été inclus dans l'étude. Pour les demandes concernant leur commune, un courrier type leur sera envoyé présentant la procédure et rappelant les contraintes et l'urgence de l'instruction des demandes DALO. La même question se posera avec les services d'hygiène des mairies. En effet leur implication est déterminante dans l'efficacité des traitements des demandes DALO en lien avec l'insalubrité.

Enfin une évaluation du dispositif est prévue fin 2008. Elle permettra de mesurer au terme d'une année, l'efficacité de la procédure et la charge de travail supplémentaire que représente le traitement des demandes DALO. Ceci dans l'objectif d'apporter les améliorations nécessaires au dispositif.

Conclusion

Le logement est une priorité dans le département du Val-de-Marne et la lutte contre l'habitat indigne en est un des axes. Le service santé environnement de la DDASS du Val-de-Marne a un rôle majeur dans les actions qui sont menées contre l'insalubrité. Depuis janvier 2008 la loi DALO est en vigueur, suscitant beaucoup de questions quant à son application et notamment son articulation avec les procédures d'insalubrité de droit commun.

Cette étude a permis dans un premier temps de faire un point sur la situation dans le Val-de-Marne. Actuellement 2062 recours ont été déposés et seulement 268 examinés en commission de médiation. Parmi ces demandes un certain nombre est déposé au motif de l'insalubrité. Malgré l'implication des différents services concernés, on constate que le traitement des dossiers DALO accuse un grave retard.

Dans un deuxième temps les différents services qui interviennent dans le traitement des demandes DALO ont pu être rencontrés et le fonctionnement du DALO dans le Val-de-Marne a ainsi été clarifié. Ceci a permis de mieux comprendre les rôles de chacun et de mettre le doigt sur certains dysfonctionnements comme le manque de coordination. Chaque service a ensuite proposé de modifier sa façon de faire de manière à optimiser l'avancement des dossiers. Une organisation impliquant davantage le SSE a été alors proposée puis formalisée.

Plus généralement, ce stage aura permis de sensibiliser un certain nombre d'acteurs travaillant dans le domaine de l'habitat sur la question de l'insalubrité. Et il pourra servir de point de départ pour d'autres partenariats visant à améliorer la lutte contre l'habitat indigne dans le Val-de-Marne.

Bibliographie

Textes réglementaires

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE, Articles L 1331-26 à 31.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, Articles L 521-1 à 4.

Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale [en ligne]. Journal officiel, n°55 du 6 mars 2007, disponible sur internet :

<http://www.legifrance.gouv.fr/.affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000271094&dateTexte=20080707&fastPos=1&fastReqId=735582963&oldAction=rechTexte>.

MINISTERE DE L'EMPLOI, DE LA COHESION SOCIALE ET DU LOGEMENT. Circulaire UHC n°2007-33 du 4 mai 2007 relative à l'application des dispositions de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale.

MINISTÈRE DE L'EMPLOI ET DE LA SOLIDARITÉ. Circulaire DGS/SD7C n° 2002-286 du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre [en ligne]. Texte non paru au journal officiel, disponible sur le site internet : <http://www.sante.gouv.fr/adm/dagpb/bo/2002/02-24/a0242217.htm>.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS. Ordonnance n°0807829/9/1 du 20 mai 2008.

Rapports et études

AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT, Mars 2007, *Loi instituant le droit au logement opposable*, Paris : 19 p.

BUNEL D., 2007, *Organisation des services de l'Etat du département du Nord sur le suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité concernant le volet relogement/hébergement*, Mémoire d'Ingénieur d'Études Sanitaires : Ecole Nationale de la Santé Publique, 55 p.

CONSEIL GENERAL DU VAL DE MARNE, octobre 2007, *Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Défavorisés*, Créteil : 61 p.

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES DE VAL DE MARNE, 2006, *L'habitat Insalubre dans le Val-de-Marne*, Créteil : 28 p.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, *Conférence départementale du logement dans le Val-de-Marne*, 7 mai 2008, Créteil : 29 p.

PÔLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, 2007, *Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – Méthodes et choix des procédures*, Paris : 53 p.

Sites internet

<http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr/> (site de la préfecture du Val-de-Marne)

<http://www.val-de-marne.equipement.gouv.fr/> (site de la DDE 94)

<http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/> (site du PNHI)

<http://rese.intranet.sante.gouv.fr/> (site du RESE)

Liste des annexes

ANNEXE 1 Organigramme du SSE

ANNEXE 2 Carte du Val-de-Marne

ANNEXE 3 Tableau des objectifs

ANNEXE 4 Planning du stage

ANNEXE 5 Guide d'entretien

ANNEXE 6 Compte-rendu des entretiens

ANNEXE 7 Situation du DALO en Ile-de-France

ANNEXE 8 Tableau de suivi

ANNEXE 9 Procédure interservices

Annexe 10 Logigramme décisionnel

ORGANIGRAMME DU SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT DE LA DDASS DU VAL-DE-MARNE

Responsable : Nicolas GRENETIER
Secrétariat : Jocelyne FESCHOTTE

Secrétariat service : Jean Pierre BARTY

CELLULE EAUX

Responsable : Delphine COLLE
Secrétariat : Jocelyne FESCHOTTE

Eau potable

Emmanuel BELLESSORT
Jean-Marc ARMBRUSTER

Eaux de loisirs

Clarisse TERCINET
Secrétariat : JP BARTY

Légionnelles

Caroline CASSONNET

DUP

Caroline CASSONNET

CELLULE ESPACE CLOS

Responsable : Nicolas GRENETIER /
François-Xavier ROCHE
Secrétariat : Murielle RODRIGUEZ

Nuisances sonores

Alec ROSE

Habitat indigne

Véronique SABATINI
Christian GOUDIER
Antonia PEREZ
Manuel RINCON

Air intérieur

Antonia PEREZ

Amiante

Antonia PEREZ
Secrétariat : JP BARTY

Saturnisme

François Xavier ROCHE
Clarisse TERCINET

CELLULE ENVIRONNEMENT EXTERIEUR

Responsable : Flore TAURINES
Secrétariat : Jean-Pierre BARTY

VSEI

Alec ROSE

DASRI

Antonia PEREZ

CSF (Contrôle Sanitaire aux Frontières)

Christian GOUDIER
Jocelyne FESCHOTTE
Emmanuel BELLESSORT
Secrétariat : JP FESCHOTTE

