



Ingénieur d'Études Sanitaires

Promotion : **2009-2010**

Date du Jury : **Septembre 2010**

**Traitement des plaintes relatives à
l'habitat indigne dans les Landes : état
des lieux et propositions d'amélioration**

Gaëlle LAGADEC

Remerciements

Je remercie Madame Perrin, directrice de la délégation territoriale départementale des Landes de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine, pour son accueil.

Je tiens à remercier particulièrement M Laylle, ingénieur du génie sanitaire, responsable de l'unité « Sécurité Sanitaire Environnementale », pour le temps consacré à mon travail et son suivi attentif qui ont permis le bon déroulement de ce stage.

Je remercie également Madame Lafforgue, technicien sanitaire pour m'avoir fait bénéficier de son expérience sur le sujet et de ses conseils pour la rédaction du rapport.

Je remercie tout particulièrement Mme Saouri de la DDCSPP pour le temps qu'elle m'a consacré et pour ses conseils et remarques pertinents.

Un grand merci à Mme Labeguerie, directrice du PACT des Landes Habitat et Développement et à Mme Hourquet, adjointe au chef de service « Aménagement Habitat » de la DDTM pour les transmissions de données si difficiles à obtenir.

D'autre part, je tiens à remercier tous les partenaires rencontrés ou contactés pour leur disponibilité : Mme Solis de l'ADIL 40, Mme Gondon du Conseil Général, Mme Martinez de la DDCSPP, Mme Charvet de la CAF, Mme Cabrignac du PACT des Landes, Mme Ferrié de l'ANAH, Mme Marc, technicien sanitaire à la DTD 64 (ARS), Mme Tilleman, technicien sanitaire à la DTD 24 (ARS), Mme Bazinget de la DDT 24 et M Bernatas de la DDTM 64.

Un grand merci à Florence Arhancet, IES à la DTD 47 (ARS) et à Nadège Mavoka-Isana, IES à la DTD 78 (ARS) pour le temps consacré à mes questions.

Merci à tous les collègues EHESPIens pour la détente (vive les e-mails).

Merci à toute l'unité SSE et à l'ensemble du personnel pour son chaleureux accueil et pour m'avoir fait découvrir certaines coutumes locales....

Sommaire

Introduction	1
1 Définitions et contexte réglementaire	3
1.1 Définitions.....	3
1.1.1 Habitat indigne.....	3
1.1.2 Habitat insalubre.....	3
1.1.3 Habitat indécent.....	3
1.2 Procédures réglementaires et acteurs	4
1.2.1 Procédures de la compétence du Préfet	4
1.2.2 Procédures de la compétence du Maire.....	4
1.3 Dispositif national de lutte contre l'habitat indigne.....	5
1.3.1 Principaux textes relatifs à l'habitat indigne et au droit au logement.....	5
1.3.2 Programmes interministériels d'action de lutte contre l'habitat indigne et pour le droit au logement	6
1.3.3 Dispositif institutionnel	7
1.3.4 Dispositifs opérationnels	10
2 Objectifs du stage et méthodologie	11
2.1 Objectifs du stage.....	11
2.2 Méthodologie	11
3 La lutte contre l'habitat indigne dans les Landes	13
3.1 Principales caractéristiques du département des Landes	13
3.1.1 Caractéristiques générales	13
3.1.2 Caractéristiques de l'habitat.....	13
3.2 Organisation départementale de la lutte contre l'habitat indigne	15
3.2.1 Rôle des principaux acteurs	16
3.2.2 Activité de l'Unité Sécurité Sanitaire Environnementale de l'ARS	16
3.2.3 MOUS « Lutte contre l'Habitat Indigne » : volet habitat indigne du PDALPD.....	18
3.3 Organisations de lutte contre l'habitat indigne dans les départements voisins	22
3.3.1 Organisation du Lot-et-Garonne (47)	22
3.3.2 Organisation des autres départements aquitains	24
3.3.3 Organisation d'autres départements	24
4 Proposition de procédure de traitement des plaintes relatives à l'habitat indigne	25
4.1 Constat.....	25
4.2 Propositions.....	25
4.2.1 Installation d'une commission spécifique habitat indigne issue de la MOUS Lutte contre l'habitat indigne.	25
4.2.2 Installation d'une commission en parallèle de la MOUS Lutte contre l'habitat Indigne	

4.2.3 Responsabilité du guichet unique	26
Conclusion.....	27
Bibliographie.....	29
Liste des annexes.....	

Liste des sigles utilisés

ARIANE : Adresses à Risque d'Insalubrité Agrégées Nationalement pour l'Exploitation

ARS : Agence Régionale de Santé

ACSE : Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des chances

ADIL/ ANIL : Agence Départementale/ Nationale pour l'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCH : Code de la construction et de l'habitation

CGCT : Code général des collectivités territoriales

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales

CNIL : Commission Nationale Information et Liberté

CODERST : Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Technologiques

CODIR : Comité de Direction

CORTEX : Comité d'Organisation Territorial Exécutif

CSHPF : Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France

CSP : Code de la santé publique

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

DDCCRF : Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression
des Fraudes

DDE : Direction Départementale de l'Equipement

DDT(M) : Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)

DDSV : Direction Départementale des Services Vétérinaires

DGI : Direction Générale des Impôts

DRE : Direction Régionale de l'Equipement

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DTD 40 : Direction Territoriale Départementale des Landes (ARS Aquitaine)

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ENL (loi) : Engagement National pour le Logement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunal

ERP : Etablissement Recevant du Public

FILOCOM : Fichier des Logements par Commune

IES : Ingénieur d'Etudes Sanitaires

IGS : Ingénieur du Génie Sanitaire
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne
MOUS : Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
MSA : Mutualité Sociale Agricole
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PACT : Propagande et Action Contre les Taudis
PDALPD : Plan Départemental d'Aide au Logement pour les Personnes Défavorisées
PDLHI : Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PNLHI : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
PNSE : Plan National Santé Environnement
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
RGPP : Révision Générale des Politiques Publiques (détail annexe 19)
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable
RSD : Règlement Sanitaire Départemental
SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé
SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain
TS : Technicien Sanitaire
USSE : Unité Sécurité Sanitaire Environnementale

Introduction

Selon les estimations du ministère du logement, en France, 600 000 logements, dans lesquels vivent un peu plus d'un million de personnes, sont considérés comme indignes. D'après une estimation de l'INSEE de 2008, 520 à 530 000 ménages vivraient dans un logement insalubre ou menaçant ruine, surpeuplé ou ne bénéficiant pas du confort de base.

Face à cette situation, l'éradication de l'habitat indigne constitue donc une priorité de l'action de l'Etat, compte tenu des enjeux qu'elle recouvre en matière de santé publique et de lutte contre l'exclusion par le logement. Un programme d'éradication de l'habitat indigne a donc été lancé en France en 2001. Celui-ci s'appuie sur un cadre législatif rénové et complété ainsi que sur des mesures financières revalorisées.

Le département des Landes n'échappe pas à cette problématique malgré son caractère rural qui pourrait laisser penser le contraire de prime abord. Cette ruralité lui confère même une spécificité dans l'habitat indigne, par la présence de propriétaires occupants isolés, se manifestant peu et vivant dans des conditions parfois difficiles.

L'Unité Sécurité Sanitaire Environnementale de l'Agence Régionale de Santé (ARS) s'interroge sur l'efficacité de sa mission de traitement des plaintes liées à l'habitat insalubre ainsi que sur le traitement général de l'habitat indigne dans le département.

Le but de cette étude est donc d'établir un état des lieux de la procédure de traitement des plaintes relatives à l'habitat indigne, existant dans le département, et de proposer si besoin, des améliorations à cette procédure.

Cette étude implique d'abord de connaître le contexte général, les acteurs qui oeuvrent dans ce champ et les outils dont ils disposent. Cette partie bibliographique est suivie d'un point de méthodologie avant d'aborder le réel état des lieux du dispositif landais.

Cet état des lieux, assorti d'une comparaison avec les systèmes existants dans les départements aquitains, permet de proposer des solutions d'amélioration à la procédure de traitement des plaintes liées à l'habitat indigne.

1 Définitions et contexte réglementaire

Cette première partie permet de définir les termes relatifs à l'habitat indigne ainsi que les principales procédures réglementaires existantes. Le contexte national est ensuite présenté : principaux textes et plans interministériels ainsi que les dispositifs institutionnels et opérationnels.

1.1 Définitions

1.1.1 Habitat indigne

L'habitat indigne est une notion politique introduite **par la loi du 31 mai 1990 (dite loi Besson) visant à la mise en œuvre du droit au logement**, qui recouvre tous les logements qui portent atteinte à la dignité humaine. Initialement, l'habitat indigne recouvrait l'habitat insalubre, les immeubles menaçant ruine, les habitations précaires et les immeubles contenant du plomb accessible.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE) a élargi cette notion. Entrent aujourd'hui dans cette définition, toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève ainsi des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres.

1.1.2 Habitat insalubre

La notion d'habitat insalubre est incluse dans la notion d'habitat indigne. L'insalubrité est une notion dont le fondement légal se trouve dans le Code de la santé publique (art L.1321-26). Il y a insalubrité « lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins ». Le caractère insalubre d'un logement résulte de l'appréciation des effets sur la santé des occupants, de la dégradation du bâti ou de l'absence d'équipements indispensables. Les risques pour la santé liés à l'habitat sont présentés en **annexe 1**.

1.1.3 Habitat indécent

La notion de logement décent est une notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs, pour les logements mis en location. Elle résulte de **la loi du 13 décembre 2000 (dite loi SRU) relative à la solidarité et au renouvellement urbain**. Un logement est décent s'il ne laisse pas apparaître de signes manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et est doté des éléments le rendant conforme à l'habitation. Les critères de décence sont précisés par **le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002**. Le non respect de la décence relève de procédures civiles (auprès du juge d'instance) et non administratives.

Ces notions, distinctes d'un point de vue juridique font appel à la mise en œuvre de procédures différentes. Cependant, il n'existe pas de procédures propres à l'habitat indigne ; seul le Code pénal (art 225-14) prévoit des dispositions relatives à l'hébergement contraire à la dignité humaine.

1.2 Procédures réglementaires et acteurs

1.2.1 Procédures de la compétence du Préfet

Les procédures de la compétence du Préfet sont définies aux articles **L.1331-22 et suivants du Code de la santé publique**. Lorsqu'il existe un risque pour la santé des occupants d'un immeuble ou de ses voisins, le préfet mène une enquête d'insalubrité, en s'appuyant sur l'expertise technique de l'Agence Régionale de Santé, qui établit un rapport motivé relatif à l'insalubrité suspectée, conformément aux termes de la convention ARS/Préfet. Au vu des conclusions du rapport d'enquête, le Préfet peut prendre un arrêté afin de mettre un terme à la situation de danger imminent pour la santé ou d'insalubrité. Selon la procédure engagée, l'arrêté préfectoral nécessite ou non une présentation pour avis devant le CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques), avant signature du Préfet. Celui-ci prescrit des travaux accompagnés le cas échéant d'une interdiction temporaire d'habiter, ou le prononcé d'une interdiction définitive d'habiter. En cas de carence du propriétaire, le préfet a le pouvoir de faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire.

Les procédures sont les suivantes et sont détaillées à **l'annexe 2** :

Procédures nécessitant un passage au CODERST :

- **Insalubrité remédiable (avec prescription de travaux) ou irrémédiable : L.1331-26 à 29,**
- **Locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite : L.1331-24,**
- **Périmètre insalubre : L.1331-25.**

Procédures ne nécessitant pas un passage au CODERST :

- **Danger sanitaire ponctuel imminent : L.1311-4,**
- **Locaux impropres par nature à l'habitation : L.1331-22,**
- **Locaux sur-occupés du fait du logeur : L.1331-23,**
- **Présence de plomb accessible : articles L.1334-1.**

1.2.2 Procédures de la compétence du Maire

Selon les articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.1421-4 du Code de la santé publique (CSP), le maire, au titre de ses pouvoirs propres et au nom de la commune, peut intervenir pour faire cesser tout trouble à l'ordre public sur le plan de la salubrité ou de la sécurité publique et faire respecter les règles d'hygiène, notamment celles contenues dans le Règlement sanitaire départemental (RSD).

Les RSD, institués par l'article L.2 de l'ancien Code de la santé publique, désormais L.1311-2 du nouveau Code de la Santé Publique, ont été instaurés par arrêté préfectoral dans chaque département. Ils permettent de compléter les dispositions réglementaires nationales en matière d'hygiène et de santé publique, en édictant des dispositions particulières, notamment pour l'aménagement et les conditions d'utilisation des immeubles d'habitation et leur salubrité.

D'autre part, le Code de la construction et de l'habitation (CCH) accorde au maire des pouvoirs de police liés au péril et à la sécurité. Les procédures sont les suivantes et sont détaillées à l'**annexe 3** :

- **Les procédures de péril : L.511-2 du CCH,**
- **Sécurité des hôtels meublés : L.123-3 du CCH,**
- **Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitat : L.129-1 et suivants du CCH.**

1.3 Dispositif national de lutte contre l'habitat indigne

Ces procédures réglementaires d'insalubrité et de péril ont été clarifiées et consolidées par différents textes depuis les années 2000. Ces textes ont également permis de définir un dispositif national de lutte contre l'habitat indigne et pour le droit au logement.

1.3.1 Principaux textes relatifs à l'habitat indigne et au droit au logement

Ces textes sont les suivants et sont présentés en **annexe 4** :

- **Loi du 31 mai 1990 de mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson,**
- **Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion,**
- **Loi de solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite loi SRU,**
- **Ordonnance relative à l'habitat insalubre et dangereux publiée le 15 novembre 2005 et ratifiée par la loi du 13 juin 2006 d'engagement national pour le logement, dite loi ENL,**
- **Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, dite loi DALO,**
- **Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin ou loi MOLLE.**

1.3.2 Programmes interministériels d'action de lutte contre l'habitat indigne et pour le droit au logement

- **Programme pluriannuel d'éradication de l'habitat indigne (2001)**

Ce plan d'action pluriannuel, présenté en conseil des Ministres le 17 octobre 2001, a été lancé suite à l'adoption d'un programme communautaire de « lutte pour l'inclusion » au sommet européen de Nice, en décembre 2000. Ce plan, mise en œuvre des lois SRU et ENL, propose des cadres de travail pour lutter contre l'habitat indigne et une contractualisation de l'Etat avec les collectivités volontaires pour mettre en place des programmes d'action pluriannuels et révisables. Ces cadres de travail sont présentés dans **la circulaire interministérielle de lutte contre l'habitat indigne du 18 avril 2002**.

Le programme national d'action de lutte contre l'habitat indigne (LHI) s'inscrit dans plusieurs plans de travail interministériels dont le Plan National Santé Environnement 2 qui est présenté ici. Les autres plans sont présentés en **annexe 5** :

- **Plan national d'action pour l'inclusion sociale (PNAI) (2001),**
- **Plan de cohésion sociale (2005),**
- **Plan d'urgence de lutte contre les marchands de sommeil (2007),**
- **Chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées,**
- **Plan National Santé Environnement (PNSE 2).**

Le premier PNSE 2004-2008 avait prévu, parmi ses actions, la protection de la santé des populations vivant en habitat insalubre, en rappelant les risques sanitaires liés à cet habitat. Un objectif de 20 000 logements à traiter par an, grâce, notamment, à une plus grande coordination et mobilisation des acteurs publics au travers du pôle national de lutte contre l'habitat indigne, avait été affiché (action 19).

Le deuxième plan 2009-2013 propose quant à lui, trois actions pour renforcer l'action 19 du PNSE 1 en l'étendant aux logements dits indignes et en développant des mesures d'accompagnement social. Il s'agit de conforter et développer le programme national de LHI, de prévenir l'insalubrité due à la sur-occupation des logements et de créer des mesures ciblées d'accompagnement social. Ce plan doit être décliné en région par les Plans Régionaux Santé Environnement 2, en cours de validation en Aquitaine.

1.3.3 Dispositif institutionnel

A) Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Le "**Pôle national de lutte contre l'habitat indigne**" (PNLHI) est composé de représentants du ministère de l'écologie (pôle logement et aménagement durable), de la santé, de l'intérieur, de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), de la Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF), de la Caisse centrale de mutualité sociale agricole (CMSA), de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (l'Acsé) et de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

Parmi ses missions, le Pôle est tenu d'appuyer la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne, notamment sur les plans technique et juridique et d'assurer des actions de formation, de sensibilisation et d'échange d'expériences. La lettre de mission interministérielle du 18 février 2009, adressée au Préfet responsable du Pôle, insiste sur la mise en œuvre et le suivi du plan d'urgence de lutte contre les marchands de sommeil et l'appui au renforcement des structures de travail départementales.

B) Dispositifs départementaux

a) Missions des DDASS (avant réforme) et ARS

La circulaire du 29 mars 2004 relative aux missions des directions régionales et départementales des affaires sanitaires et sociales en santé environnementale, précise les activités des services « Santé Environnement » des DDASS et les classe selon l'aspect prioritaire des tâches à réaliser.

La qualité de l'habitat est classée comme activité prioritaire devant faire l'objet d'une planification. Les DDASS ont ainsi en charge le contrôle du respect des règles d'hygiène, sans préjudice des pouvoirs reconnus aux autorités locales, la lutte contre l'habitat insalubre et l'amélioration des conditions de vie sociale liées à l'habitat afin de lutter contre l'exclusion. Ces missions concernent la lutte contre l'habitat insalubre et contre le saturnisme et pour les assurer, les DDASS doivent :

- disposer et mettre en œuvre une stratégie de gestion des plaintes et des situations à risques,
- animer ou participer à une structure assurant la liaison avec les autres services (DDE, SCHS, ...) impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne,
- développer la complémentarité entre l'action coercitive et l'action incitative en étroite partenariat avec l'ANAH,
- adapter en tant que de besoin et mettre en œuvre les plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et développer les partenariats avec l'ensemble des acteurs qui peuvent contribuer à cette tâche.

A la suite de la révision générale des politiques publiques et de la création des ARS, par la loi du **21 juillet 2009 dite loi Hôpital, patients, santé, territoires**, les missions des DDASS ont été modifiées.

Le Gouvernement a pris, par ordonnance du 23 février 2010, les mesures visant à assurer la cohérence des textes au regard des dispositions de cette loi.

Les missions de chaque ARS ont été actées par un protocole avec chaque préfet de département en précisant les tâches de chacun et les circuits de décision (ARS/Préfet).

Dans le département des Landes, un protocole provisoire organisant les modalités de coopération entre le Préfet et la Directrice générale de l'ARS d'Aquitaine a été signé le 2 avril 2010.

L'ARS d'Aquitaine assure ainsi des prestations de service pour le Préfet des Landes, dans les domaines de la protection contre les risques sanitaires liés à l'environnement, y compris les risques liés à l'habitat (article 3 du protocole).

Pour ce qui concerne plus particulièrement l'insalubrité de l'habitat, l'ARS prépare et assure le suivi de l'exécution des actes (arrêtés de déclaration d'insalubrité et mises en demeure) mais n'a pas délégué de signature.

b) Plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées : PDALPD

Définition

Institué par la loi Besson du 31 mai 1990, le PDALPD, obligatoire dans chaque département, joue un rôle essentiel dans la **mise en œuvre du droit au logement**. A partir d'une évaluation des besoins, ce plan définit les mesures destinées aux personnes défavorisées, afin de leur permettre d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. La loi ENL et le décret du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD ont renforcé le caractère opérationnel de ce plan. Celui-ci est élaboré par le Préfet et le Président du Conseil Général en collaboration avec les communes et les personnes morales concernées (CAF, MSA, ADIL, bailleurs publics...). Ce plan doit procéder à l'analyse des besoins de logement de certaines catégories de population : personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion, hébergées ou logées temporairement, **en situation d'habitat indigne ou précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation, en situation de surpeuplement manifeste** ou confrontées à un cumul de difficultés. Il détermine les modalités de suivi de l'offre de logements.

Observatoire nominatif départemental de l'habitat indigne et ariane-BPH

Un volet spécifique du PDALPD doit couvrir l'habitat indigne.

La loi ENL a modifié l'article 4 de la loi Besson du 31 mai 1990, qui prévoit ainsi **qu'un observatoire nominatif de ces logements** doit être mis en place aux fins de traitement de cet habitat indigne et non décent.

Les autorités publiques et les organismes payeurs d'aides au logement (CAF, MSA) doivent transmettre au pilote du PDALPD, les arrêtés d'insalubrité (préfet) et de péril (maire) et les constats de non-décence (CAF-MSA), ainsi que l'identification des logements repérés comme indignes et non décents, pour alimenter l'observatoire nominatif départemental. Ces données sont retransmises au ministère en charge du logement.

Dans cette perspective, le ministère de la santé souhaite développer nationalement un outil informatique facilitant la mise en œuvre des observatoires nominatifs départementaux de l'habitat indigne. Cet outil, appelé **ariane-BPH** (Base Partenariale de l'Habitat) vise à établir une base commune entre services et établissements intervenant localement (régions et départements) dans les domaines de la santé et du logement. Elle pourrait être alimentée dans un premier temps, par les ARS et les DDT (Direction Départementale des Territoires), avant d'envisager ensuite d'y associer les autres partenaires (CAF, MSA, DALO...). Ce logiciel met à disposition des services, des outils de gestion des procédures mais offre surtout une possibilité de centralisation des données.

c) *Plan d'action départemental de lutte contre l'habitat indigne : PDLHI*

Définition

Les plans d'action départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont pour objet de **préciser les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne** en termes géographiques, de situations sociales, d'occupation ou bien encore de formes d'habitat. Ils précisent également les modes d'organisation du travail entre services de l'Etat, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires (ANAH, services sociaux des conseils généraux, services communaux, opérateurs, organismes HLM, CAF, MSA, ADIL, associations, procureurs, services de police). Ces plans d'action départementaux ont vocation à être intégrés comme volet spécifique des PDALPD.

Fonctionnement

La circulaire du 18 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne précise les modalités de mise en œuvre de ces plans d'action. Elles peuvent conduire à la signature de protocoles d'accord avec les collectivités territoriales concernées, définissant pour une durée de cinq ans, les objectifs quantitatifs et qualitatifs de traitement sur les territoires concernés ainsi que les moyens humains et financiers mis à disposition.

Cette circulaire cite également les moyens permettant de mutualiser les compétences des différents services de l'Etat et des acteurs concernés ; un pôle de compétence peut ainsi être mis en place.

Des dispositifs divers d'organisation du travail entre services de l'Etat et avec les autres partenaires ont été mis en place dans certains départements sous la forme, entre autres, de **"pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne"**.

Certains départements ont également mis en place des guichets uniques permettant un traitement homogène des plaintes.

