



Ingénieur d'Etudes Sanitaires

Promotion : **2009 - 2010**

Date du Jury : **septembre 2010**

**Evolution de la plate-forme meusienne
de lutte contre l'habitat dégradé dans
le contexte de la réforme de l'Etat**

Nicolas REYNAUD

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Mme Eliane PIQUET, Déléguée Territoriale de la Meuse de l'Agence Régionale de Santé de Lorraine de m'avoir accueilli dans ses services pour la réalisation de ce stage.

Je remercie très sincèrement Mme Karine THEAUDIN, mon maître de stage, Ingénieur du Génie Sanitaire à l'ARS Lorraine, pour ses conseils avisés et l'attention qu'elle a porté à mon travail, malgré nos localisations différentes.

Mes remerciements vont également à Mme Céline Prins, responsable du service VSSE de la DT 55, qui m'a proposé ce sujet et qui n'a pu être mon maître de stage du fait de l'arrivée d'un heureux événement familial.

Je tiens par ailleurs à remercier très chaleureusement M. Julien MAURICE, Ingénieur d'Etudes Sanitaires et chef par intérim du service santé-environnement de la DT 55, de m'avoir fait bénéficier de son expérience et de son temps précieux. Son regard, non seulement vis-à-vis de mon sujet de stage mais également par rapport à toutes les missions et à l'organisation de la cellule milieux de vie me sera fort utile à l'avenir.

Mes remerciements vont bien entendu à toute l'équipe du service VSSE, et notamment Emilie, Daisy, Peggy, Didier, Francis, Jean-Paul, Lucien et Michel pour leur accueil chaleureux et leur sympathie.

Enfin je remercie tout naturellement l'ensemble des personnels de la DT-ARS 55, les membres et partenaires de la plate-forme « habitat dégradé » et toutes les personnes que j'ai rencontrées ou contactées, pour leur disponibilité, leur soutien et leur encouragement essentiels dans la réalisation de cette étude.

Je dédie ce travail à ma femme, Aline, qui donnera naissance au cours de ce mois de juillet 2010 à notre premier enfant.

Sommaire

Introduction.....	1
1 Objectifs et Méthodologie de l'étude	3
1.1 Objectifs	3
1.2 Méthodologie.....	3
1.3 Difficultés et limites.....	4
2 Notions et définitions relatives à l'habitat	4
2.1 L'habitat indigne	4
2.2 L'habitat dégradé.....	5
2.3 Réglementation relative à l'habitat dégradé.....	5
2.3.1 Logement indécent.....	5
2.3.2 Manquements à l'hygiène et à la salubrité de l'habitat	6
2.3.3 Logements insalubres.....	6
2.3.4 Risque d'exposition au plomb.....	6
2.3.5 Immeubles menaçant ruine	6
2.3.6 Hôtels meublés dangereux.....	7
2.3.7 Equipements communs des immeubles collectifs d'habitation	7
3 Contexte de la lutte contre l'habitat indigne.....	7
3.1 Le contexte national	7
3.2 Le contexte lorrain.....	8
3.2.1 Généralités.....	8
3.2.2 Deux plans de lutte au niveau régional	8
3.2.3 Repérage de l'habitat indigne	9
3.3 Le contexte meusien	10
3.3.1 Le PDALPD	10
3.3.2 La plate-forme départementale.....	11
3.3.3 La réforme de l'Etat en Meuse.....	11
4 Bilan et analyse du fonctionnement de la plate-forme.....	13
4.1 Composition	13
4.1.1 Etat des lieux.....	13
4.1.2 Analyse	13
4.2 Rôles dans la plate-forme et compétences des membres	14
4.2.1 Etat des lieux.....	14
4.2.2 Analyse	15
4.3 Animation de la plate-forme.....	15
4.3.1 Fréquence et déroulement des réunions	15

4.3.2	Courriers de la plate-forme.....	16
4.3.3	Tableau de suivi et documents de séance	16
4.4	Signalements	16
4.4.1	Etat des lieux	16
4.4.2	Analyse	17
4.5	Diagnostics techniques des logements	19
4.5.1	Etat des lieux	19
4.5.2	Analyse	19
4.6	Moyens consacrés	20
4.6.1	Etat des lieux	20
4.6.2	Analyse	20
4.7	Dénouement des situations.....	21
4.7.1	Etat des lieux	21
4.7.2	Analyse	22
4.8	Communication	22
4.8.1	Etat des lieux	22
4.8.2	Analyse	23
5	Propositions d'évolution de la plate-forme	23
5.1	Fonctionnement d'autres « plates-formes » en France.....	23
5.2	Propositions d'évolution de la plate-forme.....	25
5.2.1	Les scénarii de fonctionnement.....	25
5.2.2	Evolution de l'arrêté de constitution.....	26
5.2.3	Charte de fonctionnement	26
5.2.4	Suivi des dossiers	26
5.2.5	Indicateurs de suivi et de performance du dispositif	27
5.2.6	Documents utiles.....	27
5.2.7	Elargissement du réseau de signalement.....	28
5.2.8	Le conseiller économique et financier	28
	Conclusion	29
	Bibliographie	31
	Liste des annexes	I

Liste des sigles utilisés

ADIL	Association Départementale d'Information sur le Logement
ADMR	Aide à Domicile en Milieu Rural
ADMS	Aide à Domicile Multi Service
AMIE	Association Meusienne d'Insertion et d'Entraide
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ARIM	Association de Restauration IMmobilière
ARS	Agence Régionale de Santé
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
ATM	Association Tutélaire de la Meuse
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement
CDC	Commission Départementale de Conciliation
CEI	Conseiller en Environnement Intérieur
CG	Conseil Général
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CMAL	Centre Meusien d'Amélioration du Logement
CREP	Constat de Risque d'Exposition au Plomb
CSP	Code de la Santé publique
DALO (loi)	Droit Au Logement Opposable
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDCSPP	Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DDT	Direction Départementale des Territoires
DRASS	Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales
DT-ARS 55	Délégation Territoriale de l'ARS en Meuse
ENL (loi)	Loi portant Engagement National pour le Logement
FSL	Fond de Solidarité Logement
HPST (loi)	Loi Hôpital Patient Santé Territoire
IES	Ingénieur d'Études sanitaires
IGS	Ingénieur du Génie Sanitaire
ITPE	Ingénieur des Travaux Public de l'Équipement

MOLLE (loi)	Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
MOUS	Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH	Office Public de l'Habitat
PB	Propriétaire Bailleur
PCS	Plan de Cohésion Sociale
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PNLHI	Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
PNRQAD	Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PO	Propriétaire Occupant
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PPRP	Parc Privé de Résidences Principales
PRSE	Plan Régional Santé Environnement
RESE	Réseau d'Echange en Santé Environnement
RGPP	Révision Générale des Politiques Publiques
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SACICAP	Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
SRU (loi)	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
SSIAD	Services de Soins Infirmiers à Domicile
TS	Technicien Sanitaire
UDAF	Union Départementale des Associations Familiales
UTAS	Unité Territoriale d'Action Sociale
VSSE	Veille, Sécurité Sanitaire et Environnementale

Liste des figures

Figure 1 : L'habitat potentiellement indigne en Lorraine - Source : DGI – Filocom 2005 ..	10
Figure 2 : Synthèse de la réforme de l'Etat en Meuse.....	12
Figure 3 : Composition de la plate-forme	13
Figure 4 : Origine des signalements.....	17
Figure 5 : Nature de l'occupant	18
Figure 6 : Constats et suites au diagnostic.....	19
Figure 7 : Dénouement des dossiers	21
 Tableau 1 : Répartition des logements indignes en Lorraine (Source : DGI – Filocom 2005).	9
Tableau 2 : Rôles et compétences des membres	14

Introduction

La qualité de l'habitat est un élément déterminant de santé pour ses occupants et un élément essentiel d'intégration sociale. Assurer le droit au logement digne est donc un droit fondamental. De part l'enjeu humain et l'ampleur de la problématique de l'habitat indigne, les pouvoirs publics en ont fait une priorité nationale qui s'est traduite par de nombreuses lois, plans ou dispositifs. Le législateur a ainsi progressivement renforcé les moyens d'action des autorités publiques, nationales et locales, imposé une action locale et partenariale sur l'habitat indigne, rendu obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat indigne dans chaque département. De plus, un pôle national de lutte contre l'habitat indigne a été institué.

En fonction de son état général ou des éléments détériorés ou manquants qui le composent, un logement pourra par exemple être qualifié de non-décent, d'insalubre, ou menaçant ruine, qui sont des notions définies respectivement par le code civil, le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation. L'application des nombreuses dispositions législatives et réglementaires entraîne l'implication d'une multitude d'acteurs. L'action concertée de ces structures est donc nécessaire pour favoriser la résorption de l'habitat indigne.

C'est dans ce but que la plate-forme meusienne de lutte contre l'habitat dégradé a été créée. Après une période de fonctionnement informel, elle a vu le jour officiellement en 2009 sur décision conjointe du Préfet et du Président du Conseil Général de la Meuse. Composée d'acteurs techniques, financiers, sanitaires et sociaux, la plate-forme a pour objectif d'améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat dégradé dans le département. Mais les modalités de fonctionnement de cette plate-forme n'ont pas réellement été définies et admises par l'ensemble des membres. D'autre part, les services de l'Etat ont été réformés en 2010 entraînant la fusion ou l'éclatement des services.

Ainsi, cette étude vise à proposer un mode de fonctionnement de la plate-forme qui recevra l'approbation de tous les participants en y intégrant les nouvelles structures issue de la réforme. Pour cela, après avoir défini l'habitat dégradé d'un point de vue réglementaire et technique, un bilan de fonctionnement de la plate-forme depuis sa création jusqu'à ce jour sera présenté. Après ces constats, des orientations structurelles et fonctionnelles, ainsi que des outils et des documents de cadrage adaptés seront proposés.

1 Objectifs et Méthodologie de l'étude

1.1 Objectifs

L'objectif de cette étude est d'améliorer la coordination des différents acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat dégradé en proposant des voies d'évolution du fonctionnement de la plate-forme départementale de lutte contre l'habitat dégradé. Ceci devrait permettre une plus grande efficacité dans le traitement des situations repérées.

Il sera proposé de formaliser ces évolutions au travers de documents de cadrages et d'outils à l'usage de la plate-forme.

1.2 Méthodologie

Cette étude menée sur 8 semaines, rédaction du rapport incluse, s'est déroulée de la façon suivante :

Recueil de données législatives et réglementaires relatives à l'habitat indigne : la connaissance de la réglementation et des procédures relatives à l'habitat indigne est indispensable afin d'appréhender au mieux le rôle de la plate-forme. Un recueil des données législatives et réglementaires a donc été réalisé dans un premier temps. Se sont ajoutés les données du contexte lorrain et meusien de cet habitat et les éléments de la réforme des services de l'Etat en Meuse.

Bilan de fonctionnement 2009-2010 : afin d'élaborer les documents de cadrage, il est nécessaire dans un second temps de réaliser un bilan de fonctionnement qualitatif et quantitatif de la plate-forme depuis sa création. Pour cela, un entretien avec chacun de ses membres a été réalisé au cours des 5 premières semaines. A cet égard, un guide d'entretien balayant l'ensemble des problématiques à aborder a été mis en place (Voir l'annexe 1). D'autre part, une réunion de la plate-forme a été programmée au cours du mois de juin ce qui en a permis l'observation. Une réunion avait également eu lieu lors du stage d'observation en novembre 2009. Enfin, la participation à des visites de logements a permis de prendre conscience de la réalité de l'habitat dégradé en Meuse et d'observer l'action de la plate-forme sur le terrain.

Expériences des services : la Meuse n'étant a priori pas le premier département doté d'une plate-forme de ce type, une recherche a été menée vis-à-vis du fonctionnement de plates-formes similaires en France. Le réseau des services « santé-environnement » des ARS a notamment été sollicité dans ce sens.

Différents scénarii de fonctionnement : Au vu du retour d'expériences des services et des entretiens, il est apparu opportun de proposer différentes options de fonctionnement de la plate-forme. En effet, proposer un seul scénario aurait été interprété comme une prise de position pour ou contre certains membres dont les attentes peuvent différer. Le choix est donc laissé à la plate-forme d'adopter le scénario idéal en retenant l'une ou l'autre des propositions faites.

Elaboration de documents à l'usage de la plate-forme : La mise en œuvre des scénarii et l'amélioration du fonctionnement de la plate-forme nécessitent la mise en place de différents documents : charte, procédures, courriers-types, guides, indicateurs, etc. Certains sont proposés sous forme de projets directement utilisables par la plate-forme après validation, d'autres sont, pour des raisons de délais, des propositions de pistes de travail.

Développement du réseau de signalement : Enfin, la plate-forme ne pouvant fonctionner que grâce à la remontée des signalements, des pistes de développement du réseau de signalement, en termes d'acteurs et d'actions de communication seront proposées.

Présentation des travaux aux membres de la plate-forme : Du fait de la durée du stage, il n'a pas été possible de présenter directement les résultats de ce travail aux membres de la plate-forme avant la fin du stage. Le rapport a donc été transmis au secrétariat de la plate-forme pour diffusion aux membres. Une présentation pourra être faite après la prise de poste si besoin.

L'Annexe 2 présente le planning du stage.

1.3 Difficultés et limites

Cette étude menée sur seulement 8 semaines ne peut se prétendre être un véritable audit de fonctionnement de la plate-forme et proposer des solutions clé en main pour faciliter son fonctionnement. En effet, la moitié du temps du stage a été dédiée à la rencontre des membres et partenaires de la plate-forme et aux recherches bibliographiques relatives à l'habitat. Il ne restait alors que peu de temps pour le développement à proprement parler des solutions d'amélioration et des outils nécessaires.

Ce travail se veut donc un éclairage sur cette plate-forme et sur son éventuel devenir.

2 Notions et définitions relatives à l'habitat

2.1 L'habitat indigne

Avant tout, il convient de cerner ce qu'est l'habitat indigne. Alors même que cette notion a été consacrée dans de nombreuses dispositions législatives, il s'agissait alors d'un concept politique mais non juridique. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009 y a remédié et définit l'habitat indigne comme l'ensemble des 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 des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.

L'habitat indigne recouvre l'ensemble des formes d'habitat qui constitue un déni au droit du logement et portent atteinte à la dignité humaine :

- L'habitat insalubre qui est un bâti fortement dégradé comprenant des risques pour la santé des personnes, du fait de son état ou des conditions d'occupation ;

- Les locaux où le plomb est accessible (risque de saturnisme) ;
- Les immeubles menaçant ruine ;
- Les hôtels meublés dangereux ;
- Toutes les formes d'habitats précaires (caravane, abri de jardin, cabane, squat, etc.)

L'habitat indigne ne recouvre pas, ou pas systématiquement, les formes d'habitat suivantes :

- Les logements inconfortables, c'est-à-dire ne disposant pas d'un des trois éléments de base : salle d'eau, toilettes intérieures, chauffage ;
- Les logements non décents. Cette notion de décence est nouvelle et a été créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

2.2 L'habitat dégradé

La plate-forme s'intitule « plateforme de lutte contre l'habitat dégradé ». Contrairement à l'habitat indigne, ce terme d'habitat dégradé n'est pas un terme juridique. L'habitat dégradé correspond à un élargissement de la notion parfois jugée trop rigide de l'habitat indigne.

Il a été défini par les partenaires départementaux comme englobant toutes les notions précédemment citées : non-décence, insalubrité, immeuble menaçant ruine, manquement à l'hygiène, mais également en incluant l'amélioration de la sécurité ou la mise aux normes du confort des logements et les situations qui, laissées en l'état, pourraient conduire à se détériorer. En effet, la dégradation d'un logement peut survenir par négligence ou faute de moyens des propriétaires ou des occupants pour entretenir leur bien. La plate-forme souhaite donc agir le plus en amont possible des situations conduisant à l'habitat indigne.

2.3 Réglementation relative à l'habitat dégradé

2.3.1 Logement indécent

Les caractéristiques du logement décent sont établies par le décret du 30 janvier 2002 qui précise qu'un tel logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et qu'il doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un logement indécent n'est pas automatiquement insalubre, alors qu'un logement insalubre ou présentant des manquements à l'hygiène ou à l'habitabilité est indécent.

L'indécence d'un logement relève d'un rapport de droit privé entre bailleur et locataire. Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire une mise en conformité, sans remettre en cause la validité du bail en cours. Seul le juge d'instance est compétent pour statuer sur le caractère décent d'un logement. La Caisse d'allocation familiale ou la Mutualité sociale agricole peuvent dans le cas du constat d'un logement non décent, suspendre l'aide versée au titre du tiers payant. Si l'allocataire ne saisit pas le juge, son aide au logement pourra également être suspendue.

2.3.2 Manquements à l'hygiène et à la salubrité de l'habitat

Les règles d'hygiène sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) de la Meuse pris par arrêté préfectoral du 24 avril 1980 modifié en application de l'ancien code de la santé publique. Elles reposent sur les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des locaux d'habitation et assimilés, de leurs équipements et de leurs dépendances. A ce titre, le RSD s'attache aux manquements à la salubrité, sans gravité ou ponctuels, que le responsable soit le propriétaire bailleur, le locataire ou le propriétaire occupant, que le logement soit occupé ou vacant. Dans le cadre de son pouvoir de police générale que lui confère l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales, le maire est tenu d'intervenir afin de veiller à la sécurité et à la salubrité de sa commune. A ce titre, les maires instruisent les plaintes relevant directement de leurs pouvoirs de police générale.