Air extérieur

Alec ROSE
Secrétariat : JP FESCHOTTE

CELLULE JURIDIQUE

Jocelyne FESCHOTTE

Mémoires contentieux

Veille jurisprudence

Annexe 1 : Organigramme du SSE

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE



Villes avec SCHS
Villes sans SCHS

Annexe 2 : Carte du Val de Marne

Annexe 3 : Tableau des objectifs

Tableau des Objectifs			
Conséquences de la mise en œuvre du DALO sur l'organisation de la lutte contre l'insalubrité dans le département du Val de Marne.			
Etat des lieux		Procédures d'organisation	
Situation Insalubrité dans le 94	Qui fait quoi - Qui sont nos interlocuteurs ? - Quel est le déroulement des procédures ? Les dossiers - Nb de dossiers ? - Situation des dossiers ? - Suivi des dossiers ?	Aspect réglementaire	Loi DALO Circulaires Arrêtés
Fonctionnement actuel du traitement des dossiers pour le DALO	Qui fait quoi - secrétariat de la commission ? rôle ? - Service instructeur ? rôle ? - Membre de la commission ? Critères de recevabilité - Est-ce-qu' un logement insalubre ou impropre à l'habitation mais ne faisant pas l'objet d'un arrêté peut être recevable ? - Autrement dit, comment peut-on apporter la preuve que le logement est insalubre sans arrêté ? - Dans ce cas faut-il demander des informations complémentaires ? Critères d'éligibilité - La commission peut-elle statuer alors que la procédure insalubrité n'est pas terminée ? - Est-ce-que la commission peut mettre le dossier en attente ?	Mise en application des textes	Recommandations DGS - quelle est la position de la DGS ? - Que préconise-t-elle ? Recommandations PNLHI - Quelle est la position du PNLHI ? - Que préconise-t-elle ? - Est-ce formalisé ? - Quand pas d'arrêté : DALO. N'y a-t-il pas le risque de filière de relogement ? Préfecture 94 - Quelle est la position de la préfecture 94 ? - Dans le Val-de-Marne, la procédure Insalubrité est appliquée (propriétaire opposable) avant de passer au DALO (Etat opposable), mais dans ce cas pourquoi avoir mis l'Insalubrité comme catégorie dans le DALO ?
Aspect quantitatif	Demande DALO avec Insalubrité - Nb de dossiers avec ce critère insalubrité ? - Nb avec arrêté antérieur à 2002 ? postérieur à 2002 ? - Nb de dossiers avec adresse non connue ? - Profil du demandeur DALO insalubrité type ? - Si autres critères ? hiérarchie ? - Combien de dossiers reviennent réellement au SSE ? - Evaluation de la charge de travail ?	Partenariats	Identification des partenaires - service instructeur ? - commission de médiation ? Identification de leurs besoins
Aspect qualitatif	Situation des dossiers - Comment sommes nous informés ? quand (délais) ? - sont-ils connus du service ? - dans quel état de la procédure ? - Quand il y a plusieurs catégories, comment se fait l'instruction (priorités) ? - Quelle est la position de la commission lorsqu'il y a un arrêté ? - la situation n'est pas connue : qu'est-ce-qui se passe derrière ? - renvoyé en mairie pour vérifier insalubrité ?	Formalisation	Procédures organisationnelles - Modalités d'intervention du SSE dans dispositif ? - accès à la base de données insalubrité du SSE ? - Comment mep le retour d'info ? Situation de principe - pas d'arrêté ? - Arrêté antérieur à 2002 ? - Arrêté postérieur à 2002, irrémédiable (relogement) ? - Arrêté postérieur à 2002, remédiable (hébergement) ? Fiches de transmissions de données
Situation en IDF	Gestion des dossiers dans les autres départements IDF - ont-ils le même schéma d'organisation ? - comment gèrent-ils les dossiers DALO avec insalubrité ? - ont-ils formalisés leur mode de fonctionnement ? - ont-ils beaucoup de dossiers ?		

Annexe 4 : Planning du stage

Semaine 1 (19 au 23 mai)

- ❖ Entretien avec le maître de stage, Nicolas Grenetier
- ❖ Prise de contact avec les personnes du service et plus particulièrement celles qui travaillent sur l'insalubrité (2 visites d'insalubrité)
- ❖ Familiarisation avec le sujet et de redéfinition claire des objectifs
- ❖ Recherche bibliographique
- ❖ Identification des personnes à rencontrer et prise de rendez-vous
- ❖ Élaboration de la grille d'entretien (base adaptée à chaque entretien)

Semaine 2 (26 au 30 mai)

- ❖ Premiers entretiens (DRASSIF, pôle action social de la Ddass du 94, directeur adjoint de la Ddass et membre de la commission de médiation du DALO)
- ❖ Réflexion et proposition de plan pour le mémoire (en pièce jointe)
- ❖ Point avec Nicolas Grenetier

Semaine 3 (2 au 6 juin)

- ❖ Point avec Jean-Luc Potelon
- ❖ Prise de rendez-vous
- ❖ Entretien (pôle national de lutte contre l'habitat indigne)
- ❖ Synthèse des données insalubrité du service
- ❖ Rédaction de la partie contexte du rapport (textes et procédures)
- ❖ Rédaction des comptes-rendus des entretiens

Semaine 4 (9 au 13 juin)

- ❖ Entretien (service instructeur des dossiers DALO, l'ADIL 94, responsable DALO à la DGUHC)
- ❖ Etude des dossiers DALO ayant comme motif l'insalubrité.
- ❖ Réflexion et propositions d'outils à mettre en place : tableau de suivi pour le service, procédure inter-service (ADIL pour l'instruction avant la commission et préfecture et pôle action social de la Ddass pour le suivi après la commission), logigramme décisionnel pour la commission de médiation
- ❖ Point avec Nicolas Grenetier

Semaine 5 (16 au 20 juin)

- ❖ Rédaction de la partie contexte
- ❖ Entretien avec le Codal-Pact 94 et l'association AUVM (Aide d'Urgence du Val-de-Marne)
- ❖ Présentation de l'avancement de l'étude aux techniciens et discussion des propositions
- ❖ Envoi des propositions d'outils aux services concernés

Semaine 6 (23 au 27 juin)

- ❖ Point avec Jean-Luc Potelon
- ❖ Rédaction de la partie résultats
- ❖ Présentation des travaux au groupe régional Habitat Santé
- ❖ Point avec Nicolas Grenetier

Semaine 7 (30 juin au 4 juillet)

- ❖ Rédaction de la partie discussion
- ❖ Réunion de présentation des nouveaux outils de lutte contre l'insalubrité à la préfecture du Val-de-Marne
- ❖ Réunion de service santé-environnement

Semaine 8 (7 au 11 juillet)

- ❖ Rédaction des annexes
- ❖ Relecture et corrections du rapport de stage
- ❖ Validation des procédures
- ❖ Présentation du stage et des outils élaborés à l'ensemble du service santé environnement
- ❖ Bilan du stage avec Nicolas Grenetier

Annexe 5 : guide d'entretien

Présentation du stage

Sujet du stage :

Conséquences de la mise en œuvre du DALO sur l'organisation de la lutte contre l'insalubrité dans le Val-de-Marne.

Présentation du contexte et des conséquences.

Objectifs du stage :

- ❖ Etat des lieux et analyse des signalements (quantitatifs et qualitatifs)
- ❖ Formalisation et mise en place de procédures

Dispositif actuel

- A) Quelles sont les missions du partenaire rencontré ?
- B) Quel est son rôle par rapport aux dossiers DALO avec le critère d'insalubrité ?
- C) Comment fonctionne le dispositif actuellement ?

Partenariats

- D) Qui sont les partenaires du service rencontré ?
- E) Comment fonctionnent-ils ?

Evaluation du dispositif

- F) Quels sont les points à préserver ?
- G) Quels sont les points à améliorer ?

Attentes du partenaire vis-à-vis d'une procédure d'organisation

- H) Quels sont les besoins ?
- I) Quels sont les contraintes ?

Annexe 6 : Entretiens

Nom des personnes	Fonction
Mme Hélène Schützenberger	PNHI - correspondante "santé"
Mme Hélène Sainte Marie	DGUHC – chargée de la mise en œuvre du DALO
Mme Pascale Giry	DRASS Ile-de-France – Chef de projet PRSP Habitat Indigne
Mr Philippe Gazagnes	DDASS Val-de-Marne – Directeur adjoint pôle social
Mme Laurence Sauvage	ADIL Val-de-Marne - Directrice
Mme Estelle Picard	DDASS 94 pôle Action Sociale – Chargée de Mission Loi DALO
Mr Perrier	AUVM Villeneuve-le-Roi - Directeur
Mr Yves Le Souder	CODAL-PACT Val-de-Marne - Directeur

A) HELENE SCHUTZENBERGER

DGUHC – POLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

(Avec la participation de Mme Nancy Bouche)

Instruction du dossier

Le service instructeur devrait envoyer une copie du document à la Ddass (insalubrité), à la mairie (péril et hôtel meublé), et à la CAF (décence).