Ce mode d'organisation est vivement conseillé par la circulaire du 18 avril 2002 précitée, qui détaille ainsi les moyens opérationnels et financiers mis à la disposition des préfets pour sa mise en place : le soutien du PNLHI, des aides financières complétées et revalorisées et des dispositifs opérationnels adaptés.

1.3.4 Dispositifs opérationnels

Ces dispositifs opérationnels permettent, par un ensemble d'aides, de mutualiser les acteurs pour plus d'efficacité sur des cas concrets. La MOUS insalubrité ou LHI est présentée ici car c'est le dispositif qui est utilisé pour le traitement des plaintes dans les Landes. Les autres dispositifs sont présentés en **annexe 6**.

- **La Maitrise d'œuvre urbaine et sociale d'insalubrité : MOUS insalubrité**

Ce dispositif est décrit par la **circulaire du 26 mars 2008 relative à la mise en place des MOUS « insalubrité »**. C'est un dispositif d'ingénierie technique et sociale qui a pour objet, en l'absence d'opérations programmées cofinancées par l'ANAH (de type OPAH), de permettre le traitement, par une équipe spécialisée et dédiée à cet effet, de l'insalubrité à des échelles géographiques diverses (département, zones rurales, agglomérations, communes, quartiers). Il permet le traitement individualisé de l'habitat indigne **plutôt diffus** et peut être mis en place quand l'existence d'un nombre important de logements occupés et potentiellement insalubres est validée sur la zone étudiée. Les maitres d'ouvrage de ce type de programme sont les collectivités territoriales en grande majorité.

- **Le Programme d'Intérêt Général : PIG,**
- **Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat : OPAH,**
- **Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable : RHI.**

2 Objectifs du stage et méthodologie

2.1 Objectifs du stage

La mission principale de l'étude consiste à établir une nouvelle procédure de gestion des plaintes liées à l'habitat indigne dans le département des Landes.

L'unité SSE (Sécurité Sanitaire Environnementale) de l'ARS (Délégation Territoriale Départementale des Landes) s'interroge sur :

- l'efficacité réelle du service par rapport aux missions citées dans la Circulaire Mission de 2004, (faible nombre d'enquêtes liées à une réelle insalubrité et faible nombre d'arrêtés d'insalubrité signés par rapport au parc potentiellement indigne du département),
- le rôle du service dans l'organisation départementale de lutte contre l'habitat indigne.

Plus généralement, l'interrogation porte sur l'efficacité du traitement des plaintes liées à l'habitat indigne dans le département des Landes.

Les objectifs spécifiques consistent donc à :

- faire un état des lieux du dispositif existant au sein de l'unité SSE de l'ARS et entre les administrations du département,
- effectuer une comparaison avec les dispositifs existants efficaces dans les départements voisins (en particulier le Lot et Garonne),
- proposer des améliorations à la procédure de traitement des plaintes liées à l'habitat indigne.

2.2 Méthodologie

Afin de répondre à ces objectifs, la démarche du stage a été la suivante (le calendrier du stage est présenté en **annexe 7**) :

- 1) Comprendre le contexte réglementaire en terme de lutte contre l'habitat indigne : définitions, réglementation, dispositif national, acteurs, outils opérationnels, place de l'ARS ; par des recherches bibliographiques (RESE, sites du PNLHI et de l'ANAH).
- 2) Comprendre le contexte départemental en terme de lutte contre l'habitat indigne (LHI) :
 - spécificités du département en terme de logement indigne (recherche de données chiffrées à partir des sites de l'INSEE, de sollicitations auprès de la DREAL Aquitaine, de la DDTM des Landes, de la délégation locale de l'ANAH, du PACT des Landes...).

- synthèse de l'organisation existante suite à la rencontre des acteurs locaux du PDALPD : administrations (DDCSPP, DDTM) ; financeurs (Conseil Général, ANAH, CAF) ; opérateur (PACT des Landes) et association (ADIL). Ces rencontres devraient permettre de recueillir des définitions précises du rôle de chacun et leur avis sur le système existant.

Les entretiens se déroulent selon une trame commune :

- rôle de l'organisme et informations qu'il peut apporter sur l'habitat indigne,
 - lien avec les autres services,
 - connaissance des missions des autres services,
 - avis sur l'organisation existante.
- 3) Etudier les dispositifs existants dans les départements voisins : rencontre avec l'IES en charge de la problématique habitat de la délégation territoriale du Lot-et-Garonne de l'ARS (47), contacts téléphoniques avec les référents des délégations territoriales de l'ARS et des DDT(M) des autres départements aquitains (Dordogne, Gironde et Pyrénées-Atlantiques).
- 4) Proposer une nouvelle procédure de traitement des plaintes à partir de ces données.

3 La lutte contre l'habitat indigne dans les Landes

3.1 Principales caractéristiques du département des Landes

3.1.1 Caractéristiques générales

Le département des Landes fait partie de la région Aquitaine, avec la Dordogne, la Gironde, le Lot-et-Garonne et les Pyrénées-Atlantiques (3,1 millions d'habitants).

C'est le deuxième département français en superficie : 9250 km² pour 331 communes.

Les Landes comptent **380 538 habitants** en 2010, soit 11 % de la population aquitaine. Depuis 2000, la population s'accroît à un rythme annuel de 1,5 % mais reste vieillissante (âge moyen 42,6 ans).

La **densité** de la population (**40 hb/km²**) est la plus faible de la région mais reste peu significative car 60 000 habitants sont concentrés sur l'agglomération de Mont-de-Marsan (préfecture) et autant sur l'agglomération de Dax (sous-préfecture). Le taux de la population urbaine avoisine 54 % et le département conjugue un nord plutôt rural à un sud très urbanisé. De plus, le département est composé à 67 % de forêts et à 24 % de zones agricoles. Par conséquent, certaines zones accusent une densité inférieure à 20 hb/km².

L'économie est surtout basée sur l'agriculture, l'industrie (sylviculture : bois/papier/meuble, agro-industrie, chimie/plastique et aéronautique/mécanique) sans oublier les secteurs phares que constituent le tourisme et le thermalisme. Le taux de chômage était de 8,6 % à la fin 2009 (9,5 % au niveau national).

3.1.2 Caractéristiques de l'habitat

A) Caractéristiques générales

Du point de vue de l'habitat, on dénombre dans les Landes **217 404** logements, dont 71,5% de résidences principales et 5% de logements vacants. Ces chiffres varient beaucoup selon la localisation dans le département (plus de résidences secondaires sur la frange littorale).

Ces logements sont en grande majorité des maisons individuelles (70%) et comportent 5 pièces ou plus en majorité (49,2 %).

Il n'y a pas de réel âge moyen des logements puisque ¼ a été construit avant 1949, la moitié entre 1949 et 1989 et environ ¼ depuis 1990.

Ces logements sont occupés à 64,5 % par des propriétaires et à 32,2 % par des locataires dont 6,1 % en HLM, (Source INSEE 2009).

B) Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le parc privé potentiellement indigne est estimé à partir du fichier FILOCOM.

Le fichier FILOCOM (Fichier des LOgements par COMMunes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe

d'habitation, du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

L'obtention de ce fichier et son exploitation ont nécessité une autorisation de la CNIL (Commission Nationale Informatique et Libertés), sollicitée au niveau national. L'actualisation complète de ce fichier n'a lieu que tous les 2 ans, en raison des origines des différentes composantes.

Le champ couvert est celui de tous les locaux à usage d'habitation, occupés ou vacants. Pour chaque logement identifié, plusieurs items sont renseignés parmi lesquels la surface habitable, l'année de construction, les éléments de confort présents ou encore le classement cadastral. Ce classement cadastral est un indicateur de la qualité globale d'un logement à partir de la taxe d'habitation. Il permet de fixer la valeur locative d'un bien à partir de critères tels que l'architecture, la qualité de la construction, la distribution des pièces et les équipements de confort. Les catégories vont de 1 : grand luxe à 7 : médiocres et 8 : très médiocres.

Ces données sont confiées, sous forme de Cd-Rom, par la DGI aux DDTM, qui sont chargées d'en extraire les données permettant des repérages plus fins, lors de projets de réhabilitation (ex OPAH) ou de repérage d'habitat indigne. Les DDTM peuvent fournir ces données par convention aux opérateurs des OPAH ou des actions de repérage. Des synthèses générales sont habituellement rédigées par les DDTM. Les documents et informations relatifs au PPPI utilisés pour cette étude ont été fournis par le service Aménagement/Habitat de la DDTM et le PACT des Landes.

Pour le département des Landes, les données ainsi rassemblées indiquaient, en 2005, un parc potentiellement indigne de 14 208 logements, soit **6,5 % du parc privé**, en deçà du taux régional (7,5 %). Les habitants de ces logements sont des propriétaires à 41,9 %. 65,1 % des logements potentiellement indignes ont été construits avant 1949. Ces chiffres sont néanmoins en augmentation par rapport à 2003 (5,6 %). Toutefois, les acteurs expérimentés de l'habitat indigne indiquent que ces chiffres peuvent être divisés par deux, car le mode d'obtention des données est déclaratif (déclaration de taxe d'habitation). La carte du PPPI est présentée en **annexe 8**. Celle-ci montre un nombre de logements potentiellement indignes plus important dans certains quartiers de Mont-de Marsan, le nord-est du département et les parties nord et sud de la côte.

A défaut d'obtenir des informations plus récentes et précises par le biais du PPPI, la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » existant dans le département (volet du PDALPD) permet d'avoir accès à quelques données. En effet, même si les dossiers traités par la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » ne sont que « la partie émergée de l'iceberg », ils permettent de donner un aperçu du type de logements potentiellement indignes.

Ceux-ci sont principalement concentrés, en 2009, sur les cantons de Mont de Marsan, Saint-Sever (sud de Mont-de-Marsan), ainsi que Dax et Sabres (nord-ouest de Mont-de-Marsan). Ces zones ne sont pas obligatoirement celles mises en lumière par le PPPI. Ceci est représentatif de la différence entre le PPPI et les cas réellement signalés.

Le type de ménages demandeurs a évolué ces dernières années et présente plus de couples avec enfants et familles nombreuses. Leurs principales ressources sont celles de leur

activité salariée, ce qui montre la faiblesse des revenus du travail des ménages ; 20 % des demandeurs vivent, quant à eux, des seules prestations sociales.

La typologie des logements est en corrélation avec celle des ménages : ce sont surtout des T3 et T4. Les propriétaires de ces logements sont souvent locaux (même commune ou même canton pour 63 % d'entre eux.)

C) Spécificités du département

Il faut noter qu'en raison du caractère rural du département, il existe de nombreux propriétaires occupants de maisons plus ou moins anciennes dans les petites communes et qui, par faute de moyens ou de volonté, laissent se dégrader leur logement. En 2007, 63% des logements insalubres traités dans le cadre de la MOUS étaient occupés par des propriétaires occupants ruraux, dont 30 % par des retraités. Ces logements sont plus anciens, largement individuels et plus inconfortables que les logements urbains. L'inconfort, voire le grand inconfort (absence de sanitaires, problème de chauffage, de clos et de couvert) répandu dans les formes anciennes de l'habitat rural, va souvent de pair avec une dégradation de l'état général des bâtiments. Sur le plan local, le repérage de ces situations s'avère plus difficile qu'en milieu urbain du fait de la grande dispersion des cas et de la réticence des propriétaires occupants à se manifester.

L'âge des propriétaires est à noter également : en effet, selon la CAF, il existe un grand nombre de propriétaires très âgés qui se préoccupent peu du devenir de leur bien, sachant qu'il sera vendu à leur décès.

Pour essayer de remédier à ces situations d'habitat indigne, des opérations d'amélioration de l'habitat sont en cours dans le département : elles sont listées en **annexe 9**.

3.2 Organisation départementale de la lutte contre l'habitat indigne

Il n'existe pas réellement de Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne dans le département. Les missions respectives des services sont présentées dans le tableau n°1 page 16 et détaillées à l'**annexe 10**.

La seule instance regroupant les services dans le domaine du logement est le PDALPD, piloté actuellement par la DDCSPP (service Insertion-Logement).

Pour le domaine de l'habitat indigne, la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » (volet du PDALPD) est la seule organisation interministérielle qui peut se rapprocher d'un pôle de lutte contre l'habitat indigne. Le référent habitat indigne du département était la directrice départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) avant la RGPPP. Ce rôle n'a pas été redéfini à la suite des réformes.

Les modifications des services dues à la révision générale des politiques publiques (RGPP) sont présentées en **annexe 19**.

3.2.1 Rôle des principaux acteurs

Acteurs	Domaine d'intervention
DDCSPP Mission Insertion Logement	Hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion pour les personnes sans domicile et en situation de précarité. Propositions de relogement en fonction des disponibilités sur le contingent préfectoral (anciennement Préfecture). Secrétariat de la commission DALO (anciennement Préfecture). Prévention des expulsions locatives et relogement (anciennement DDE). Secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation (anciennement DDE). Elaboration, suivi et mise en œuvre du PDALPD avec le Conseil Général (anciennement DDE).
ARS Unité Sécurité Sanitaire Environnementale	Examen et gestions des situations de logement présentant des risques pour la santé (voir précisions au 3.2.2).
DDTM Service Aménagement Habitat	Mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH, RHI...). Suivi des politiques locales de l'habitat (PLH). Repérage de l'habitat indigne (action peu développée).
Préfecture	Transferts des signalements des situations d'habitat dégradé adressées par diverses sources.
Communes ou EPCI	Organisation de la politique d'aménagement urbain. Maîtrise d'ouvrage des OPAH sur le territoire communal ou intercommunal. Incitation à la création de logements locatifs sociaux. Organisation de l'accueil et du logement des publics non sédentaires.
Conseil Général (Pole Social-Logement)	Elaboration et suivi du PDALPD avec la DDCSPP. Financement du PDALPD.
ANAH	Subvention des travaux d'amélioration de l'habitat, aides spécifiques permettant la sortie d'insalubrité, aides aux collectivités locales dans le cadre de travaux d'office.
CAF	Financement des aides au logement. Contrôle de la décence des logements (non réalisé).
MSA	Mêmes missions que la CAF pour le secteur agricole.
ADIL	Information des particuliers sur le logement.
PACT des Landes Habitat et Développement	Opérateur de la MOUS insalubrité du PDALPD. Peut aussi animer des OPAH ou des opérations de RHI et réaliser des missions pour différents services (repérage de l'habitat pour la DDTM ou la CAF).

Tableau 1 : Missions des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne des Landes

3.2.2 Activité de l'Unité Sécurité Sanitaire Environnementale de l'ARS (Délégation Territoriale Départementale des Landes)

L'ARS Aquitaine est divisée en 4 directions : Santé Publique et Offre Médico-Sociale, Offre de soins, Affaires Financières et Ressources Humaines. La direction de la Santé Publique et de l'Offre Médico-sociale accueille le pôle Veille et Sécurité Sanitaire où sont regroupées les anciennes missions des services Santé environnement. **L'annexe 11** présente les organigrammes de l'ARS Aquitaine et de la délégation territoriale départementale des Landes.

Les délégations territoriales départementales sont chargées entre autres, de la veille et de la sécurité sanitaire, du service public de proximité et de l'inspection-contrôle. La délégation territoriale départementale des Landes s'organise autour de deux pôles : la sécurité sanitaire et la santé dans les territoires. L'unité Sécurité Sanitaire Environnementale regroupe, au sein du premier pôle, les agents de l'ancien service Santé Environnement (annexe 11).

L'Unité Sécurité Sanitaire Environnementale est composée de 12 agents : 1 IGS responsable de l'unité, 2 IES pilotant les 2 cellules Eau-Alimentation et Activités humaines/Cadre de Vie, 5 techniciens sanitaires, 2 adjoints sanitaires (préleveurs) et 2 adjoints administratifs assurant le secrétariat et le suivi des dossiers transversaux.

Les activités de la cellule Habitat et Cadre de Vie recouvrent l'habitat et la santé, les nuisances sonores et les risques liés aux légionelles. Quatre techniciens sanitaires y travaillent, représentant 1,9 ETP. Un technicien sanitaire (0,9 ETP) travaille spécifiquement sur l'habitat et la santé incluant l'habitat insalubre, la lutte contre le saturnisme infantile, la prévention des risques par le monoxyde de carbone et la gestion des risques liés à l'amiante.

Pour ce qui concerne l'habitat indigne et insalubre, les missions principales de cet agent sont de :

- renseigner et réorienter les plaintes téléphoniques ou écrites qui relèvent du droit locatif et de l'indécence ou du règlement sanitaire départemental,
- instruire les procédures d'insalubrité,
- gérer les cas de saturnisme et les constats d'exposition au plomb.

La **réorientation des plaintes** (le plus souvent téléphoniques) constitue son activité principale. Les plaignants peuvent être ainsi dirigés vers la commission de conciliation, le conciliateur de justice, le conseil départemental d'accès au droit ou l'ADIL, pour toutes les plaintes qui relèvent du droit locatif ou de l'indécence.

Si les plaintes semblent relever du RSD, les requérants sont renvoyés vers leur mairie.

Si les personnes peuvent bénéficier du PDALPD, il leur est recommandé de s'adresser à leur travailleur social pour proposer un dossier au PDALPD qui pourra agir par l'intermédiaire de la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » existante.

Peu de **visites de logement** sont réalisées, sauf si les mairies sollicitent un soutien technique pour des plaintes liées au RSD, ou si le logement semble présenter un danger pour l'occupant. Dans ce cas, le technicien sanitaire de l'ARS organise une visite avec un représentant de la mairie. En fonction du résultat, l'ARS ou la mairie prennent en charge le suivi du dossier selon leurs compétences respectives.

Elles peuvent aussi être provoquées par une décision collégiale prise dans le cadre du PDALPD (MOUS « Lutte contre l'habitat indigne »), si une situation est présentée comme insalubre, ou s'organiser dans le cadre d'OPAH ou d'opérations de RHI pour qualifier les logements (insalubres ou non). Les services du DALO ne demandent pas le soutien de l'ARS dans le département. Le service a été sollicité par la préfecture de la Gironde suite à une demande d'un habitant des Landes pour ce département.

Pour l'année 2009, environ 160 plaintes ont été recensées dans le service Santé-Environnement. Ces divers signalements n'ont justifié la mise en œuvre **d'aucune** procédure d'insalubrité. Seuls **2** arrêtés de mise en demeure pour locaux impropres à l'habitation (caves, garages) ont été soumis à la signature du Préfet. Pour l'année 2010, à cette date, **4** arrêtés d'insalubrité sont dans le circuit de signature et **1** arrêté de mise en demeure devrait être prochainement prononcé.

Eu égard à ces indicateurs, l'activité de l'ARS (DTD 40) n'est pas représentative des données extraites du PPPI (de 7000 à 14 000 logements).

Le nombre relativement faible d'arrêtés d'insalubrité ne rend pas toutefois réellement compte du travail accompli par le service. En effet, les cas signalés ne nécessitent pas toujours la mise en œuvre d'une procédure d'insalubrité.

Ce faible nombre s'explique par :

- la mise en place de la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » dans le cadre du PDALPD pour laquelle le PACT des Landes effectue un certain nombre de visites en amont de la procédure d'insalubrité, cette dernière n'étant mise en œuvre que lorsque toutes les autres pistes ont échouées ;

- le faible nombre de signalements d'insalubrité reçus par le service qui renvoie à l'idée qu'il faille améliorer le repérage de l'habitat indigne. Pour cela, une meilleure coordination doit exister avec la DDTM, en charge du fichier FILOCOM et du suivi de toutes les opérations de RHI.

3.2.3 MOUS « Lutte contre l'Habitat Indigne » : volet habitat indigne du PDALPD

A) PDALPD

Signé par le Préfet et le Président du Conseil Général pour la première fois en 1991, ce dispositif s'adresse à un public spécifique. Le plan en vigueur est celui de 2006-2009 qui a été prorogé d'un an. Le nouveau plan devra être rédigé pour la fin 2010.

La mise en œuvre du plan repose sur 3 instances :

- Le **comité de pilotage**, instance décisionnelle qui conduit et oriente la politique du logement. C'est l'organe politique du plan regroupant les décideurs (Etat, élus, financeurs et bailleurs).

- Le **comité technique** assure l'animation du plan, alimente les réflexions et propose des évolutions au comité de pilotage. C'est le pivot de la mise en œuvre du plan. Il est composé de l'Etat (Préfecture, DDCSPP), du Conseil Général, de la CAF et de la MSA.

- La **commission d'examen des situations individuelles** (CESI), qui instruit les demandes présentées par les travailleurs sociaux, étudie leur recevabilité et les oriente vers les outils adaptés. Les acteurs sont les mêmes que pour le comité technique. Elle peut s'adjoindre d'autres partenaires (ADIL, offices HLM, associations). A l'origine, l'Etat était représenté par la Préfecture, la DDASS (services « Santé Environnement » et « Personnes vulnérables ») et la DDE. Au fil du temps, le service Santé Environnement de la DDASS n'a plus été invité et depuis la RGPP, seule la DDCSPP représente l'Etat.

Ce plan était jusqu'ici piloté par la DDE (Service « Aménagement Habitat »). Suite à la RGPP, la DDCSPP, service « Insertion Logement » (ancien service « Personnes vulnérables » de la DDASS), en assure aujourd'hui son pilotage.

Le plan est axé sur 17 actions et 4 outils majeurs pour trouver des solutions concrètes à des situation de précarité. Ces outils sont le dispositif Insertion Logement, la charte de Prévention des Expulsions, la MOUS « Recherche et action pour le Logement » et la MOUS « Lutte contre l'Habitat Indigne ».

B) MOUS Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)

a) Objectifs

La MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » (à l'origine « lutte contre les taudis ») existe depuis 1997 sous diverse formes. Actuellement, la MOUS LHI est régie par une convention de 3 ans (elle prend fin à la fin 2010) liant les financeurs du PDALPD (Etat, Conseil Général, CAF et MSA) et un opérateur, le PACT des Landes Habitat et Développement.

Les objectifs assignés au PACT sont « de lutter en tant que médiateur contre l'indignité des logements signalés (indécence, insalubrité, péril) occupés par des ménages relevant du PDALPD et de mettre en œuvre l'ensemble des moyens techniques, juridiques, financiers et sociaux en vue d'assurer un logement digne et décent pour ces ménages ». L'objectif annuel de pré-diagnostic est de 30 logements. Le PACT intervient sur l'ensemble du département sur des logements diffus. La convention entre l'Etat, les financeurs et le PACT est présentée en **annexe 12**. Cette convention établit un montant prévisionnel de la dépense subventionnable de 47 000 euros environ, dont 48 % à la charge de l'Etat.

b) Modalités d'intervention

Le repérage des situations est réalisé à partir de fiches de signalement établies uniquement par les travailleurs sociaux (en grande majorité, travailleurs du Conseil Général). Ces travailleurs ont reçu en 2005 un « guide taudis » proposant une grille de critères pouvant qualifier l'indignité d'un logement.