2.3.3 Logements insalubres

Les procédures d'habitat insalubre (remédiable ou irrémédiable) sont réglementées par les dispositions du code de la santé publique (CSP) : articles, L.1331-22 à L.1331-31 (salubrité des immeubles et des agglomérations) et article L.1337-4 (dispositions pénales). Elles se déploient pour un logement, un immeuble, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots qui constitue, soit par lui-même (bâti vétuste et dégradé), soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité (locaux impropres à l'habitation : sous-sols, caves, pièces sans fenêtres, sur-occupation), un danger pour la santé des occupants ou des voisins. La lutte contre l'habitat insalubre étant une compétence de l'Etat, déléguée aux ARS ou au service communal d'hygiène et de santé lorsqu'il existe, ces derniers sont chargés de mettre en œuvre les procédures adaptées à la situation.

2.3.4 Risque d'exposition au plomb

Les dispositions relatives à la lutte contre la présence de plomb sont définies par les articles L.1334-1 à 1334-12 du code de la santé publique. Suite au signalement d'un cas de saturnisme infantile chez un mineur ou d'un risque d'exposition au plomb dans un logement (présence de revêtements dégradés dans un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949 et habité ou fréquenté régulièrement par un mineur), l'Agence Régionale de Santé et le représentant de l'Etat dans le département (le préfet en Meuse) mettent en œuvre la procédure saturnisme prévue dans le CSP.

2.3.5 Immeubles menaçant ruine

Les immeubles menaçant ruine relèvent de la police du maire fondée sur les articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). La procédure de péril concerne tout élément bâti (murs, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble). Les désordres constatés doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et créer un risque pour la sécurité des occupants ou du public. Ils doivent trouver leur

origine dans une déficience de l'immeuble lui-même, ou d'un immeuble voisin, ou encore dans toute construction, telle que des éléments de voirie ou de réseaux. Le bâtiment peut être vide d'occupants mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins, ou toute personne susceptible de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble

2.3.6 Hôtels meublés dangereux

Les hôtels meublés dangereux relèvent de la police du maire. Il a la possibilité de faire procéder à des visites de contrôle des établissements recevant du public afin de vérifier si les règles de sécurité applicables en matière de risques de panique et d'incendie sont respectées. Il appartient alors à la commission de sécurité de visiter les lieux et d'établir un procès-verbal sur la conformité ou non de l'établissement à ces règles de sécurité et sur les mesures devant être prescrites. Lorsque la commission relève des anomalies, le maire met en demeure l'exploitant de réaliser les travaux demandés par la commission de sécurité. En cas de nécessité, l'arrêté peut prescrire une interdiction d'habiter jusqu'à la réalisation des mesures prescrites. A défaut d'exécution, le maire procède d'office aux travaux prescrits.

2.3.7 Equipements communs des immeubles collectifs d'habitation

Lorsque des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement (art. L.129-1 à L.129-7 et R.129-1 à R.129-11 du code de la construction et de l'habitation).

3 Contexte de la lutte contre l'habitat indigne

3.1 Le contexte national

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est une priorité du gouvernement depuis plusieurs années. La France compte un nombre important de logements indignes qui se situerait entre 400 000 et 600 000 logements. La France a ainsi mis en place un plan d'action pluriannuel en 2001, suite à l'adoption du programme de lutte contre l'exclusion sociale au sommet européen de Nice en 2000. Cette lutte est explicitement inscrite dans plusieurs programmes nationaux : les Plans Nationaux Santé/Environnement (PNSE I 2004-2008 et II 2009-2013), le Plan de Cohésion Sociale (PCS : 2005-2009) ou encore, celui de lutte contre les marchands de sommeil (2007). De plus, la loi MOLLE de 2009 prévoit la création du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Pour accompagner et coordonner la mise en œuvre de ces programmes d'actions, un pôle national interministériel de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), a été créé. Sa mission comporte un soutien technique et juridique, des actions de formation, de sensibilisation, la mise en réseau des services de l'État, des collectivités

territoriales, des opérateurs et d'autres acteurs, la coordination d'un programme de recherche, le renforcement de l'action territoriale, la mise en œuvre des ordonnances de lutte contre l'habitat indigne et des plans d'action contre les marchands de sommeil.

3.2 Le contexte lorrain

3.2.1 Généralités

La Lorraine, région complexe et de contraste comme en témoignent son histoire et la diversité de ses territoires, urbains et ruraux, n'est pas épargnée par la présence de logements indignes. La région se caractérise par son passé minier avec l'exploitation très ancienne du charbon et du fer. Ces mines sont aujourd'hui fermées mais leur exploitation s'est accompagnée de la création de nombreuses cités ouvrières qui ont fait et font encore l'objet de réhabilitations importantes.

Le parc privé lorrain de logements est ancien : au 1^{er} janvier 2007, près de 42,8 % des logements privés étaient construits avant 1949. Ce pourcentage est le plus élevé dans les secteurs ruraux, comme en Meuse, où il peut dépasser 60 %. Ce parc est également caractérisé par un pourcentage élevé de propriétaires occupants : il excède les 70 % en Meuse. De surcroît, les ménages occupant ce parc ont des revenus modestes : 67 % sont en effet éligibles à un logement social. A partir de ce triple constat, il est possible d'envisager que de nombreux ménages occupent des logements anciens et il est à craindre que ces derniers ne soient plus compatibles avec un usage d'habitation, leurs occupants ou bailleurs ne pouvant ou ne souhaitant pas réaliser les travaux adéquats.

3.2.2 Deux plans de lutte au niveau régional

Au niveau régional, deux plans d'action cohabitent et sont des leviers afin d'organiser des actions de lutte contre l'habitat indigne.

A) Les Plans Régionaux Santé Environnement (PRSE)

Élaboré en 2004 pour la période 2005-2008, sous l'autorité du préfet, le PRSE I lorrain constituait une déclinaison au niveau régional du plan national. Il a défini les objectifs régionaux en matière de santé environnementale à court et à moyen terme et les actions à mettre en œuvre afin de mieux connaître, prévenir et gérer les risques sanitaires liés aux facteurs environnementaux. Deux thèmes parmi 28 concernent l'habitat indigne. Le thème 19, « Protéger la santé des populations vivant en habitat insalubre » a été décliné en actions telles que :

- Coordonner et harmoniser les pratiques des services départementaux en matière de lutte contre l'insalubrité.
- Articuler les actions relatives à l'habitat indigne avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Le thème 25, « Améliorer la prévention du saturnisme infantile, le dépistage et la prise en charge des enfants intoxiqués » comportait entre autres une action visant à améliorer le repérage des

situations à risque, en favorisant les signalements des logements par les professionnels du secteur médico-social se déplaçant à domicile (ex : travailleurs sociaux des conseils généraux). Le bilan du PRSE I montre la réalisation effective de ses actions. Le PRSE II lorrain, en cours d'élaboration, prévoira notamment des actions en matière de qualité de l'air intérieur : actions d'information sur les effets de la qualité de l'air intérieur sur la santé, mais aussi mesurage et coordination des moyens d'intervention en matière de qualité de l'air intérieur.

B) Le Plan de Cohésion Sociale (PCS)

Le PCS, d'une durée de cinq ans, est entré en vigueur en 2005, suite à la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005. Il vise à traiter les facteurs qui fragilisent la cohésion sociale du pays : chômage persistant de longue durée, chômage des jeunes, accroissement du nombre d'exclus, crise du logement, délitement des quartiers défavorisés, discrimination, crise du système éducatif à certains endroits. Il comporte 20 programmes répartis en trois volets : l'emploi, l'égalité des chances et le logement. La lutte contre l'habitat indigne fait partie du programme n°13, visant à résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé. Ce dernier prévoit qu'« *un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne soit mis en place* ».

3.2.3 Repérage de l'habitat indigne

En Lorraine, au 1^{er} janvier 2005, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)¹ représente 47 000 logements soit environ 6 % du Parc Privé de Résidences Principales (PPRP). Environ 100 000 personnes, soit environ 4 % de la population, vivent dans un logement potentiellement indigne. La Meuse concentre 11,5 % de ce parc. En valeur absolue, le nombre total de logements potentiellement indignes est donc bien moindre que celui des départements voisins. Ceci s'explique par la démographie du département (< 200 000 habitants). Mais cette approche en volume n'est pas suffisante. Il est indispensable d'analyser également le rapport PPPI / PPRP qui sera dénommé taux de PPPI. Comme l'indique le tableau 1 ci-après, la Meuse présente le taux de PPPI le plus élevé de la région (8 %).

Territoires	Nombre de logements potentiellement indignes (1)	Parc privé de résidences principales PPRP (2)	Taux de PPPI (1)/(2)
Meurthe-&-Moselle	11 384	252 259	4,5 %
Meuse	5 358	67 219	8,0 %
Moselle	18 606	349 666	5,3 %
Vosges	11 109	140 047	7,9 %
Lorraine	46 457	809 191	5,7 %

Tableau 1 : Répartition des logements indignes en Lorraine (Source : DGI – Filocom 2005).

En Meuse, département largement rural, l'habitat indigne est situé majoritairement en dehors des plus grandes agglomérations du département (Bar le Duc, Verdun et Commercy) et se concentre dans les zones intermédiaires, comme le montre la figure 1 ci-après.

¹ Voir la description de la méthode du bureau d'étude SQUARE dans l'étude du CETE de l'Est – l'habitat indigne en Lorraine

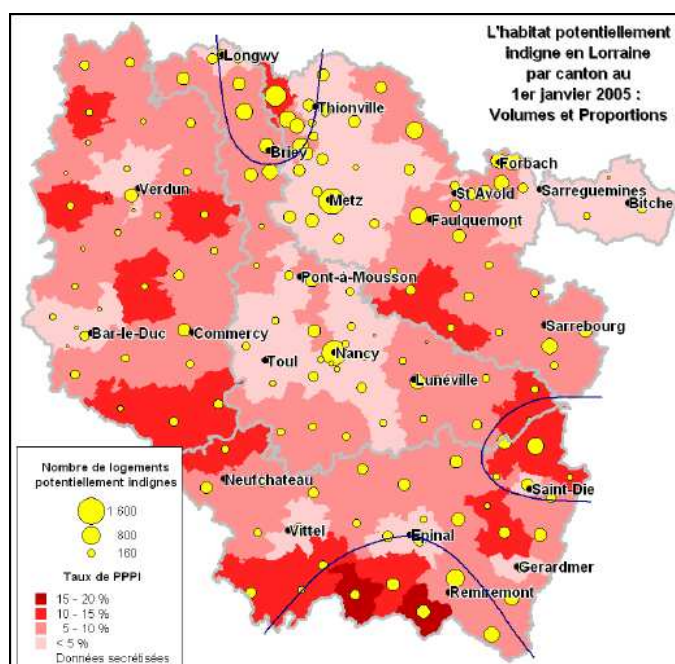


Figure 1 : L'habitat potentiellement indigne en Lorraine - Source : DGI – Filocom 2005

3.3 Le contexte meusien

3.3.1 Le PDALPD

Le PDALPD (plan départemental pour le logement des personnes défavorisées) signé en 2007, est établi pour 5 ans dans le département de la Meuse. Il est copiloté par le préfet et le président du Conseil Général. Il doit procéder à l'analyse des besoins de logement des catégories de population les plus en difficulté vis à vis du logement et définir les objectifs à atteindre ainsi que les mesures à mettre en œuvre en vue de la mobilisation et du développement de l'offre de logements. Depuis la loi dite ENL du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, il détermine aussi les objectifs quantitatifs de lutte contre l'habitat indigne et les actions à mettre en place, notamment la mise en place d'un observatoire nominatif départemental. La loi MOLLE conforte cette idée d'observatoire en organisant et coordonnant son alimentation en signalement de la part des principaux acteurs intervenant sur des logements susceptibles d'être indignes. L'objectif 2 « Recenser et résorber l'habitat indigne » du PDALPD de la Meuse se décline de la façon suivante :

- S'appuyer sur un programme départemental pour identifier les besoins, et les qualifier,
- Améliorer l'information et l'accompagnement des personnes confrontées à une situation d'insalubrité,
- Réaliser un support de communication à destination des professionnels intervenant à domicile, des élus pour affirmer l'action de lutte contre l'habitat indigne,
- Formaliser les circuits d'information pour un traitement opérationnel des situations,
- Organiser la détection et le traitement de l'habitat insalubre,

- Développer les partenariats financiers pour couvrir les plans de financement des opérations.

3.3.2 La plate-forme départementale

La plate-forme de lutte contre l'habitat dégradé est une émanation du PDALPD et résulte de la mise en œuvre de l'objectif 2 précité. Pour cela, elle rassemble de nombreux acteurs meusiens, depuis les services de l'Etat jusqu'à des structures associatives en passant par des organismes payeurs. Son but est de centraliser, coordonner, suivre et traiter les situations d'habitat dégradé. La plate-forme « habitat dégradé » meusienne a été créée officiellement, après une période informelle de fonctionnement, au 1^{er} janvier 2009, par arrêté conjoint du préfet et du Président du conseil général de la Meuse, signé le 12 août 2009 (voir annexe 3). L'arrêté définit la liste des membres. Il laisse cependant la possibilité d'en inviter d'autres en tant que de besoins. Les membres « de droit » ont été choisis en fonction de l'historique de la construction de la plate-forme. Ainsi, ont été intégrés officiellement les organismes s'étant intéressés au sujet lors du fonctionnement informel.

Le secrétariat et l'animation ont été confiés à la DDE, car disposant des effectifs nécessaires à cette mission et étant déjà par ailleurs secrétaire de différentes commissions (Commission Départementale de Conciliation² - CDC, Commission Départementale des Aides Publiques au Logement³ - CDAPL), copilotant au nom du Préfet le PDALPD et assurant la permanence « info logement », en l'absence d'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) en Meuse. Enfin, l'arrêté précise que la plate-forme privilégie les actions locales et n'intervient qu'en dernier recours sur des dossiers n'ayant pas trouvé de solution par ailleurs. Il fait également référence à un cahier des charges régissant le fonctionnement de la plate-forme et adopté par les membres. Ce cahier des charges n'ayant jamais été rédigé, c'est en partie l'objet de ce présent rapport.

3.3.3 La réforme de l'Etat en Meuse

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les services de l'Etat ont été en partie réformés. Le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles a créé de nouvelles structures, la Direction Départementales des Territoires (DDT) et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP).

La **DDT** est compétente en matière de politiques d'aménagement et de développement des territoires. A ce titre, elle met notamment en œuvre la politique relative au logement, à l'habitat et à la construction. Elle est composée des ex-services de la Direction Départementale de l'Equipeement (DDE) et de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

² La CDC est un organisme paritaire composé à parts égales de représentants des bailleurs et des locataires. Elle est chargée de résoudre à l'amiable des litiges issus du contrat de location

³ La CDAPL est compétente pour décider du maintien ou de la suspension du versement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en cas d'impayés de loyer en matière locative ou en cas d'échéances non remboursées de prêt en matière d'accession.

La **DDCSPP** est compétente en matière de politique de cohésion sociale, relatives à la jeunesse, aux sports, à la vie associative et à l'éducation populaire, et à la protection des populations. A ce titre, elle met en œuvre la politique relative à la prévention et à la lutte contre les exclusions, à la protection des personnes vulnérables, à l'insertion sociale des personnes handicapées, aux actions sociales de la politique de la ville, aux fonctions sociales du logement, à la lutte contre les discriminations et à la promotion de l'égalité des chances. Elle est composée des ex-services de la Direction Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales - DDASS (partie cohésion sociale), de la Direction Départementale des Services Vétérinaires (DDSV), de la Direction Départementale de la Jeunesse et du Sport (DDJS) et de la Direction Départementale de la Consommation, de la Concurrence et de la Répression des Fraudes (DDCCRF).

En parallèle, le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 a créé les Agences Régionales de Santé (ARS), prévues par l'article 118 de la loi du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires (loi dite HPST). L'**ARS** est compétente en matière de santé publique (prévention, promotion de la santé, veille et sécurité sanitaire et environnementale) et d'organisation de l'offre de soins (organisation des professionnels et des établissements de santé et structures d'accueil médico-social). Elle regroupe plusieurs organismes chargés des politiques de santé : composantes sanitaires et médico-sociales des directions régionales et départementales des affaires sanitaires et sociales (DRASS et DDASS), agence régionale de l'hospitalisation (ARH), groupement régional de santé publique (GRSP), union régionale des caisses d'assurance maladie (URCAM), mission régionale de santé (MRS) et volet hospitalier de l'assurance maladie, composé d'une partie du personnel de la caisse régionale d'assurance maladie (CRAM), du régime social des indépendants (RSI), de la mutualité sociale agricole (MSA), et des directions régionales du service médical (DRSM). L'ARS en Meuse est représenté par une Délégation Territoriale (DT-ARS 55). La figure 2 présente la réforme de l'Etat en Meuse.