Ceci, pour savoir si l'adresse est connue ou non et s'il existe un arrêté.

Si l'adresse n'est pas connue : normalement il y a suffisamment de temps pour mener la procédure d'insalubrité avant la COMED, en effet, il faut :

- envoi du courrier au propriétaire 30 jours avant le Coderst
- 1 semaine après le Coderst pour prendre l'arrêté.

Avis de la COMED

Si un dossier avec une situation d'insalubrité passe en COMED sans arrêté au moment de la commission, le DALO doit être appliqué

Si la personne est relogée via le DALO, il faudra alors lancer une procédure d'insalubrité pour éviter que se mettent en place des filières de relogement, par conséquent autant faire fonctionner les procédures d'insalubrité avant la COMED. Cela permettra en plus de mettre sur le marché des logements salubre et décent.

Dans le cas où une procédure serait en cours, on peut peut-être justifier que la personne n'est pas prioritaire par rapport aux autres dossiers.

Enfin s'il y a un arrêté et qu'une personne est relogée par la DALO, le propriétaire reste redevable des 12 mois à l'Etat, à l'inverse de la procédure d'insalubrité, où le propriétaire est redevable des 12 mois à l'organisme bailleur.

Par contre lorsqu'il n'y a pas d'arrêté le propriétaire n'est pas redevable, même si une procédure d'insalubrité est en cours, car le droit n'est pas rétroactif.

Renforcement de l'application des procédures d'insalubrité

Si l'insalubrité a été mise dans le DALO c'est certainement pour faire avancer l'Etat :

Il faut en priorité faire les procédures d'insalubrité :

- lancer des travaux d'office
- mettre en place la commission spécialisée (10 membres)

Dans les cas de logements impropres par nature à l'habitation, l'arrêté peut être pris sans que le dossier passe en Coderst. Les délais peuvent donc être très rapides.

Pour le suivi des arrêtés, il faut préparer des courriers et prêts à faxer.

Pour le cas des arrêtés d'insalubrité pris avant la loi SRU : se rappeler au propriétaire pour faire une visite :

- le logement a été rénové ⇒ abrogation de l'arrêté
- l'immeuble a été détruit (souvent le cas) ⇒ abrogation de l'arrêté
- le logement est insalubre ⇒ on refait un arrêté (dans le cadre légal on ne peut pas changer le contenu d'un arrêté)

B) HELENE SAINTE MARIE

DGUHC – CHARGÉE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DALO

On peut dissocier l'étude des dossiers en trois blocs :

- le secrétariat
- l'instruction
- les mesures complémentaires

Le secrétariat

Le texte ne parle que du secrétariat. Ceci pour bien préciser qu'il doit être fait par un service de l'Etat (courrier avec en-tête de l'Etat...). Par ailleurs, les décisions doivent être signées par le président.

Le secrétariat est le point d'entrée officiel pour le DALO. Il est identifiable. Il se charge de la partie purement administrative : envoi des courriers (avec en-tête du ministère), convocation, ordre du jour, compte-rendu et décisions de la COMED. Les AR peuvent être envoyés par le secrétariat ou le service instructeur lorsque celui-ci est différent du secrétariat.

L'AR est envoyé dès que le dossier est jugé recevable. Il doit être envoyé dans des délais raisonnables mais certaines associations reprochent que l'AR soit envoyé tard ce qui retarde l'accès au logement des demandeurs.

L'instruction

L'instruction des dossiers n'est pas prévue par les textes car ce n'est pas une tâche administrative proprement dite. Elle peut être assurée par un service de l'Etat ou par un sous-traitant.

L'instruction du dossier correspond tout d'abord à son analyse pour savoir s'il est recevable ou non : demande lisible, partie obligatoire complétée (case avec un *). Actuellement la pièce d'identité n'est pas obligatoire, seul l'est un titre de séjour valide pour les personnes étrangères.

L'instruction du dossier permet d'évaluer les données en vue de synthétiser tous les éléments dans une fiche récapitulative.

Si le dossier est lacunaire ou qu'il n'y a pas de pièces justificatives, l'instruction nécessite des pièces complémentaires pour lesquels elle peut interroger les autres services de l'Etat :

- DDE, DDASS
- CAF pour l'indécence et l'insalubrité
- Les Bailleurs
- Le Fond de Solidarité au Logement (FSL)

Remarques sur le FSL : il finance des aides au logement en lien avec un accompagnement social. Il est géré depuis peu au niveau départemental, et malheureusement cette gestion n'est pas toujours bien assurée. De plus récemment a été ajouté à la prise en charge des charges des logements, les frais liés au coût énergétique. Or on s'aperçoit que cela ne touche pas toujours les personnes les plus démunies.

Les mesures complémentaires

Les mesures complémentaires (à l'instruction) consistent à faire :

- une enquête sociale
- une enquête d'insalubrité

Ces enquêtes peuvent être réalisées par les services de l'Etat, les collectivités territoriales ou par le service instructeur (article R441-14). Il est précisé dans le texte que la commission peut demander au préfet de faire appel aux services compétents de l'Etat, ceci pour justifier juridiquement cette demande de sorte qu'elle soit prise en charge financièrement. Cependant rien n'empêche le service instructeur de le faire de sa propre initiative.

- ❖ Les enquêtes sociales

Lors des enquêtes sociales, il y a le problème du secret professionnel que mettent souvent en avant les travailleurs sociaux. Pourtant ils peuvent être déliés de leur secret professionnel car il existe la doctrine du secret partagé dans le cas où il y a un intérêt pour le demandeur. Par contre dans ce cas on ne peut que difficilement utiliser ce que dit un travailleur social pour rejeter un dossier (ne va pas dans son intérêt).

❖ Les enquêtes d'insalubrité

La catégorie des personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, correspond à la seule catégorie pour laquelle une enquête de terrain est obligatoire et ceci pour des raisons de responsabilité.

Lorsqu'il y a un arrêté, on a la preuve que le logement est insalubre, mais la COMED ne peut exiger un arrêté comme preuve unique car d'une part ce n'est pas dans la loi et de plus cela irait à l'encontre du droit existant lié à l'insalubrité.

Deux idées majeures si le logement est effectivement insalubre et que la situation est urgente : tout d'abord, on déclenche une mesure de police, ensuite :

- Si on sait que démarche devrait aboutir dans les délais, la COMED peut proposer un hébergement ;
- Si on sait que la démarche va prendre du temps et qu'elle risque de ne pas aboutir, alors la COMED devrait proposer un logement.

Dans tous les cas il est nécessaire de faire des exemples qui montrent l'efficacité du système sinon on risque de créer des filières de relogements.

Passage en COMED

Si le dossier n'est pas passé en COMED dans les délais, 2 mois après le dépassement dudit délai, le dossier est considéré comme un rejet tacite (ceci est marqué sur l'AR). L'Etat peut se rattraper en prenant un avis favorable dans les 4 mois, ce qui annule la première décision.

Dans le DALO les personnes qui font les demandes :

- sont déjà connues des services (problèmes psychiatriques, désocialisation...) ;
- complètement inconnus (SDF...) ;
- profitent de l'aubaine.