L'instance de saisine et de suivi, nommée CESI (Commission d'Examen des Situations Individuelles) se réunit mensuellement et saisit l'opérateur selon les dossiers présentés.

L'opérateur effectue une première visite à domicile pour évaluer la recevabilité de la saisine, du point de vue de l'état du logement (pré-diagnostic). La CESI valide ou non la recevabilité de la demande selon le rapport de l'opérateur.

Une seconde visite (diagnostic) est alors effectuée pour évaluer précisément le niveau d'indignité et d'insalubrité du logement. Ce diagnostic est à la fois :

- social et économique (à réaliser en collaboration avec les services sociaux),
- juridique sur la situation de l'occupant,
- technique sur le bâti (qualification du logement en insalubrité, indécence ou péril),
- un descriptif détaillé du logement,
- un état précisant la présence de plomb pouvant déboucher sur un diagnostic plomb,
- des conclusions sur le caractère remédiable ou non de l'insalubrité et les travaux à envisager,
- une évaluation financière (estimation du coût de l'opération et plan prévisionnel de financement).

Sur proposition de l'opérateur, la CESI décide alors du traitement à envisager, qui commence par de la médiation avec le propriétaire. En cas de non aboutissement, des mesures plus coercitives sont mises en place (transmission à l'ARS ou à la commune pour mise en œuvre de la procédure d'insalubrité ou constatation de l'infraction au RSD).

L'opérateur a pour mission de monter l'opération sur le plan juridique, social, technique et financier. Il doit également assurer le suivi des dossiers : réalisation des travaux, aide au

propriétaire et aux occupants jusqu'à la préparation, le cas échéant, des travaux d'office. La question de l'hébergement ou du relogement devra avoir été appréhendée par le PACT (lien avec les services sociaux).

Le PACT présente à la CESI toutes les étapes des dossiers. Cette instance prend toutes les décisions relatives aux suites à donner, y compris les fins de mesure (arrêt de la procédure).

L'annexe 13 présente la grille de visite proposée aux travailleurs sociaux et la fiche de présentation du PACT à la CESI.

c) *Bilan*

Depuis 2004, 202 saisines ont été enregistrées. En 2009, 111 dossiers étaient actifs (nouvelles saisines et anciens dossiers en cours). L'examen de ces dossiers montre que pour 19 logements, les travaux de rénovation ont été réalisés ou sont programmés. 5 logements signalés en 2009 peuvent être déclarés insalubres, 15 présentent des manquements à la salubrité et 25 à la décence. 25 % présentent des installations électriques dangereuses et 5 % un danger lié à l'absence de garde-corps. Dans un logement sur deux, la présence d'insectes xylophages ou de rongeurs a été constatée. Les logements sont plus souvent indécents qu'insalubres.

Sur ces dossiers, un seul dossier a été transmis à la DDASS en 2009 pour le lancement d'une procédure d'insalubrité. **L'annexe 14** présente la localisation des demandes pour les années 2003 à 2006 (bilan réalisé en 2007).

C) Commentaires

Les dispositifs mis en place dans le cadre du PDALPD cohabitent avec les missions de l'ARS et de la DDTM, ainsi qu'avec les actions de la CAF/MSA et du Conseil Général. Cette partie va s'attacher à présenter les atouts et les difficultés de ce système.

a) *Atouts de l'organisation départementale*

Le PDALPD et la MOUS LHI ont le mérite de créer un lien entre les services concernés par le mal-logement et, entre autres, par la lutte contre l'habitat indigne.

Grace à ce système, un certain nombre de logements sont sortis de l'insalubrité et de l'indécence. La MOUS s'articule bien avec les autres dispositifs du plan (type MOUS relogement).

Dans le dispositif actuel, l'ARS traite convenablement les cas d'insalubrité pour lesquels elle est saisie et s'attache à orienter le public vers les bons interlocuteurs. L'ARS apporte actuellement son concours à un projet de RHI monté par la ville de Dax. Elle est bien identifiée par les partenaires de la LHI comme l'interlocuteur en cas d'insalubrité.

Des liens existent entre l'ARS et la DDTM dans le cadre des actions liées au saturnisme. La DDTM est également destinataire de la liste des arrêtés d'insalubrité. Celle-ci, par son suivi de toutes les opérations d'ingénierie sociale et de réhabilitation lancées par les communes, a la connaissance des actions réalisées sur le département.

Les financements de l'ANAH commencent à être bien connus par les communes et de plus en plus par les particuliers. De la même manière, les aides du Conseil Général, de la CAF et de la MSA pour lutter contre l'indécence sont de plus en plus sollicitées.

Chaque administration réalise ses missions et le système précédemment décrit a le mérite d'exister. Cependant son efficacité peut être remise en question sur certains points.

b) *Difficultés de l'organisation départementale*

Organisation générale

De manière générale, l'ensemble des services et des actions manque de coordination. Les **moyens de chacun ne semblent pas assez mutualisés**. Ainsi, chaque instance (ARS, CAF, DDTM, secrétariat du PDALPD) alimente sa base de données regroupant les logements connus par leurs services qui ont fait l'objet de plaintes ou de signalements pour indignité. Ces bases de données mutualisées pourraient constituer l'observatoire demandé par la loi ENL.

Les services ne semblent **pas toujours saisis quand il le faudrait** : ainsi l'ARS n'est pas saisie dans le cas de demande de DALO liées à l'état du logement.

Aucun service ne **recense les arrêtés de péril ou d'infraction au RSD établis par les maires**.

Il existe également des difficultés d'obtention d'information entre les services (exemples de données nécessaires à l'ARS non fournies par la CAF).

De la même façon, **le repérage de l'habitat indigne est peu efficace** alors même que les données du PPPI sont disponibles auprès de la DDTM, après établissement d'une convention. Par ailleurs, certaines opérations de repérage sont réalisées dans le cadre d'OPAH, mais aucune synthèse départementale n'est réalisée. La définition des besoins en logement est pourtant la première des missions du PDALPD. Cependant, comme la DDTM n'est plus chargée de son secrétariat, les données circulent moins facilement.

DDTM

D'autre part, il est dommage que la DDTM ait pris l'option de ne plus siéger au PDALP car ses agents techniques, disposant de connaissances certaines dans l'habitat, pourraient utilement apporter une expertise pertinente en plus des informations sur l'état du parc de logements.

ARS

Les actions de l'ARS (DTD 40) sont axées, pour une partie assez importante du temps de travail, sur la réorientation des plaintes. Or, ces actions se réalisent au détriment des missions obligatoires qui incombent à l'unité SSE et qui consiste à traiter les cas d'insalubrité. Ainsi, peu de visites d'insalubrité sont finalement réalisées et le suivi de toutes les plaintes (en particulier de type RSD) ne peut être assuré, vu le nombre des sollicitations (160 en 2009).

D'autre part, pour certains dossiers où l'insalubrité est déclarée par arrêté, l'ARS sollicite les différents services sociaux pour accélérer le relogement des occupants. Cette mission incombe normalement aux services dédiés (Préfecture, DDCSPP).

PDALPD

La CESI n'est pas uniquement destinée à la MOUS LHI. En effet, cette commission étudie une fois par mois tous les dossiers relatifs au PDALPD présentés par les différents opérateurs, ce qui ne laisse pas beaucoup de temps pour l'étude précise des dossiers.

MOUS LHI

L'action de la MOUS LHI est efficace **uniquement pour les publics entrant dans le cadre du PDALPD**. Ainsi les dossiers étudiés proviennent exclusivement des travailleurs sociaux (du Conseil Général, principalement).

Les plaintes de locataires ou propriétaires occupants enregistrées par d'autres organismes ne sont pas étudiées. Ainsi, certains dossiers proposés par l'ARS ou remontés par d'autres biais ne sont pas retenus par la CESI.

Ces publics sont donc obligés de se tourner vers le droit commun alors qu'ils pourraient être bénéficiaires d'aides octroyées par l'ANAH.

Le lien MOUS LHI et ARS n'est réalisé qu'en dernier recours si les tentatives de médiation ont échoué et qu'une procédure coercitive est nécessaire ; alors que **l'ARS pourrait, comme la DDTM, apporter son expertise technique au sein de la CESI**. De plus, en cas d'insalubrité connue, l'ARS devrait être informée immédiatement.

Les rencontres avec les différents interlocuteurs ont permis de pointer des remarques récurrentes :

- l'entrée uniquement sociale des plaintes de la MOUS : le traitement des plaintes d'habitat indigne est donc lié aux personnes et non aux logements. Les personnes n'entrant pas dans le cadre établi ne peuvent bénéficier du soutien du plan. En parallèle, l'ARS reçoit des plaintes, diverses et variées, pas nécessairement liés à l'insalubrité, et de tous types de publics,

- le manque de coordination entre les différents services, surtout en ce qui concerne la mutualisation des bases de données.

Certains ont également soulevé le fait qu'un **coordinateur manquait**, capable de fixer des objectifs et d'organiser les actions de chacun.

Suite à cet état des lieux, il paraît judicieux de s'intéresser aux dispositifs développés dans d'autres départements pour s'inspirer, le cas échéant, de leur organisation et émettre ensuite des pistes d'amélioration.

3.3 Organisations de lutte contre l'habitat indigne dans les départements voisins

La lutte contre l'habitat indigne étant une des actions du PNSE 2 et du PRSE 2 d'Aquitaine, il est important de s'intéresser aux modalités d'organisation des autres départements de la région.

Le département du Lot-et-Garonne sera étudié particulièrement car un système de guichet unique y fonctionne efficacement depuis plusieurs années.

3.3.1 Organisation du Lot-et-Garonne (47)

Il existe une action partenariale de LHI depuis 2005. Le Préfet a mis en place un dispositif départemental pluridisciplinaire, installé sous la forme **d'une commission départementale de lutte contre l'habitat indigne**, dont les modalités organisationnelles, fonctionnelles et financières ont été contractualisées dans le cadre d'une **convention** signée entre l'Etat, le Conseil Général, la CAF, la MSA, le Comité Interprofessionnel du Logement et l'ANAH. Le budget annuel prévisionnel de fonctionnement est évalué à 50 000 euros, financé à 56 % par l'Etat. L'ANAH

s'engage à apporter prioritairement ses aides aux travaux, sous un crédit maximum de 460 000 euros.

A) Origine et objectifs

L'opération tire son origine d'une idée lancée à l'époque par la DDE et la DDASS (service social). Les responsables de ces services, acteurs du PDALPD, étaient soucieux de solutionner des situations d'habitat indigne qui ne se résolvaient pas dans le cadre du PDALPD (personnes relogées mais logement non traité).

Ses objectifs consistent à :

- mobiliser et rapprocher les différents acteurs autour des dimensions sociales, techniques et sanitaires de l'habitat indigne,
- créer un guichet unique de recueil des signalements des cas d'habitat indigne,
- disposer d'un outil de repérage et d'évaluation des situations d'habitat indigne,
- orienter les affaires et suivre les procédures jusqu'au dénouement final.

B) Fonctionnement

Le schéma de fonctionnement de ce dispositif est présenté en **annexe 15**.

Cette commission, dont le secrétariat permanent est assuré par la DDT (service urbanisme et habitat), constitue un **guichet unique** et dispose de la faculté de missionner un opérateur chargé d'établir des **constats techniques d'habitabilité**.

La procédure est liée à l'analyse d'une fiche de signalement du logement (fiche de saisine) qui peut conduire à la réalisation d'un Constat Technique d'Habitabilité (C.T.H.) du logement, effectuée par un opérateur extérieur qualifié (PACT Habitat Développement 47).

Le repérage des situations repose essentiellement sur le réseau des travailleurs sociaux, des CCAS, des associations et des communes. **Toutefois, les particuliers eux-mêmes ont la possibilité de saisir le secrétariat de la Commission.**

Le PACT Habitat Développement 47 a été désigné (au terme d'une mise en concurrence) pour assurer ces constats. Sa mission est de procéder à une visite technique du logement, destinée à évaluer sa conformité par rapport au respect des règles et prescriptions en matière d'habitat concernant la décence, l'hygiène et l'habitabilité.

Par la suite, la commission, au vu du CTH rédigé par l'opérateur, décide de l'orientation qu'il convient de lui donner, selon que le dossier est présumé relever soit de l'indécence, soit de l'insalubrité.

En cas d'insalubrité, le dossier est dirigé vers l'ARS (DTD 47). En cas d'indécence, une tentative de conciliation, et si besoin un rappel au Maire de ses pouvoirs de police, sont réalisés. En cas de manques légers à la décence, un rappel à la loi du propriétaire est effectué.

Le PACT est également missionné pour vérifier la conformité des travaux réalisés.

La DDT (service urbanisme et habitat) réalise un premier tri des plaintes. Ses agents peuvent effectuer des visites directement, si la plainte est urgente ou en cas de vérification de travaux. Ce sont ces mêmes agents qui s'occupent également des actes relatifs aux décisions de la commission (courriers, transferts de dossier).

En 2006, une campagne de communication (500 affiches et 16 000 dépliant) a permis de faire connaître ce dispositif. Ces documents ont été transmis à toutes les mairies, CCAS, CHRS, centres médico-sociaux, missions locales.

Les contrôles techniques du PACT sont passés de 50 à 60 par an avant l'opération de communication à 120 à 130 contrôles annuels en 2009, ce qui témoigne en faveur de son efficacité.

Pour la DDASS 47, en 2009, ces contrôles ont entraîné 30 visites destinées à confirmer l'insalubrité des locaux. Elles ont finalement conduit à la signature de 7 arrêtés d'insalubrité.

Le guichet unique permet de centraliser toutes les plaintes liées à l'habitat indigne. La commission technique permet, quant à elle, de traiter collégialement les dossiers et d'échanger sur les différents outils dont dispose chaque partenaire.

A la différence du système landais :

- une commission entièrement dédiée à l'habitat indigne est mise en place, permettant une coordination entre les services, y compris hors administration,
- tous les types de signalement sont étudiés (y compris les particuliers),
- l'ARS n'est plus sollicitée pour diverses plaintes et peut traiter plus de cas réels d'insalubrité,
- la DDT met sa connaissance de l'habitat au service de l'organisation en endossant le rôle du guichet unique.

3.3.2 Organisation des autres départements aquitains

La Dordogne et les Pyrénées-Atlantiques ont mis en place des PDLHI en 2005. Ils ne sont pas aussi élargis (nombre de partenaires) que dans le Lot-et-Garonne, mais leur principe de fonctionnement reste semblable. La DDT(M) fait office de guichet unique et recueille les plaintes à partir de différents signalements : particuliers, travailleurs sociaux, ADIL (aide aux expulsions pour impayés). Un premier tri est réalisé par la DDT(M) (géographique dans les Pyrénées-Atlantiques et selon les compétences en Dordogne). Au cours d'une réunion entre les principaux acteurs (DDT(M), ARS, SCHS), le choix des actions à réaliser est arrêté et la DDT(M) est en charge du suivi des dossiers. Les schémas d'organisation sont présentés en **annexe 16**.

La Gironde a mis en place un PDLHI depuis 2002 et vient de créer une charte entre les participants pour expliciter les tâches de chacun dans la lutte contre l'habitat indigne.

3.3.3 Organisation d'autres départements

D'autres départements français ont mis en place un guichet unique. Dans la majorité des cas, la DDT(M) est responsable du guichet unique. Cependant l'ADIL est mise à contribution dans quelques départements en raison de ses connaissances sur l'habitat.

Ailleurs, enfin, le guichet unique est assuré par l'opérateur de la MOUS, ce qui paraît surprenant, étant donné que les opérateurs sont subventionnés pour réaliser un certain nombre de visites. Ils pourraient ainsi être tentés de « forcer le trait » pour initier un nombre plus important de visites.

4 Proposition de procédure de traitement des plaintes relatives à l'habitat indigne

4.1 Constat

L'étude du dispositif de traitement des plaintes existant dans les Landes a montré l'intérêt de l'organisation existante (MOUS Lutte contre l'habitat indigne), qui doit continuer à exister vu le bilan positif de son activité.

Quelques points relatifs à son fonctionnement constituent cependant autant d'obstacles à son efficacité et sont autant de perspectives d'amélioration :

- la limitation des entrées des dossiers aux seuls signalements des travailleurs sociaux,
- le manque de coordination et de partage des connaissances entre les services,
- le traitement par l'ARS, des diverses plaintes non nécessairement liées à l'insalubrité.

L'étude des systèmes existants dans d'autres départements a montré la mise en place presque systématique d'un guichet unique qui effectue un premier tri et aiguillage des plaintes. Ces guichets uniques peuvent être intégrés au PDALPD ou exister simultanément. Certains guichets sont également couplés avec un opérateur qui effectue un premier diagnostic.

4.2 Propositions

4.2.1 Installation d'une commission spécifique habitat indigne issue de la MOUS Lutte contre l'habitat indigne.

Un guichet unique traite toutes les plaintes relatives à l'habitat indigne, qu'elles soient issues ou non des travailleurs sociaux. Ce guichet réalise un 1^{er} tri permettant d'aiguiller les plaintes liées à des rapports locatifs vers la commission de conciliation et l'ADIL.

Pour les cas paraissant présenter un danger, une visite est réalisée par un opérateur (de la même manière que pour la MOUS existante).

Son rapport est présenté en commission. Celle-ci est composée des services ayant une connaissance technique (DDTM (services techniques) et ARS) et des acteurs actuels de la CESI ayant un profil plus social ou permettant les financements (DDCSPP, CAF, MSA, ANAH, Conseil Général). La Préfecture devrait également être représentée, le Préfet devant organiser la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

La commission, au vu du rapport de l'opérateur, décide d'attribuer le traitement des plaintes à l'ARS ou au maire selon l'état du logement, ou d'initier une conciliation préalable.

Le suivi des dossiers et en particulier, le relogement des personnes concernées doit être réalisé. En effet, certains dossiers d'insalubrité bénéficiant d'un arrêté restent en souffrance, le logement n'étant pas libéré, faute de relogement des occupants.

Ce système pourrait exister dans le cadre du PDALPD, puisque dans la définition des publics concernés, entrent « les personnes en situation d'habitat indigne ou précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation » (art 8 du décret du 29 novembre 2007).

L'entrée dans le dispositif n'est pas obligatoirement liée aux ressources de la personne mais aux risques liés à son logement. Ce système existe sous cette forme dans le Maine-et-Loire ou toutes les plaintes liées à un logement indigne sont traitées dans le cadre du PDALPD.

L'intérêt du guichet unique est :

- d'avoir une connaissance un peu plus approfondie du besoin général du département en matière de logement (il faudra pour cela le faire connaître largement et pas uniquement aux travailleurs sociaux),
- d'obtenir un enregistrement des plaintes et un premier observatoire de l'habitat indigne,
- de centraliser les plaintes et améliorer l'identification des services par les demandeurs.

Le schéma de ce dispositif est proposé en **annexe 17** et **l'annexe 18** propose une procédure du traitement des dossiers depuis leur signalement jusqu'à leur traitement.

4.2.2 Installation d'une commission en parallèle de la MOUS Lutte contre l'habitat Indigne

Si son intégration au PDALPD n'est pas possible, cette organisation pourrait exister en ne réceptionnant que les plaintes n'entrant pas dans le cadre du PDALPD.

Il faudrait alors passer une nouvelle convention avec un opérateur ou faire réaliser les premiers diagnostics par les agents affectés au guichet unique ou bien, moins satisfaisant, réaliser le tri sans premier diagnostic.

4.2.3 Responsabilité du guichet unique

Les agents responsables du guichet unique doivent avoir une expertise technique leur permettant de différencier à la lecture d'une plainte, un risque d'insalubrité ou d'indécence, d'un simple conflit locatif. Afin de disposer d'une image globale de la situation de l'habitat indigne dans le département, il est **essentiel qu'un service de l'Etat assure la centralisation des données**. En outre, une telle organisation permettrait de sécuriser les remontées d'informations et le suivi des dossiers.

Dans les départements aquitains et dans d'autres départements étudiés, **c'est le plus souvent la DDT(M) qui est citée**. En effet, cette direction est le plus fréquemment désignée par les Préfets pour assumer cette tâche en raison de l'expertise technique de ses agents dans les domaines divers de l'habitat : connaissances techniques sur le bâti, ancienne culture d'ingénierie d'appui aux communes, réalisation de diagnostics divers, connaissance du terrain par les agents des subdivisions, connaissance de l'état du parc indigne, connaissance des procédures de réhabilitation et des financements.

En revanche, l'ARS n'a pas vocation à assurer ce rôle, compte-tenu du champ réglementaire limité dans lequel elle intervient (insalubrité), qui est loin de recouvrir toute la problématique liée à l'habitat et à la politique mise en œuvre par le ministère en charge du logement.

De même, la DDCSP, actuellement pilote du PDALPD, n'intervient que partiellement, par l'entrée sociale, et ne dispose pas de l'ensemble des compétences, techniques notamment, nécessaire pour héberger le guichet unique. Par ailleurs, elle a déjà sous sa responsabilité, le pilotage d'un nombre important de commissions techniques.

Ce point, par ailleurs, essentiel pour l'efficacité du dispositif envisagé, fera nécessairement l'objet de débats avec les principaux intéressés, **préalables à un éventuel arbitrage du Préfet**, responsable de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Conclusion

Le département des Landes est concerné par la problématique de l'habitat indigne au même titre que d'autres départements français, en particulier dans l'habitat rural.

Les programmes de lutte contre l'habitat indigne doivent donc également s'appliquer ici. Cette étude avait pour ambition de réaliser un état des lieux du traitement des plaintes liées à l'habitat indigne et si besoin de proposer quelques améliorations.

Apports de l'étude

Les objectifs présentés en début de rapport ont été atteints : cette étude a permis d'établir un état des lieux de l'existant en montrant l'intérêt du dispositif et les points à améliorer.

En dehors de cet objectif, ce travail a permis de rencontrer les différents acteurs départementaux de la lutte contre l'habitat indigne. Ces rencontres ont donné l'occasion à chacun de donner son avis sur l'organisation existante et de mieux connaître les actions de certains services.

Limites

Cette étude s'est réalisée au cours d'une période difficile pour les différents acteurs. En effet, la révision générale des politiques publiques est désormais effective et les nouveaux services sont créés depuis le 1^{er} janvier (DDTM, DDCSPP) ou le 1^{er} avril 2010 (ARS). Ceux-ci ne sont pas encore tous opérationnels en termes d'habilitation de personnel ou de délégation de signature. Les liens entre les différents acteurs ne sont pas encore tissés. De plus, les missions sont redistribuées, parfois sans les agents et les compétences ne sont pas encore acquises par tous.

D'autre part, l'intérêt de la mise en place de ce guichet n'est pas partagé par tous ; certains considérant en effet que le système actuel ne nécessite pas d'amélioration.