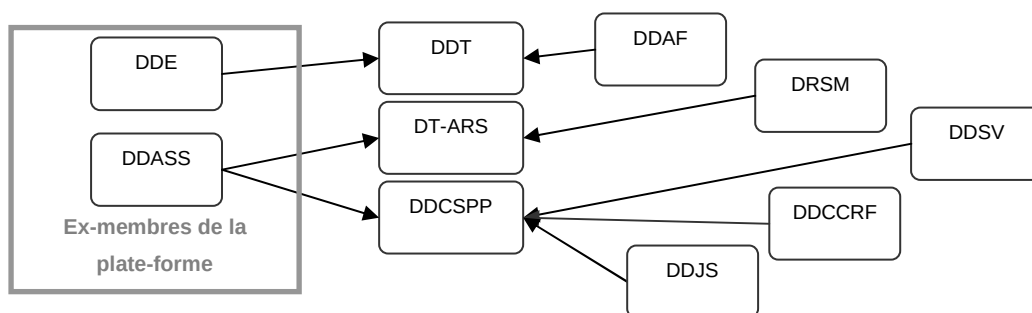


Figure 2 : Synthèse de la réforme de l'Etat en Meuse

Du fait de cette réforme, les compétences et missions des anciens services ont donc pour certaines été modifiées. En effet, la DDCSPP, en charge de la fonction sociale du logement, est devenue depuis sa création, secrétaire de la CDC et de la CDAPL mais également copilote au nom du Préfet du PDALPD, missions auparavant assurées par la DDE.

4 Bilan et analyse du fonctionnement de la plate-forme

Le bilan et l'analyse du fonctionnement de la plate-forme ont été réalisés à partir de la rencontre des participants (membres de droit et opérateurs), de la participation à deux réunions, l'une en novembre 2009 et l'autre en juin 2010 ainsi que de l'exploitation du tableau de bord Excel® fourni par la DDT. L'annuaire des membres est présenté en annexe 4.

4.1 Composition

4.1.1 Etat des lieux

Suite à la réforme de l'Etat, l'ARS, la DDCSPP et la DDT remplacent la DDASS et la DDE. Les autres membres n'ont pas été modifiés. Au final, la plate-forme s'est donc enrichie d'un membre supplémentaire. La figure 3 ci-contre présente les catégories d'organismes représentés à la plate-forme.

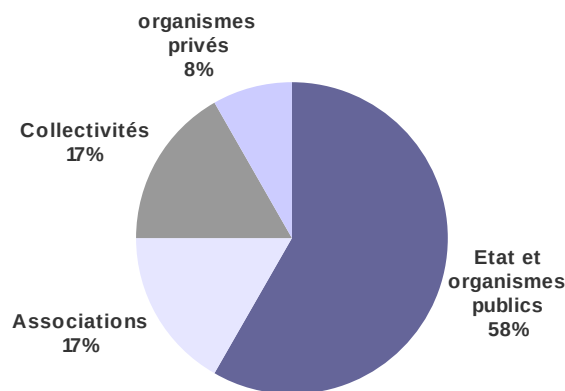


Figure 3 : Composition de la plate-forme

Les membres de la plate-forme sont tous d'accord pour dire qu'il y a déjà de nombreux acteurs qui y participent et représentent une grande partie des acteurs meusiens. Cependant, certains proposent d'autres acteurs qui à leurs yeux auraient leur place, afin d'augmenter la représentation des acteurs départementaux et parmi eux : le CMAL (Centre Meusien d'Amélioration du Logement), AMIE (Association Meusienne d'Insertion et d'Entraide), Polygone (association d'entraide et d'action sociale), ATM (Association Tutélaire de la Meuse), les CCAS de Bar-Le-Duc et Ligny-en-Barrois notamment, le Secours catholique, Famille rurale, le Secours populaire, l'ADMR (aide à domicile), les SSIAD (Services de Soins Infirmiers A Domicile), la SACICAP (banque solidaire), ou encore un CEI (Conseiller en Environnement Intérieur).

D'autres membres sont plus réservés vis-à-vis de l'élargissement voire prônent plutôt un retour à une plate-forme plus restreinte, qui inviterait en tant que de besoins les autres acteurs. En effet, les arguments avancés sont d'une part que la taille réduite accélérerait le processus de décision et d'autre part, que les situations individuelles et la vie privée des personnes ne devraient pas être abordées en présence de tous les membres, notamment auprès de l'OPH-SAVTB55⁴, considéré comme juge et partie ou encore de l'UDAF⁵, de la Fondation Abbé Pierre et des opérateurs et invités sur des dossiers qui ne les concernent pas.

4.1.2 Analyse

Il apparaît clairement que la composition actuelle de la plate-forme n'est pas représentative de l'ensemble des acteurs de l'habitat dégradé en Meuse. Tous les acteurs n'ont pas été sollicités

⁴ L'OPH (Office Public de l'Habitat) et la SA VTB55 (Société Anonyme de location et de gestion immobilière) sont gérées par les mêmes personnels, réunis en 2 agences (Bar Le Duc et Verdun)

⁵ UDAF : Union Départementale des Associations Familiales (Association)

ou bien n'ont pas souhaité y participer. Ainsi, l'Etat et les services publics représentent plus de la moitié des membres alors que les associations et les collectivités seulement 17 % chacune, contre 8 % d'organismes privés. La présence d'un bailleur privé est d'ailleurs surprenante. L'élargissement ou le recentrage de la plate-forme sont donc des évolutions à étudier. Cependant, l'intégration ou le retrait de membres impliqueront nécessairement des choix différents en termes de fonctionnement.

4.2 Rôles dans la plate-forme et compétences des membres

4.2.1 Etat des lieux

Le tableau 2 présente une synthèse des rôles et des compétences des membres.

Organisme	Rôle dans la plate-forme	Rôles et compétences en matière d'habitat dégradé
ARS-DT 55	- Visites de logements en cas de suspicion d'insalubrité et/ou en appui à la DDT. (1TS et 1 IES) - Gestion des procédures d'insalubrité	- Application du CSP (amiante, plomb, air intérieur, légionelle, CO, insalubrité)
CAF et MSA	- Suspension ou suppression des aides aux logements non-décents - Favorisent l'accès aux aides et réalisent des simulations	- Attribuent des aides au logement - Peuvent constater la non-décence
CG - Direction de la Solidarité	- Vérifie l'existence d'un suivi social de l'occupant ou le mets en œuvre au besoin.	- Coordonne les travailleurs sociaux des UTAS, susceptibles de repérer des situations
CG - Mission Habitat	- Observateur	- Copilote au nom du Président du CG du PDALPD - Délégué de l'aide à la pierre
DDCSPP	- Observateur	- copilote du PDALPD - secrétaire de la CDC et de la CDAPL
DDT - ANAH	- Secrétariat : réception des signalements, recherches d'informations complémentaires, organisation des réunions, envoi des courriers, rédaction des comptes-rendus de séance, etc - Animation de la plate-forme : animation des réunions - Visites de logements (2 techniciens et 1 ITPE)	- Intervention dans le repérage de l'habitat indigne et les procédures d'insalubrité et de périls par la mobilisation d'opérateurs et de financements pour la réalisation des travaux d'office. - Application du CCH - La cellule Financement du Logement de la DDT représente l'ANAH, organisme qui attribue des aides financières en matière d'habitat indigne, aux propriétaires occupants ou bailleurs
Fondation Abbé Pierre	- Observateur	- Opération SOS Taudis, qui a pour objectif de financer la réhabilitation de logements
OPH et SAVTB55	- Facilitateurs dans le cadre du relogement - Mis en cause sur certains dossiers	Gestionnaire de logements privés et publics
UDAF	- à l'origine de signalements - Observateur	intervient sur demande de la commission de coordination des parcours pour la mise en œuvre de l'ASLL (Accompagnement Social Lié au logement)

Tableau 2 : Rôles et compétences des membres

L'ARIM et Urbam Conseil, ne sont pas des membres de la plate-forme, mais des partenaires en tant qu'opérateurs respectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG) précarité énergétique et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Meuse-Voie sacrée, au travers d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Le premier accompagne les propriétaires occupants dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement d'un point de vue de la performance énergétique, le second dans tous types de travaux permettant de remédier à des situations d'habitat dégradé. (Voir la description des procédures opérationnelles en annexe 12).

4.2.2 Analyse

Les membres de la plate-forme possèdent tous des compétences et un rôle à jouer en matière d'habitat dégradé. Cependant, ces derniers ne se traduisent pas toujours au travers d'actions concrètes au sein de la plate-forme. La plate-forme est ainsi constituée d'acteurs de terrains qui vont faire des visites, rencontrer les plaignants et rédiger les rapports de visite. Sont également présents des membres qui orientent les décisions de la plate-forme, sont à l'origine de signalements ou directement concernés par des dossiers et qui apportent un éclairage sur certaines situations. Des membres peuvent attribuer ou stopper des subventions et des financements et enfin, d'autres favorisent la circulation des informations entre la plate-forme et leurs services sur le terrain. Bien entendu, chaque membre n'entre pas dans une seule catégorie et peut jouer différents rôles selon les dossiers et situations rencontrées.

On peut alors se poser la question de l'opportunité de la présence de certains membres pour le traitement des situations individuelles. C'est notamment le cas du CG – Mission Habitat, de l'UDAF, de la DDCSPP ou encore de la fondation Abbé Pierre, qui n'ont pas la possibilité d'agir sur les situations évoquées. On peut d'autre part mettre en avant le fait que ce sont les mêmes personnes qui traitent les dossiers individuels et qui décident des orientations de la plate-forme. Il serait peut-être intéressant, de distinguer des référents « techniques » et des référents « politiques », aussi bien entre les membres qu'au sein d'une même structure.

De plus, la présence de l'OPH et de la SAVTB, propriétaires bailleurs, peut également être remise en cause du fait de leurs positionnements en tant que juges et parties. En effet, ils sont régulièrement concernés par des signalements.

4.3 Animation de la plate-forme

4.3.1 Fréquence et déroulement des réunions

Des réunions sont programmées tous les 1,5 mois environ en fonction du nombre de dossiers à traiter, soit environ 10 à 15 par séance. Cette fréquence apparaît convenir à tous les membres dans la situation actuelle. En effet, la fréquence des réunions est adaptée au mode de fonctionnement et au nombre de situations à traiter.

Cependant, les réunions apparaissent à certains comme de longues discussions qui ne font pas avancer les situations. Ils souhaiteraient un arbitrage plus ferme de la part de l'animateur.

D'autres estiment que les discussions sont le fondement de la plate-forme, lieu d'échange, de partage et de discussion nécessaires à l'avancée des dossiers. Mais on peut penser que les remarques sur le déroulement sont communes à de nombreuses réunions. Une solution serait peut-être la présence d'un président de séance, assisté par l'animateur, et dont l'arbitrage ne pourrait être contesté d'aucun, tel un élu ou un représentant de la préfecture.

Les comptes-rendus de réunion sont transmis à l'ensemble des membres, avant la séance suivante. Une validation de ce dernier, en début de séance suivante, donnerait la possibilité aux membres de rectifier les informations retranscrites.

4.3.2 Courriers de la plate-forme

Le secrétariat rédige et envoie les courriers. Ils sont signés par le Directeur Départemental des Territoires. Or, tous les membres ne connaissent pas le contenu exact des courriers de la plate-forme. Une validation avant envoi serait dans le sens d'une meilleure concertation. D'autre part, la question d'une cosignature Etat-Conseil Général du fait du copilotage du PDALPD et non uniquement du DDT peut être soulevée. Et dans ce sens, il ne serait pas illogique que la signature de l'Etat soit transmise au DDCSPP, aujourd'hui en charge du PDALPD.

4.3.3 Tableau de suivi et documents de séance

Le tableau de bord Excel® apparaît trop lourd et laborieux à suivre. Il devrait en outre s'alourdir encore au fur et à mesure des dossiers traités. Les comptes-rendus de visite sont fournis et présentés le jour de la réunion. Mais la présentation des dossiers manque de clarté pour qui ne les a pas suivis depuis le début. Afin d'améliorer la compréhension des membres sur les nombreux dossiers présentés en séance, il faudrait donner la possibilité aux membres de disposer des dossiers avant les réunions. Concernant le tableau de bord, il est certes compliqué, mais complet. Il reflète l'état des situations et des actions menées. Des indicateurs de suivi de la plate-forme pourront donc en être extraits.

4.4 Signalements

4.4.1 Etat des lieux

La figure 4 présente l'origine des signalements et l'utilisation de la fiche alerte (voir l'annexe 13, page XXX). Tout d'abord, il convient de constater que les signalements sont réalisés dans plus de la moitié des cas via la fiche alerte (52% des cas signalés avec fiche alerte), ce qui montre l'utilité de cette dernière. Cependant il subsiste une part importante de signalements sans fiche alerte, notamment venant des partenaires tels que la CAF, l'ARS ou les opérateurs, qui transmettent les plaintes reçues sans remplir nécessairement de fiche alerte.

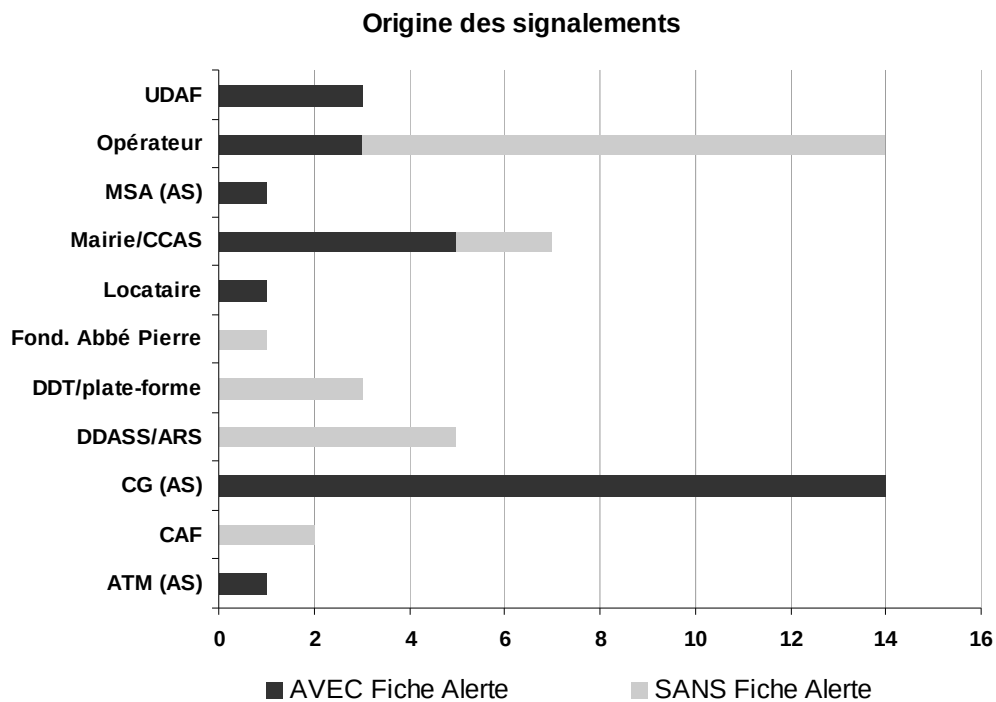


Figure 4 : Origine des signalements

Les instructeurs des fiches alertes sont alors majoritairement des travailleurs sociaux, issus des services du CG, de la MSA, de CCAS ou d'associations (UDAF, ATM).

4.4.2 Analyse

A) Utilisation de la fiche alerte

L'utilisation de la fiche alerte semble poser quelques problèmes. Elle est parfois incorrectement renseignée, incomplète ou comptant des « non dits », les vrais problèmes (psychologiques ou sociaux notamment) n'étant pas mentionnés. On relève également des utilisations abusives comme par exemple un locataire qui écrit à son propriétaire avec la fiche alerte, ce qui ne devrait pas être le cas, la fiche étant à l'usage des partenaires.

B) Réseau de signalement

Le réseau des alerteurs est peu développé. Les membres signalent la méconnaissance des maires du système mis en place, certaines assistantes sociales signalent régulièrement des situations alors que d'autres non, à penser que leur secteur n'est pas touché par l'habitat dégradé. Enfin, certaines professions devaient être informées (médecins, infirmières à domicile, portage de repas à domicile, associations, assistantes sociales des CCAS, etc) mais le temps manque pour la réalisation de ces actions.

C) Champ d'intervention de la plate-forme

Le champ de compétence de la plate-forme est mal connu ou mal défini et les membres ne sont pas tous d'accord sur ses limites.

La plate-forme doit être pour tous un guichet unique qui centralise les demandes et les signalements issus des partenaires, des élus, des associations, des travailleurs sociaux et des opérations locales (OPAH, PIG). Un point de divergence apparaît concernant la saisie directe possible par les particuliers. Mais le point de divergence le plus important concerne le niveau d'action de la plate-forme : initialement prévue pour agir sur des situations non solutionnées au niveau local, la plate-forme s'empare parfois de dossiers en lieu et place d'autres acteurs afin de pallier leurs compétences non exercées. Certains acteurs s'accommodent de cette situation qui les exonère de traiter des situations relevant de leurs compétences. Cependant, ce fonctionnement doit être clarifié : la plate-forme doit-elle agir sur toutes les situations qui lui sont signalées ?

Par rapport au public visé, un petit nombre de membres estime que la plate-forme ne devrait pas s'occuper des propriétaires occupants (PO). La majorité pense au contraire qu'elle doit s'occuper de ces personnes, souvent âgées et nécessiteuses, qui ne se signalent pas et dont personne ne se préoccupe.

Or, comme vu précédemment, la problématique du PO est un enjeu majeur du département de la Meuse.