Pour les personnes qui sont déjà connues, les associations mettent souvent en cause la COMED qui prend en compte les antécédents de certaines personnes dans les HLM. Dans ces cas, où il ressort clairement la nécessité d'un accompagnement social, la COMED peut proposer un logement transitoire mais en réalité ces cas ne relèvent pas du DALO mais du travail du FSL (□ il faut créer un accompagnement au logement).

Lors de la COMED, lorsque les membres donnent leur avis sur une demande, les caractères prioritaire et urgent ne sont pas dissociables et normalement un dossier est jugé prioritaire par rapport aux autres dossiers. Mais il faut faire attention à la jurisprudence. En effet c'est l'argument qui a été mis en avant par la défense lors du jugement au TA du cas de Mme Fofana (non prioritaire par rapport aux SDF) mais qui n'a pas été retenu.

Dans la loi les critères ne sont pas hiérarchisés mais en réalité c'est une affaire de sensibilité : le DALO est fait pour les cas insoutenables. Mais il reste une part de subjectivité et en pratique il existe une forme de hiérarchie implicite liée aux possibilités de logements réels.

Au début, dans le DALO devait être relatif au contexte local (possibilité de logement), mais les associations ont mis en avant le fait que le DALO est un droit absolu. De fait, la COMED le fait implicitement.

Les situations prioritaires et urgentes sont celles d'hébergement, d'habitat indignes et des expulsions imminentes où il y a des enfants. Elle écarterait ceux qui peuvent encore attendre et qui ne sont pas de bonne foi.

C) PASCALE GIRY

DRASS ILE-DE-FRANCE – CHEF DE PROJET PRSP HABITAT INDIGNE

Généralités DALO / Insalubrité

Gestion des dossiers DALO

- Secrétariat : partie purement administrative (Accusé de Réception)
- Instructeur : vérifie si toutes les pièces jointes sont dans le dossier ☐ dossier recevable
- Commission : définit les personnes prioritaires

Principal motif de demande DALO : sur-occupation

- sur-occupation du fait du propriétaire $\Rightarrow$ Insalubrité (marchand de sommeil)
- sur-occupation du fait des locataires $\Rightarrow$ pas insalubrité !

Dans la procédure insalubrité, c'est le propriétaire qui est opposable, s'il ne fait pas les travaux l'Etat se substitue mais toujours à la charge du propriétaire.

Dans le DALO, seul l'Etat est responsable.

Actuellement les dossiers insalubrité du DALO parviennent aux services Santé Environnement au coup par coup.

Combien de dossier DALO concerne la catégorie insalubrité ?

Quand il y a plusieurs catégories, comment se fait l'instruction (priorités)?

Dans le Val-de-Marne, la procédure Insalubrité est appliquée (propriétaire opposable) avant de passer au DALO (Etat opposable), mais dans ce cas pourquoi avoir mis l'Insalubrité comme catégorie dans le DALO ?

Possibilité de réponse : à priori si l'arrêté n'est pas abrogé $\Rightarrow$ DALO

Or il existe beaucoup d'arrêts non abrogés (combien pour le 94 ?)

$\Rightarrow$ Inciter les services à mettre à jour les dossiers, sinon ce sera l'Etat qui paiera ?

Difficulté quand à l'application de la loi : il existe une certaine marge de manœuvre qui permet de s'adapter en fonction de chaque contexte, mais en même temps laisse un certain flou ☐ les services attendent les premières jurisprudences

Lorsqu'un dossier est déposé pour le DALO au motif d'insalubrité :

- la situation est connue et on est sûr de l'insalubrité
- la situation n'est pas connue : qu'est-ce qui se passe derrière ? renvoyé en mairie pour vérifier insalubrité ?
- L'insalubrité est confirmée et on lance la procédure insalubrité. Mais on a un problème car l'allongement du temps lié à la procédure peut dépasser les délais. Que fait le DALO ?

La commission peut-elle statuer alors que la procédure insalubrité n'est pas terminée ?

Est-ce que la commission peut mettre le dossier en attente (pas prévu par la loi) ?

Les premiers constats de l'ANIL :

- De nombreux dossiers sont irrecevables car ne rentrent pas les catégories définies par le DALO.

Est-ce qu'un logement insalubre ou impropre à l'habitation mais ne faisant pas l'objet d'un arrêté peut être recevable ?

Autrement dit, comment peut-on apporter la preuve que le logement est insalubre sans arrêté ?

Dans ce cas faut-il demander des informations complémentaires ?

- De nombreux dossiers ne sont pas éligibles car pas prioritaires

Une enquête sur les moyens estimés, consacrés au DALO a été faite en février (SSE et Action sociale), qu'en est-il réellement après quelques mois de fonctionnement ?

D) PHILIPPE GAZAGNES

DDASS VAL-DE-MARNE – DIRECTEUR ADJOINT POLE SOCIAL

Fonctionnement de la Commission de Médiation (COMED)

La commission de médiation juge de la priorité des dossiers. Compte-tenu des faibles possibilités en matière de relogement du département, les dossiers sont étudiés avec beaucoup d'exigence.

Dans d'autres départements d'IDF, les dossiers non pourvus de pièces justificatives sont systématiquement rejetés. A charge au demandeur de refaire une demande mieux étayée.

Dans le Val-de-Marne, les positions des membres de la commission sont mitigés : ne pas être trop sévère car ce n'est pas dans l'esprit de la loi et en même temps tenir compte des réelles possibilités de relogement / hébergement. D'une manière générale, on constate que lors des premières COMED, les dossiers sans pièces justificatives étaient ajournés, alors qu'aujourd'hui, compte-tenu du nombre de dossiers (20 dossiers déposés par jour), ces dossiers ont tendance à être rejetés.

De plus, ce pose le problème des pièces justificatives : juridiquement un dossier est recevable à partir du moment où la demande est correctement remplie et les compléments d'informations ne sont pas obligatoires. Ainsi, actuellement la seule pièce nécessaire au dossier est la pièce d'identité pour vérifier que le demandeur est en situation régulière.

Priorités des dossiers

L'élément principal pris en compte lors de la commission est la bonne foi du demandeur et lorsque la situation semble particulièrement difficile.

Les critères généralement prioritaires sont soit être dépourvu de logement (SDF, sans domicile personnel), soit menacé d'expulsion. On peut remarquer que lorsqu'il y a un cas avec une obligation alimentaire, elle prime sur le DALO.

A l'heure actuelle, l'ancienneté de la demande de relogement n'est pas prise en compte.

Cas de l'insalubrité

Souvent les demandeurs cochent le critère d'insalubrité pour appuyer leur demande mais sans que cela soit justifié. C'est pourquoi l'insalubrité passe souvent après les autres critères.

Dans le cas d'insalubrité qui semble avéré, le dossier est reporté pour connaître la situation exacte avec le SSE. Sauf quand d'autres critères sont manifestement prioritaires, ce qui est généralement le cas (situation difficile souvent d'expulsion...). Pour l'instant, tous les cas pour lesquels l'insalubrité a été déterminante, ont été transmis au SSE. Par contre les dossiers rejetés (avec ou non un critère d'insalubrité) n'ont pas été transmis.

⇒ Nécessité de formaliser les démarches.

La question se pose de l'étape à laquelle le SSE doit être consulté : au moment de l'instruction du dossier ou de la commission de médiation (COMED). Normalement, c'est la commission qui peut demander des compléments d'informations, mais pour éviter d'avoir des dossiers ajournés, l'ADIL le fait aussi.

L'ADIL instruit les dossiers. Elle contacte à priori systématiquement les mairies pour avoir le maximum d'informations sur les dossiers (aussi concernant l'insalubrité ?).