Enfin, la légitimité de l'ARS à mener cette étude peut ne pas paraître évidente à tous en raison d'une part, du statut de cette entité qui n'est plus, au même titre que les autres, un service déconcentré de l'Etat et d'autre part, en raison de l'entrée uniquement sanitaire de l'ARS dans le domaine de l'habitat indigne.

Perspectives

Cependant, la mise en place de ce guichet devrait rétablir une cohésion entre les services et permettre de repositionner l'ARS comme acteur important de la lutte contre l'habitat indigne. Outre les prémices d'un observatoire départemental, il devrait entraîner une meilleure coordination et mutualisation des données entre les services, dans l'optique d'un partage de compétences.

Bibliographie

Textes réglementaires

Code de la santé publique

Articles L.1331-22 à L.1331-32 (Salubrité des immeubles et des agglomérations).

Articles L.1334-1 à 12 (Lutte contre la présence de plomb).

Code général des collectivités territoriales

Article L.2212-1 et L.2212-2 (Police municipale).

Code de la construction et de l'habitation

Articles L.511-1 à L.511-5 (Bâtiments menaçant ruine).

Articles L.521-1 à L.521-4 (Relogement des occupants).

Article L.123-1 à L.123-4 (Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public).

Code pénal

Article 225-14. (Conditions de travail ou d'hébergement contraires à la dignité de la personne).

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement (dite loi Besson).

Journal officiel n°127, 2 juin 1990, p 6551.

Loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions. Journal officiel, n°175 du 31 juillet 1998, p 11679.

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU). Journal officiel n°289 du 14 décembre 2000, p 19777.

Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux. Journal officiel n°292 du 16 décembre 2005, p 19370.

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi ENL). Journal officiel n°163 du 16 juillet 2006, p 10662.

Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (dite loi DALO). Journal officiel n°55 du 6 mars 2007, p 4190.

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi Boutin ou MOLLE). Journal officiel n°73 du 27 mars 2009, p 5408.

Loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires. Journal officiel n°167 du 22 juillet 2009, page 12184.

Ordonnance n° 2010-177 du 23 février 2010 de coordination avec la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires. Journal officiel n°47 du 25 février 2010, page 3585.

MINISTERE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE. **Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002** relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Journal officiel n°26 du 31 janvier 2002, p 2090.

MINISTERE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE. **Décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007** relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Journal officiel n°279 du 1^{er} décembre 2007, p 19493.

MINISTERE DE L'EMPLOI ET DE LA SOLIDARITÉ. **Circulaire DGS/SD7 n° 2002-270 du 30 avril 2002** relative à la lutte contre l'habitat indigne.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. **Circulaire n° 2002-68/UHC/TUH4/26 du 8 novembre 2002** relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et au programme d'intérêt général (PIG).

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. **Circulaire n° 2003-31/UHC/TUH4/8 du 5 mai 2003** relative à la mise en oeuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI).

MINISTERE DE LA SANTÉ, DE LA FAMILLE ET DES PERSONNES HANDICAPÉES.

Circulaire DGS/DAGPB n° 162 du 29 mars 2004 relative aux missions des directions régionales et départementales des affaires sanitaires et sociales en santé environnementale.

MINISTERE DE LA JUSTICE. **Circulaire CRIM07-14/G4 du 4 octobre 2007** relative à la présentation des dispositions de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et ratifiant l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

MINISTERE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE. **Lettre circulaire du 14 novembre 2007** relative au plan d'action d'urgence contre les « marchands de sommeil ».

MINISTERE DU TRAVAIL, DES RELATIONS SOCIALES, DE LA FAMILLE ET DE LA SOLIDARITE. **Circulaire du Premier ministre du 22 février 2008** relative à la mise en oeuvre du grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. **Circulaire MLVU0807405C UHC/IUH3 du 26 mars 2008** relative à la mise en oeuvre des opérations de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale spécifiques insalubrité (MOUS insalubrité).

MINISTERE DE LA SANTE. **Circulaire DGS/SDEA2/2009/55 du 18 février 2009** relative à l'informatisation des procédures liées à l'habitat géré par les services Santé-Environnement des DDASS.

MINISTERE DE LA SANTE. **Note d'information interministérielle DGS/EA2/DHUP/PLNHI/2009/370 du 7 décembre 2009** relative au bilan de l'enquête nationale relative à la lutte contre l'habitat indigne portant sur l'année 2007.

Rapports et études

FONDATION ABBE PIERRE., 2010, *L'état du mal-logement en France, 15^{ème} rapport annuel*, 253 p, [visité le 25 mai 2010], disponible sur internet http://www.fondation-abbe-pierre.fr/publications.php?id=378&filtre=publication_rml

INSPECTION GENERALE DES AFFAIRES SOCIALES, CONSEIL GENERAL DES PONTS ET CHAUSSEES, INSPECTION GENERALE DE L'ADMINISTRATION., 2007, *Rapport sur la lutte contre l'habitat indigne*, 79 p, [visité le 12 juin 2010], disponible sur internet <http://rese.intranet.sante.gouv.fr/>

PINTE E., 2008, *Rapport de parlementaire en mission auprès du Premier ministre sur l'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées*, La Documentation Française, 125 p.

POLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE., 2009, *Commentaires des dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE)*, 15 p, [visité le 18 mai 2010], disponible sur internet <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>

Publications, communications

BEOUTIS A. et WILLIM Y., 2008, « Le littoral aquitain étend son influence », *Le Quatre Pages INSEE Aquitaine*, n°177, p 1-6.

CABRIGNAC C., 2007, *Evaluation des outils du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)*, Mont-de-Marsan : Direction Départementale de l'Equipement des Landes, 117 p.

CARO F., 2005, « Une méthodologie de repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne - Etude SQUARE pour le compte de la DGHUC », in *Actes du Colloque international sur le thème Habitat insalubre/santé*, 20 et 21 mai 2005, La Plaine Saint Denis, 2 p, [visité le 18 juin 2010], disponible sur internet <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr>

CASTERAN B. et RICOCH L., 2008, « Les logements en 2006 - Le confort s'améliore mais pas pour tous », *INSEE Première*, n°1202, p 1-4.

CONSEIL GENERAL DES LANDES., 2009, *Programme départemental d'insertion et de lutte contre la précarité, bilan 2008, projets 2009*, Mont-de-Marsan : Conseil Général des Landes, 306p.

CONSEIL GENERAL DES LANDES., 2010, *Programme départemental d'insertion et de lutte contre la précarité, année 2010*, Mont-de-Marsan : Conseil Général des Landes, 151 p.

CODRA., « L'habitat en Aquitaine, bilan de trois années de construction et de politique de l'habitat », in DREAL AQUITAINE, *Club Habitat Saint Macaire*, 8 novembre 2007, Saint Macaire.

DREAL AQUITAINE., « Données statistiques départementales », in DREAL AQUITAINE, *Les automnales de l'habitat en Aquitaine,rencontre des Landes*, 1^{er} octobre 2009, Mont de Marsan, 31 p, [visité le 17 juin 2010], disponible sur internet <http://www.aquitaine.equipement.gouv.fr>

DREAL AQUITAINE., 2009, *Le logement en Aquitaine 2009*, 12 p, [visité le 10 juin 2010], disponible sur internet http://www.aquitaine.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=130

INSEE., 2009, *Chiffres-clefs Landes*, 20 p, [visité le 15 juin 2010], accessible par internet <http://www.statistiques-locales.insee.fr/esl/accueil>.

INSEE - Service Etudes et Diffusion., 2009, « Les résultats à la fin du premier cycle », in DREAL AQUITAINE, *Journée d'information INSEE, Recensement de la population*, 19 mai 2009, Bordeaux, 20 p, [visité le 28 juin 2010], disponible sur internet <http://www.aquitaine.equipement.gouv.fr>

MORGANT D., 2007, « Vive la crise du logement », *Etudes foncières*, n°127, p 28-30.

LEMONNIER M. et BERTHIER I., 2006, « L'indignité de l'insalubrité » *Diagonal*, n°172, p 26-56.

LEONHARDT F., 2007, « Pour qu’habiter ne soit plus un privilège », *Etudes foncières*, n°127, p 22-27.

PACT DES LANDES HABITAT ET DEVELOPPEMENT., mars 2010, *Bilan 2009 du dispositif MOUS «Lutte contre l’habitat indigne » du plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées*, Mont-de-Marsan : Direction Départementale de l’Equipement des Landes, 25 p.

Sites internet

AGENCE NATIONALE DE L’HABITAT

www.anah.fr/

AGENCE NATIONALE POUR L’INFORMATION SUR LE LOGEMENT

www.anil.org

AGENCE DEPARTEMENTALE POUR L’INFORMATION SUR LE LOGEMENT DES LANDES

www.adil40.fr/

CAISSE D’ALLOCATIONS FAMILIALES

[www.caf.fr/](http://www.caf.fr)

CONSEIL GENERAL DES LANDES

www.cg40.fr/

DREAL AQUITAINE

www.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/

INSEE

www.insee.fr/

PACT ARIM

www.pact-arim.org/

PACT DES LANDES

www.pactdeslandes.org

POLE NATIONAL DE LUTTE CONTR L’HABITAT INDIGNE

www.habitatindigne.logement.gouv.fr/

RESEAU D’ECHANGES EN SANTE ENVIRONNEMENTALE

<http://rese.intranet.sante.gouv.fr/>

Liste des annexes

- Annexe 1 : Principaux risques sanitaires liés à l'habitat
- Annexe 2 : Procédures réglementaires de la compétence du Préfet
- Annexe 3 : Procédures réglementaires de la compétence du Maire
- Annexe 4 : Principaux textes réglementaires relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et au droit au logement
- Annexe 5 : Programmes interministériels de lutte contre l'habitat indigne et pour le droit au logement
- Annexe 6 : Dispositifs opérationnels de traitement de l'habitat indigne
- Annexe 7 : Calendrier d'activité du stage
- Annexe 8 : Carte du Parc Privé Potentiellement Indigne dans le département des Landes
- Annexe 9 : Liste des opérations d'amélioration de l'habitat indigne dans les Landes
- Annexe 10 : Missions des acteurs landais de la lutte contre l'habitat indigne
- Annexe 11 : Organigramme de l'ARS Aquitaine et de la Délégation Territoriale Départementale des Landes (DTD 40)
- Annexe 12 : Convention MOUS « Lutte contre l'Habitat Indigne » (LHI)
- Annexe 13 : Grilles de visite du travailleur social et fiche de présentation à la CESI
- Annexe 14 : Carte de localisation des dossiers MOUS dans les Landes (années 2003-2006)
- Annexe 15 : Schéma du dispositif Habitat Indigne du Lot et Garonne
- Annexe 16 : Schéma des dispositifs Habitat Indigne de la Dordogne et des Pyrénées-Atlantiques
- Annexe 17 : Schéma du dispositif Habitat Indigne proposé pour les Landes
- Annexe 18 : Proposition de procédure de traitement des plaintes liées à l'habitat indigne
- Annexe 19 : Schémas de présentation de la Révision Générale des Politiques Publiques

ANNEXE 1 : PRINCIPAUX RISQUES SANITAIRES LIES A L'HABITAT

Causes	Pathologies ou danger
Humidité due à une mauvaise ventilation, manque de chauffage, infiltrations d'eau entraînant la croissance de moisissures, acariens, allergènes. Polluants chimiques intérieurs, mauvaise évacuation des produits de combustion, de fumée de tabac.	Asthme, maladies respiratoires, allergies.
Absence d'eau courante, d'eau chaude pour la toilette, Accumulation de déchets, Mauvaise évacuation des eaux usées, Présence d'animaux, Surpeuplement facilitant les transmissions.	Maladies infectieuses.
Chauffage d'appoint, Ventilation défectueuse.	Intoxication au monoxyde de carbone : maux de tête, nausées et vertiges, pertes de connaissance, coma ou décès.
Peintures au plomb accessibles et dégradées.	Saturnisme : troubles neurologiques sévères en cas d'intoxication aiguë, troubles du développement psychomoteur chez l'enfant en cas d'intoxication chronique.
Installations électriques vétustes, Bougies pour l'éclairage, Appareils de cuisson d'appoint.	Risque d'incendie.
Mauvaise conception, Manque d'éclairage (escaliers, marches), Absence de garde-fous et de rampes.	Accidents domestiques.
Radon : présence naturelle dans le sous-sol, mauvaise ventilation, absence de vide sanitaire.	Cancer du poumon.
COV : composés organiques volatils, issus d'émission des produits d'entretien, de nettoyage, semi-fixés sur du mobilier ou des surfaces murales.	Irritation de la peau et des muqueuses, Troubles respiratoires (asthme, difficultés respiratoires nocturnes), Cancer (formaldéhyde).
Amiante.	Mésothéliome (cancer de la plèvre), asbestose.
Bruit aériens ou solidiens dus : - Aux comportement des occupants : voix, déplacements, matériels utilisés, - à la construction du bâtiment : isolation phonique des matériaux, - à l'équipement du bâtiment (équipements sanitaires, de ventilation, ascenseurs, installations de chauffage), Bruits extérieurs.	- Physique, (fatigue, conséquences physiques de la dépression,...), - Mental, (dépression, irritabilité, violence...).

ANNEXE 2 : PROCEDURES REGLEMENTAIRES DE LA COMPETENCE DU PREFET

Passage devant le CODERST nécessaire

Insalubrité remédiable (avec prescription de travaux) ou irrémédiable : art L.1331-26 à 29 du Code de la santé publique (CSP)

Le niveau de risque atteint devient intolérable pour le maintien dans les lieux en l'état des habitants, atteint du fait d'une cause très importante ou par l'accumulation de causes mineures. Des travaux sont prescrits par le préfet dans un délai limité et si besoin une interdiction d'habiter temporaire est prescrite. En cas d'inexécution, et passé le délai imparti pour la réalisation des travaux, le maire ou le préfet peut procéder d'office à l'exécution des travaux au frais du propriétaire.

En cas d'insalubrité irrémédiable, une interdiction définitive d'habiter est prescrite.

Locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite : art L.1331-24 du CSP

Dans le cas de locaux habités dans des conditions dangereuses pour la santé ou la sécurité des occupants, du fait de leurs conditions d'utilisation, le préfet peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage, de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe. Il peut s'agir de locaux d'habitation utilisés également à d'autres fins (ateliers, stockage de denrées, etc..) ou attenants à des locaux d'activités (par exemple logement attenant du gardien ou de l'exploitant), sans être correctement isolés ou aménagés à cet effet. Peuvent être visés tous cas où des utilisations de locaux à fins d'habitation posent des problèmes de santé ou de sécurité. L'injonction peut être assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive

Périmètre insalubre : art L.331-25 du CSP

Dans les cas graves de locaux manifestement impropres à l'habitation et d'habitat précaire, inclus dans un périmètre susceptible d'être délimité, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Cette procédure vise à éradiquer, notamment, les installations précaires, type bidonvilles, et dont l'insalubrité ou l'insécurité tenant soit à la nature des locaux, soit à l'absence de tout équipement d'hygiène, ne nécessitent pas, a priori, d'enquête d'insalubrité à l'immeuble et pour chaque installation. C'est l'ensemble des locaux utilisés aux fins d'habitation, qui est présumé impropre à l'habitation, compte tenu du manque de salubrité, d'hygiène ou de sécurité et, par suite, justifie la délimitation d'un périmètre déclaré insalubre.

Passage devant le CODERST non nécessaire

Danger sanitaire ponctuel imminent : art L.1311-4 du CSP

En cas d'urgence et notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le préfet peut ordonner l'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène (notamment le RSD). Cette procédure peut être utilisée en cas de risque d'intoxication oxycarbonée. Le préfet est responsable de l'édition de l'arrêté et le maire (au nom de l'Etat) de son exécution, lorsque la mesure est prescrite en matière d'habitat. En cas d'inexécution, les travaux d'office peuvent être réalisés par le maire ou le Préfet.

Locaux impropres par nature à l'habitation : art L.1331-22 du CSP

Ces locaux (caves, sous-sols, combles) ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition, de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation.

Locaux sur-occupés du fait du logeur : art L.1331-23 du CSP

Dans le cas de locaux surpeuplés au regard de la superficie, par le fait du logeur, le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions, de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Le terme de sur-occupation n'a pas de définition juridique. Dans son avis du 11 septembre 2003, le CSHPF évalue le surpeuplement au regard des références et seuils minimaux établis dans le RSD et le CCH, à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire. Les locaux ne sont pas interdits à l'habitation mais le loyer est suspendu jusqu'à ce que le logeur ait assuré le relogement de tous les occupants.

Présence de plomb accessible : articles L.1334-1

Lors de déclarations de cas de saturnisme infantile avérés et/ou de risques d'accessibilité au plomb, un diagnostic est réalisé à la demande du préfet. Si des revêtements sont susceptibles d'être cause d'intoxication au plomb, le préfet met en demeure le propriétaire de réaliser ou de faire réaliser les travaux appropriés en vue de supprimer ce risque. En cas de carence de ce dernier, le préfet a le pouvoir de faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire.

ANNEXE 3 : PROCEDURES REGLEMENTAIRES DE LA COMPETENCE DU MAIRE

Péril

Textes de référence : article L.511-2 et R.511-1 à R.511-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cas d'application : atteinte à la solidité de tout édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupé ou non) et existence d'un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. Dans les bâtiments à usage d'habitation, la procédure du péril n'est applicable qu'aux éléments bâtis au regard de la solidité (garde-corps, balcons, escaliers, plafonds et planchers, éléments de façade, de toiture, cheminées etc.) et non au regard de la sécurité des installations électriques, chauffage ou autres, dont les désordres sont traités soit au titre de l'insalubrité, soit au titre des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.

Procédure

- En cas de péril ordinaire, par arrêté, le maire met en demeure le propriétaire de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou ordonner les travaux de démolition. Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou définitive. A l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation, ou non, des travaux prescrits, exécutés dans les règles de l'art. Si les travaux ont été réalisés de façon satisfaisante, le maire en prend acte par un arrêté de mainlevée.

En cas contraire, il adresse une mise en demeure au propriétaire d'avoir à réaliser les travaux prescrits dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois. Si les travaux n'ont pas été exécutés dans ce dernier délai (ou insuffisants), le maire peut procéder aux travaux d'office. En cas de défaillance du maire à réaliser les travaux d'office et en application de l'article L.2215-1 du CGCT, le préfet, après mise en demeure du maire, peut faire réaliser les travaux d'office aux frais de la commune.

A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. Les occupants bénéficient du régime légal de protection prévu par les articles L.521-1 et suivants du CCH (suspension du loyer).

- En cas de péril imminent, l'état de l'immeuble doit être constaté par un expert désigné par le Tribunal Administratif. Le maire peut ordonner les mesures d'urgence adaptées (travaux d'office si besoin).

Sécurité des hôtels meublés

Texte de référence : article L.123-3 du CCH

Cas d'application

La procédure vise les établissements d'hébergement recevant du public, parmi lesquels les hôtels et «hôtels meublés ». Les désordres ou risques repérés doivent relever de non-conformités à la réglementation visant la protection contre les risques de panique et d'incendie, et notamment celle fixée ou prévue par les articles R.123-2 et suivants du CCH.

Procédure

La commission de sécurité compétente procède à une visite de l'établissement recevant du public (ERP), de manière inopinée, de sa propre initiative ou à la demande du maire.

Si la commission relève des non-conformités à la réglementation visant la protection contre les risques de panique et d'incendie, le maire prend un arrêté ordonnant à l'exploitant de réaliser les travaux ou aménagements demandés par la commission de sécurité, dans un délai précis.

Si les anomalies relevées sont graves et que la commission rend un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, l'arrêté peut prescrire une interdiction d'habiter temporaire jusqu'à la réalisation des mesures

prescrites, ou encore préciser que les mesures sont édictées sous peine de fermeture à l'issue du délai imparti.

A l'issue du délai imparti dans l'arrêté, le maire fait procéder au contrôle de l'établissement. A défaut d'exécution des mesures prescrites, le maire adresse une nouvelle mise en demeure à l'exploitant, ainsi qu'au propriétaire des murs. Si la mise en demeure est infructueuse, le maire fait réaliser d'office les mesures prescrites.

Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitat

Textes de référence : articles L.129-1 à L.129-7 et articles R.129-1 à R.129-11 du CCH.

Cas d'application : la procédure vise les immeubles collectifs à usage principal d'habitation. Les désordres ou risques repérés doivent affecter un ou plusieurs des équipements communs listés par l'article R.129-1 du CCH et présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants (exemple : ventilation défectueuse), soit à leurs conditions d'occupation (exemple: non fonctionnement du chauffage collectif).

Procédure :

Comme en matière de péril, coexistent une procédure «ordinaire» et une procédure «d'urgence», toutes deux calquées sur les dispositions applicables en matière de péril.

Infraction au RSD

Textes de référence : articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), L.1421-4 du CSP.

Cas d'application : tout trouble à l'ordre public sur le plan de la salubrité ou de la sécurité publiques, toute violation de règles dont le contrôle relève de la compétence du maire, telles que les règles d'hygiène et notamment celles contenues dans les règlements sanitaires départementaux (RSD).

Procédure :

Selon la nature et la gravité des risques, le maire pourra, de sa propre initiative :

- rappeler la réglementation applicable par un courrier motivé adressé à la personne à qui elle incombe ; le cas échéant, il conviendra de joindre toute information utile dont dispose la commune et notamment le rapport éventuel décrivant les risques constatés,
- mettre en demeure les intéressés (propriétaire ou occupant selon les cas) de respecter les normes dont le contrôle incombe au maire, et en particulier celles contenues dans le RSD.

L'exécution d'office des mesures prescrites n'est possible que sur autorisation du juge judiciaire (tribunal de grande instance) saisi par assignation en référé, ou immédiatement dans les cas exceptionnels d'extrême urgence.

Le recouvrement des frais éventuellement engagés sur la personne concernée n'est pas prévu par les textes, aussi ceux-ci restent, en principe, à la charge de la commune.

Les occupants ne bénéficient pas du régime légal de protection prévu par les articles L.521-1 et suivants du CCH (suspension du loyer).

Sanctions : En cas de non-respect de cette mise en demeure, un procès-verbal d'infraction peut être dressé, mais ses effets juridiques sont minces. En effet, s'agissant d'une contravention de 3^o classe, de très faible montant (et fort peu dissuasive), la compétence est celle du simple tribunal de police.

ANNEXE 4 : PRINCIPAUX TEXTES REGLEMENTAIRES RELATIFS A LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET AU DROIT AU LOGEMENT

Loi du 31 mai 1990 de mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson)

Cette loi cherche à garantir un droit au logement par la création des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) mais aussi par un dispositif d'incitation à l'investissement locatif appelé Fond de Solidarité pour le Logement. Ce dispositif accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. A l'origine fond Etat/Conseil général, il est maintenant uniquement géré par le Conseil Général depuis la loi du 13 août 2004.

Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion

La loi a pour objectif de renforcer l'efficacité des dispositifs existants, mis en place par la loi du 31 mai 1990. Elle définit les publics bénéficiaires du PDALPD. Elle cherche également à améliorer la mobilisation des logements vacants et la prévention des expulsions locatives. La loi prévoit également plusieurs dispositions permettant de lutter contre le saturnisme infantile. Ainsi les cas de saturnisme infantile sont maintenant à déclaration obligatoire et des mesures d'urgence sont mises en places pour les cas de saturnisme déclarés ou en cas de risque d'accessibilité au plomb. D'autre part, des mesures de prévention sont mises en places obligeant l'annexion d'un ERAP (évaluation de risque d'accessibilité au plomb) à tout contrat de vente d'un logement. L'ERAP est maintenant devenu un CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb).

Loi du 13 décembre 2000 de solidarité et renouvellement urbain (dite loi SRU)

Suite à cette loi, le Code de la santé publique et le Code de la construction et de l'habitation ont été réformés afin de clarifier, compléter et consolider les différentes procédures d'insalubrité et de péril.

Elle introduit également la définition d'un logement indécemment à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Les critères de décence d'un logement sont énumérés dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le rôle de la commission de conciliation (auparavant réservé aux litiges sur les loyers de logements privés) est étendu au règlement de petits litiges individuels portant sur les états des lieux, les dépôts de garantie, les charges locatives, les réparations, dans l'ensemble du parc locatif.

Ordonnance relative à l'habitat insalubre et dangereux publiée le 15 novembre 2005 et ratifiée par la loi du 13 juin 2006 dite ENL (engagement national pour le logement)

Par ces textes, les prérogatives des maires ou à défaut des préfets sont étendues aux hôtels meublés dangereux et aux immeubles collectifs d'habitation. Ils imposent également une plus grande protection des occupants de locaux insalubres ou sous arrêté de péril en garantissant des solutions de relogement ou d'hébergement.

Enfin de nouvelles garanties sont créées, protégeant le recouvrement des créances publiques (solidarité et privilège spécial immobilier) liés aux exécutions d'office des travaux ou aux relogements effectués suite à la défaillance des propriétaires.

La loi ENL demande également que le comité responsable du PDALPD mette en place un observatoire nominatif de l'habitat repéré comme indigne et non décent.

Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (dite loi DALO)

Le droit au logement est garanti par l'Etat aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. La loi crée deux recours : un recours amiable devant une commission départementale de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement ou d'un hébergement, un recours contentieux devant le tribunal administratif, afin de garantir à chacun un droit au logement effectif.

Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (dite Boutin ou MOLLE)

Cette loi a redéfini la notion d'habitat indigne en l'élargissant.

Elle a également précisé les modalités de fonctionnement de l'observatoire nominatif départemental de l'habitat indigne. Elle a enfin renforcé le rôle de l'ANAH qui « participe » maintenant à la lutte contre l'habitat indigne. En plus de ses missions de requalification d'immeubles, l'ANAH pourra notamment contribuer à des opérations de résorption d'habitat insalubre.

ANNEXE 5 : PROGRAMMES INTERMINISTERIELS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET POUR LE DROIT AU LOGEMENT

Programme pluriannuel d'éradication de l'habitat indigne (2001)

Détaillé dans le corps du texte.

Plan national d'action pour l'inclusion sociale (PNAI)

Créé en 2001 suite au sommet européen de Nice de 2000, ce plan présente l'ensemble du dispositif national de lutte contre l'exclusion. La lutte contre l'habitat indigne, source d'exclusion, est un volet de ce plan. Le plan actuel débuté en 2008, court jusqu'à fin 2010.

Plan de cohésion sociale

Ce plan, traduit par la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale propose dans l'un de ses programmes, la mise en place de dispositifs de lutte contre l'habitat indigne en mobilisant le parc privé. Il annonce, notamment, le renforcement du dispositif institutionnel de lutte contre l'habitat indigne par des mesures de simplification et d'harmonisation des polices administratives. Ce plan est conforté par le « Pacte national pour le logement » associé à la loi « Engagement national pour le logement », promulguée le 13 juillet 2006.

Plan National Santé Environnement (PNSE)

Détaillé dans le corps du texte.

Plan d'urgence de lutte contre les marchands de sommeil

Par lettre-circulaire datée du 14 novembre 2007, le ministre du logement et de la ville a rappelé aux préfets l'urgence d'assurer le respect des arrêtés de police intéressant l'habitat et a demandé à chacun un plan d'action contre les « marchands de sommeil ».

Il est demandé à chaque préfet, suite à un recensement des mesures de police en souffrance, de faire parvenir au Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, une liste des priorités de traitement par l'engagement de travaux d'office (par les communes ou par l'Etat selon les cas). Dans chaque département devaient avoir été engagés, en 2008, au moins trois chantiers de travaux d'office sur des bâtiments d'habitation sous arrêté, et pour les départements les plus urbanisés, au moins cinq chantiers. Ce plan est toujours en cours.

Chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées

Pour répondre au défi de l'hébergement des sans abri et du droit au logement, le Premier ministre a demandé en décembre 2007 à Etienne Pinte, député des Yvelines, de proposer un plan d'action opérationnel. A la suite de ce rapport, le Premier ministre a annoncé, par circulaire du 22 février 2008, un plan d'action pluriannuel. Il a également annoncé la création d'un poste de préfet, délégué général placé sous son autorité, pour coordonner toutes les actions de lutte contre les problèmes des sans-abri. Ce préfet est également chargé du pôle national de lutte contre l'habitat indigne. L'objectif de traiter 15 000 logements indignes en 2008 fait partie des engagements prioritaires et 60 millions d'euros ont été dégagés à cette fin.

ANNEXE 6 : DISPOSITIFS OPERATIONNELS DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

Maitrise d'œuvre urbaine et sociale d'insalubrité : MOUS insalubrité

Détaillée dans le corps de texte.

Programme d'Intérêt Général : PIG

Le programme d'intérêt général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH) (art R.327-1), est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Comme la MOUS, il est utilisé dans le cas d'habitat indigne diffus, hors du cadre de l'OPAH.

Le PIG autorise le conventionnement des logements, et permet, notamment, à l'ANAH, d'octroyer des subventions majorées aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leurs logements à des loyers maîtrisés.

Il est préférable à la MOUS en cas de présence d'un habitat dégradé, non décent, mais ne relevant que marginalement de la problématique insalubrité, (exemple : traitement annuel d'une quinzaine de logements au maximum, en terme d'objectif opérationnel).

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : OPAH

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (art L.303-1 du CCH) ont pour objet la requalification d'un quartier ou ilot par la réhabilitation du parc immobilier bâti.

A la différence du PIG ou de la MOUS, elles sont centrées sur un quartier ou un ilot. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune, l'ANAH et l'Etat. Il existe trois types d'OPAH :

- l'OPAH de droit commun ;
- l'OPAH-RU : renouvellement urbain : permet de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux ;
- l'OPAH-RR : revitalisation rurale : permet de traiter dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux confrontés à des problèmes de dévitalisation.

L'OPAH doit comporter un volet d'éradication de l'habitat indigne où le préfet, avec l'appui de l'ARS, peut être amené à engager des procédures d'insalubrité.

Opération de Résorption de l'Habitat insalubre Irrémédiable : RHI

La RHI est une opération publique, issue de la loi du 10 juillet 1970, dite loi Vivien, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique, principalement sous forme de DUP, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Ce dispositif a vocation à être couplé à une action globale de traitement de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier ou d'une commune et à apparaître comme un des outils opérationnels des protocoles Etat / collectivités locales d'éradication de l'habitat indigne (type OPAH).

ANNEXE 7 : CALENDRIER D'ACTIVITE DU STAGE

Avant le début du stage, le cadrage du sujet et la clarification des objectifs ont été réalisés avec l'IGS, responsable de l'unité Sécurité Sanitaire Environnementale de la DTD 40 de l'ARS (M Laylle).

Une première étude bibliographique a été réalisée au préalable et quelques rendez-vous ont été programmés dès la 1^{ère} semaine avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, membres du PDALPD.

Semaine 1 : du 17 au 21 mai

Prise de contact avec l'activité du service.

Poursuite de l'étude bibliographique et prise en main du sujet.

Point initial avec l'IGS M Laylle : rappel des objectifs, des différentes phases d'action et du calendrier.

Rédaction et proposition d'un plan pour le rapport.

Point sur l'activité de la cellule Habitat avec Mme Lafforgue, technicien sanitaire.

Rencontre avec : Mme Solis (ADIL), Mme Gondon (Conseil Général) membres du PDALPD, pour définir leurs missions dans le cadre du PDALPD et leur avis sur la lutte départementale contre l'habitat indigne.

Rencontre avec Mme Martinez (directrice du service « Insertion-Logement » de la DDCSPP) sur la nouvelle organisation des services.

Synthèse de ces rencontres.

Participation à une partie de la CESI (commission d'examen des situations individuelles) du PDALPD.

Semaine 2 : du 25 au 28 mai

Rencontre avec Mme Saouri (responsable du pilotage du PDALPD à la DDCSPP) sur le fonctionnement du PDLAPD.

Rencontre avec Mme Hourquet (DDTM, responsable du service « Aménagement Habitat ») pour décrire ses missions dans la lutte contre l'habitat indigne.

Déplacement à Agen (Lot-et-Garonne) pour rencontrer Mme Arhancet (IES en charge de l'habitat à la DTD 47 de l'ARS) pour étudier l'organisation de la lutte contre l'habitat indigne de ce département.

Synthèse des rencontres.

Suite de la bibliographie et recherche de données statistiques sur l'état du parc de logement du département des Landes.

Point hebdomadaire avec l'IGS.

Visite insalubrité avec Mme Laforgue (TS) à Dax.

Semaine 3 : du 30 mai au 4 juin

Participation au CODERST.

Rencontre avec Mme Charvet (CAF, responsable de service) pour décrire ses missions dans la lutte contre l'habitat indigne.

Rencontre avec Mme Cabrignac (urbaniste au PACT des Landes, opérateur de la MOUS LHI) pour décrire ses missions d'opérateur de la MOUS LHI.

Contact téléphonique avec Mme Mavoka-Isana, IES en charge de l'habitat, à la DTD Yvelines de l'ARS Ile de France, pour obtenir des informations sur l'organisation de ce département en terme d'habitat indigne.

Synthèse des rencontres.

Début de la rédaction de la 1^{ère} partie du rapport : contexte réglementaire.

Point hebdomadaire avec l'IGS.

Semaine 4 : du 7 au 11 juin

Présentation du sujet et de l'avancée du travail au CORTEX (ancien CODIR).

Contact téléphonique avec Mme Marc (TS) en charge de l'habitat à la DTD 64 (Pyrénées-Atlantiques) de l'ARS Aquitaine pour obtenir des informations sur l'organisation de ce département en terme d'habitat indigne.

Contact téléphonique avec Mme Tilleman (TS) en charge de l'habitat à la DTD 24 (Dordogne) de l'ARS Aquitaine (idem).

Contact téléphonique avec Mme Ferrié de l'ANAH 40 pour obtenir des informations sur le système de subventions de l'ANAH.

2^{ème} rencontre avec Mme Saouri de la DDCSPP, transmission de documents relatifs à l'action du PDALPD et de la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne ».

Sollicitations auprès de la DDTM, de la DREAL (ancienne DRE, service statistiques) pour obtenir des informations sur l'état du parc de logement du département.

Fin de rédaction de la 1^{ère} partie, proposition d'une 1^{ère} version de cette partie à l'IGS.

Semaine 5 : du 14 au 18 juin

Participation à la journée d'information organisée par le PNLHI à Bordeaux sur le thème « Les outils de lutte contre l'habitat indigne dans les communes ».

Discussion à cette occasion avec Mme Cabrignac (PACT des Landes) et Mme Davy (Commune de Dax) sur l'habitat indigne dans le département.

Point avec Mme Lafforgue (TS) sur son activité dans la cellule « espace clos ».

Etude des documents transmis par Mme Saouri, de la DDCSPP, sur le fonctionnement du PDALPD.

Contact téléphonique avec Mme Bazinget de la DDT Dordogne pour un complément d'informations sur l'organisation de ce département en terme de LHI.

Rédaction de la partie méthodologie et du début de la 3^{ème} partie (état du parc de logement).

Point hebdomadaire avec l'IGS, corrections de la 1^{ère} partie.

Semaine 6 : du 21 au 25 juin

Contact téléphonique avec M Bernatas de la DDTM Pyrénées-Atlantiques pour un complément d'information sur l'organisation de la LHI dans ce département.

Recherche d'informations sur l'organisation d'autres départements français.

Rédaction de la fin de la 3^{ème} partie (organisation départementale, études des autres départements) et de la 4^{ème} partie (propositions).

Semaine 7 : du 28 juin au 2 juillet

Fin de la rédaction du rapport.

Corrections.

Point avec l'IGS.

Visite insalubrité à Capbreton avec Mme Lafforgue (TS).

Semaine 8 : du 5 au 9 juillet

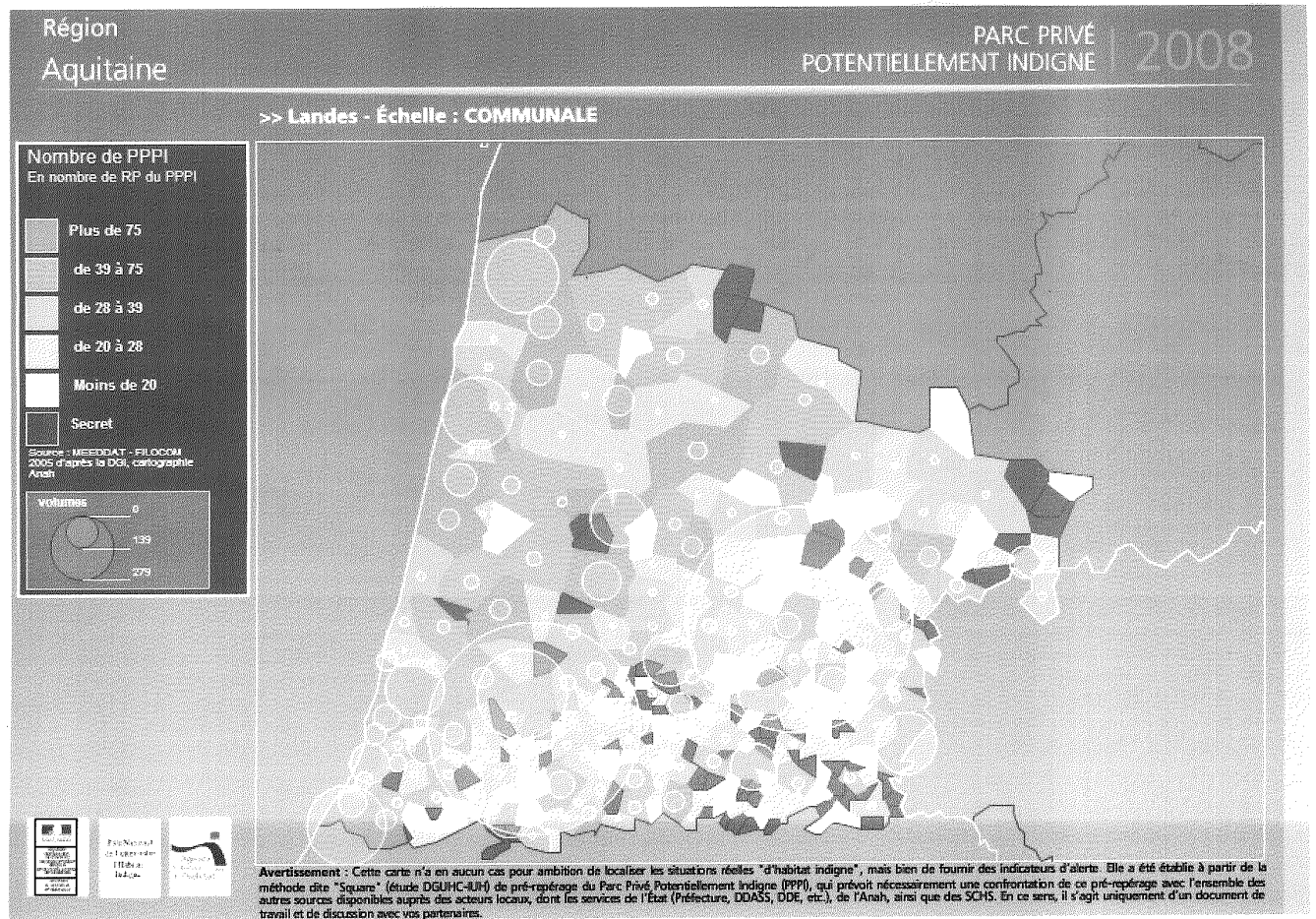
Présentation des conclusions au CORTEX.

Présentations des conclusions à la DDCSPP.

Dernières corrections.

Etude de la réglementation des autres thématiques du poste d'IES.

ANNEXE 8 : CARTE DU PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LE DEPARTEMENT DES LANDES



ANNEXE 9 : LISTE DES OPERATIONS D'AMELIORATION DE L'HABITAT INDIGNE DANS LES LANDES

Programmes en cours en 2010 :

- OPAH du Pays morcenais : terminée le 13/03/2010 (3 ans -2007-2010)
- OPAH de Pouillon : terminée le 25/03/2010 (3 ans -2007-2010)
- OPAH de Cap de Gascogne et du Pays Grenadois : terminées le 12/04/2010 (4 ans - 2006-2010)
- OPAH de Marenne Adour Côte sud : s'achève le 10/07/2010 (4 ans -2006-2010)
- OPAH-RR de Roquefort et Villeneuve de Marsan : s'achève le 02/10/2010 (5 ans -2005-2010)
- OPAH-RU du Grand Dax : signée le 09/10/2008 pour 5 ans.
- PIG des travailleurs saisonniers agricoles : signé le 30/12/2008 pour 3 ans.

D'autre part une étude pré-opérationnelle est en cours sur les Communautés de Communes de Castets et de Mimizan.

Il n'existe pas encore de bilan pour les opérations qui se sont terminées en 2010.

ANNEXE 10 MISSIONS DES ACTEURS LANDAIS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

ETAT

Préfecture

Pouvoirs de police : Voir annexe 2

Le Préfet dirige l'action administrative des services départementaux de l'Etat et préside, à ce titre, nombre de commissions, tels que le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST), le conseil départemental de l'habitat, la section des aides publiques au logement (SDAPL).

Le Préfet exerce le contrôle de légalité des décisions des autorités décentralisées (des arrêtés de péril, par exemple).

Le Préfet coordonne l'action de l'Etat dans le PDALPD.

Avant la RGPP, le bureau du logement de la préfecture s'occupait de la gestion de la réserve préfectorale, c'est-à-dire les droits de réservation de logement dont dispose l'Etat vis-à-vis des organismes HLM, en contrepartie des aides financières apportées pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux. Ce droit de réservation permet à l'Etat de proposer à l'organisme HLM des personnes prioritaires pour l'attribution des logements, sachant que l'attribution elle-même relève de la responsabilité de chaque organisme. Cette mission a été transmise à la DDCSPP (service Insertion Logement).

La préfecture s'occupe également de la commission DALO (Droit au Logement Opposable). Cette commission de médiation est instituée auprès du Préfet ; sa composition prévoit une représentation égale des services de l'Etat, des collectivités territoriales, des organismes bailleurs ou gestionnaires de structures d'hébergement et d'associations. Elle peut être saisie par les personnes ayant déposé une demande de logement et à qui aucune proposition n'a été faite. La commission instruit les demandes et statue sur le caractère prioritaire de la demande de logement ou de relogement des demandeurs. Le Préfet pourra procéder à l'attribution du logement, en cas de refus de l'organisme. Ces attributions seront imputées sur le contingent du préfet. Cette mission a également été transmise à la DDCSPP.

DDCSPP :

Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations

Cette direction regroupe les anciennes DDSV, DDCCRF, certains bureaux de la préfecture et le service « Personnes vulnérables » de la DDASS (voir annexe 19).

Le service « Personnes vulnérables » de la DDASS s'occupait de la mise en œuvre des dispositifs d'urgence et d'insertion sociale (centre d'hébergement et de réinsertion sociale, maisons relais, de la campagne grand froid, de la prévention des expulsions et de l'accueil des demandeurs d'asile).

Le service « Personnes vulnérables » est devenu le service « Insertion Logement ». Il a gardé ses missions de l'ancienne DDASS et a reçu certaines missions de la Préfecture et de la DDE, sans obligatoirement bénéficier des agents travaillant sur ces missions.

Ainsi le service gère maintenant les anciennes missions préfectorales de gestion de la réserve préfectorale et de la commission DALO. Ce service a également hérité de certaines missions de la DDE : la commission de conciliation des rapports locatifs, la SDAPL (commission d'obtention des APL), les missions de traitement du logement social et le secrétariat du PDALPD.

ARS : Agence Régionale de Santé

Habitat insalubre

L'unité Sécurité Sanitaire Environnementale de la Délégation Territoriale Départementale des Landes de l'ARS s'occupe du traitement des cas d'insalubrité (visite et prise d'arrêt préfectoral : voir précisions dans le corps de texte).

Lutte contre le saturnisme infantile

Elle traite également les dossiers relatifs au plomb dans l'habitat avec le service « Actions de santé ». Ces dossiers aboutissent à l'ARS soit par les déclarations de saturnisme infantile (maladie à Déclaration Obligatoire) soit par les CREP (Constat des Risques d'Exposition au Plomb) rendus obligatoires en cas de vente ou location de logement depuis août 2009. Des dispositions sont prises dès lors que des enfants ou femmes enceintes sont présents dans le logement.

Prévention des risques d'intoxication au monoxyde de carbone

L'unité est également mobilisée par la prévention des intoxications au monoxyde de carbone, plus particulièrement avant chaque période de chauffe et en cas d'intoxication.

Gestion des risques sanitaires liés à l'amiante

L'unité contrôle les établissements accueillant du public dans le cadre de la réglementation amiante.

DDTM : Direction Départementale des territoires et de la mer

Cette direction est composée des anciens services de la DDE et de la DDAF.

Le service « Aménagement-Habitat » instruit et affecte une partie du financement du logement social (construction et réhabilitation).

Il s'occupe également des politiques locales de l'habitat en instruisant et participant au montage et au suivi des OPAH, des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat). Il finance également les OPAH pour l'animation du dispositif (réalisé par le PACT).

Les missions relatives au traitement social ont été transmises à la DDCSPP : PDALPD, commission de consultation, SDAPL.

Ce service n'a gardé que la gestion d'une MOUS « Relogement » spécifique aux gens du voyage.

Il assure également le secrétariat du conseil départemental de l'Habitat

Dans les objectifs du PDALP, la DDTM est pilote des actions de repérage de l'habitat indigne. Elle doit, pour cela s'appuyer sur le fichier FILOCOM.