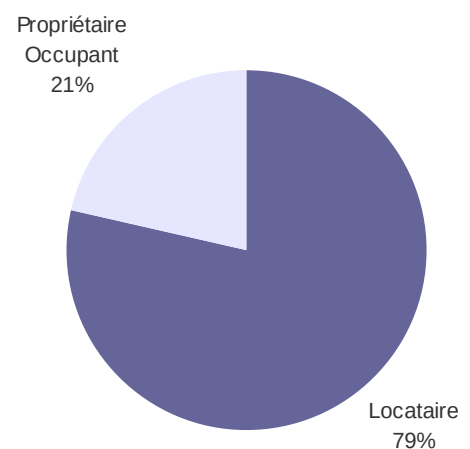


Figure 5 : Nature de l'occupant

D) Positionnement de la plate-forme

Les ambitions pour cette plate-forme sont donc fortes, elle doit traiter des dossiers individuels et apporter des solutions concrètes mais également être une instance décisionnelle et un observatoire de la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Elle doit agir de façon coercitive uniquement lorsque les solutions locales et amiables n'ont pas abouti.

Attention, certains membres confondent la plate-forme avec l'observatoire de l'habitat prévu par le PDALPD et qui n'est actuellement pas mis en place. Il sera alors nécessaire de clarifier les relations entre la plate-forme et l'observatoire. En effet, si la plate-forme est également l'observatoire, elle doit « tout savoir »...si l'observatoire est distinct, la plate-forme ne doit être informée que des dossiers la concernant et transmettre les informations, au même titre que les OPAH et PIG à l'observatoire départemental. L'ambiguïté réside dans l'article 4 de l'arrêté de constitution de la plate-forme qui précise parmi les tâches du secrétariat « la réalisation du recensement à l'adresse et de statistiques, relatifs aux dossiers concernant l'habitat dégradé dans le département ».

De ce fait, des membres souhaiteraient que la plate-forme soit informée des décisions prises au niveau local par les opérateurs OPAH ou PIG, et les différentes commissions. Les participants de ces commissions et membres de la plate-forme devraient à leurs yeux jouer le rôle de lien car

la plate-forme n'y est pas représentée en tant que telle. Cependant, ceci n'est réalisable que si la plate-forme et l'observatoire ne font qu'un. Ce point est à étudier.

4.5 Diagnostics techniques des logements

4.5.1 Etat des lieux

Sur les 55 dossiers traités, 40 logements ont bénéficié d'un diagnostic technique. Il a été réalisé dans 65 % des cas par les services de l'Etat. Les constats ont été pour plus de la moitié des cas des situations d'indécence et dans 17 %, des situations d'insalubrité avérée, mais n'ayant entraîné la signature que d'un seul arrêté. A la marge, les diagnostics ont permis de constater des situations hors champ de la plate-forme, telles que des problèmes liés à des rapports locatifs, au comportement de l'occupant ou encore, à des résidences secondaires. En théorie, ces situations n'auraient pas dû bénéficier d'un diagnostic si elles avaient été mieux cernées au préalable. La figure 6 présente les constats et les services qui ont réalisé les visites des logements.

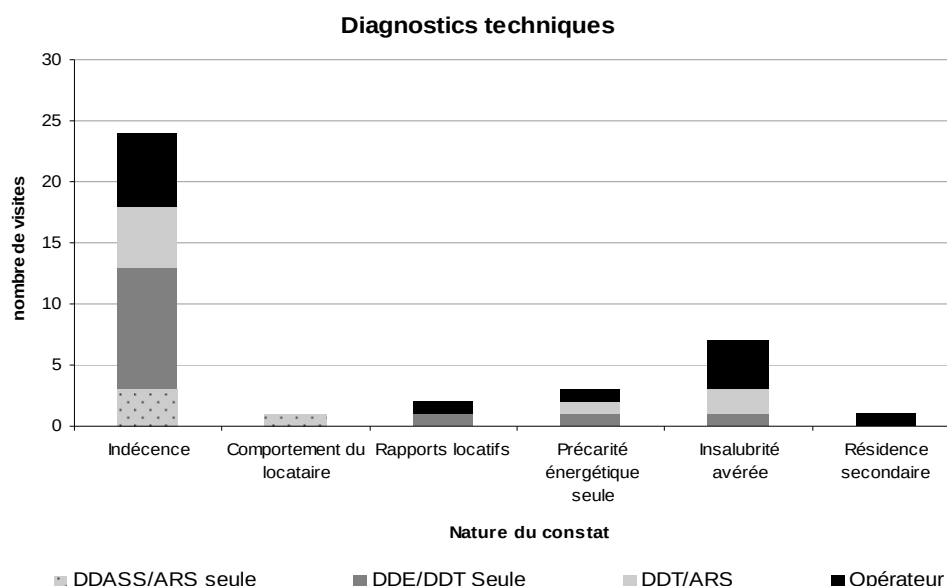


Figure 6 : Constats et suites au diagnostic

4.5.2 Analyse

Le fonctionnement actuel de la plate-forme ne paraît pas suivre la procédure envisagée en premier lieu, qui est que la plate-forme décide de la suite à donner aux signalements. En effet, la DDT anticipe les commandes de la plate-forme en mobilisant un opérateur technique pour la visite du logement, dès la réception des signalements (fiches alertes ou autres). Cette décision devait initialement succéder à la présentation du dossier à la plate-forme. La DDT explique la nécessité de réagir avant la réunion de la plate-forme pour des raisons de délais, d'urgence des situations et de la difficulté de connaître la réalité d'une situation au travers d'une fiche alerte.

La plate-forme est alors un lieu de présentation des visites et préconisations réalisées par la DDT et/ou l'ARS (suspicion d'insalubrité). Les autres membres de la plate-forme ne prennent

connaissance du dossier qu'une fois que la visite et la rencontre du locataire, du propriétaire, ou du maire ont déjà été réalisées.

Or, dans certains cas, la visite apparaît inappropriée a posteriori, car il s'agit de situations hors champ de la compétence de la plate-forme (exemples : dégradations du fait du locataire, litiges de rapports locatifs, résidence secondaire, litige entre un maire et un propriétaire sur une ligne électrique, etc). D'autres fois, la plate-forme intervient au domicile du demandeur alors que le locataire n'a pas informé officiellement son propriétaire ou le maire des désagréments qu'il subit. Ces derniers, de bonne ou mauvaise fois, sont alors surpris de constater la situation par l'intervention de l'Etat et de la plate-forme.

En effet, la fiche alerte est traitée à son arrivée au secrétariat de la plate-forme mais on ne sait pas toujours les démarches réalisées par l'occupant auprès de son propriétaire, des services sociaux, des financeurs, etc. Ainsi, il peut arriver qu'un dossier soit traité sans que le propriétaire bailleur, le maire, ou d'autres acteurs tels la CAF ou la CDC n'aient été sollicités. On peut penser que certaines de ces situations, relevant notamment de l'indécence ou du RSD, auraient pu trouver une solution sans la saisie de la plate-forme, auprès des acteurs compétents, à la condition que ces derniers exercent leur compétence et ne s'en déchargent pas auprès de la plate-forme. Ceci démontre la nécessité de réaliser une investigation préalable de la part du secrétariat, afin d'évaluer l'urgence de la situation et les partenaires et instances compétentes vers qui orienter la demande.

4.6 Moyens consacrés

4.6.1 Etat des lieux

En général, chaque membre dispose des moyens nécessaires à la réalisation de sa mission au sein de la plate-forme (secrétariat, animation, visite de logements, participation aux réunions, etc). Il est à noter la difficulté pour la MSA d'être présente à toutes les réunions, son territoire d'action couvrant 3 départements et ses bureaux étant localisés dans le département de la Haute-Marne. Le référent n'a d'ailleurs pas pu être rencontré lors de ce stage. Côté moyens supplémentaires, la CAF a désigné depuis juin 2010 un référent logement en charge des dossiers d'habitat indigne dans ses services.

4.6.2 Analyse

Certains fonctionnements ne sont pas formalisés en interne à certains services, ce qui pourrait poser des problèmes à l'avenir. C'est notamment le cas des techniciens de la DDT qui réalisent des visites de logement. Ils ne sont pas directement rattachés au service dédié à l'animation de la plate-forme. Ils interviennent à la demande de l'animatrice, pour lui rendre service et selon leurs disponibilités, cette mission ne leur étant pas officiellement attribuée. On peut alors imaginer qu'un turn-over des personnels ou le besoin en techniciens sur d'autres missions entraîneraient des difficultés pour le bon déroulement des visites des logements réalisées au

titre de la plate-forme. En effet, les autres services pouvant réaliser des visites, comme l'ARS, ne disposent alors que d'un technicien sanitaire qui est, parmi ses nombreuses missions, habilité pour constater l'insalubrité mais dont les connaissances techniques du bâti sont différentes d'un technicien « bâtiment – construction » de la DDT. D'autre part, la CAF et la MSA ne mobilisent pas de contrôleurs pour la réalisation des constats de non-décence. Elles délèguent ces visites à la plate-forme. Le nombre de signalements transmis n'étant pour l'instant pas élevé (environ 6 depuis la création de la plate-forme), cette situation n'est pas un réel inconvénient. Dans l'hypothèse d'une augmentation des signalements d'indécence, il serait souhaitable que la CAF et la MSA définissent et informent la plate-forme de la procédure de traitement des situations de non-décence qui leur seraient signalées.

4.7 Dénouement des situations

4.7.1 Etat des lieux

Entre le 1^{er} janvier 2009 et le mois d'avril 2010, soit 16 mois de fonctionnement, 55 dossiers ont été traités par la plate-forme et 27 (soit 49 %) ont ainsi été clos. Parmi eux, 14 situations (soit 52 % des situations traitées) ont abouti suite à la réalisation des travaux préconisés. Mais 9 situations ont été classées (soit 33 %) car les locataires ne souhaitent plus donner suite à leurs demandes. La figure 7 ci-dessous présente les conclusions des dossiers classés.

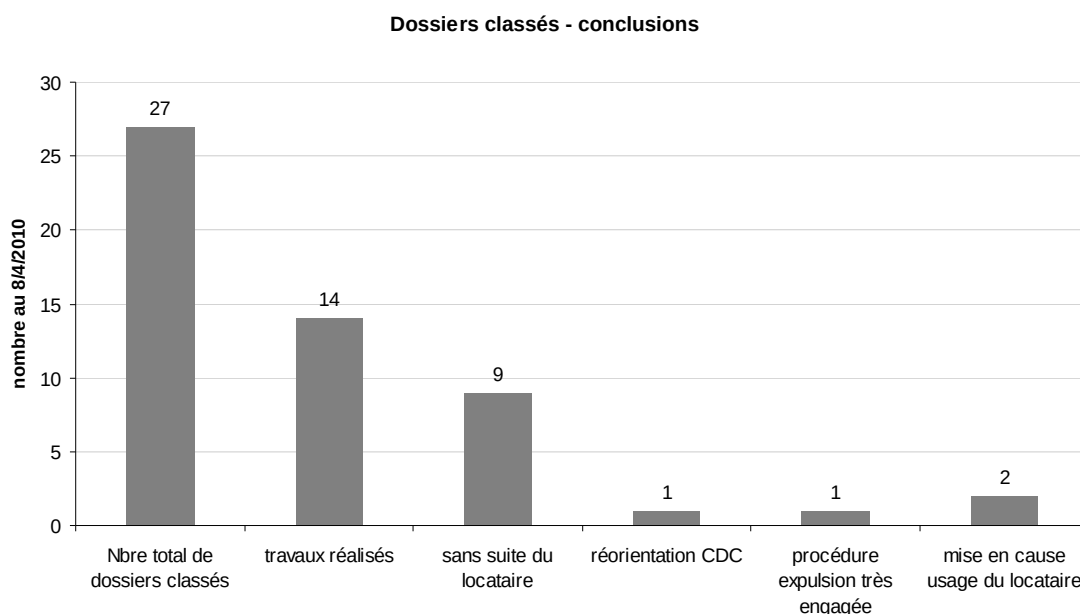


Figure 7 : Dénouement des dossiers

28 dossiers (soit 51 %) sont donc toujours en cours de traitement. Des solutions sont proposées pour chacun, mais elles peuvent prendre du temps du fait des procédures engagées, des partenaires sollicités, des travaux à réaliser ou des dossiers de subvention et de financement à constituer.

4.7.2 Analyse

Les partenaires de la plate-forme sont plutôt satisfaits : avant la plate-forme, de nombreuses situations n'auraient pas trouvé de solution. Certes, la marge de progression reste importante, mais il est encourageant de voir qu'il est possible d'agir dans certains cas. Les délais d'intervention apparaissent plutôt bons et les solutions apportées concrètes.

On note aussi que, par rapport à d'autres départements, un faible nombre d'arrêtés d'insalubrité ou de périls sont pris. Ceci pourrait s'expliquer par la faible application des mesures coercitives au profit de procédures amiables. A ce titre, certains partenaires souhaiteraient voir l'Etat et les élus agir plus fermement dans certaines situations. Ce constat s'explique également par la problématique importante des propriétaires occupants en Meuse.

Les membres signalent également les lacunes du suivi social, ou plutôt le manque de visibilité du travail social réalisé auprès des personnes dont les situations sont signalées, car les informations ne remontent pas jusqu'à la plate-forme. Il faut donc développer l'adhésion des assistantes sociales afin que la direction de la solidarité du CG puisse jouer son rôle pleinement. L'autre lacune est technico-économique. Même s'il existe des aides financières, personne à la plate-forme ne propose un service complet aux propriétaires occupants et bailleurs de subventions et de solutions de financements, au même titre que peut le faire un opérateur (OPAH, MOUS et PIG). En effet, un des blocages récurrent des dossiers est le restant à charge du propriétaire pour la réalisation de travaux. L'assistance et l'accompagnement des propriétaires en matière de montage financier est à développer.

4.8 Communication

4.8.1 Etat des lieux

Tous les acteurs s'entendent sur le fait que la communication est un point faible de la plate-forme. **En interne**, tous les membres ne connaissent pas le rôle des autres, et on note également des lacunes au sein même des services des membres, comme par exemple des assistantes sociales du CG. Hormis l'arrêté de constitution et une note d'accompagnement, ainsi que des documents de séance, il n'y a aucune communication formalisée vers les membres.

En externe, un guide à l'usage des maires de la Meuse a été transmis aux 498 communes du département. Cependant, il a été a priori peu lu du fait de son caractère technique. Il est toutefois complet et très utile car il détaille les procédures et le rôle des maires dans la lutte contre l'habitat dégradé, présente la plate-forme et la procédure de saisie de cette dernière via la fiche alerte. De plus, des réunions d'information auprès de différents publics, n'ont pu, faute de temps, être réalisées. Enfin, certains membres pensent que la plate-forme, en tant que telle, n'a pas nécessairement besoin d'être connue des particuliers qui continuent à adresser leur signalement par les circuits habituels (CAF, ARS, mairies, etc). D'autres estiment nécessaires

d'avoir une identité de la plate-forme, avec un logo propre et qui ferait par exemple référence au PDALPD.

4.8.2 Analyse

La communication de la plate-forme ne fait l'objet d'aucun plan. Les objectifs et les cibles n'ont pas été définis par les membres. De ce fait, les incompréhensions internes se multiplient et le réseau des partenaires départementaux potentiels n'a pas connaissance du dispositif. Il n'y a plus de rapport d'activité formalisé.

En interne, les membres doivent informer la plate-forme de l'avancement des dossiers, ce qui n'est pas forcément le cas de la direction de la solidarité du conseil général pour laquelle il apparaît des difficultés internes aux services. La présence d'une assistante sociale du conseil général aux côtés du représentant de la direction de la solidarité pourrait peut-être clarifier la connaissance de certains dossiers.

D'autre part, un guide « qui fait quoi » semble nécessaire aux nouveaux arrivants, du fait de la réforme des services ou de turn-over des représentants. Egalement, la mise en place d'un tableau de bord simplifié et d'indicateurs permettrait une meilleure compréhension de l'avancée des dossiers et faciliterait la réalisation du rapport d'activité.

Enfin, pour la communication interne aux services des membres, un guide sur l'habitat dégradé et la procédure de saisie de la plate-forme apparaît nécessaire afin de développer le signalement et mieux orienter les plaintes reçues.

En externe, l'information des locataires et des propriétaires des suites données à leur dossier, mais également aux personnes ayant signalé la situation doit être formalisée. En effet, il apparaît nécessaire de clarifier les circuits d'information : la plate-forme doit-elle informer systématiquement toutes les parties intéressées ou bien s'appuyer sur les membres en contact avec ces parties ?

Enfin, concernant l'information des partenaires potentiels, les solutions les plus appropriées seraient des réunions d'information et une plaquette expliquant la notion d'habitat dégradé avec la liste des personnes à contacter pour faire un signalement. Les publics cibles doivent donc être déterminés.

5 Propositions d'évolution de la plate-forme

5.1 Fonctionnement d'autres « plates-formes » en France

Suite à la consultation des DT - ARS à l'échelle nationale concernant l'existence d'une plate-forme de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et de documents de cadrage de ces plates-formes, 11 départements ont répondu à la demande (voir l'annexe 5). L'étude de ces documents montre la variabilité des pratiques bien que les objectifs soient communs.

Tout d'abord on constate que les structures créées ne portent pas toutes la même appellation et que d'un département à l'autre, on parlera de pôle, de commission partenariale, de mission inter-service, de plate-forme, de comité ou encore de cellule. Quels que soient leurs noms, ces structures ne sont pas non plus composées des mêmes membres. On retrouve cependant un tronc commun : les services de l'Etat, l'ARS, la CAF, la MSA, le Conseil Général et l'ANAH. Viennent s'y ajouter selon les cas, des associations diverses et variées, des collectivités, des opérateurs, etc.