Réfléchir au circuit d'information avec l'ADIL : mairie / SSE ?

Il serait intéressant que les membres de la COMED soient déjà en possession d'un certain nombre d'informations avant la commission (dans l'ordre du jour) et qu'à la suite de son compte-rendu elle puisse demander des compléments si nécessaires. Ceci de manière à avoir le moins de mise en attente possible.

E) LAURENCE SAUVAGE

AGENCE DEPARTEMENTAL DE L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT – DIRECTRICE

Instruction des dossiers DALO

L'ADIL est le service instructeur. Il traite des dossiers de demande d'hébergement et de demande de logement. Il prépare les dossiers pour la commission de médiation.

La recevabilité des dossiers consiste à vérifier que le formulaire de demande est dûment rempli :

- renseignements obligatoires (informations avec une*)
- pièce d'identité

Tous les autres documents sont facultatifs

Lorsqu'un dossier ne comporte aucune pièce jointe, un courrier est envoyé au demandeur pour lui rappeler l'importance des justificatifs qui peuvent être joints. De plus les mairies, la Ddass ou la CAF peuvent être contacté.

La demande de numéro unique n'est obligatoire que pour la catégorie des personnes qui ont fait leur demande car le délai de logement social est anormalement long.

Le logiciel DALORIF est ensuite complété par l'ADIL. Il permet la saisie de toutes les demandes pour lesquelles le formulaire est dûment rempli et la pièce d'identité jointe au dossier (AR renvoyé). Ce logiciel fonctionne pour l'ensemble de l'IDF et donne un aperçu des données déclaratives. Actuellement le suivi des dossiers n'est pas prévu dans la base de données (passage en commission, avis de la COMED). L'ADIL utilise pour cela sa propre base de données.

Lorsqu'il y a des pièces jointes, l'ADIL les regarde et essaye de vérifier l'exactitude des informations.

Ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'arrêté d'insalubrité, mais des documents joints, l'ADIL contacte la mairie pour avoir le rapport du service d'hygiène. En commission, sont fournis si possible :

- la copie des courriers (bailleurs/ Ddass)
- le rapport du service d'hygiène
- copie de l'arrêté

En général lorsqu'il y a de l'insalubrité, c'est toujours relié à d'autres motifs.

Avis de la COMED

La COMED traite environ 50 dossiers tous les 15 jours.

L'ADIL a mis en place un tableau récapitulatif des décisions prises à la COMED.

Si plusieurs critères ont été indiqués, ils sont inscrits dans le tableau.

Actuellement les dossiers avec de l'insalubrité ne sont pas très nombreux (voir tableau récapitulatif des COMED). Beaucoup de demandeurs jugés prioritaires sont les personnes hébergées chez un tiers.

Amélioration du système

Le système est avant tout déclaratif, par conséquent on ne sait pas toujours si les procédures de droit commun ont réellement été épuisées.

A partir d'un signalement, il faudrait voir quelle démarche sera à suivre.

La CAF et le CODAL PACT pourrait être rajouté à cette organisation pour optimiser le système car peuvent apporter un certain nombre d'éléments (décence). L'ADIL travaille également avec la CAF pour avoir accès à son logiciel CAFPRO, qui permet d'avoir des renseignements liés à la sur-occupation et à la décence.

Mais il existe dans leur fichier également une case insalubrité ou signalement en cours, qu'est-ce exactement ?

Lorsque les dossiers arrivent, priorité est donnée au dossier concernant l'hébergement car les délais sont beaucoup plus courts. De plus les dossiers sont traités par ordre d'arrivée postal. Peut être faudrait-il revoir ce système et trier les dossiers par motif, ce qui permettrait de traiter en premier les dossiers avec de l'insalubrité et mettre en place les procédures le plus rapidement possible pour tenir dans les délais ?

A noter également que pour l'instant les AR ont été envoyé en parallèle de l'instruction (de manière à ne pas grignoter sur les délais), or pour se mettre au même niveau que les autres départements, l'ADIL a été inciter à envoyer les AR dès réception des dossiers et non plus au moment de l'instruction. Le risque c'est donc d'accumuler un certain nombre de dossiers alors que les délais sont déjà en cours.

L'ADIL a peut-être des crédits (alloués par la DGUHC) pour pouvoir faire des visites sur place.

L'ADIL se charge de faire une requête pour connaître le nombre de dossier qui ont été déposés au critère de l'insalubrité.

Concernant les associations qui aident les demandeurs, une réunion a été faite pour les informer de la démarche à suivre. Mais il faudrait également travailler avec les assistantes sociales.

Il faudrait mettre en place une organisation pour l'instruction des dossiers et ensuite faire de la pédagogie au niveau de la commission.

F) ESTELLE PICARD

DDASS VAL-DE-MARNE POLE ACTION SOCIALE – CHARGÉE DE MISSION LOI DALO

Fonctionnement du DALO

Le demandeur remplit dossier. Il peut se faire aider par une association pour lesquels les Ddass ont fournis un règlement.

Le dossier est instruit par l'ADIL

L'ADIL peut alors demander des informations complémentaires.

Si elle dispose de tous les éléments, elle donne un avis qui sera pris en compte lors de la commission.

Le dossier recevable passe en commission pour savoir si le dossier est éligible et le demandeur prioritaire.

Quand il y a le critère d'insalubrité, la mairie est saisie automatiquement (ADIL / DDE), mais pour l'instant ce n'est pas formalisé.

Secrétariat de la commission □ DDE (Mme Derrouch) ⇒ coordonne la commission

Service instructeur □ ADIL (Mme Sauvage) ⇒ recevabilité du dossier et recommandations pour la commission.

Rôle du service Action Social

Le service Action Social (AS) reçoit les avis de la commission pour l'hébergement des demandeurs d'hébergement.

Il doit trouver un hébergement dans un délai de 6 à 8 semaines

Si la personne refuse, elle n'est plus prioritaire

Après 4 mois d'application de la loi DALO, les possibilités d'hébergement dont dispose le service AS sont presque arrivées à saturation.

Dossier de demande d'hébergement : deux cas d'insalubrité.

Au début, les premières demandes concernaient des personnes âgées, maintenant ce sont davantage les cas d'expulsion (famille...).

Le problème de l'hébergement est qu'il n'est pas forcément adapté au public concerné car souvent accompagné d'une réinsertion professionnelle (personnes âgées ?).

Les personnes qui font les demandes sont souvent des SDF ou des personnes vivant chez un tiers.

Les personnes font souvent à la fois la demande de logement et la demande d'hébergement, or l'hébergement n'est pas toujours la solution adaptée et en même temps c'est souvent la demande qui sera prioritairement prise en compte ⇒ les personnes ne sont alors pas contentes.

De plus le service AS ne dispose souvent pas des coordonnées permettant de joindre les personnes qui ont été jugées prioritaires à l'issue de la commission. Il faut passer par les travailleurs sociaux, mais eux-mêmes n'ont pas toujours les informations.

Les associations qui aident les personnes à remplir leur dossier ont été formées pour mieux les accompagner.

Conclusion

Mettre en place une procédure simple et rapide pour connaître les adresses des personnes pour lesquelles un hébergement a été trouvé de manière à éviter que l'ancien logement / hébergement vide serve de « filière » de relogement.

G) PASCAL PERRIER

DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION AIDE D'URGENCE DU VAL-DE-MARNE

Le rôle de l'AUVM et des associations

L'AUVM a l'agrément pour aider les personnes qui font une demande DALO à remplir leur formulaire. Elle aide bénévolement les personnes. En dehors du DALO, l'association fait également 100 à 150 domiciliations par an. Pour l'instant les demandes DALO ne représentent pas une charge de travail particulière.