Une action a été entamée en 2005 par la DDTM pour répertorier les différents fournisseurs de données relatives à l'habitat indigne. Les arrêtés d'insalubrité et de péril encore actifs ont été répertoriés pour que les logements concernés soient visités par les agents de subdivisions territoriales. Ce travail n'est pas arrivé à terme.

Dans le cadre d'OPAH, le PACT a été mandaté pour aller repérer des logements dans les communes répertoriées par le fichier FILOCOM comme présentant des logements potentiellement indignes.

Un deuxième service de la DDTM appelé « Ingénierie d'appui aux politiques de l'Etat » est chargé d'effectuer des diagnostics techniques dans le cadre de la lutte contre le saturnisme. D'autre part, il organise les travaux d'office dans le cadre du saturnisme et devrait également organiser les travaux d'office en cas d'insalubrité (ce qui n'a apparemment jamais eu lieu).

COLLECTIVITES TERRITORIALES

Conseil Général

Pôle social/Service logement

Le pôle social assure toute la gestion de l'action sociale relevant de sa compétence : aide sociale à l'enfance, maisons d'enfants à caractère social, missions de prévention, d'accompagnement des familles et des enfants, protection médicale et infantile, suivi des personnes âgées (à domicile ou en établissements spécialisés). En terme de logement, il a pour mission l'orientation du public vers les organismes compétents et l'accompagnement dans ses démarches de toute personne confrontée à un problème de mal-logement.

Aides financières

Il gère le FSL (Fond de Solidarité Logement).

Il finance également par le fonds d'aides financières aux familles, l'entrée ou le maintien des familles dans les logements.

PDALPD

Il est cofondateur et financeur du PDALPD avec l'Etat et participe à tous les comités du PDALPD.

Dans le cadre de la CESI, le Conseil Général apporte 90 % des dossiers qui sont présentés et retenus au PDALPD. Les dossiers présentés sont issus des remontées des travailleurs sociaux. Ceux-ci ne se rendent pas dans les logements et saisissent le PDALPD sur les descriptions des locataires.

Les travailleurs sociaux ne sont pas du tout formés à la problématique de l'habitat indigne. Leur travail au niveau du logement consiste à fournir une aide à l'installation et au maintien. Ils ne vérifient pas si le logement est correct.

Communes, EPCI

Pouvoir de police Voir annexe 1

Dans le département, peu d'arrêtés de péril sont pris par les maires. Il n'a pas été possible d'obtenir leur nombre auprès de la préfecture. Cette absence d'implication est due au manque de moyens en personnel qualifié des mairies et au manque de connaissance des maires sur le sujet.

Compétence Logement des collectivités territoriales

- Depuis 2005, et dans les conditions précisées par la loi « libertés et responsabilités locales » de 2004, les collectivités territoriales, agglomérations organisées en EPCI ou départements, ont pu prendre, par délégation, la compétence « logement » (logement social, privé, résidences sociales, OPAH,) dans le cadre d'une convention avec l'Etat. Dans ce cadre, ces collectivités attribuent les crédits « logement » en prévoyant des objectifs chiffrés, notamment en logements sociaux ou privés à loyer maîtrisé, et dont fait partie nécessairement la lutte contre l'habitat indigne,
- Organisation de la politique d'aménagement urbain, mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain et de requalification (reconquête des îlots délaissés, promotion de la mixité sociale).
- Maîtrise d'ouvrage des OPAH sur le territoire communal ou intercommunal.
- Incitation à la création de logements locatifs sociaux (partenariat avec les bailleurs publics).
- Organisation de l'accueil et du logement des publics non sédentaires.
- Possibilité d'aides financières sous forme de secours d'urgence (impayés).

ORGANISMES FINANCEURS

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

La CAF joue un rôle important dans la lutte contre l'indécence.

Aides financières

Outre les diverses prestations familiales et le RSA, elle verse des allocations de logement familiales ou sociales (ALF ou ALS) et les aides personnalisées au logement (APL), qui font partie des prestations légales dont peuvent bénéficier les ménages.

Elle apporte des aides aux locataires et /ou aux propriétaires pour réaliser des travaux permettant d'améliorer la décence des logements.

Ces aides se présentent sous forme de prêt légal ou de subvention qui vont de 1000 à 3000 euros et servent à réaliser des travaux conséquents.

L'aide d'action sociale est fournie dans le cadre d'une convention avec le PACT des Landes qui accompagne les familles dans leurs travaux (conseils, suivis, renseignements sur les autres aides, de type ANAH, région, municipalité...).

Contrôle de la décence

La CAF est censée contrôler la décence d'un logement avant d'autoriser les aides au logement de type APL. La CAF des Landes n'a pas les moyens en personnel et surtout pas de personnel formé pour cela.

Dans le cadre de la MOUS « LHI », un guide taudis avait été créé en 2005, comportant une grille d'évaluation. Cette grille avait été distribuée à tous les travailleurs sociaux de la CAF. Selon la cotation, cette grille permettait de transmettre un signalement à la MOUS. Les travailleurs sociaux vont peu à domicile (au moins une fois tout de même).

Peu de cas d'indécence réels sont relevés par la CAF car la population suivie a des revenus moyens, (les revenus précaires sont suivis par le Conseil Général).

Participation au PDALPD

La CAF est financeur de la MOUS « LHI » et membre de la CESI.

Elle est également membre de droit du comité de pilotage et du comité technique du PDALPD car elle fournit des aides au logement.

Elle dispose, par ailleurs, d'un budget d'action sociale qui lui est propre et qui est décidé par le conseil d'administration (aides à certaines populations en difficultés, compléments de financements pour du logement). Enfin, la CAF des Landes dispose de travailleurs sociaux pour mener une action sociale auprès des allocataires.

MSA : Mutualité Sociale Agricole

La MSA a un rôle similaire à celui de la CAF dans le domaine du logement vis à vis des agriculteurs et des travailleurs agricoles.

La CAF et la MSA des Landes se sont harmonisées car beaucoup de travailleurs saisonniers passent du régime général au régime agricole. La CAF et la MSA se sont donc mises d'accord pour fournir le même type d'aides. Depuis début 2010, la MSA des Landes a fusionné avec la MSA des Pyrénées-Atlantiques, et a, par conséquent moins de latitude dans ses rapports avec la CAF.

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

L'ANAH attribue des subventions pour des travaux d'amélioration dans l'habitat privé effectués par des propriétaires occupants ou bailleurs.

Des taux de subvention supérieurs sont appliqués pour des travaux permettant de remédier à des situations d'insalubrité, de péril et de saturnisme. Ces subventions sont également accessibles aux syndicats de copropriétaires et aux propriétaires d'hôtels meublés. Des logements pouvant présenter un caractère insalubre selon la grille de cotation du ministère de la santé, mais ne faisant pas l'objet de procédures administratives peuvent également bénéficier de subventions. Les dossiers déposés sont instruits par l'ANAH et ensuite étudiés en Commission Locale de l'Habitat. Cette commission réunit le Préfet, le Trésor Public, des associations de propriétaires, de locataires, et deux personnes qualifiées dans l'action pour le logement.

L'ANAH subventionne également les communes ou EPCI dans le cadre d'actions d'ingénierie technique et sociale (de type OPAH). Ces subventions permettent de financer les bureaux d'étude chargés de l'animation de l'action.

AGENCES ET OPERATEURS

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

Organisme de service public qui accueille et informe sur les droits du logement, l'ADIL offre un conseil sur tous les aspects de logement et d'urbanisme.

Elle agit avec les services sociaux pour favoriser un accès au droit à tous, pour que chacun puisse bénéficier des aides spécifiques à sa situation.

Dans le domaine du logement des démunis, l'ADIL agit en partenariat avec l'ensemble des services sociaux et des associations spécialisées, pour favoriser un véritable accès au droit des personnes les plus fragiles, leur permettre de bénéficier des dispositifs et des aides spécifiques qui leur sont destinés, mais aussi identifier les obstacles auxquels elles se heurtent.

L'agence a signé une convention avec le Conseil Général dans le cadre du PDALPD appelée « charte départementale des expulsions locatives ». Dans ce cadre, l'ADIL est chargée de faire le lien entre les familles et le tribunal et d'accompagner socialement le locataire au long de la procédure d'expulsion.

PACT des Landes Habitat et Développement

Le PACT des Landes Habitat et Développement fait partie du réseau PACT (Bâtisseurs de solidarité pour l'habitat).

Le PACT des Landes est spécialisé dans l'amélioration de l'habitat, la réhabilitation de logement, le maintien à domicile, l'habitat social et l'urbanisme.

Il agit auprès des particuliers (conception de projet, assistance à maîtrise d'opération, état des lieux après travaux) ou auprès d'organismes.

Il est lié par convention avec de nombreux organismes pour lesquels il effectue diverses missions dans ces domaines (administrations, communes).

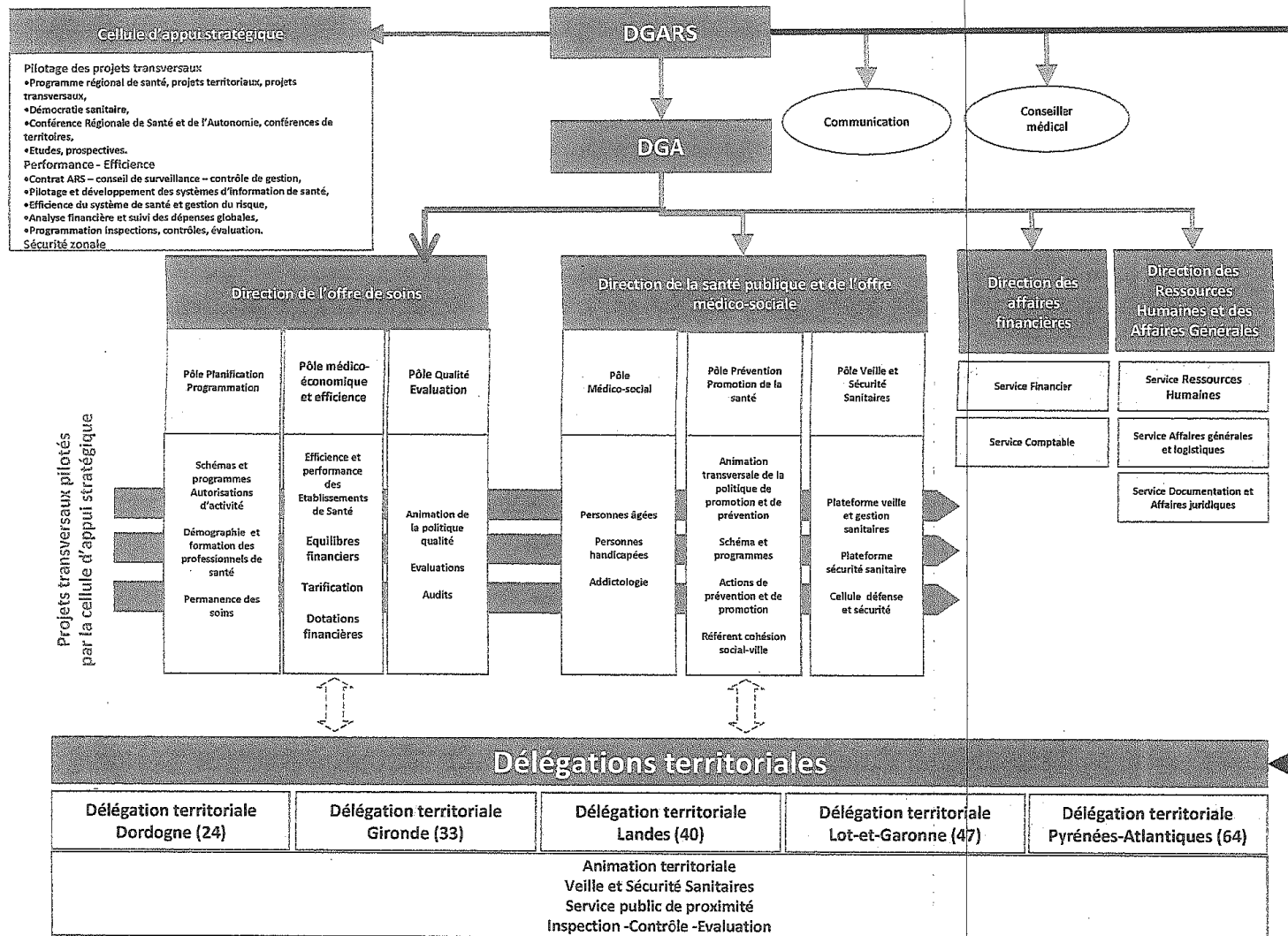
Il est ainsi le maître d'œuvre pour plusieurs communes dans le cadre de PLH, OPAH, PIG, RHI, que ce soit pour la partie étude ou la partie opérationnelle (suivi-animation, action sur le parc de logements vacants, prospection foncière). Il est également maître d'œuvre dans des projets d'urbanisme de type PLU, SCOT, management urbain.

Il est actuellement l'opérateur de la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » ainsi que celui de la MOUS « Relogement » du PDALPD.

De plus le PACT est également SIRES (Service Immobilier Rural et Social) : activité de gestion immobilière rurale et sociale pour les collectivités locales ou propriétaires bailleurs privés.

ANNEXE 11 : ORGANIGRAMME DE L'ARS AQUITAINE ET DE LA DELEGATION TERRITORIALE DEPARTEMENTALE DES LANDES

Organigramme de l'ARS Aquitaine



Organisation des missions de la Délégation Territoriale ARS 40

sous l'autorité du DGARS Aquitaine

PILOTAGE TERRITORIAL

RESSOURCES

- Informatiques, documentaires
- Acronet, standard
- Humaines, financières, logistiques

SECURITE SANITAIRE

ORGANISATION GENERALE

- Relations avec la préfecture dont adaptation locale et suivi du protocole entre le préfet et l'ARS, cohérence entre les schémas ARS et préfet.
- INCAE : inspection, contrôle, audit, évaluation : programmes annuels, coordination des interventions locales, suivi et bilans, remontées, d'information, centralisation de la gestion, des plaintes, participation à des actions spécifiques.
- GESTION DES CRISES : interventions lors de crise, coordination, COD, préparation des plans d'urgence, participation aux exercices.
- communication locale, selon les consignes du DGARS, relations générales avec la DGARS.
- processus qualité

ENVIRONNEMENTALE

- RESSOURCES EN EAU ET ALIMENTATION HUMAINE :
 - ✓ sécurité sanitaire des eaux de consommation : eaux distribuées, eaux conditionnées, eaux minérales naturelles
 - ✓ sécurité sanitaire des établissements thermaux,
 - ✓ sécurité sanitaire des aliments
- HABITAT ET CADRE DE VIE :
 - ✓ Sécurité sanitaire de l'habitat individuel et ERP : salubrité, saturnisme, CO, aptitude, légionelles, polluants intérieurs
 - ✓ Hébergements particuliers et grands rassemblements : campings, festivals, ...
 - ✓ Nuisances sonores : bruits de voisinage, risques auditifs dans les espaces musicaux, ...
 - ✓ Equipements funéraires.
- ENVIRONNEMENT EXTERIEUR :
 - ✓ Sécurité sanitaire des eaux de loisirs : baignades, piscines
 - ✓ Risques sanitaires liés aux activités humaines : déchets, D'ASRI, environnement industriel, infrastructures, sols pollués, rayonnements ionisants et non ionisants, ...
 - ✓ Assainissement et urbanisme
 - ✓ Air extérieur et pollution atmosphérique.

SANTÉ DANS LES TERRITOIRES

Coordination et démocratie sanitaire: articulation des unités, relations avec les conférences de territoires, expertise sur l'analyse des besoins et la cohérence avec l'offre, élaboration et suivi des projets en relation avec les conférences, évaluations des résultats

Santé des personnes HANDICAPÉES

- Préparer et mettre en œuvre le SCHEMA REGIONAL MEDICO SOCIAL, relations avec le Conseil Général,
- PLANIFICATION de l'offre de services et mise en œuvre : élaboration du PRIAC, instruction des réponses aux appels à projet, remontées statistiques,
- CONTRACTUALISATION négociation mise en œuvre suivi et contrôle
- ALLOCATION DE RESSOURCES ET CONTRÔLE BUDGETAIRE des établissements et services : négociation budgétaire et transmission des données pour prise de l'arrêté régional, gestion de l'enveloppe
- BIEN TRAITEMENT ET AMÉLIORATION DE LA QUALITE
- OUTILS DE PILOTAGE : aide au fonctionnement régional des outils et tableaux de bord informatisés, Selia, Rebecca...
- SECURITE SANITAIRE : participation aux Inspections contrôle lutte contre la maltraitance, gestion des plaintes

Santé des personnes AGÉES

ACTIONS DE SANTE

- VIEILLE SANITAIRE, épidémiologie interventionnelle
- préparer le SCHEMA REGIONAL DE PREVENTION, programmes territoriaux de santé, contrats locaux de santé.
- relations avec les PROFESSIONNELS DE SANTE.
- PERMANENCE DES SOINS libéraux et des transports sanitaires, codamupsts
- DOSSIERS MEDICAUX en relation avec la préfecture : hospitalisations, sous contrainte, étrangers.
- SECURITE SANITAIRE : lutte contre la maltraitance, Inspection contrôle gestion des plaintes.

OFFRE DE SOINS

- Mise en œuvre du SROS, instruction des réponses aux appels à projet.
- Elaboration et mise en œuvre du volet local du SCHEMA REGIONAL DE SOINS AMBULATOIRES
- préparation et négociation des actions de CONTRACTUALISATION
- suivi administratif de l'évolution de la CONFERENCE SANITAIRE DE TERRITOIRE vers une conférence polyvalente
- SECURITE SANITAIRE : participation aux Inspections contrôle lutte contre la maltraitance, gestion des plaintes



ANNEXE 12 : CONVENTION MOUS « LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (LHI)»

CONVENTION pour une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale « action contre les taudis »

**Entre l'Etat représenté par M Etienne GUYOT, Préfet des Landes
et le Conseil général des Landes, représenté par M Henri EMMANUELLI, son Président
ainsi que la CAF des Landes, représentée par Mme Chantal REMY, sa Directrice
la Mutualité Sociale Agricole, représentée par Mme Chantal GONTHIER, sa Présidente
et le PACT des Landes représenté par M Yvan LESTAGE, son Président**

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L 511-1 modifié par la loi Solidarité et renouvellement urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu le code de la santé publique et notamment son article L 1331-26 modifié par la loi Solidarité et renouvellement urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

Vu la loi Solidarité et renouvellement urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, et notamment ses articles 168 à 179 relatifs à l'insalubrité et au péril, ses articles 181, 182 et 187 relatifs à la notion de décence, et son article 185 relatif à l'ANAH,

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Vu la loi n° 98 657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et notamment son article 123 relatif au saturnisme,

Vu la circulaire DGS/SD7C n° 2002-286 du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre,

Vu l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre,

Vu la convention pour une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale « action contre les taudis » signée le 20 décembre 2005 entre l'Etat, le Conseil général des Landes, le PACT des Landes, la Caisse d'allocations familiales des Landes, la Mutualité sociale agricole des Landes,

Considérant les bons résultats obtenus depuis la mise en œuvre du dispositif, les partenaires conviennent de poursuivre la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale destinée à lutter contre l'habitat indigne.

ARTICLE 1er : Objectifs de la MOUS

La présente MOUS s'inscrit dans le cadre du volet identifié « lutte contre l'habitat indigne » du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).
Le dispositif est prévu sur une durée de 3 ans et fait l'objet de tranches annuelles.

Les objectifs assignés au PACT des Landes sont de lutter en tant que médiateur contre l'indignité des logements signalés (indécence, insalubrité, péril) occupés par des ménages relevant du PDALPD, et de mettre en œuvre l'ensemble des moyens techniques, juridiques financiers et sociaux en vue d'assurer un logement digne et décent pour ces ménages.

L'objectif quantitatif assigné au PACT sur cette année de MOUS est de trente logements.

ARTICLE 2 : Populations concernées

Le public visé par cette action est celui qui relève du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, tel que défini dans le plan et plus précisément dans le cadre de la présente MOUS, celui qui cumule des difficultés liées au logement à un niveau de ressources faible.

Le public visé par la MOUS doit donc répondre :

à des critères généraux :

- de statut par rapport à l'habitat (locataires, sous-locataires, propriétaires occupants, autres occupants ...)

et à des conditions d'éligibilité :

- d'inadaptation des ressources - il s'agit du montant et non de la nature des ressources qui doit être pris en compte - soit des ressources inférieures ou égales à 100% du plafond des ressources pour l'accès à un logement HLM.
- de conditions d'existence : habitat précaire, insalubre, de fortune, surpopulation manifeste en considération de la taille de la famille et de la surface du logement.

Certaines situations qui ne répondent pas totalement aux critères cités ci-dessus pourront exceptionnellement faire l'objet de dérogations à apprécier par le comité technique, ainsi que le traitement de situations particulières, non prévues dans le présent dispositif.

ARTICLE 3 : Périmètre d'intervention

Le PACT des Landes interviendra sur des logements diffus répartis sur l'ensemble du département.

ARTICLE 4 : Modalités d'intervention

4-1 Calage du Partenariat

Sur l'ensemble du département, le repérage des situations se fera à partir de fiches de signalement établies par les travailleurs sociaux en référence au guide taudis.

Par ailleurs, les situations préalablement enregistrées dans le cadre de l'action de lutte contre les taudis et celles inscrites dans la mission de veille seront examinées par la commission d'examen

des situations individuelles de la MOUS afin de prendre position sur les suites à donner (traitement, fin de mesure...).

4-2 - Repérage et pré-diagnostic

La mission du PACT est de "sortir" des logements de l'indignité. Si les problèmes signalés ne concernent pas le logement mais seulement la situation sociale de la famille, le dossier sera dirigé vers d'autres dispositifs par le comité technique du plan.

Le pré-diagnostic se fera à partir d'une visite du logement et devra être suffisamment précis pour que le comité technique puisse prendre position sur le mode de traitement du dossier.

Le contenu de ces enquêtes sera stocké dans une base de données informatisée.

4-3 Les diagnostics

Le diagnostic ne sera entrepris par le PACT que si l'enquête d'éligibilité a prouvé l'opportunité de poursuivre le traitement, c'est à dire au regard de l'état des lieux et du positionnement du ménage sur l'action et que le comité technique l'a décidé.