Le champ d'action des « plates-formes » n'est pas toujours le même non plus. Certaines plates-formes ne traitent que l'habitat indigne et ne s'occupent pas des logements non décents ou des manquements à l'hygiène. De la même manière, tous les dispositifs ne souhaitent pas intégrer la problématique des propriétaires occupants, ou ne la considèrent que marginale. Ceci est à l'opposé de la problématique meusienne où les propriétaires occupants représentent un enjeu majeur. D'autre part, l'animation et le secrétariat du dispositif peuvent être confiés indifféremment à l'un ou l'autre des membres, ARS, DDT, CAF, Conseil Général ou directement à l'opérateur de la MOUS si celle-ci est de portée départementale. Le choix du secrétariat et de l'animateur reposant sur le volontariat d'un acteur qui dispose des moyens nécessaires en termes de personnels. De même concernant la centralisation des données, dans certains départements ont été créés des sites internet dédiés auxquels les membres peuvent accéder pour consulter en ligne les dossiers de la plate-forme. Dans d'autres cas, il s'agit d'utiliser la base @riane-bph⁶ alors que d'autres se contenteront d'un tableau de suivi Excel®.

Concernant les outils à destination des partenaires, du public et de la plate-forme elle-même, il faut avouer que le choix est assez important. Depuis les guides et plaquettes, les fiches de signalement et d'évaluation des logements, jusqu'aux courriers-type en tous genres, certaines plates-formes ont créé un ensemble d'outils utiles au bon fonctionnement du dispositif. Elles ont également souvent formalisé leur fonctionnement au travers de divers documents de cadrage appelés selon les cas protocole, schéma départemental, charte, convention, etc. Ces documents précisent généralement les objectifs qualitatifs du dispositif mais que très rarement des objectifs quantitatifs. En effet, seule une charte imposait un nombre de situations pour les locataires et pour les propriétaires occupants à résorber. Enfin, on peut constater une forte variabilité des fréquences des réunions de ces groupes, avec pour certaines des périodicités mensuelles et pour d'autres annuelles car tout ne se passe que par téléphone, mail, et site internet.

Les dispositifs sont donc adaptés aux contextes locaux, il n'y a pas vraiment de standard à suivre. Les modalités de fonctionnement dépendent de l'investissement variable des membres d'un département à l'autre. Il faut donc prendre en compte leurs attentes.

⁶ @riane-bph : @riane-base partenariale de l'habitat est une base de donnée développée par le ministère chargé de la santé permettant de centraliser les informations relatives aux dossiers et de suivre les procédures réglementaires relatives à l'insalubrité, au plomb et au CREP.

5.2 Propositions d'évolution de la plate-forme

5.2.1 Les scénarii de fonctionnement

A) Conserver le fonctionnement actuel

La première solution serait d'officialiser le fonctionnement actuel. En effet, malgré les reproches qui lui sont faits, il a permis de faire aboutir un certain nombre de situations. Il est en outre de gestion plus aisée car la DDT pilote plus qu'elle n'anime et initie donc les solutions. Il permet d'autre part un traitement rapide des signalements. Le secrétariat réceptionne toutes les demandes, prétraitées ou non par les membres. L'annexe 6 présente le schéma de fonctionnement actuel.

- Option A-1 : Une variante serait de ne réaliser qu'une réunion trimestrielle voire semestrielle d'information, les échanges se faisant préférentiellement entre les membres par téléphone et e-mail pour le traitement des situations individuelles

B) Recentrer la plate-forme

Afin de rendre la plate-forme plus opérationnelle et apporter la confidentialité des données, il apparaît opportun de réduire ces membres aux seuls « opérationnels et décideurs » et de réaliser des réunions plus fréquentes et au moins mensuelles. Des réunions périodiques seront alors nécessaires auprès des partenaires du réseau afin de les informer des avancées du dispositif. En annexe 7 est présenté le schéma de la plate-forme « recentrée ».

C) Ouvrir la plate-forme à d'autres membres

Afin de pallier le caractère sélectif des membres et augmenter la représentativité des structures concernées par l'habitat dégradé à la plate-forme, le choix pourrait être fait de proposer à de nombreux autres acteurs d'y participer. L'annexe 7 présente la plate-forme « élargie ».

- option C-1 : Créer différentes commissions (technique, plénière, etc)
- option C-2 : Choisir des représentants de groupes (ex : 1 représentant de toutes les associations, 1 représentant des collectivités, etc)

D) Options communes

Ces options peuvent s'appliquer à l'ensemble des scénarii :

- Option D-1 : les personnels « actifs » qui étudient les situations individuelles sont distincts des personnels « décideurs » ;
- Option D-2 : les particuliers peuvent saisir directement la plate-forme ;
- Option D-3 : le secrétariat réalise une enquête préalable (voir chapitre 5.2.6) ;
- Option D-4 : tous les signalements, membres inclus, sont réalisés sous la forme d'une fiche alerte ;
- Option D-5 : création d'un groupe de travail « communication » au sein de la plate-forme.

5.2.2 Evolution de l'arrêté de constitution

La forme définitive de l'arrêté sera fonction du scénario choisi par les membres actuels de la plate-forme, les modifications et ajouts porteront sur :

- les références réglementaires, auxquelles il conviendra d'ajouter le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles et le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des AR S
- la liste des membres, et la composition des comités s'il y a lieu
- la fréquence des réunions
- les tâches du secrétariat de la plate-forme
- les personnes en charge de l'exécution de cette décision, le Directeur Départemental de l'Equipe n'existant plus.

En annexe 8, un exemple d'arrêté selon le scénario « plateforme élargie » est proposé.

5.2.3 Charte de fonctionnement

Après l'observation du fonctionnement de la plate-forme, le recueil des attentes des membres et l'étude de différents documents de cadrage transmis par des délégations territoriales d'ARS de divers départements, des éléments constitutifs de la charte de fonctionnement de la plate-forme meusienne se précisent, à savoir :

- le champ d'intervention de la plate-forme : il doit définir exactement ce qu'est le logement dégradé et le public concerné ;
- les objectifs qualitatifs ;
- le repérage des situations et les modalités de saisine de la plate-forme ;
- les procédures de signalement et de traitement des situations, relevant ou non de l'urgence ;
- la compétence, le rôle attendu et l'engagement des membres ;
- le respect de la confidentialité et de la transparence ;
- les circuits d'information et de décision ;
- les indicateurs de suivi du dispositif ;

En annexe 10, est proposée une charte selon le scénario « plateforme recentrée ».

5.2.4 Suivi des dossiers

La question du site internet dédié semble à écarter. En effet, la création de ce site apparaît d'un coût élevé par rapport au nombre de situations traitées, sans compter le temps nécessaire à sa gestion. La base @riane-bph (voir note p24) pourrait en revanche être un outil utile à la plate-

forme meusienne. Même si de nombreuses situations n'entraînent pas nécessairement de procédures administratives, situations pour lesquelles la base @riane a été initialement créée, il est a priori possible de l'utiliser en dehors de ce cadre. Cette base pourrait permettre aux membres, selon un protocole défini par une charte d'utilisation, de créer ou de consulter des dossiers, d'informer les partenaires et le tout en temps réel. Mais la possibilité d'utiliser cette base n'a pu être approfondie au cours de ce stage et mériterait une étude à part entière. La meilleure solution reste donc pour l'instant le fichier Excel®.

5.2.5 Indicateurs de suivi et de performance du dispositif

A l'instar du premier bilan dressé par le secrétariat de la plate-forme à la réunion du 15 juin 2010, il serait souhaitable de formaliser des indicateurs de suivi du fonctionnement et de la performance de la plate-forme. Ces indicateurs permettraient d'avoir une vision simplifiée et rapide des circuits de signalement et des solutions apportées dans la lutte contre l'habitat dégradé et faciliterait la rédaction d'un rapport d'activité. En annexe 11 sont proposés des indicateurs de suivi.

5.2.6 Documents utiles

Le fonctionnement et la communication de la plate-forme peuvent être améliorés, facilités et accélérés par l'utilisation de divers documents.

A) Fiche investigation

Suite à la réception d'un signalement (fiche alerte, courrier, etc), le secrétariat de la plate-forme réalise une investigation téléphonique afin de compléter le signalement (démarches préalables, connaissance du dossier pas les services sociaux...). La fiche « investigation préalable » présentée en annexe 9 reprend les informations essentielles à la compréhension du dossier.

B) Courriers type à l'usage des demandeurs et des partenaires

Au cours de l'investigation préalable et en cas de constat de manquement à la procédure de saisie de la plateforme, transmission au demandeur d'un courrier type adapté à sa demande (courrier au propriétaire, courrier au maire, courrier à la CDC). Voir l'annexe 13, pages XXXII et XXXIII.

C) Courriers types à l'usage de la plate-forme

En réponse aux demandes, pour saisir une instance, informer un partenaire, le demandeur et toute personne concernée, il est nécessaire d'élaborer des courriers-types que le secrétariat de la plate-forme pourra utiliser dans les situations suivantes :

- rejet d'une demande,
- information des droits aux locataires,

- rappel des devoirs au propriétaire,
- demande d'intervention du maire dans le cadre d'un manquement à l'hygiène ou dans le cadre d'une procédure de péril,
- information du propriétaire de la procédure administrative initiée,
- information du locataire de l'impact de la procédure administrative sur sa situation,
- information du locataire sur la transmission de son dossier au maire,
- information du signalant sur la suite donnée à la situation repérée,
- convocation d'une réunion locale,
- convocation à la réunion de la plate-forme,

Ces documents n'ont pas pu être réalisés faute de temps.

D) Guide à l'usage des membres et des partenaires

Des guides et des plaquettes ont été publiés dans différents départements. Concernant les guides, même avec des efforts de vulgarisation, la multitude des procédures et des acteurs entraîne nécessairement la constitution de documents de lecture non aisée, même s'ils sont un recueil très utile lors de recherches avancées. C'est par exemple le cas en Meuse avec le « Guide à l'usage des Maires », avec ses 25 pages « techniques ». A contrario, certaines plaquettes ne sont pas assez détaillées sur les démarches à conseiller ou à entreprendre ou tout simplement comment saisir la plate-forme afin de signaler des situations d'habitat dégradé. Il n'existe cependant pas de document de ce type en Meuse. Il apparaît donc intéressant de réaliser un document à mi-chemin entre le recueil réglementaire et la plaquette d'information. L'annexe 13 constitue une maquette pour un tel guide.

5.2.7 Elargissement du réseau de signalement

Une lacune importante de la plate-forme réside dans l'absence d'un réseau d'alerte identifié et impliqué. La durée du stage n'a pas permis de réaliser cette tâche. Cependant, une liste des partenaires potentiels du réseau et leurs coordonnées est présentée en annexe 14.

5.2.8 Le conseiller économique et financier

L'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs doit être complet, et la plate-forme ne dispose pas d'une personne en charge du montage des dossiers et des solutions de financement. Il apparaît a priori difficile qu'un membre actuel assume cette mission. La solution résiderait alors dans le recrutement d'un opérateur dédié à cette tâche. Mais la question du financement de cette mission n'a pas été approfondie lors de cette étude.

Conclusion

Le bilan du fonctionnement de la plate-forme meusienne de lutte contre l'habitat dégradé a été dressé avec le soutien de l'ensemble des membres qui se sont tous soumis au jeu de l'interrogatoire. Si les membres sont unanimes sur le fait que la plate-forme est essentielle à l'interaction des acteurs et qu'elle constitue une solution aux situations dont on ne savait que faire auparavant, il est indéniable à leur écoute et en observant les réunions de la plate-forme que la coordination des acteurs peut encore être améliorée.

Bien que perfectible, la plate-forme montre, par le nombre de demandes et les résultats obtenus, qu'elle a toute sa place dans le dispositif de résorption de l'habitat dégradé. L'ensemble des membres confirme son utilité dans leurs travaux quotidiens. Des solutions qui pouvaient paraître insolubles ont trouvé, grâce à l'implication de tous, des solutions concrètes et adaptées.

Cependant, cette analyse a également montré des dysfonctionnements à différents niveaux. Ces dysfonctionnements découlent principalement de l'absence d'une vision commune et partagée par tous les acteurs sur les objectifs et le champ d'action de la plate-forme. En effet, il apparaît des difficultés depuis la mobilisation du réseau de signalement, jusqu'à l'intervention et l'implication des membres. Ainsi, il s'avère indispensable de formaliser le fonctionnement de la plate-forme en termes de positionnement, d'action et de communication. Cette formalisation doit nécessairement prendre en compte les attentes de l'ensemble des membres sans oublier les modifications structurelles et fonctionnelles engendrées par la RGPP.

A partir de l'écoute des membres et de l'observation des réunions de la plate-forme, différents scénarii de fonctionnement ont été élaborés. Ces scénarii s'accompagnent d'outils et de documents de cadrage qui permettront d'améliorer la coordination des actions de la plate-forme. Mais ces scénarii peuvent entraîner de profonds bouleversements des pratiques qui s'étaient installées jusqu'alors, à moins que le fonctionnement actuel ne soit conservé.

Le choix des modalités de fonctionnement de la plate-forme et la validation des outils restent encore à faire. Et on peut présager que ces choix seront difficiles.

Bibliographie

Textes réglementaires

Code civil

Code de la Construction et de l'Habitation

Code Général des Collectivités Territoriales

Code de la Santé Publique

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, Journal Officiel, n°127 du 3 juin 1990

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, Journal Officiel n°26 du 31 janvier 2002

Loi n°2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique, Journal Officiel du 11 août 2004

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, Journal Officiel n°163 du 16 juillet 2006

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, Journal Officiel n°73 du 27 mars 2009

Loi du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires, Journal Officiel du 22 juillet 2009

Ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, Journal Officiel du 31 janvier 2002

Décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, Journal Officiel, n°279 du 1er décembre 2007

Décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles, Journal Officiel du 4 décembre 2009

Décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de Santé, Journal officiel du 1^{er} avril 2010

Rapports, Etudes et Mémoires

Caroline NICOLAS, septembre 2009, « PDALPD du Loiret : appui à la création d'un guide -qui fait quoi- en matière d'habitat indigne », Rapport d'étude de l'EHESP

BAUER JL, SCHNEIDER D, SCHWAGER M, CETE de l'Est, mai 2009, « l'habitat indigne en Lorraine », Rapport d'étude

Conseil Général de la Meuse, décembre 2007, « Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées »

Martine DESRUES, septembre 2008, « Evaluer la plus value de la mise en place d'un pôle interdépartemental de lutte contre l'habitat insalubre au sein des services santé et environnement des directions départementales du Nord et du Pas de Calais et de la Région », Rapport d'étude de l'EHESP

Plate-forme habitat dégradé, juillet 2009, « Guide à l'usage des maires »

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, 2007, « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux. Méthodes et choix des procédures »

Préfecture de la Région Lorraine, 2005, Plan Régional Santé Environnement Lorraine

Sites internet

Réseau d'échange en santé-environnementale : <http://rese.intranet.sante.gouv.fr/>

Site Légifrance : www.legifrance.gouv.fr

Site de l'ANIL : www.anil.org.fr

Site du PNLHI : www.habitatindigne.logement.gouv.fr

Liste des annexes

ANNEXE 1 : Guide d'entretien	II
ANNEXE 2 : Planning du stage.....	III
ANNEXE 3 : Arrêté de constitution de la plate-forme	V
ANNEXE 4 : annuaire des membres de la plate-forme	VII
ANNEXE 5 : Synthèses du fonctionnement d'autres plates-formes.....	VIII
ANNEXE 6 Fonctionnement actuel de la plate-forme « habitat dégradé »	X
ANNEXE 7 : Scénario alternatif - schéma général	XI
ANNEXE 8 : Proposition d'un nouvel arrêté	XIII
ANNEXE 9 : Fiche d'investigation préalable	XV
ANNEXE 10 : Proposition d'une charte de fonctionnement.....	XVI
ANNEXE 11 : Indicateurs de suivi.....	XXIV
ANNEXE 12 : Définitions des procédures opérationnelles	XXV
ANNEXE 13 : Maquette d'un guide à l'usage des partenaires.....	XXVI
ANNEXE 14 : Liste des contacts potentiels pour le développement du réseau de signalement	XXXIV

ANNEXE 1 : Guide d'entretien

Date de l'entretien :

Organisme	
Nom	
Prénom	
Fonction	
Date de début de participation à la plate-forme	

- Quel est votre rôle dans cette plateforme (quel est votre apport sur les dossiers traités) ?
- De quels compétences/pouvoirs/autorités/leviers réglementaires ou financiers disposez-vous dans le domaine de l'habitat ?
- Participez-vous vous-même ou votre organisme au signalement des cas d'habitat dégradé ?
- Le signalement des cas tel qu'il est réalisé vous paraît-il satisfaisant ?
- Les autres membres ont-ils bien identifié votre rôle ?? / connaissez-vous le rôle de chacun ?
- Quels moyens consacrez-vous à la plate-forme et aux dossiers à suivre (temps, personnel) ?
- Pouvez-vous estimer le nombre de dossiers sur lesquels votre intervention a été nécessaire ?
- Les suites données aux dossiers traités sont-elles satisfaisantes de votre point de vue ?
- Quelles difficultés rencontrez-vous ?
- Quelles sont d'après vous les forces et les faiblesses de la plateforme ?
- Quelles sont vos attentes vis-à-vis de cette plateforme ? Des objectifs sont-ils définis par vos services ?
- La plate-forme répond-t-elle à toutes vos attentes et sinon, pour quelles raisons ?
- Y-a-t-il des partenaires/acteurs de l'habitat non présents et qui selon vous devraient participer à la plate-forme ?
- La fréquence des réunions de la plateforme est-elle adaptée ?
- Estimez-vous nécessaire de communiquer sur la plate-forme ? Sur les partenaires ? sur les méthodes, procédures, protocoles ? A qui ?
- Avez-vous besoins dans vos démarches d'un support de communication sur la plateforme ?
- Quelles améliorations (fonctionnement, composition, communication interne ou externe, pilotage, etc) dont nous n'avons pas encore parlé, seraient à votre avis souhaitables ?