Lorsque l'association reçoit un appel pour une demande DALO, elle explique d'abord en quoi consiste exactement ce droit, les critères auxquels il faut pouvoir répondre etc.... Sur ce nombre, il ne reste en réalité que peu de vraies demandes.

Le problème c'est que de nombreuses autres associations ne font pas ce travail préliminaire et certaines ont même tendance à inciter les demandeurs à faire une demande d'hébergement en parallèle à une demande de logement. Elles se justifient en avançant que faire deux demandes, double les chances d'obtenir un avis favorable de la commission.

Du coup, elles ont l'impression de ne faire plus que du DALO et se démotivent. Or sur le terrain l'objectif n'est pas toujours de faire des chiffres et le rôle des associations est plutôt de bien guider et accompagner les demandeurs. Malheureusement il n'est pas toujours facile de faire passer le message...

Avant il y avait beaucoup d'échanges entre les associations pour régler certaines situations. Aujourd'hui on fait du DALO à tout va. Mais la question reste : est ce que l'Etat peut donner une réponse à toutes les demandes ?

La commission de médiation

L'étude des demandes DALO prend beaucoup de temps et parfois la commission manque d'objectivité et a tendance à tomber dans l'affectif. Un dossier avec beaucoup de détails sur la vie privée de la personne aura tendance à émouvoir davantage la commission qu'une situation plus précaire mais où la personne a gardé son intimité.

L'avis de la COMED dépend donc beaucoup de la façon dont le dossier sera rempli. Certains dossiers sont différés pour une demande de complément d'informations. Lorsque cette demande est très personnelle elle devrait être en faveur du demandeur.

A la commission il n'y a pas assez de représentants des associations qui sont proches des travailleurs sociaux et qui représentent les familles. De plus le préfet devrait faire plus de commission avec plus de titulaires car souvent il y a tout juste le Corum et pourtant les séances sont épuisantes.

La problématique du relogement

Le réel problème est le nombre de logements disponibles et les questions qui restent en suspens : que ce passe-t-il après la COMED ? Y-a-t-il vraiment du relogement ? Y-a-t-il des projets de construction ? Les communes devront-elles respecter les quotas de logements sociaux ? L'Etat a des moyens financiers pour l'instruction des dossiers, mais en a-t-il pas pour le « après la commission » ? Et de manière plus générale, y-aura-t-il une évaluation du DALO ?

Les associations ont les places en hébergement d'urgence (AUVM en a environ 200 et pour moitié du parc privé), mais ce sont les offres de logements pérennes qui ne sont pas suffisantes (logement social, CHRS, maisons relais). Il manque également des résidences sociales. Par contre dans le parc privé il existe des logements vides.

Avant les associations établissaient des listes de relogements prioritaires directement avec la Ddass. Or le DALO prend ses places prioritaires. Il est donc important que les associations ne prennent pas tous les logements publics, mais établissent le plus possible des contrats avec les bailleurs privés.

Tous les bailleurs sociaux n'ont pas forcément des logements corrects et certains peuvent parfois même être insalubres. C'est le problème des logements sociaux en général. Ils se dégradent de plus en plus. La société étant de plus en plus individualiste les gens font de moins en moins d'effort pour ce qui ne leur appartient pas. Les bailleurs devraient organiser des choses et le DALO se pencher dessus.

Les demandeurs au DALO

Les personnes qui font des demandes DALO sont de profil très variable. Souvent ce sont des femmes seules avec des enfants. L'insalubrité ressort également souvent.

Il y a également d'autres cas. Comme certaines familles qui préfèrent vivre dans des logements trop petits plutôt que dans un CHRS parce qu'elles n'acceptent pas toujours la vie en communauté. Dans les CHRS, il y a une cuisine à chaque étage, elle est commune pour toutes les familles. A tour de rôle chaque famille s'occupe soit du ménage soit de la cuisine.

On peut aussi imaginer que pour devenir prioritaires, certaines personnes vont faire des demandes d'hébergement, attendre 6 mois et faire une demande de relogement via le DALO.

Il y a également le problème des hôtels meublés insalubres. Les associations y ont malheureusement parfois recours dans l'urgence et lorsqu'il n'y a pas de place ailleurs. Ces situations vont sûrement apparaître via le DALO.

Les exclus du DALO

Il s'agit en particulier des personnes en situation irrégulière : les sans-papiers ont peur des foyers et des centres d'hébergements. Avant la police devait avoir un mandat pour rentrer dans ces établissements, plus maintenant. Les associations ont de moins en moins de demande de sans papiers pourtant ils ne sont pas tous reconduits aux frontières. Il doit donc exister des réseaux et des filières de squats et logements insalubres à des prix exorbitants car ces personnes ne rentrent plus dans les circuits administratifs.

H) YVES LE SOUDEER

DIRECTEUR DU CODAL-PACT 94

(membre de la fédération nationale des centres Pact Arim)

Lors de cet entretien, plusieurs thématiques concernant la lutte contre l'habitat indigne dans le Val-de-Marne ont été abordées. Sont rapportés ici uniquement les échanges en lien avec le DALO.

Lorsqu'on a une demande DALO, on ne connaît pas les suites du dossier et notamment s'il y a une relocation du local insalubre après un relogement. Il faut absolument accélérer ces démarches surtout si on peut engager des propositions (OPAH...) sur l'immeuble entier. Sinon on peut craindre un effet boule de neige : des personnes vivant dans un immeuble insalubre sont relogées via le DALO au motif de l'insalubrité, les autres locataires vont être incités à déposer une demande. Or il existe des démarches d'amélioration de l'habitat dont s'occupe le Codal-pact et qui pourrait être menée sur l'immeuble entier.

Concernant les enquêtes d'insalubrité. Le Codal-pact fait de nombreuses visites de logements dans le cadre d'OPAH et d'autres projets (indécence...). Leurs informations peuvent donc être utiles. De plus ils connaissent généralement l'état de l'ensemble de l'immeuble.

Le Codal-pact soulève un problème lié à l'insalubrité qui ressort souvent : beaucoup de personnes ne veulent pas de travaux dans leur logement mais bien un nouveau logement. Faire une demande DALO est une opportunité idéale.

Le Codal-pact travaille également sur un projet concernant la propriété privée : rénover de l'habitat privé pour en faire des logements sociaux conventionnés. Ces logements pourraient être utilisés pour le DALO.