Le diagnostic comportera les éléments suivants :

- Un diagnostic social et économique des occupants du logement considéré, à réaliser en collaboration étroite avec les services sociaux compétents et le travailleur social suivant éventuellement la famille.
- Un diagnostic technique du bâti: Qualification du logement autour des différentes situations qui relèvent, selon l'état des lieux, de
 - l'insalubrité
 - l'indécence,
 - du péril.
- Un descriptif détaillé du logement accompagné de photos.
- Une évaluation financière : estimation du coût de l'opération et plan prévisionnel de financement
- Un état précisant la présence de plomb pouvant déboucher sur un diagnostic plomb en cas d'insalubrité pressentie du logement ou en cas de présence de peintures dégradées, notamment avec présence d'enfants;
- Ce diagnostic doit comporter des conclusions sur le caractère remédiable ou non de l'insalubrité, et les travaux à envisager.
- Un diagnostic juridique: Il doit permettre d'analyser la situation de l'occupant (propriétaire, copropriétaire, locataire, autre statut d'occupation) dans son ensemble, de déterminer la répartition des travaux selon leur nature, etc. La nature des rapports locatifs sera identifiée, les contrats locatifs et titre d'occupation recensés (bail, état des lieux). Le

PACT rappellera aux parties les obligations respectives des locataires et bailleurs avec si nécessaire l'appui de l'ADIL

- Selon le cas, un état de la situation juridique de la copropriété sera demandé ou nécessaire.

Rôle sur le relogement

La question de la nécessité du relogement provisoire ou définitif des occupants sera abordée au stade du pré-diagnostic et approfondie dans le cadre du traitement (besoins, capacités du ménage, calendrier, évaluation de l'offre locale, pistes, etc.)

Il appartient au PACT de faire des propositions.

La question de la décence

Rôle sur la décence : sa mission consistera à informer les particuliers sur ce diagnostic, sur leurs droits et leurs devoirs et à faire le lien avec les associations pouvant les assister en justice et également à informer les organismes payeurs des aides au logement.

4-4 Traitement des situations

Par " situation traitée " on entend sortie d'un logement d'un état d'insalubrité, d'indécence ou de péril permettant des conditions normales d'habitat pour les occupants ou bien relogement de la famille.

En cas de relogement du ménage, il appartiendra à la commission d'examen des situations individuelles de se prononcer quant aux suites à donner au regard de l'état du logement.

Pour les logements indécents :

La situation sera considérée comme traitée lorsque les travaux définis comme prioritaires auront été engagés par le propriétaire. Le PACT présentera ensuite un état régulier d'avancement des travaux à l'instance de suivi.

En cas d'indécence provoquée par une sur-occupation manifeste du logement, il sera demandé à l'opérateur de faire le lien avec les services sociaux compétents pour accompagner la famille dans ses démarches de relogement.

Pour les situations d'insalubrité :

- Si médiation positive avec le propriétaire bailleur et insalubrité remédiable, l'opération sera considérée comme traitée lorsque les travaux définis comme prioritaires par l'instance de suivi auront été engagés par le propriétaire.

Le PACT fera ensuite un état régulier d'avancement des travaux à l'instance de suivi.

En cas d'insalubrité liée à une sur-occupation manifeste du logement, il sera demandé à l'opérateur de faire le lien avec les services sociaux compétents pour accompagner la famille dans ses démarches de relogement.

- Si médiation négative et insalubrité remédiable, l'opération sera considérée comme traitée dès lors que l'ensemble des pièces nécessaires à l'inscription du dossier en conseil départemental d'hygiène auront été transmises à la DDASS par l'opérateur et que le dossier pourra être déclaré recevable.

Chaque opération fera l'objet d'un montage juridique, social, technique et financier. Il sera demandé au PACT d'assurer le suivi du dossier : réalisation des travaux, aide au propriétaire et aux occupants jusqu'à la préparation, le cas échéant, des travaux d'office.

- Si médiation négative et insalubrité irrémédiable, l'opération sera considérée comme traitée dès lors que l'ensemble des pièces nécessaires à l'inscription du dossier en conseil départemental d'hygiène auront été transmises à la DDASS par l'opérateur et que le dossier pourra être déclaré recevable.

Chaque opération fera l'objet d'un montage juridique, social, technique et financier. La question de l'hébergement ou du relogement devra avoir été appréhendée et être présentée pour validation à l'instance de suivi.

- Pour les cas de propriétaires occupants, l'opération peut être considérée comme traitée pour les dossiers financés avec l'aide de l'ANAH après avis favorable de la CAH, ou si un montage opérationnel personnalisé est trouvé (financements locaux, prêts d'organismes sociaux, crédit immobilier, caisses de retraite, CAF) et après commencement des travaux

- Pour les situations de péril :

La situation sera considérée comme traitée sur décision de la commission d'examen des situations individuelles, soit à l'engagement de la procédure par la commune concernée, soit en cas de médiation positive par le commencement des travaux par le propriétaire.

Le PACT présentera un état régulier d'avancement des travaux à l'instance de suivi.

- La MOUS s'applique également aux hôtels meublés.

• **Le volet juridique**

Au vu du diagnostic approfondi et selon la nature de la situation à traiter (insalubrité, péril ou indécence) et la position du propriétaire, une stratégie d'intervention est décidée par l'instance de suivi sur proposition de l'opérateur et mise en œuvre par l'opérateur selon les modalités suivantes :

- Accord du propriétaire : accompagnement et assistance de celui-ci dans le montage de l'opération
- Réticence du propriétaire : poursuite de la négociation ou non
- Refus du propriétaire : mesures coercitives à mettre en œuvre par les services concernés (DDASS, collectivités locales)

Dans la mesure du possible, toutes les solutions seront explorées avant de constater en dernier ressort la nécessité d'abandonner le traitement d'une situation.

• **Le volet technique**

Il comporte :

- une proposition des travaux à réaliser accompagnée d'un estimatif, d'un calendrier et d'un montage financier de l'opération,
- le montage administratif et technique des dossiers de demande de financement,
- si nécessaire, l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

- **Le volet social**

Le traitement social est un élément transversal. Il accompagne le traitement technique et juridique de la situation et sera effectué par les travailleurs sociaux.

Toutes les actions estimées nécessaires pourront être proposées.

ARTICLE 5 : Modalités de suivi de la MOUS (organisation et fonctionnement du comité de pilotage et de la commission d'examen des situations individuelles)

Les orientations de la MOUS seront définies par le comité responsable du plan sur proposition du comité technique. Il se réunira au moins une fois par an et pourra être saisi à n'importe quel moment par l'instance de suivi pour arbitrage ou précision sur tel point de principe. Le secrétariat sera assuré par la DDE.

L'instance de suivi est la commission d'examen des situations individuelles :
Elle est composée de :

Etat : Préfecture, DDE, DDASS

Conseil général : DSD

CAF des Landes

MSA des Landes

Autres partenaires : ADIL, PACT, LISA, OPD HLM des Landes.

Elle se réunit une fois par mois. Le secrétariat est assuré par la DDE.

Chargée du suivi de la mission et de la validation des propositions faites par les opérateurs, elle prend toutes décisions relatives aux suites à donner (traitement, fin de mesure, relogement définitif ou provisoire). Toutes les pistes devront être explorées (montage d'opérations tiroirs, réserve préfectorale, recours à la MOUS relogement...).

Il est rappelé que les représentants à la commission sont tenus à un devoir de confidentialité par rapport aux situations sociales qui pourront leur être exposées.

ARTICLE 6 : Composition de l'Equipe MOUS

L'équipe de MOUS sera composée de :

un urbaniste spécialiste de l'insalubrité : XXXX, urbaniste

un technicien en bâtiment :XXXXX, responsable du service technique

un conseiller habitat.....XXXXX , responsable du service social

La mission sera pilotée par XXXX. ; XXXXX, directrice du PACT participera aux comités de pilotage.

Afin de faciliter sa mission, notamment auprès de propriétaires réticents, le PACT recevra une lettre de mission qui pourra être présentée à chaque demande.

ARTICLE 7 : Durée de la mission – Calendrier prévisionnel de l'action

La mission est prévue pour une durée de trois ans et fait l'objet d'avenants financiers annuels

- date prévisionnelle de démarrage de l'action : 1^{er} janvier 2008

- date prévisionnelle d'achèvement de l'action : 31 décembre 2010.

ARTICLE 8 : Plan de financement et budget prévisionnel

Le montant prévisionnel de la dépense subventionnable est de : 47 236 €
(cette opération étant à caractère social elle est exonérée de TVA)

Le plan de financement s'établit comme suit :

Etat DDE :	15 976 €
DDASS :	7 010 €
Conseil général :	15 000 €
CAF :	6 250 €
MSA :	3 000 €

ARTICLE 9 : Bilan et évaluation

Le PACT des Landes produira un bilan annuel de son activité. Une évaluation globale de l'action sera réalisée par l'instance de suivi et présentée au comité de pilotage en fin de mission.

ARTICLE 10 : Montant de la subvention accordée :

Le montant prévisionnel de la subvention d'Etat (DDE) est fixé à 15 976 €.

Cette subvention représente 33,82 % de la dépense prévisionnelle subventionnable.

Elle est imputée sur le BOP Développement et amélioration de l'offre de logement du budget du ministère chargé du logement

ARTICLE 11 : Conditions de versement de la subvention :

La liquidation de la subvention s'effectue par application du taux de subvention au montant de la dépense réelle, plafonné au montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

La participation de l'Etat fera l'objet d'un versement unique sur production du bilan de l'action

Les autres partenaires s'aligneront sur ces modalités.

Le comptable assignataire est le Trésorier payeur général des Landes pour le compte de l'Etat

Les sommes seront versées au PACT des Landes sur le compte suivant :

XXXXXXXXXXXX

ARTICLE 12 : Clause de reversement :

En cas d'utilisation non conforme à l'objet fixé par la convention, les fonds seront reversés aux différents intervenants financiers au prorata de leur participation.

En ce qui concerne les fonds d'Etat, c'est le trésor public qui sera chargé de comptabiliser les reversements.

ARTICLE 13 : Révision et résiliation

Sur la base du bilan annuel, chacune des parties pourra demander des mesures de redressement et d'adaptation ou la résiliation des dispositions de la présente convention. Les modifications apportées feront l'objet d'avenants.

La présente convention pourra être résiliée par l'une des parties avec un préavis de trois mois.

En cas de non reconduction ou de dénonciation de la convention, le PACT des Landes reversera à chaque financeur le solde disponible au prorata de sa participation annuelle

L'original de la présente convention sera conservé au service financier de la Direction départementale de l'Équipement.

Mont de Marsan le

**Le Président du Conseil général
des Landes**

Le Préfet des Landes

La Présidente de la MSA des Landes

La Directrice de la CAF des Landes

Le Président du CESA 40

ANNEXE 13 : GRILLES DE VISITE DU TRAVAILLEUR SOCIAL ET FICHE DE PRESENTATION A LA CESI

Fiche de visite permettant d'établir la fiche de visite de pré-diagnostic transmise à la CESI pour examen et validation

- extraite du GUIDE TAUDIS mis à jour en décembre 2002

Guide Taudis

Fiche d'évaluation du logement

<p>L'OCCUPANT Nom, Prénom : Adresse : Tél : Nb de personnes occupant le logement : dont adulte(s) et enfant(s) Date d'entrée dans les lieux : Montant Loyer : €/ mois Allocation logement : APL - ALS Montant Allocation : €/ mois</p> <p>LE PROPRIETAIRE, si différent Nom, Prénom : Adresse : Tél :</p> <p>Type de logement Maison individuelle <input type="checkbox"/> Appartement <input type="checkbox"/> La construction a plus de 15 ans : Oui Non Nb de pièces (autres que cuisine, salle de bains et WC) : • Cuisine : Intérieur [0] Extérieur [1] Inexistant [2] Cuisine séparée des autres espaces : Oui [0] Non [1] • Salle d'eau ou de bains : Intérieur [0] Extérieur [1] Inexistant [2] • WC : Intérieur [0] Extérieur [1] Inexistant [2] • Présence de pièces aveugles : Oui [1] Non [0] • Ensoleillement : Bon [0] Médiocre [1] Mauvais [2]</p> <p>Le clos et le couvert • Type de Tuile : Mécanique [0] Canal [1] Zinguerie : Oui [0] Non [1] • Fuites d'eau : Oui [1] Non [0] • Structure des murs extérieurs : Pierre [0] Brique [1] Colombages [2] • Aspect extérieur de la façade : Bon [0] Médiocre [1] Mauvais [2] • Menuiseries : Double-Vitrage [0] Simple vitrage [1] Etat des menuiseries : Bon [0] Médiocre [1] Mauvais [2] • Etat des volets : Bon [0] Médiocre [1] Mauvais [2]</p>	<p>I. Intérieur du logement • Sol : Carrelage [0] Béton [1] Terre Cuite [2] Terre Battue [3] • Présence de fissure sur les murs intérieurs / plafonds : Oui [1] Non [0] • Revêtement endommagé sur les murs intérieurs / plafonds : Oui [1] Non [0] • Isolation thermique Présence de laine de verre, laine de roche : Oui [0] Non [1] • Présence d'humidité : Oui [1] Non [0] • Présence de parasites et rongeurs : Oui [1] Non [0]</p> <p>Les réseaux • Alimentation en eau potable : existante [0] absente [1] Pression et débit : suffisants [0] insuffisants [1] • Evacuation des eaux ménagères et eaux vannes Bon [0] Médiocre [1] Mauvais [2] <i>Remarques : (existence de siphons, culers, raccordements corrects...)</i></p> <p>• Assainissement : autonome (fosse) / tout-à-l'égout / inexistant</p> <p>Les équipements de chauffage et de production d'eau chaude • Système de chauffage : central au gaz / fioul [0] électrique [1] cheminée [2] poêle [3] <i>nature du combustible</i></p> <p>• Eau chaude : Oui [0] Non [1]</p> <p>L'installation électrique • Présence d'un disjoncteur : Oui [0] Non [1] • Présence de fils dénudés : Oui [1] Non [0] • Toute l'installation électrique est-elle encadrée ? Oui [0] Non [1]</p> <p>Remarques / commentaires : </p> <p>Bon : Total inférieur à 7 Médiocre : Total supérieur à 7 et inférieur à 17 Mauvais : Total supérieur à 18</p>
--	---

Fiche de présentation de la visite de pré-diagnostic transmise à la CESI pour examen et validation

PHASE 1 - PRE-DIAGNOSTIC

Numéro de dossier :

Partenaire(s) :

Logement

Commune :

Adresse :

Occupant

Nom :

Nb occupants: dont

Nb adultes :

Nb enfants mineurs : Nb enfants majeurs :

Ressources :

Statut :

Date entrée :

Si locataire, existence d'un contrat de location :

Montant du loyer/emprunt mensuel : €

Montant allocation logement : €

Impayés de loyer :

Endettement :

Si locataire, coordonnées du propriétaire :

Nom :

Adresse :

Pré-diagnostic du logement

Type de logement :

Logement de plus de 15 ans :

	Présence / Nature	Etat	Commentaire
Cuisine			
Salle de bains / d'eau			
WC			
Pièce aveugle			
Ensoleillement			
CLOS et COUVERT			
Type de tuiles			

Zinguerie			
Fuites d'eau			
Murs			
Menuiseries			
Volets			
INTERIEUR DU LOGEMENT			
Sol			
Fissures / murs			
Fissures / plafonds			
Isolation thermique en toiture			
Isolation thermique des murs			
Traces d'humidité			
Traces de parasites / rongeurs			
RESEAUX			
Alimentation en eau			
Pression / débit			
Evacuations eaux usées			
Assainissement			
CHAUFFAGE - EAU CHAUDE			
Système de chauffage principal			
Eau chaude			
Système de production eau chaude			
ELECTRICITE			
Disjoncteur			
Fils dénudés			
Toute installation encastrée			

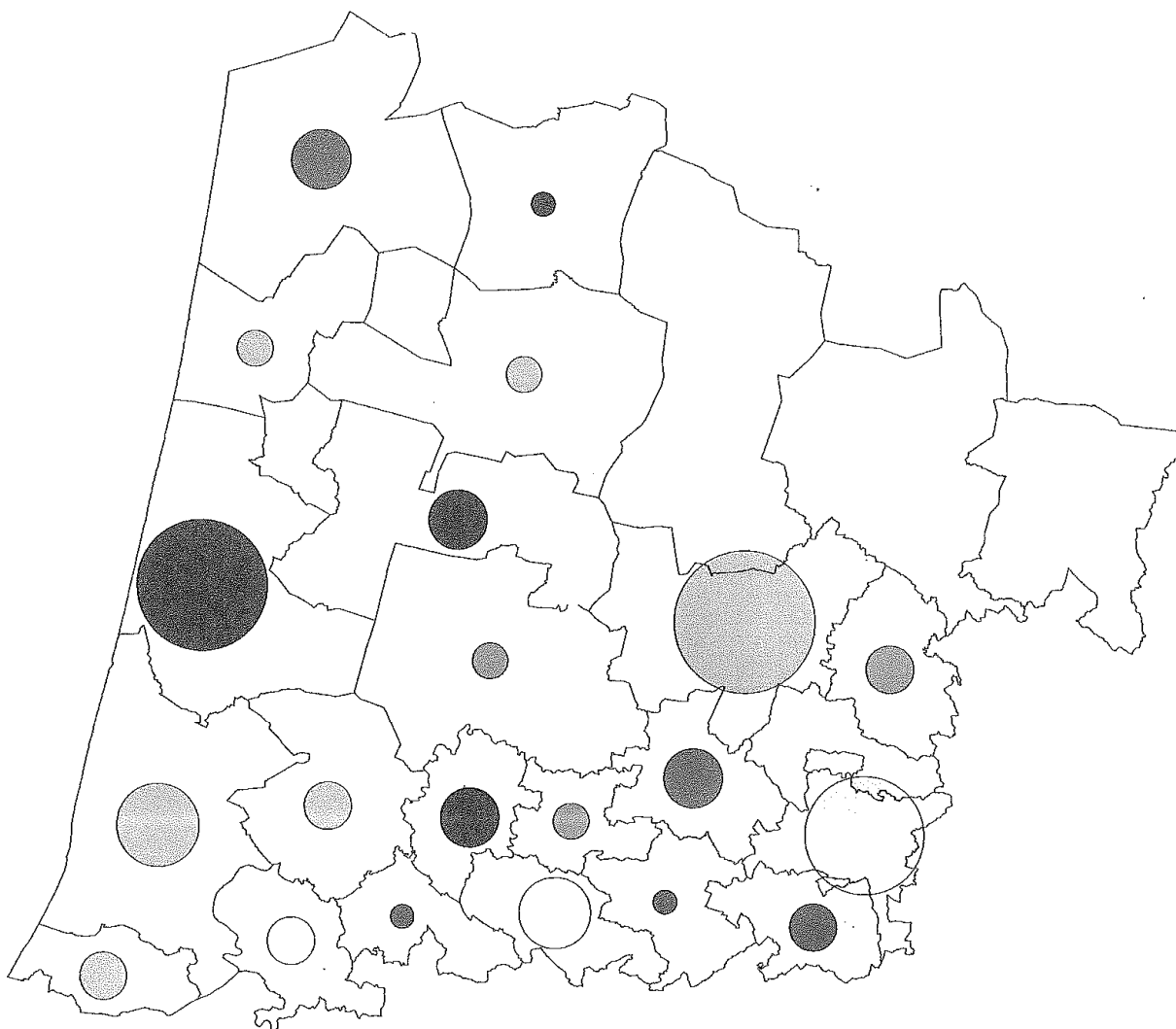
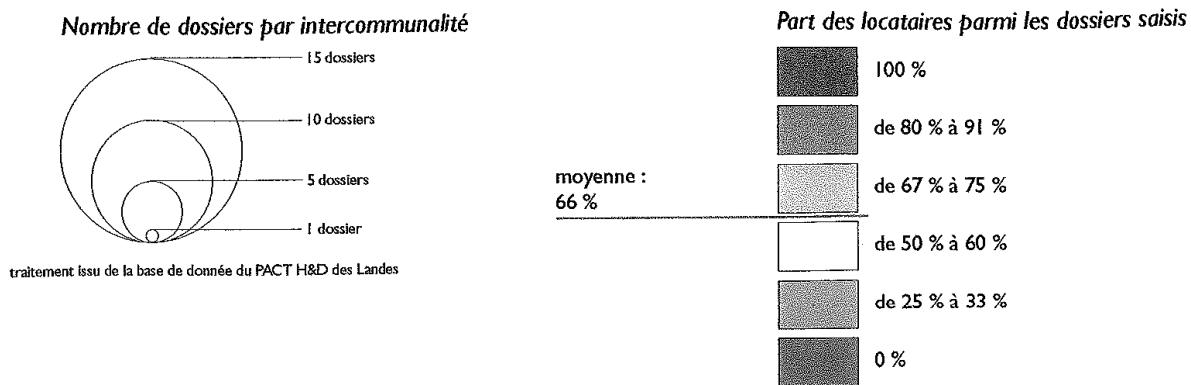
Présence d'un danger pour les occupants :
Nature du danger :

Commentaire :

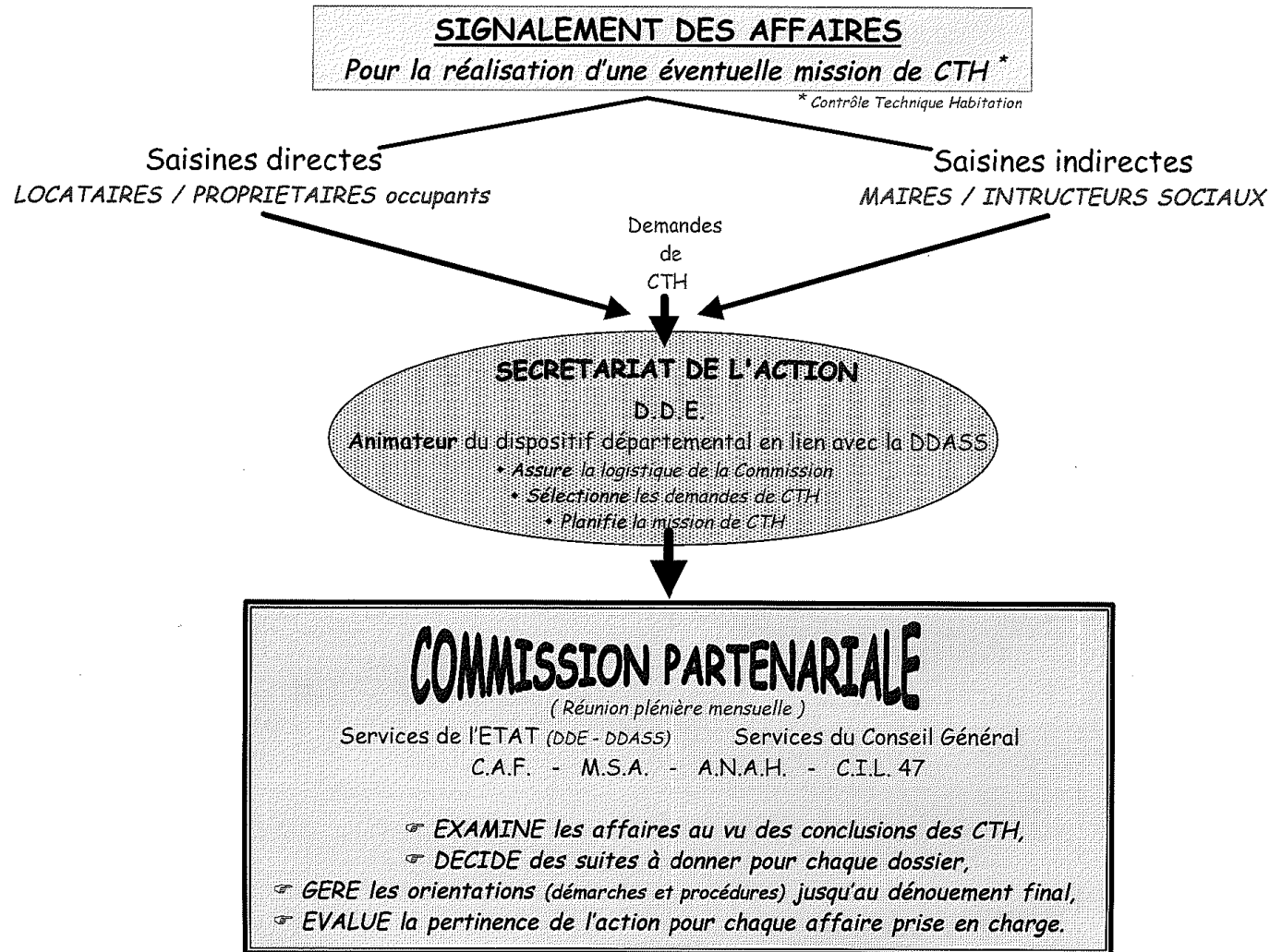
Propositions :
Pour le ménage :
Pour le logement :