ANNEXE 2 : Planning du stage

La stage s'est déroulé du 17 mai au 9 juillet 2010 inclus, soit 8 semaines

Semaine 1

- Accueil et installation au sein du service VSSE
- Rencontre de la Déléguée Territoriale de l'ARS Meuse
- Recueil de documents sur la plate-forme meusienne, l'habitat, les partenaires, la réglementation, etc
- Prise de contact et de rendez-vous avec les membres de la plate-forme meusienne
- Point sur le stage (cadrage, objectifs, méthode) avec M. MAURICE, IES chef de service par intérim.
- Réalisation d'un guide d'entretien

Semaine 2

- Rencontre de Karine THEAUDIN, IGS Régional et maître de stage pour valider le projet d'étude.
- Rencontre de Stéphanie MONIOT, IES « habitat » de la DT-ARS 54
- Rencontres de Mme GORLIER, responsable de la politique de la ville et de l'habitat à la DDT, Mme REMY-HAURAY, secrétaire de la plate-forme à la DDT et de M. CARGEMEL, représentant l'ANAH.
- Rencontre de Mme CAUSSIN-DELRUE et de Mme MEUNIER de la Mission Habitat du CG de la Meuse
- Rencontre de Melle JABOT de la Direction de la solidarité au CG de la Meuse
- Rencontre de M. FAHEM, Chargé d'études de l'ARIM Meuse

Semaine 3

- Rencontre de Mme MENNEGUZZI de l'UDAF
- Rencontre de Mme DEMEUSY de la CAF
- Rencontre de Mme CHRETIEN-DUCHAMP et Mme EVSEEVITCH , service insertion et prévention de toutes les exclusions à la DDCSPP
- Rencontre de Mme BOIZET, responsable de l'agence OPH de Bar le Duc
- Visite habitat avec M. MAURICE (IES) : accumulation de déchets
- Demande de documents à l'ensemble des ex-services santé-environnement de France

Semaine 4

- Point avancement du stage avec Karine THEAUDIN
- Proposition d'un plan détaillé du rapport d'étude
- Rencontre de Monique GUILLASO, CEI et du Dr FLABBEE de l'hôpital central de Nancy
- Rencontre de Céline PRINS, responsable du service VSSE à la DT-ARS 55
- Rencontre de Mme SIMON, chargé d'études, Urbam Conseil
- Rencontre de Mme CHABEAU, Directrice de la DDCSPP 55

Semaine 5

- Participation à la réunion de la plate-forme « habitat dégradé »
- Synthèse et analyse des entretiens réalisés et de l'observation de la plate-forme
- Synthèse des documents envoyés par d'autres plates-formes départementales
- Réalisation d'un guide à l'usage des partenaires de la plate-forme
- Conception de différents scénarii de fonctionnement de la plate-forme
- Rédaction de documents à l'usage de la plate-forme
- Début de la rédaction du rapport d'étude

Semaine 6

- Rédaction d'une première version du rapport et des documents annexés et proposition aux relecteurs (Mme THEAUDIN, M. MAURICE)
- Visite de la piscine de Bar-Le-Duc avec le technicien sanitaire
- Recherche d'« alerteurs » potentiels

Semaine 7

- Point avancement du stage avec Karine THEAUDIN
- Rédaction du rapport et intégration des remarques des relecteurs
- Poursuite de la recherche de partenaires potentiels de la plate-forme (associations, CCAS, etc)
- Rencontre d'une AS du réseau de signalement actuel
- Visite habitat avec M. KOUAME (TS) : insalubrité avérée
- Visite habitat avec Mme GORLIER (DDT) et M. FABBIAN (DDT) : non décence

Semaine 8

- Participation à la réunion régionale VSSE
- Bilan du stage avec Karine THEAUDIN
- Finalisation des documents annexés
- Finalisation et envoi du rapport d'étude à l'EHESP

ANNEXE 3 : Arrêté de constitution de la plate-forme



Le Préfet de la Meuse,

Le Président du Conseil Général de la Meuse,

- Vu Le code de la construction et de l'habitation
- Vu Le code de la santé publique
- Vu L'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux,
- Vu L'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux,
- Vu La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- Vu La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,
- Vu La loi n° 2000-1208 de décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- Vu La loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique,
- Vu La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- Vu La loi n° 2007-290 du 05 mars instituant le Droit Au Logement Opposable,
- Vu La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Vu Le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées,
- Vu L'arrêté conjoint du 28 novembre 2008, mettant en œuvre le quatrième plan d'action pour le logement des personnes défavorisées,

DECIDENT

ARTICLE 1er :

Le Préfet et le Président du Conseil Général de la Meuse décident de mettre en place à compter du 1^{er} janvier 2009, une plate-forme inter-service chargée de centraliser, coordonner, suivre et traiter les situations d'habitat dégradé.

ARTICLE 2 :

Les membres de cette commission sont :

- Le chef du Service Urbanisme Environnement de la DDE, ou son représentant
- Le chef du Service Santé Environnement de la DDASS, ou son représentant
- Le chef du Service Insertion et Développement Social du Conseil Général, ou son représentant
- Le chef de la Mission Habitat du Conseil Général, ou son représentant
- Le chef de la cellule financement du logement de la DDE, ou son représentant
- Le directeur de la CAF, ou son représentant
- Le directeur de la MSA, ou son représentant
- Le directeur de l'UDAF, ou son représentant
- La directrice générale de l'OPH, ou son représentant
- La présidente du directoire de la SAVTB-55, ou son représentant
- La directrice de l'agence Alsace-Lorraine de la Fondation Abbé Pierre, ou son représentant,

La commission cooptera en tant que de besoin, tout intervenant technique susceptible d'apporter des éléments utiles au traitement des situations identifiées par la plate-forme.

ARTICLE 3 :

La fréquence des réunions sera adaptée au besoin et est au minimum trimestrielle.

ARTICLE 4 :

Les services de la DDE assurent le secrétariat de la plate-forme et se chargent, à ce titre, de :

- la réception des fiches de signalement
- la prise de contact avec le demandeur
- l'instruction des dossiers, par la collecte et l'analyse des données auprès des membres de la commission et des acteurs concernés par la situation (maire, tutelle, ...)
- la mobilisation d'un intervenant technique pour la visite du logement (DDE, DDASS, opérateur d'action programmé ...)
- la gestion administrative de l'instance (convocation, ordre du jour, compte-rendu de réunions, ...)
- le pilotage des actions de communication et d'information concernant l'habitat dégradé dans le département
- la réalisation du recensement à l'adresse et de statistiques, relatifs aux dossiers concernant l'habitat dégradé dans le département.

Les membres de la plate-forme s'engagent à transmettre au secrétariat, les données nécessaires à l'instruction des dossiers.

Le partenariat initié par la plate-forme tend à privilégier l'approche des situations en s'appuyant sur les acteurs et sur les commissions de proximité. En conséquence, les dossiers individuels inscrits à l'ordre du jour de la plate-forme pour examen, sont ceux pour lesquels aucune solution satisfaisante n'est trouvée au terme des investigations conduites préalablement.

Il est rendu compte de l'avancée de l'ensemble des dossiers au moyen d'un tableau de bord remis préalablement à chaque réunion de la plate-forme par courrier électronique si possible.

Les modalités de fonctionnement de la plate-forme sont définies par un cahier des charges adopté par les membres de la plate-forme.

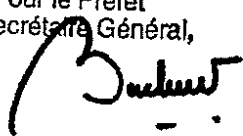
ARTICLE 5 :

Le Secrétariat Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Équipement et la Directrice Générale des Services du Conseil Général sont chargés de l'exécution de la présente décision.

Bar le Duc, le 12 AOUT 2010

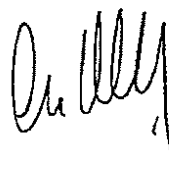
P/le 1

Préfet de la Meuse
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général,



Laurent BUCHAILLAT

Christian NAMY
Président du Conseil Général



ANNEXE 4 : annuaire des membres de la plate-forme

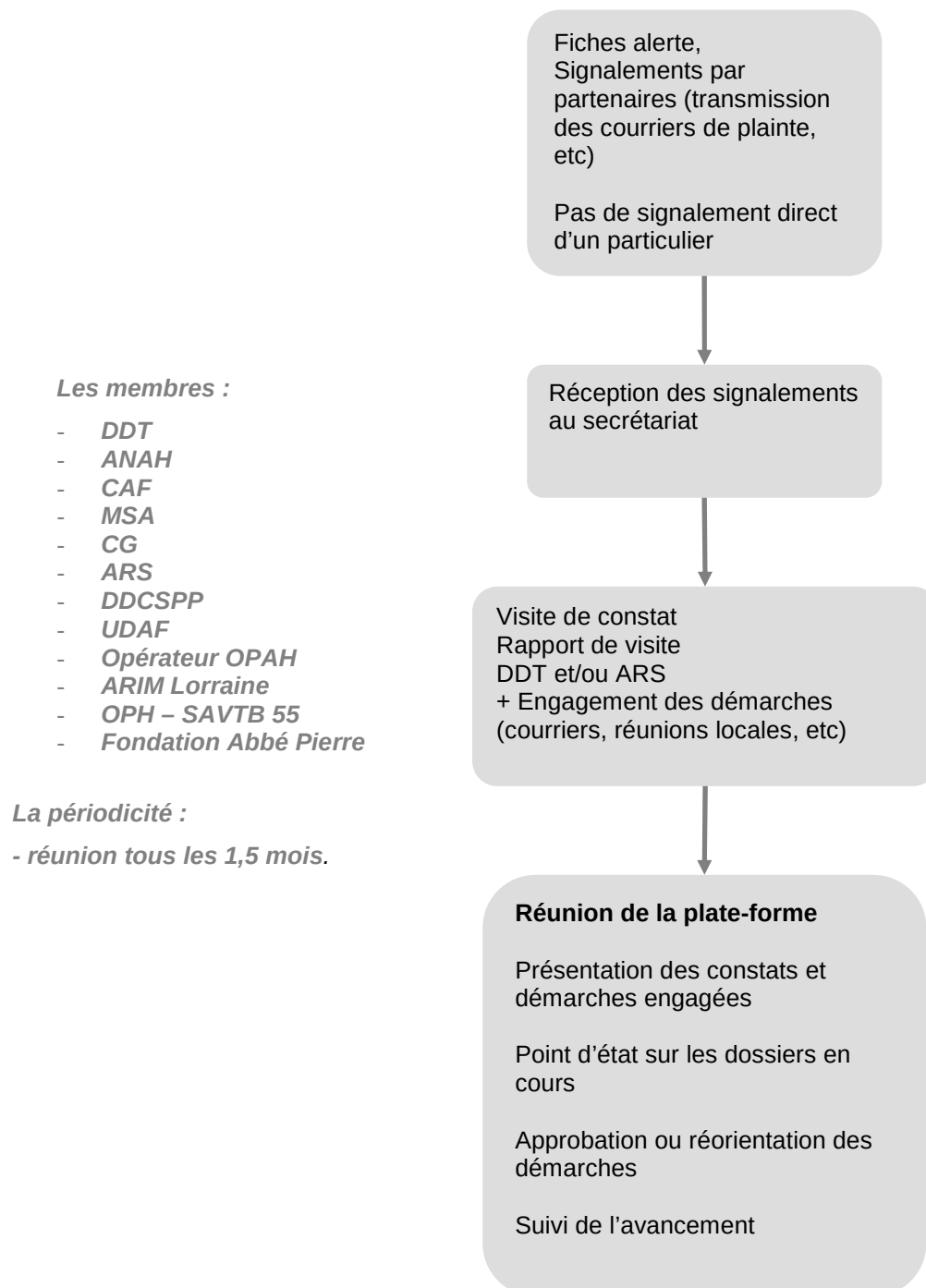
Organisme	Représentant	Mail	Tél
ARIM Lorraine	Anthony KOENIG	arim.lorraine@wanadoo.fr	03 83 37 20 24
ARIM Lorraine	Mohammed FAHEM	arim.lorraine@wanadoo.fr	09 51 94 35 90
ARS	Julien Maurice	julien.maurice@ars.sante.fr	
ARS	Céline Prins	Céline.prins@ars.sante.fr	03 29 76 84 50
CAF	Martine VALENDUC	martine.valenduc@cafbar-le-duc.cnafmail.fr	03 29 76 63 03
CAF	Myriam DEMEUSY	demeusy.myriam@cafbar-le-duc.cnafmail.fr	03 29 76 63 18
CAF	Laurence BONNAMY	laurence.bonnamy@cafbar-le-duc.cnafmail.fr	03 29 76 49 41
CG-direction solidarité	Agnès JOANNES	joannes.a@cg55.fr	
CG-direction solidarité	Anne Juliette JABOT		03 29 45 77 55
CG-direction solidarité	Mme Claude FERRON		03 29 45 77 55
CG-mission habitat	Laurence CAUSSIN-DELRUE	caussin.l@cg55.fr	03 29 45 77 36
CG-mission habitat	Nathalie MEUNIER	meunier.n@cg55.fr	03 29 45 77 36
DDCSPP	Evelyne CHRETIENDUCHAMP	evelyne.chretien-duchamp@meuse.gouv.fr	03 29 76 84 42
DDCSPP	Anne-Lise EVSEEVITCH	anne-lise.evseevitch@meuse.gouv.fr	03 29 76 84 48
DDT ANAH	Daniel CARGEMEL	Daniel.Cargemel@developpement-durable.gouv.fr	03 29 79 92 84
DDT resp politique habitat	Emeline GORLIER	Emeline.Gorlier@developpement-durable.gouv.fr	03 29 79 93 58
DDT resp. unité	Marie Claude BOQUILLON	Marie-Claude.Boquillon@developpement-durable.gouv.fr	
DDT secrétaire PF	Catherine REMY-HAURAY	Catherine.Remy-hauray@developpement-durable.gouv.fr	03 29 79 93 64
Fondation Abbé Pierre	Véronique ETIENNE		03 83 18 45 00
MSA	Camille CHOCHOY	chochoy.camille@msa08-51-55.msa.fr	03 26 02 83 20
OPH	Rachel BOIZET	r.boizet@groupeophmeuse.fr	03 29 45 12 22
OPH	Franck BRIEY	f.briey@groupeophmeuse.fr	03 29 45 12 22
Préfecture	Mme HERBOURT		03 29 77 55 55
UDAF	Anne-Marie MENEGUZZI	annemariemeneguzzi@free.fr	03 29 79 42 23
URBAM Conseil	Thierry COLIN	opah@urbam.fr	03 29 64 05 90
URBAM Conseil	Catherine SIMON	opah@urbam.fr	03 29 64 05 90