Annexe 8 : Tableau de suivi

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
n°DALORIF	Nom	Prénom	Adresse	Commune	Date AR	Date COMEL	Date relog	Comm	Arrêté	DAL	Dossier SSE	Actions SSE
?	?	?	allée Edmé	Joinville-le-Pont		#####					Cas 1.doc	
?	#####	?	?	?		#####					Cas 2.doc	
?	#####	?	?	?		#####					Cas 3.doc	
#####	#####	?	rue Bizet	Villejuif		#####		☒	☐	☒	Cas 4.doc	voir SCHS pr prendre un arrêté
#####	#####	?	?	?		#####				☒	Cas 5.doc	voir ADIL pour adresse du logement
#####	#####	#####	rue des Laitières	Vincennes		#####		☒	☐	☒	Cas 6.doc	suivre application arrêté
#####	#####	#####	rue du général	Kremlin Bicêtre		#####		☒	☒	☒	Cas 7.doc	
?	#####	#####	rue Jules Appert	Champigny sur		#####		☐	☐	☒	Cas 8.doc	suivre application arrêté
?	#####	#####	rue Constantin	Virtry sur Seine		#####		☒	☐	☐	Cas 9.doc	suivre application arrêté
#####	#####	#####	Rue Victor DURUY	Villeneuve St		#####		☒	☒	☒		

Chaque dossier est en lien avec son formulaire récapitulatif

FICHE RECAPITULATIVE INSALUBRITE

Affaire suivie par : Nicolas Grenetier
Nicolas.grenetier@sante.gouv.fr
 01.49.81.87.70

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

N° demandeur :
 Nom – Prénom : -
 Adresse : Tel :
 Pièces jointes au dossier :

☐ IL EXISTE UN ARRETE

N° d'arrêté :
 Type d'arrêté :
 Autres caractéristiques :
 Appréciation de la situation :
 Pièces jointes : ☐ Copie arrêté
☐ Autre :

☐ IL N'EXISTE PAS D'ARRETE

Type de procédure en cours :
 Avancement de la procédure :
 Appréciation de la situation :
 Pièces jointes : ☐ Copie rapport de visite
☐ Autre :

Le 08/07/2008

Annexe 9 : procédure interservices

*« Pour l'instruction des demandes dont elle est saisie, la commission de médiation peut demander au préfet de faire appel aux services compétents de l'Etat ou des collectivités territoriales ou à toute personne ou organisme compétent pour faire les constations sur place ou l'analyse de la situation sociale du demandeur qui serait nécessaire à l'instruction » Article R*441-14 du CCH.*

Dans le Val-de-Marne, l'instruction des demandes de logement ou d'hébergement est confiée à l'ADIL qui tente de réunir tous les éléments permettant à la COMED de fonder son avis. Cela concerne entre autre les demandeurs relevant du critère « logés dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux¹² ».

Parallèlement les dossiers DALO présentant le critère d'insalubrité devraient être portés à connaissance du Service Santé Environnement (SSE) de la DDASS :

- toute demande au motif de l'insalubrité peut être considérée comme un signalement
- le suivi de ces dossiers après la commission est impératif pour s'assurer que des filières de relogement via la location d'habitats insalubres ne se mettent pas en place

Dans l'objectif d'organiser au mieux l'instruction et le suivi des demandes DALO ayant comme critère l'insalubrité, trois outils sont proposés :

- un tableau de suivi des dossiers interne au service
- une procédure interservices
- un logigramme décisionnel

Le tableau de suivi

Le tableau de suivi est un document interne au service Santé Environnement. Il permet de suivre les dossiers DALO déposés au motif de l'insalubrité du signalement au relogement. Il est utilisé en croisant les données transmises au moment de l'instruction par l'ADIL avec celles du tableau de bord général de suivi des COMED de la préfecture. Ce tableau a deux fonctions :

- enregistrer tous les cas d'insalubrité signalés par l'ADIL
- identifier les logements insalubres pour lesquels les personnes ont été relogées via le DALO et qui sont susceptibles d'être reloués
- indiquer les suites à donner au dossier.

La procédure interservices

La procédure interservices a pour but d'optimiser les rôles de chacun de façon à :

- réunir l'ensemble des informations disponibles sur l'état du logement
- évaluer les suites pouvant être données au dossier dans les délais impartis à l'instruction
- identifier les logements insalubres devenus vacants

Sous réserve que les saisines ne dépassent pas les capacités de travail du service (à évaluer fin 2008), il semble impératif de pouvoir fournir à la COMED au minimum un rapport d'enquête et d'avancer les procédures d'insalubrité le plus possible afin de faire peser l'obligation de relogement ou d'hébergement sur le propriétaire conformément aux procédures de droit commun. De plus, il

¹² La notion de danger regroupe :

- le danger en lien avec la sécurité ⇒ police du maire (péril)
- le danger en lien avec la santé ⇒ police de l'Etat (insalubrité)

serait intéressant d'envisager une collaboration avec des opérateurs effectuant des visites de logements dans le cadre d'actions spécifiques.

Suivi des dossiers avant la COMED

❖ Rappel sur la démarche de l'instruction

Le demandeur dépose le dossier auprès de l'ADIL. Ce dossier est exploitable si :

- les sections obligatoires du formulaire (notifiées par un *) sont dûment remplies
- la pièce d'identité du demandeur est jointe au dossier

Pour chaque dossier exploitable un Accusé-Réception (AR) est envoyé. A compter de la date d'émission de l'AR la COMED doit donner son avis sur le caractère prioritaire et urgent de la demande dans les délais suivants :

- 6 mois dans le cas d'une demande de logement
- 6 semaines dans le cas d'une demande d'hébergement

Au préalable de la commission, le service instructeur réunit l'ensemble des informations disponibles sur la situation du demandeur. Compte-tenu des délais, le traitement des demandes est différencié, de manière à instruire les dossiers déposés au motif de l'insalubrité en premier.

❖ Signalement au SSE

Lorsque l'ADIL instruit un dossier dans lequel l'insalubrité est mentionnée, il est nécessaire qu'elle contacte en premier lieu la mairie de manière à connaître l'existence éventuelle d'un arrêté de péril ou d'une procédure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Elle contacte ensuite le SSE en indiquant les données suivantes (fiche de signalement en cours d'élaboration) :

Identification du demandeur	Numéro DALORIF
	Nom et Prénom
	Adresse complète (étage, porte...)
	Numéro de téléphone si possible
Types de pièces jointes au dossier	Arrêté
	Courriers
	Absence de document
Délai	Date d'émission AR

A noter qu'il est difficile d'identifier précisément le logement concerné par la demande lorsque l'adresse ne comporte pas de précisions sur sa localisation au sein de l'immeuble.

❖ Connaissance du dossier

Une fois que le SSE reçoit une demande de l'ADIL, il vérifie l'état de connaissance du dossier puis étudie les suites qui peuvent être données en tenant compte des délais (DALO et Insalubrité).

Plusieurs cas de figures peuvent être envisagés :

- il existe un arrêté
- il n'existe pas d'arrêté mais la procédure d'insalubrité est en cours
- la situation n'est pas connue du service

Cas 1 : il existe un arrêté

Dans cette situation, le SSE envoie les éléments suivants à l'ADIL :

- Copie de l'arrêté
- Précisions sur les conséquences possibles
- Appréciation de la situation générale (difficultés rencontrées, autres actions connues)

Caractéristiques de l'arrêté	Conséquences possibles
Arrêté ancien	les arrêtés anciens (antérieur à 2002) ne comporte pas d'obligation de relogement des occupants ni de date limite pour la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité. Pour obliger le propriétaire à faire des travaux il faut prendre un nouvel arrêté
Type d'arrêté	Un arrêté d'insalubrité (L.1331-26) est : - remédiable et induit une interdiction temporaire d'habiter les lieux ; - irrémédiable et induit une interdiction définitive d'habiter les lieux. Un arrêté peut concerner un local inhabitable par nature (L.1331-22) Un arrêté peut concerner un local présentant un danger : - ponctuel et urgent (L.1311-4) - Imminent et mis en évidence par l'enquête d'insalubrité (L.1331-26-1)
Annulation par le TA	l'arrêté a été annulé par le tribunal administratif. Il faut préciser si l'annulation porte sur le fond ou la forme
Mutations	les mutations advenues peuvent rendre difficile la désignation d'un propriétaire responsable et débiteur de l'obligation de relogement

Cas 2 : il n'existe pas d'arrêté mais la procédure d'insalubrité est en cours

Dans cette situation et lorsque l'insalubrité est avérée, le SSE évalue en interne la faisabilité de prendre un arrêté.