ANNEXE 14 : CARTE DE LOCALISATION DES DOSSIERS MOUS (2003-2006)

Bilan de la MOUS Habitat Insalubre dans les Landes de 2003 à 2006



SYNOPTIQUE DE L'ACTION DEPARTEMENTALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



**ANNEXE 16 : SCHEMAS DES DISPOSITIFS HABITAT INDIGNE DE LA DORDOGNE
ET DES PYRENEES-ATLANTIQUES**

Schéma du dispositif Habitat Indigne de la Dordogne

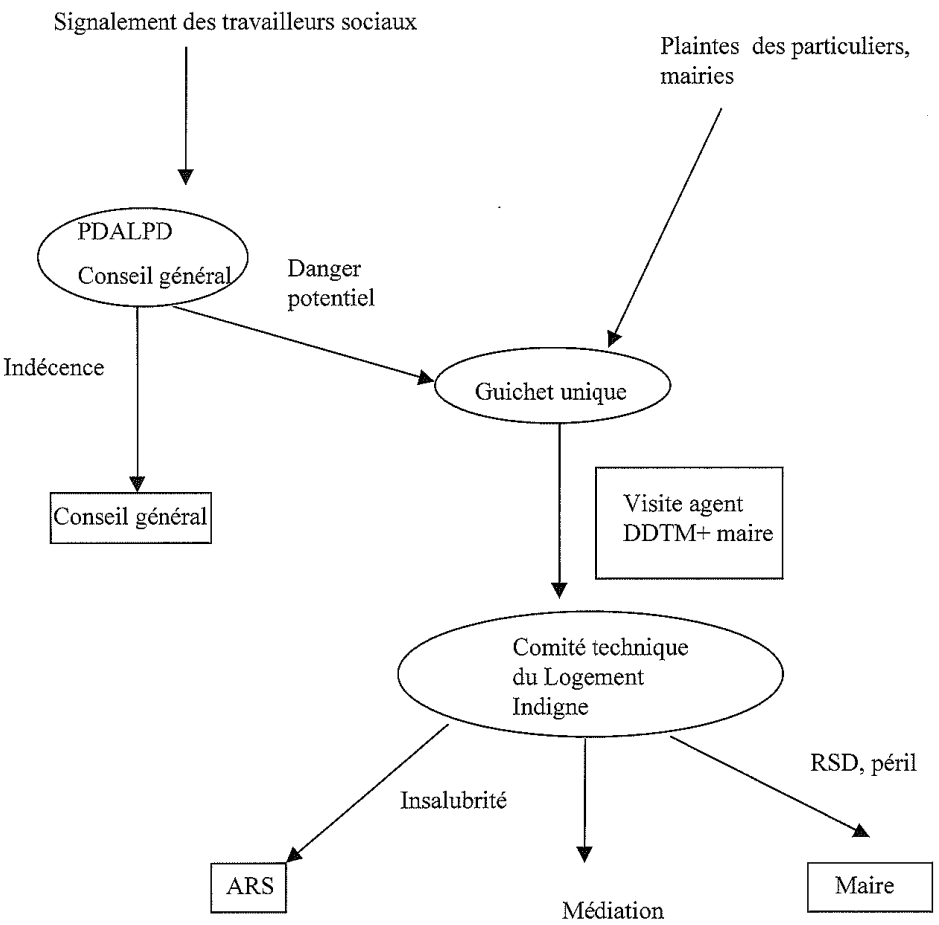
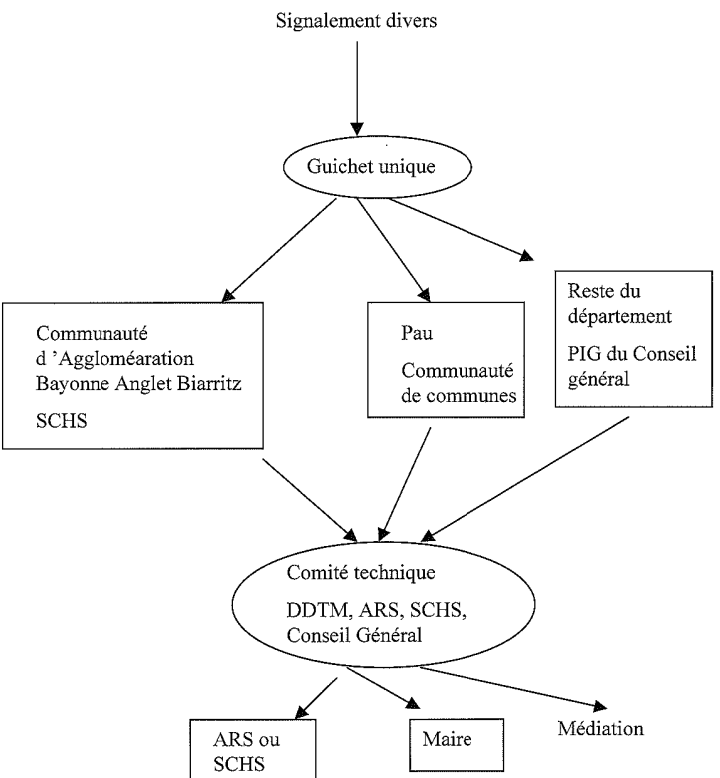
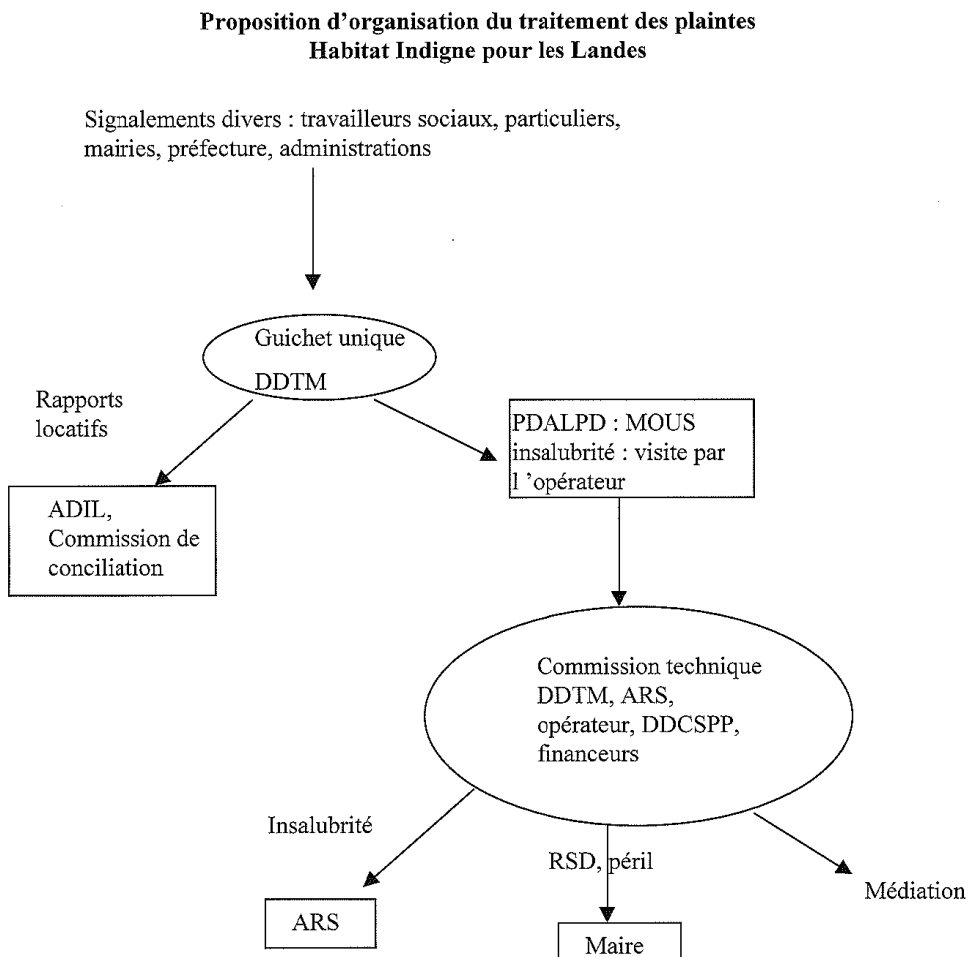


Schéma du dispositif Habitat Indigne des Pyrénées-Atlantiques





ANNEXE 18 : PROPOSITION DE PROCEDURE DE TRAITEMENT DES PLAINTES LIEES A L'HABITAT INDIGNE

1) Réception du signalement par le guichet unique

A la réception du signalement, la DDTM procède à son évaluation et détermine la procédure à suivre. Elle enregistre le signalement dans une base de données (à créer) et transfère le signalement à la commission technique pour suites à donner.

En cas de dossier caractéristique de conflit locatif, la DDTM répond au plaignant en lui expliquant la démarche de règlement du litige avec le propriétaire.

2) Visite de l'opérateur pour réaliser un diagnostic

L'opérateur réalise les visites dans le but de réaliser un diagnostic dans les mêmes conditions que celles de la MOUS « Lutte contre l'habitat indigne » existante : diagnostic technique permettant d'évaluer la conformité du logement par rapport au respect des règles en matière d'habitat mais également diagnostic social et économique.

3) Réunion de la Commission technique :

Cette commission (réunie mensuellement) est composée de la DDTM, l'ARS, la DDCSPP, un représentant de la Préfecture et des organismes financeurs du PDALPD s'ils le souhaitent (Conseil Général, CAF, MSA, ANAH).

Les membres étudient les dossiers transmis par la DDTM et décident de la procédure à suivre.

Au vu du diagnostic de l'opérateur, selon la situation à traiter et la position du propriétaire, une stratégie d'intervention est décidée.

4) Traitement

Une tentative de médiation est d'abord réalisée par l'opérateur :

- Règlement de la situation à l'amiable, présentation des aides de l'ANAH,
- Le cas échéant, déclenchement d'une procédure facultative de conciliation,
- Le cas échéant, rappel de la possibilité de saisine du tribunal d'instance par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

Si l'accord du propriétaire est trouvé pour les travaux, celui-ci est accompagné et assisté dans le montage de l'opération par l'opérateur.

Si la médiation est négative, les mesures coercitives sont mises en place par les services concernés.

- Suspicion d'insalubrité

La DDTM transmet le dossier à l'ARS. Celle-ci procède à une enquête d'insalubrité à l'aide de la grille nationale réglementaire. Le cas échéant, elle avertit la DDTM pour d'éventuels besoins en diagnostic (plomb).

La DDTM (directement ou par l'intermédiaire de l'opérateur) avertit

- Le locataire, de sa possibilité de saisir la DDCSPP, afin d'obtenir un relogement,
- Le maire de la commune, afin de lui annoncer la procédure insalubrité en cours et de l'éventualité de procéder à des travaux d'office.

En cas d'insalubrité manifeste, l'ARS met en place la procédure coercitive sans attendre la tentative de médiation.

- Manquements aux règles d'hygiène et/ou de décence

Si le rapport de l'opérateur n'indique que des problèmes de décence ou de simples manquements aux règles d'hygiène définies dans le RSD, la DDTM demande l'intervention du maire au titre de ses pouvoirs de police.

La DDTM informe également le locataire (directement ou par l'intermédiaire de l'opérateur) de la démarche de règlement du litige avec le propriétaire (voir tentative de médiation ci-dessus).

-Suspicion de péril

Un courrier est adressé au maire concerné lui rappelant les phases de l'instruction d'une procédure de péril (ordinaire ou imminent).

Un courrier est également transmis au plaignant pour l'informer que le dossier a été transmis au maire.

Pour les cas relevant de la compétence du maire, l'ARS peut assurer un soutien technique aux maires demandeurs.

En cas de péril manifeste, la transmission du dossier au maire pour mise en place de la procédure de péril est réalisée sans attendre la tentative de médiation.

5) Suivi des dossiers

L'opérateur a pour mission de monter l'opération sur le plan juridique, social, technique et financier.

La DDTM assure le suivi des dossiers (seule ou par l'intermédiaire de l'opérateur).

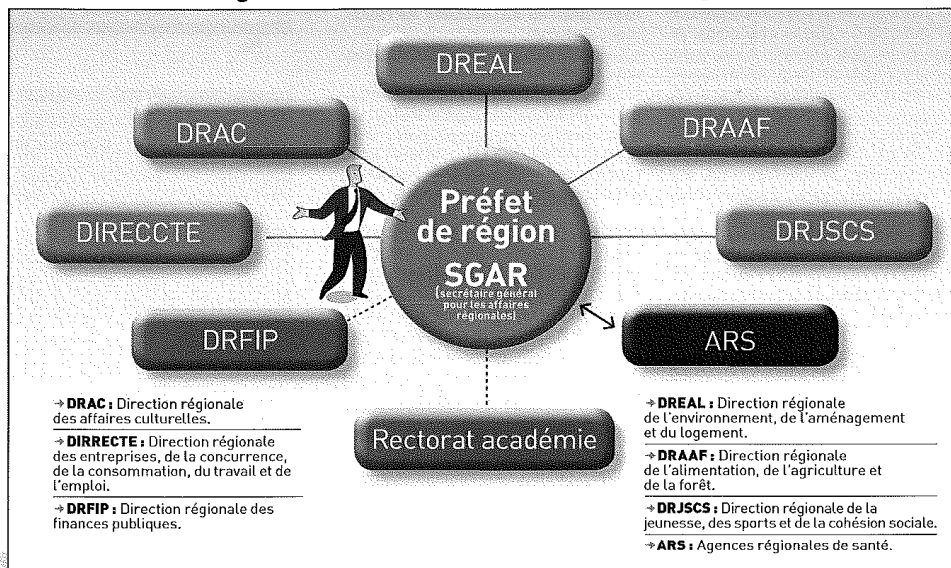
Le suivi des dossiers doit être assuré jusqu'à la réalisation de travaux ou la fermeture du logement à l'usage d'habitation. En cas de besoin, la préparation des travaux d'office devra être également effectuée (DDTM ou opérateur).

Ce suivi inclut le **relogement des locataires** : en effet, en cas de carence du propriétaire, le relogement incombe au Préfet. Ce point est important car il peut bloquer l'application des arrêtés d'insalubrité.

Lors des réunions mensuelles de la commission, l'opérateur et les différents services présentent les dossiers en cours. La commission prend toutes les décisions relatives aux suites à donner.

ANNEXE 19 : SCHEMAS DE PRESENTATION DE LA REVISION GENERALE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Une nouvelle organisation de l'État au niveau régional

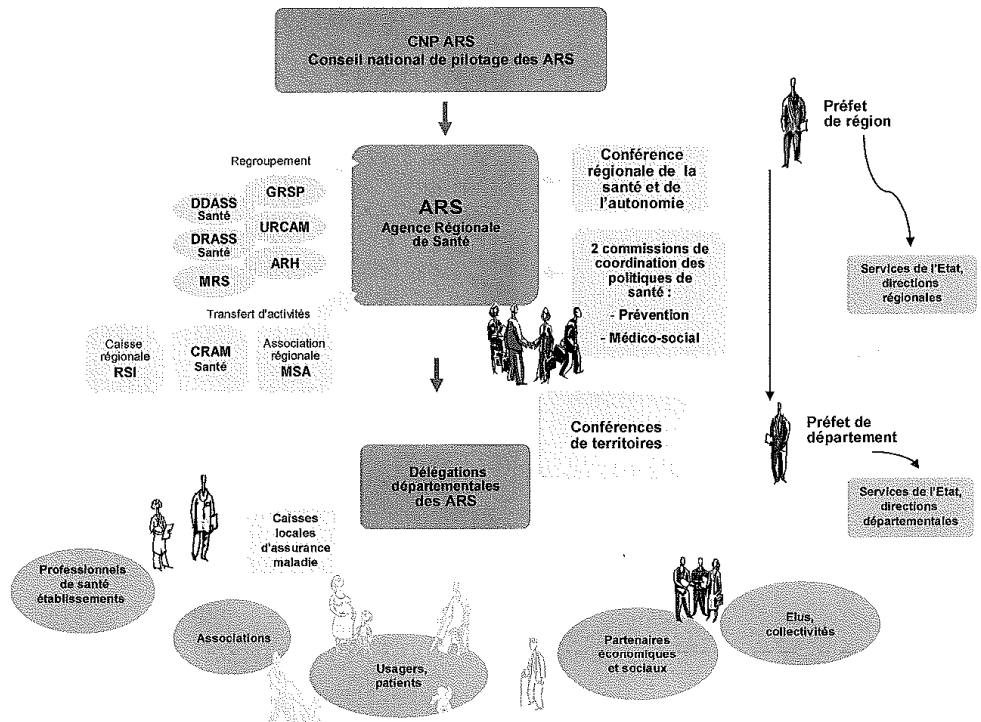


Citizen press

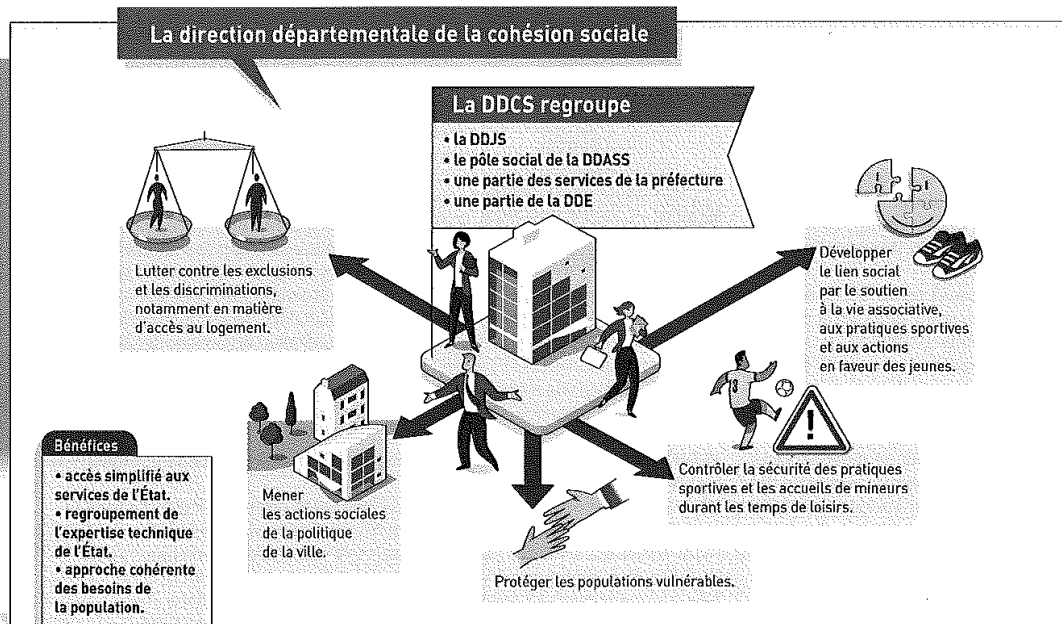
Une nouvelle organisation de l'État au niveau départemental



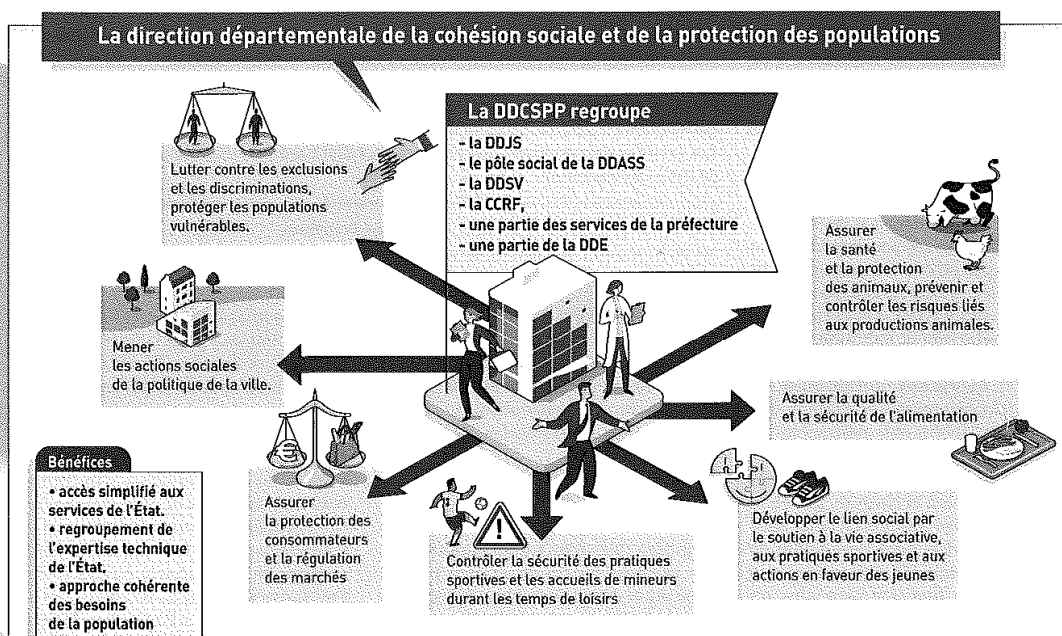
L'ARS dans son environnement



La cohésion sociale au niveau départemental



La nouvelle organisation départementale de l'État - infographie : Lorenzo Timon © DGME - octobre 2009



La nouvelle organisation départementale de l'État - infographie : Lorenzo Timon © DGME - octobre 2009