ANNEXE 5 : Synthèses du fonctionnement d'autres plates-formes

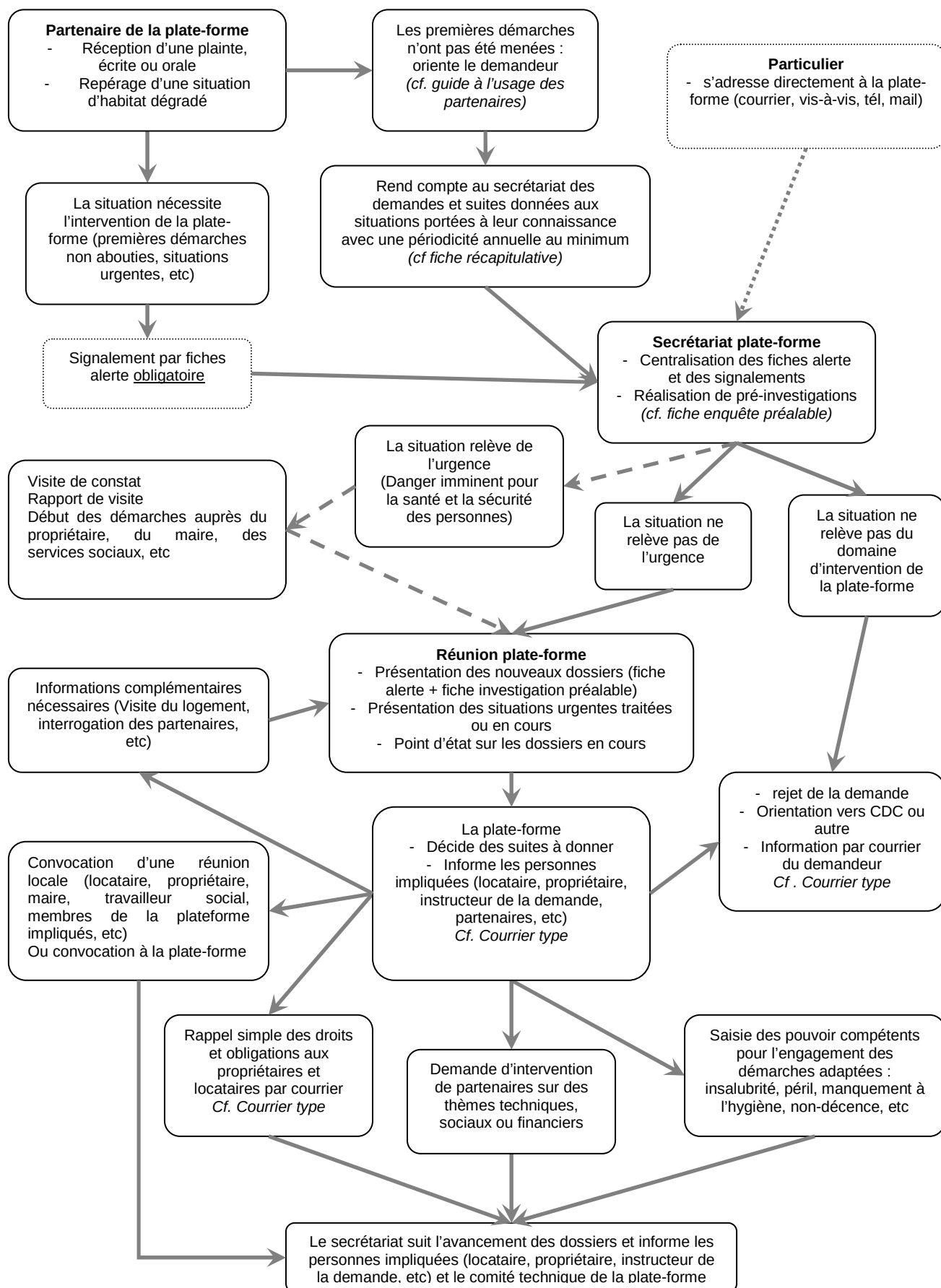
Département	Date de début	Nom de la structure	Documents de cadrage	Publics concernés	Champ d'action	Membres et partenaires	Mode de saisine	Secrétariat et animation	Réalisation des diagnostics techniques	Périodicité des réunions	Objectifs quantitatifs
Seine Maritime	2006	8 Comités Locaux "Habitat Dégradé" répartis sur le territoire	protocole départemental signé par les partenaires, règlement intérieur des comités locaux	Locataires et PO	suspicion de logement non décent et habitat indigne	Etat, Département, Communes, CAF, MSA, ADIL, représentant des associations agréées FSL, invités	grille de signalement	Conseil Général	opérateur, Etat, commune	toutes les 8 à 12 semaines, planning fixé annuellement	/
Deux-Sèvres	2010	MOUS-PDALPD précarité énergétique et habitat dégradé	Procédures schématisées, charte d'utilisation @riane	Locataires et PO	habitat dégradé, précarité énergétique	ADIL, CAF, CG, DDT, MSA, PACT 79, SCHS de Niort, Urbanis	non formalisé	opérateur MOUS	PACT, SCHS		
Meurthe et Moselle	2007		charte où chaque partenaire a rédigé ses engagements	Locataires et PO	habitat indigne, non décent	CG, CU du Grand Nancy, ADIL, CG, DDT, ARS, Comité d'Action Logement, CGL, ARIM	grille de signalement, alimentation d'un site internet dédié que chaque membre peut consulter et alimenter	CAF		pas de réunions, tout via le site internet	
Lot et Garonne	2005	commission partenariale départementale de lutte contre l'habitat indigne	convention de lutte contre l'habitat indigne (renouvellement tacite annuel), règlement intérieur de la CDLCHI		indigne : non décence, manquements d'ordre sanitaires, insalubrité	Etat, Département, ANAH, CAF, MSA, Comité interprofessionnel du logement	fiche de signalement, particuliers peuvent saisir	DDE	opérateur de la mission Constat Technique d'Habitabilité	mensuelle	
Ardèche	2008	MOUS et commission technique partenariale	Protocole établi pour 2 ans	locataires et PO	logement indigne, non décent	Etat, Département, CAF, MSA, Crédit immobilier	fiche simplifiée	opérateur technique	opérateur technique	trimestrielle	traiter 16 situations de P.O et 14 situations de locataires

Département	Date de début	Nom de la structure	Documents de cadrage	Publics concernés	Champ d'action	Membres et partenaires	Mode de saisine	Secrétariat et animation	Réalisation des diagnostics techniques	Périodicité des réunions	Objectifs quantitatifs
Aube	2006	Mission interservices santé-habitat	lettre de mission, schéma départemental de traitement des signalements d'habitat indigne	locataires (PO à la marge)	habitat indigne mais pas habitat non décent	préfecture, DDASS, DDE, CG, SCHS, CAF, MSA, CPAM	grille auto-évaluation ou grille enquête	DDASS, service SE	DDASS, SCHS, opérateur	réunion plénière annuelle, comités opérationnels en tant que de besoins.	
Mayenne	2010	pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et pour le développement d'une offre locative très sociale	Protocole d'accord départemental		Logement indigne, logement non-décent	Etat, CG, ANAH, CA de Laval, CAF, MSA		DDT	opérateur PIG		
Gironde	2009	mission inter-service contre l'habitat indigne	charte technique de fonctionnement inter-service	locataires et PO	insalubrité, risque d'exposition au plomb	DDE, DDASS, Préfecture, SCHS		?		mensuelle	
Pas de Calais	2002	guichet unique de l'habitat indigne et non décent				préfecture, DDE, DDASS, CG, CAF	ROL (Relevé d'observation logement)	DDE	DDE (DDASS si insalubrité)	semestrielle	
Maine et Loire	2009	Cellule habitat indigne et comités techniques territoriaux	Dispositif départemental de traitement de l'habitat indigne	Locataires et PO	MOUS habitat indigne et PIG habitat dégradé	commune, CG, DDASS, DDEA, CAF, MSA,	fiche de repérage et de signalement	CG	opérateur	comité techniques territoriaux se réunissent tous les 2 à 3 mois	
Vendée	2010	cellule habitat indigne	Note	locataires	habitat indigne ou énergivore	CG, CC de la Roche sur Yon, CAF, Etat		opérateur	opérateur		

ANNEXE 6 Fonctionnement actuel de la plate-forme « habitat dégradé »



ANNEXE 7 : Scénario alternatif - schéma général



Scénario alternatif : organisation plate-forme

La présence de certains membres non-institutionnels dans le traitement à proprement parlé des situations compromet la nécessité d'une certaine confidentialité des dossiers. Afin de pallier ce problème tout en conservant une transparence et un accès à tous aux informations ayant attrait à la plate-forme, deux propositions sont faites :

Plate-forme élargie à de nombreux partenaires

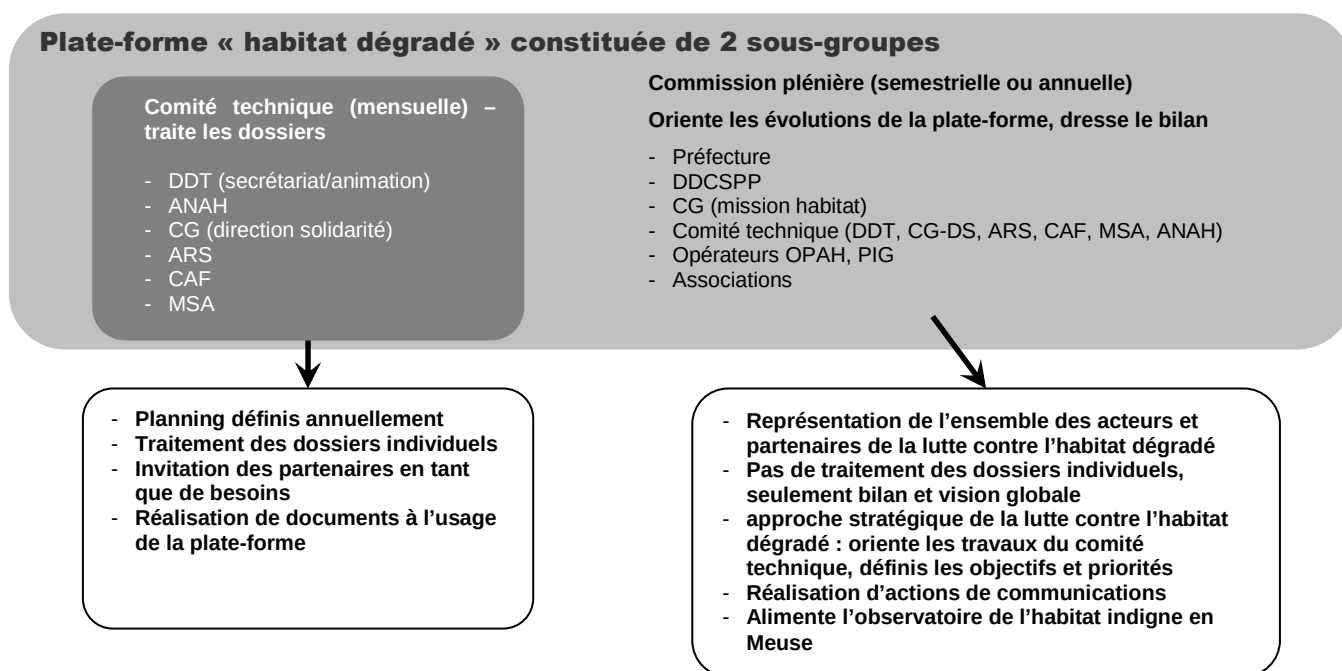
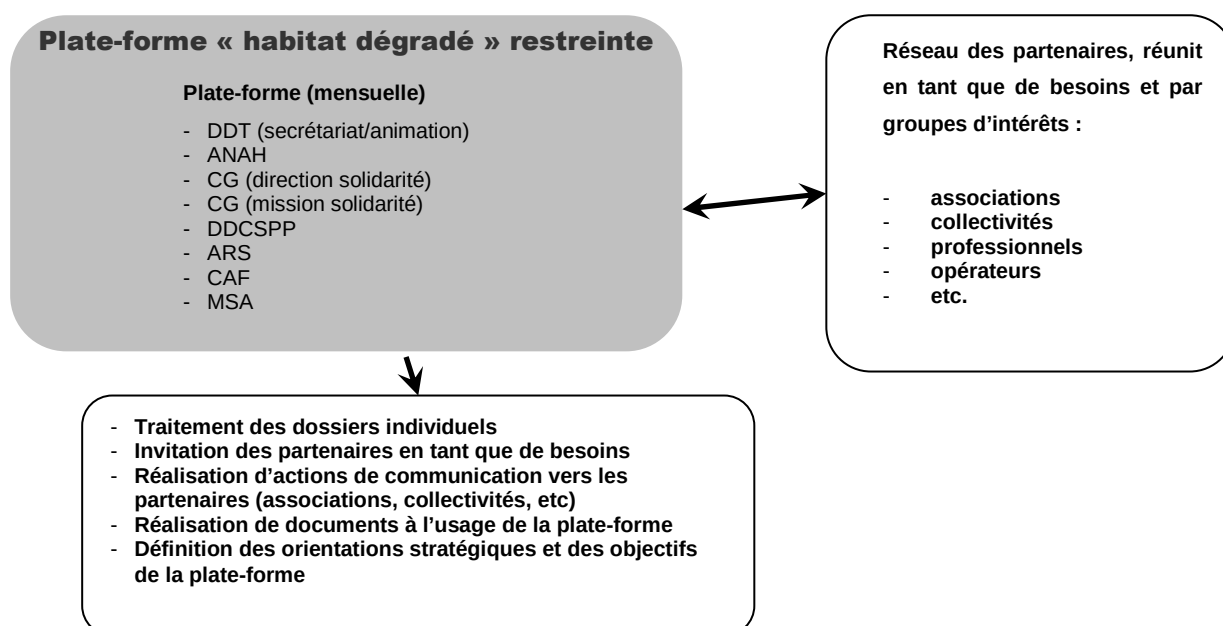


Plate-forme recentrée (opérationnels seuls)



ANNEXE 8 : Proposition d'un nouvel arrêté

Le Préfet de la Meuse, Le Président du Conseil General de la Meuse,

Vu Le code de la construction et de l'habitation

Vu Le code de la sante publique

Vu L'ordonnance n°2005-1 566 du 15 décembre 2005 relative a la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux,

Vu L'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux,

Vu La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative a la lutte contre les exclusions,

Vu La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

Vu La loi n°2000-1208 de décembre 2000 relative a la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu La loi n°2004-806 du 9 août 2004 relative a la politique de sante publique,

Vu La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

Vu La loi n°2007-290 du 05 mars instituant le Droit Au Logement Opposable,

Vu La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu Le décret n°2007-1 688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées,

Vu L'arrêté conjoint du 28 novembre 2008, mettant en œuvre le quatrième plan d'action pour le logement des personnes défavorisées,

Vu Le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles

Vu Le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de Santé

DECIDENT

ARTICLE 1^{er}

Le Préfet et le Président du Conseil General de la Meuse décident de mettre en place a compter du 1er janvier 2011, une plate-forme inter-service chargée de centraliser, coordonner, suivre et traiter les situations d'habitat dégradé.

ARTICLE 2

La commission est composée d'un comité technique et d'une assemblée plénière. Les membres sont :

Pour le comité technique :

- Le responsable de l'unité Politique de la ville et habitat indigne de la Direction Départementale des Territoires, ou son représentant
- Le chef du service Veille et Sécurité Sanitaire et Environnementale de la délégation territoriale de la Meuse de l'Agence Régionale de Santé, ou son représentant
- Le chef du service Insertion et Prévention de toutes les exclusions de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
- Le chef de la Mission territoires d'action sociale du Conseil General, ou son représentant
- Le chef de la Mission habitat du Conseil General, ou son représentant
- Le responsable de l'unité financement du logement de la DDT, ou son représentant
- Le directeur de la CAF, ou son représentant
- Le directeur de la MSA, ou son représentant

La commission cooptera en tant que de besoin, tout intervenant technique susceptible d'apporter des éléments utiles au traitement des situations identifiées par la plate-forme.

Pour l'assemblée plénière :

- Les membres du comité technique
- Les représentants des associations agréées FSL
- Les représentants des collectivités suivantes :
- Les représentant des bailleurs publics et privés
- Etc.

ARTICLE 3

La fréquence des réunions sera adaptée au besoin. Les réunions mensuelles du comité technique seront privilégiées. Une séance plénière sera organisée au moins une fois par an.

ARTICLE 4

Les services de la DDT assurent le secrétariat de la plate-forme et se chargent, a ce titre de :

- la réception et la centralisation des signalements sous toutes formes,
- la prise de contact avec le demandeur à fin de compléments d'information
- l'instruction des dossiers, par la collecte et l'analyse des données auprès des membres de la commission et des acteurs concernés par la situation (maire, tutelle,...)
- la mobilisation d'un intervenant technique pour la visite du logement (DDT, ARS, CAF, MSA, opérateur d'action programmée) suite à la demande du comité technique et hors situations relevant de l'urgence.
- La rédaction et la notification aux intéressés, des décisions prises par la plate-forme
- la gestion administrative de l'instance (convocation, ordre du jour, compte-rendu de réunions, etc.)

Les membres de la plate-forme s'engagent à transmettre au secrétariat, les données nécessaires à l'instruction des dossiers.

Le partenariat initié par la plate-forme tend à privilégier l'approche des situations en s'appuyant sur les acteurs et sur les commissions de proximité. En conséquence, les dossiers individuels inscrits à l'ordre du jour de la plate-forme pour examen, sont ceux pour lesquels aucune solution satisfaisante n'est trouvée au terme des investigations conduites préalablement.

Il est rendu compte de l'avancée de l'ensemble des dossiers au moyen d'un tableau de bord remis préalablement à chaque réunion de la plate-forme par courrier électronique si possible.

Les modalités de fonctionnement de la plate-forme sont définies par une charte adoptée par les membres de la plate-forme.

ARTICLE 5

Le Secrétariat Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et la Directrice Générale des Services du Conseil Général sont chargés de l'exécution de la présente décision.

ANNEXE 9 : Fiche d'investigation préalable

A la réception d'un signalement, le secrétariat de la plate-forme réalise une investigation préalable nécessaire à la délibération de la séance plénière et qui vise à renseigner les éléments suivants :

Nature du signalement

☐ fiche alerte ☐ courrier* ☐ téléphone* ☐ vis-à-vis*

Précisez l'organisme ayant transmis le signalement :

* Le secrétariat renseignera une fiche alerte

Données complémentaires relatives au demandeur

☐ Locataire ☐ Sous-locataire ☐ Logé gratuitement ☐ Propriétaire Occupant

N° allocataire CAF / MSA :

N° d'enregistrement FSL :

Montant du loyer : Montant de l'aide au logement :

☐ Tiers payant ☐ Perçoit le RSA

Données complémentaires relatives au logement

☐ immeuble collectif ; précisez le nombre de logements dans le bâtiment :

☐ maison individuelle

Précisez la superficie approximative (en m²) :

Données complémentaires relatives aux désagréments subis

.....
.....

Démarches réalisées par le locataire ou le propriétaire occupant

☐ Lettre recommandée au propriétaire ☐ Lettre au maire

Précisez la date d'envoi :

☐ Autres instances ou organismes saisis :

☐ Demande de logement HLM

☐ Demande de devis ; précisez le montant des travaux :

☐ Demande de subventions ; Précisez :

☐ Autre :

Assistance déjà réalisée auprès du demandeur :

☐ Assistante sociale ☐ Tutelle ☐ Association ☐ Autre

Précisez :

Commentaires (interrogation des partenaires)

☐ ANAH :

.....

☐ ARS :

.....

☐ CAF :

.....

☐ CCAS/Mairie :

.....

☐ CG :

.....