Pour les communes avec un SCHS, un courrier sera envoyé en rappelant les contraintes du DALO (modèle de courrier en cours d'élaboration).

Si l'arrêté n'a pas été pris avant le passage du dossier en commission, il envoie les éléments suivants à l'ADIL :

- Copie du rapport d'enquête
- Précisions sur le type de procédure en cours et les conséquences possibles
- Etat d'avancement (démarches amiables, passage en CODERST, signature de l'arrêté)
- Appréciation de la situation générale (difficultés rencontrées, autres actions connues)

Type de procédure en cours	Conséquences possibles
L. 1331-26 (remédiable / irrémédiable)	Evaluation économique si irrémédiable Examen du projet en CODERST
L. 1331-22 (inhabitables par nature)	Arrêté pouvant être pris directement par la préfecture
L. 1331-26-1 (danger imminent)	Expert missionné pour déterminer les travaux à réaliser en urgence Arrêté pouvant être pris directement par la préfecture
L. 1311-4 (danger ponctuel et urgent)	Arrêté pouvant être pris directement par la préfecture

Cas 3 : la situation n'est pas connue du service

Lorsque le dossier n'est pas connu du service, le SSE contacte la mairie concernée pour faire une enquête d'insalubrité du logement. Si l'insalubrité est avérée, il évalue ensuite en interne la faisabilité de prendre un arrêté.

Pour les communes avec un SCHS, un courrier sera envoyé en rappelant les contraintes du DALO (modèle de courrier en cours d'élaboration).

Si l'arrêté n'a pas été pris avant le passage du dossier en commission, il envoie les éléments suivants à l'ADIL :

- Copie du rapport d'enquête
- Précisions sur le type de procédure pouvant être engagée et les conséquences possibles
- Appréciation de la situation générale (difficultés rencontrées, autres actions connues).

Suivi des dossiers après l'avis de la COMED

Lorsque l'avis est favorable, le SSE s'appuie sur les tableaux de suivis du DALO envoyés périodiquement par le secrétariat de la commission pour connaître la situation de relogement / hébergement. Il traite ensuite les dossiers concernant les logements insalubres qui ne sont plus occupés :

- prise d'un arrêté d'insalubrité
- application de l'arrêté existant

A noter en particulier lorsqu'il s'agit d'insalubrité irrémédiable, les mesures d'office qui peuvent être prises pour empêcher l'accès et l'usage des bâtiments.

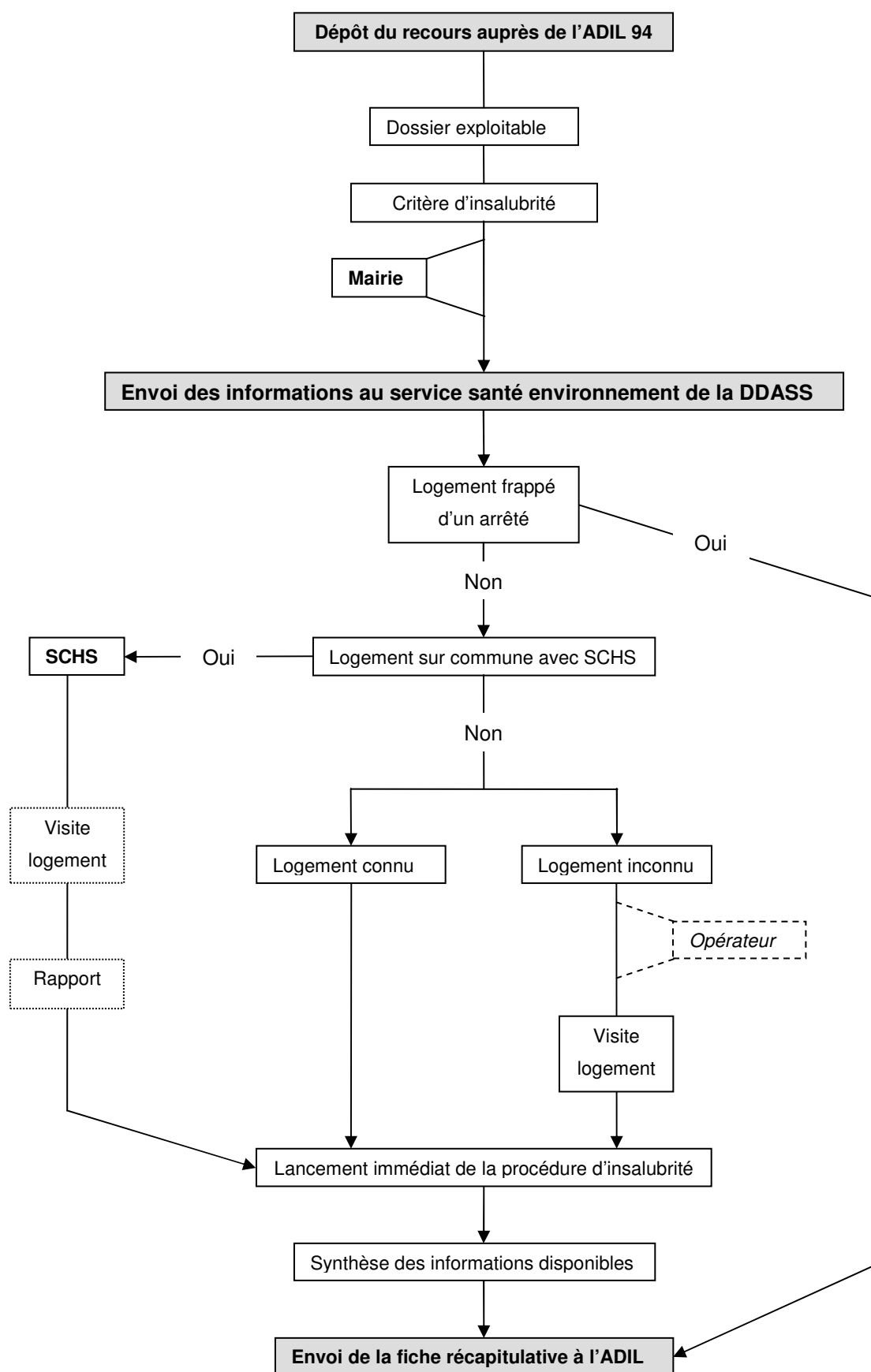
Lorsque la demande est rejetée au motif que les procédures insalubrité sont en cours, le dossier devra également être traité dans les délais les plus courts.

Un compte-rendu biannuel, concernant les suites données aux différents dossiers pourra être remis aux membres de la COMED.

Le logigramme décisionnel

Le logigramme décisionnel reprend l'ensemble des recommandations qui ont été faites par la DGUHC à l'attention de la COMED lorsqu'elle se trouve face à une situation d'insalubrité. Il est important de rappeler que ce logigramme n'est pas exhaustif et que chaque situation doit être considérée en tenant compte de ses particularités.

Ce logigramme est destiné comme support au représentant de la DDASS à la COMED.



SCHEMA D'AIDE A LA DECISION

« La commission de médiation,..., se prononce sur le **caractère prioritaire** de la demande et sur l'**urgence** qu'il y a à attribuer au demandeur un logement ou à l'accueillir dans une structure d'hébergement, **en tenant compte notamment des démarches précédemment effectuées.**

Peuvent être désignées par la commission comme prioritaires et devant être logés en urgence... **les personnes de bonne foi** qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social et qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :...

Être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le cas échéant, **la commission tient compte des droits à hébergement ou à relogement** auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L 521-1 et suivants, des articles L 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit au logement. ...» article R441-14-1 du CCH