☐ MSA :

.....

Si la situation apparaît urgente (danger imminent pour la santé ou la sécurité), une visite peut être réalisée sans attendre la réunion de la plate-forme :

☐ Visite immédiate nécessaire

Charte de fonctionnement de la plate-forme de lutte contre l'habitat dégradé en Meuse

Préambule

En matière de lutte contre l'habitat dégradé, la complexité des situations, la diversité des acteurs concernés et les spécificités des territoires impliquent la mise en place d'un partenariat pluridisciplinaire pour mener des actions cohérentes et efficaces. C'est à cette fin qu'en 2009, le Préfet et le Président du conseil général de la Meuse ont décidé conjointement la création d'une plate-forme inter-service regroupant les compétences techniques, sanitaires, sociales et économiques du logement.

La présente charte a été rédigée en 2010 à l'initiative et sur propositions des membres signataires. Elle a un caractère évolutif, lié, d'une part aux évolutions possibles des compétences de chacun et d'autre part, à l'adhésion de nouveaux membres susceptibles de rejoindre la démarche engagée.

Article 1 : Champ d'intervention et public concerné

La plate-forme intervient dans la lutte contre l'habitat dégradé. Ce terme d'habitat dégradé n'est pas un terme juridique. L'habitat dégradé correspond à un élargissement de la notion parfois jugée trop rigide de l'habitat indigne.

Il a été défini par les partenaires départementaux comme englobant les notions de non-décence, insalubrité, immeuble menaçant ruine, manquement à l'hygiène, précarité énergétique, mais également en incluant l'amélioration de la sécurité ou la mise aux normes de confort des logements et les situations qui, laissées en l'état, pourraient conduire à se détériorer. En effet, la dégradation d'un logement peut survenir par négligence ou faute de moyens des propriétaires ou des occupants pour entretenir leur bien. La plate-forme souhaite donc agir le plus en amont possible des situations aboutissant au constat d'habitat indigne.

La plate-forme souhaite réduire les situations d'habitat dégradé des locataires mais également des propriétaires occupants qui représentent un enjeu majeur dans le département.

Ainsi, la plate-forme a pour ambition de constituer un guichet unique d'enregistrement des signalements et des repérages d'habitat dégradé dans un but de connaissance partagée des situations à l'échelle départementale.

Article 2 : Périmètre de l'action

La plate-forme de lutte contre l'habitat dégradé agit sur l'ensemble du territoire départemental. Elle n'intervient pas en lieu et place des commissions et opérations locales qui peuvent ou pourraient exister, mais leur apporte un soutien dans le cas des dossiers qui ne trouveraient pas de solutions localement.

Article 3 : Objectifs

L'action de la plate-forme vise à assainir progressivement le parc de logements dégradés présent sur le territoire départemental par :

- la mise aux normes ou la réhabilitation, voire par l'attribution d'aides lorsque les propriétaires se sont résolus à intervenir en réponse à une démarche amiable ou administrative
- l'accompagnement social de l'occupant, locataire ou propriétaire, afin de favoriser notamment son relogement le cas échéant
- l'application d'une interdiction d'habiter dans le cadre de la procédure d'insalubrité ou de péril

Article 4 : Fonctionnement du dispositif départemental

Le repérage des situations d'habitat dégradé

L'ensemble des membres de la plate-forme et des partenaires de la lutte contre l'habitat dégradé constituent le réseau de repérage des situations d'habitat dégradé.

Saisine de la plate-forme

Si tous les medias permettent de saisir la plate-forme, les saisines écrites et la « fiche alerte » doivent être privilégiées (*voire fiche alerte en ANNEXE 1⁷*). Les signalements doivent être transmis au secrétariat de la plate-forme qui les centralise.

Les membres et partenaires de la plate-forme sont à l'origine de la majeure partie des signalements, toutefois, les particuliers eux-mêmes ont la possibilité de saisir la plate-forme.

Le secrétariat traduit en fiche alerte les signalements reçus sous d'autres formes.

Enquête préalable

A réception du signal, une enquête préalable est menée par le secrétariat de la plate-forme afin de recueillir l'ensemble des éléments nécessaires à l'étude du dossier par la plate-forme et à la détermination de l'urgence de la situation (*voir fiche d'investigation préalable en ANNEXE 2*)

A l'issue de cette enquête, le secrétariat :

- rejette la demande si elle n'entre pas dans le champ d'action de la plate-forme et informe par courrier, et réoriente le demandeur vers les instances compétentes ;
- conseille par courrier le demandeur sur les démarches à entreprendre auprès de son propriétaire ou du maire si celle-ci n'ont pas déjà été réalisées
- constitue le dossier (signalement initial, fiche alerte, fiche d'investigation préalable et toute pièce nécessaire) en vue de la présentation à la réunion de la plate-forme
- demande la réalisation d'un diagnostic technique **dans le cas de situations relevant de l'urgence**. Une situation sera considérée comme urgente en cas de risque avéré pour la santé ou la sécurité des occupants du logement.

Décisions de la plate-forme

La plate-forme décide de la nécessité de la réalisation d'un constat technique de l'état du logement et de l'organisme en charge de cette visite. Ce constat technique doit être demandé lorsque les premiers éléments recueillis ne permettent pas de qualifier l'état du logement ou que le constat est nécessaire pour le déroulement des procédures adaptées (non-décence, insalubrité, péril)

A partir des éléments recueillis à l'aide de la fiche alerte, de la fiche d'investigation préalable et de la visite éventuelle du logement, la plate-forme décide des suites à donner.

⁷ Les annexes n'ont pas été réalisées, elles sont proposées comme piste de travail

La demande ne concerne pas l'habitat dégradé : la plate-forme informe le demandeur du rejet de sa demande et l'oriente vers les instances compétentes, telles que la commission de conciliation, le tribunal d'instance, etc. (*courrier en annexe*)

Manquement aux règles d'hygiène ou de décence : la plate-forme rappelle par courrier leurs droits et devoirs aux locataires et propriétaires (*courriers types en annexe*) et le cas échéant peut :

- demander à la caisse dont le demandeur est allocataire (CAF ou MSA) ou à défaut à la DDT de réaliser un constat de non-décence et de suspendre le tiers payant et/ou l'aide au logement (*courrier en annexe*)
- demander au maire d'intervenir au titre de ses pouvoirs de police (*courrier en annexe*)

Suspicion d'insalubrité : la plate-forme demande un constat technique du logement à l'ARS afin de caractériser l'insalubrité du logement et :

- informe par courrier le propriétaire de la procédure d'insalubrité qui peut être initiée et de ses conséquences, mais également des aides disponibles (ANAH, etc) afin qu'il réalise de façon volontaire les travaux (*courrier en annexe*)
- informe le locataire de l'impact de cette procédure sur sa situation et ses possibilités d'accompagnement et de relogement si nécessaire (situation d'urgence ou travaux ne pouvant être réalisés en présence des occupants) - (*courrier en annexe*)
- demande à la caisse dont le demandeur est allocataire (CAF ou MSA) de suspendre le tiers payant et/ou l'aide au logement (*courrier en annexe*)
- informe le maire de la commune de la procédure en cours.

Suspicion de péril : la plate-forme demande un constat technique de l'état du logement à un technicien qualifié et :

- demande au maire d'intervenir pour l'instruction de la procédure de péril (*courrier en annexe*). En cas de carence du maire, la plate-forme sollicitera le Préfet.
- demande à la caisse dont le demandeur est allocataire (CAF ou MSA) de suspendre le tiers payant et/ou l'aide au logement (*courrier en annexe*)
- Informe le demandeur que le dossier a été transmis au maire de la commune (*courrier en annexe*)

La plate-forme privilégie les démarches amiables avant toute démarche coercitive.
A ce titre, si l'information par courrier des parties intéressées n'est pas suffisante, elle

pourra, dans le but d'exposer les conséquences des démarches coercitives potentielles et aboutir à un dénouement amiable :

- convoquer une réunion locale entre les acteurs concernés (*courrier en annexe*)
- convoquer les acteurs concernés à la plate-forme (*courrier en annexe*)

L'accompagnement social des occupants (locataires ou propriétaires) est généralement nécessaire dans les situations d'habitat dégradé. La plate-forme demande aux services sociaux concernés de poursuivre le travail en cours avec l'occupant s'il est déjà suivi ou de mettre en œuvre un suivi dans le cas des personnes non connues des services.

Cas des propriétaires occupants : les procédures administratives (or péril et situations d'insalubrité relevant de l'urgence) sont peu adaptées au cas des propriétaires occupants. La plate-forme étudiera les possibilités d'accompagnement technique, social ou financier afin de proposer les solutions les plus pertinentes à la situation rencontrée.

Etant donné la variété des situations que la plate-forme est amenée à examiner, elle adaptera au mieux ses réponses dans le sens de la meilleure prise en compte possible des souhaits de l'occupant.

Article 5 : Confidentialité et transparence

Les membres de la plate-forme s'engagent à ne pas divulguer en dehors de leurs travaux en relation avec la plate-forme, les informations portées à leur connaissance et nécessaires à l'instruction des dossiers.

Les décisions qui seront prises par les membres présents lors d'une séance donnée engageront l'ensemble des membres signataires. La plate-forme informera toutes les parties intéressées des suites données à un dossier et notamment le signalant de la situation.

Les courriers dont l'envoi a été décidé en plate-forme, seront rédigés par le secrétariat et préalablement validés par e-mail par l'ensemble des membres. Un délai de 3 jours après leur sollicitation est accordé aux membres, passé ce délai, leur avis est considéré favorable.

Article 6 : Réunions de la plate-forme

La plate-forme se réunit en tant que de besoins et si possible mensuellement. Un planning prévisionnel sera établi d'une réunion sur l'autre.

Avant chaque réunion de la plate-forme, le secrétariat propose l'ordre du jour et envoie aux membres les fiches « alerte » et d'« investigation préalable » par e-mail qui seront étudiées en séance.

Les partenaires de la plate-forme, non membres, et les personnes convoquées dans le cadre des procédures amiables ne participent qu'au temps de la réunion de la plate-forme dévolue aux dossiers les concernant.

Lors de la réunion, les points suivant sont abordés :

- Les dossiers concernant les « invités » sont présentés en priorité. Ces personnes entrent et sortent de la salle de réunion en tant que de besoins
- Les demandes reçues mais rejetées ou réorientées par le secrétariat font l'objet d'une information
- Un point d'avancement est présenté par les acteurs concernés sur les dossiers en cours, dont les évolutions ou la stagnation méritent d'être signalées
- Les nouveaux dossiers sont examinés
- Un temps sera accordé aux informations ou questions diverses, notamment relatives au fonctionnement, orientations et besoins de la plate-forme.

Article 7 : Suivi du dispositif

Chaque réunion fait l'objet d'un compte rendu rédigé par ce même secrétariat et envoyé par ses soins aux membres. Le compte-rendu de la réunion n est validé en début de séance n+1.

Au moins une fois l'an, un bilan de fonctionnement de la plate-forme est dressé par le secrétariat selon des indicateurs définis par les membres.(voir annexes)

Article 8 : engagement des parties

Les membres signataires de cette chartre s'engagent à mettre en œuvre les principes qui y sont édictés et à ce titre :

- informer et impliquer ses services dans le dispositif mis en place
- participer activement au signalement et au développement du réseau de signalement

- mobiliser les aides financières disponibles et applicables dans ce dispositif
- mettre en œuvre tous les moyens en leur possession pour favoriser l'éradication de l'habitat dégradé en Meuse

L'Etat s'engage à :

- animer et assurer le fonctionnement du dispositif conformément aux modalités fixées dans cette charte
- participer à la réalisation des constats techniques d'état du logement
- mettre en œuvre les dispositions législatives et réglementaires relatives à la lutte contre l'habitat indigne

Le Conseil Général s'engage à :

- participer au fonctionnement du dispositif, en assistant aux réunions et en faisant le lien entre la plate-forme et les travailleurs sociaux, les procédures opérationnelles et associations qu'il finance.
- assurer l'accompagnement social du public par les travailleurs sociaux des unités territoriales d'assistance sociale du département
- mobiliser les concours financiers départementaux s'inscrivant dans le cadre de la lutte contre l'habitat dégradé

L'Agence Nationale de l'Habitat s'engage à :

- participer au fonctionnement du dispositif, en assistant aux réunions
- financer les logements répondant aux objectifs de la plate-forme conformément à la réglementation en vigueur
- traiter prioritairement les dossiers examinés en plate-forme

La Délégation Territoriale de la Meuse de l'Agence Régionale de Santé s'engage à :

- participer au fonctionnement du dispositif, en assistant aux réunions et en réalisant des constats techniques d'état du logement
- mettre en œuvre les dispositions législatives et réglementaires relatives à la lutte contre l'habitat insalubre

La Caisse d'allocation Familiale s'engage à :

- participer au fonctionnement du dispositif, en assistant aux réunions et en réalisant des constats techniques d'état du logement relevant de la non-décence.
- informer les allocataires sur ce dispositif
- mobiliser les prestations légales qu'elle verse, favoriser l'accès aux droits aux allocations logement et veiller à leur continuité

- suspendre le tiers payant et l'aide au logement lors de la mise en œuvre d'une procédure de « non-décence »

La Mutualité Sociale Agricole s'engage à :

- participer au fonctionnement du dispositif, en assistant aux réunions et en réalisant des constats techniques d'état du logement relevant de la non-décence.
- informer les allocataires sur ce dispositif
- mobiliser les prestations légales qu'elle verse, favoriser l'accès aux droits aux allocations logement et veiller à leur continuité
- suspendre le tiers payant et l'aide au logement lors de la mise en œuvre d'une procédure de « non-décence »

Article 9 : Durée – Révision

La présente charte s'applique sans limitation de durée. Elle pourra, à la demande d'un membre signataire ou dans le cas d'une modification de la réglementation, être révisée.

Bar-Le-Duc, le

Le Préfet

Le Président du conseil
général

La Déléguée Territoriale de
l'ARS

Le directeur de la CAF

Le directeur de la MSA

Le Délégué Départemental
de l'ANAH

ANNEXE 11 : Indicateurs de suivi

Total des situations d'habitat dégradé Proportion de P.B et de P.O	Nombre total de saisies de la plate-forme	Services de l'Etat
		ARS
		Travailleurs sociaux
		opérateurs
		Mairie
		Saisie directe par un particulier
Media du signalement	Nombre total de situations traitées localement par OPAH, PIG, MOUS, etc	
	Fiche alerte émanant d'un partenaire	
	Courrier	
	Tél	
Nombre de visites techniques réalisées par la plate-forme	Vis à vis	
	Situation relevant de l'urgence	Services ayant réalisé les visites
	Visites à la demande de la plate-forme	
Problématiques et suites données	Non décence	Suspension tiers payant
		Suspension aide au logement
	Insalubrité	Sortie d'insalubrité amiable
		Arrêtés d'insalubrités
	Péril	Sortie de péril amiable
		Arrêtés de péril
	Relogement	Parc public
		Parc privé
	Travaux réalisés	Avec subventions d'office
Nombre de dossiers classés	Rejets de la demande	Comportement du locataire
		Transmission à la CDC
		Autre
	Action directe de la plate-forme	Actions amiables
		Actions coercitives
	Abandon du fait du locataire	

ANNEXE 12 : Définitions des procédures opérationnelles

OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) : une OPAH est une procédure contractuelle entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ayant pour objectif de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements par le biais de subventions majorées, ainsi que de requalifier dans son ensemble un quartier, une ville ou un secteur rural. Une mission de suivi-animation est assurée par une équipe spécialisée. Voir Article L303-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatif aux OPAH

PIG (Programme d'Intérêt Général) : un PIG est un programme d'action permettant la réhabilitation d'ensembles immobiliers ou de logements. Il peut, sur le plan technique, être mis en œuvre pour lutter contre l'insalubrité. La réhabilitation des immeubles et logements situés dans le périmètre ouvre droit à des subventions majorées pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent à pratiquer un loyer conventionné ou intermédiaire. Procédure souple, le PIG peut être mis en place sans qu'il y ait nécessairement une logique spécifique de développement d'un territoire ou des dysfonctionnements majeurs. Cette mise en œuvre se fait à l'initiative du préfet, ou de l'autorité délégataire de l'autorité territoriale, auquel cas, un protocole d'accord est conclu avec le préfet. Ce protocole précise les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre, ainsi que les actions et moyens financiers mis en œuvre par les partenaires concernés. Dans tous les cas, le PIG fait l'objet d'un arrêté qui en fixe l'aire géographique, la durée et les objectifs. Les PIG sont des programmes d'action, définis par l'article R. 327-1 du Code de la construction et de l'habitation, destinés à améliorer les conditions d'habitation des ensembles d'immeubles ou de logements. Leur mise en œuvre fait l'objet d'une convention entre l'État, l'ANAH et une ou plusieurs collectivités territoriales. Il s'agit d'une procédure souple dont la durée peut varier en fonction des contextes et des enjeux locaux, se différenciant en cela des OPAH. Un PIG peut aussi concerner l'ensemble du périmètre d'un département (hors territoire d'OPAH et hors délégations de compétences). Voir article R327-1 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux PIG.

MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) insalubrité: il s'agit de dispositifs d'ingénierie technique et sociale à maîtrise d'ouvrage locale dont l'objet est le traitement de l'insalubrité diffuse par une équipe spécialisée et dédiée à cet effet. Il s'agit d'une démarche effectuée par une équipe spécialisée, permettant le traitement individualisé de l'habitat indigne, par tout ou partie des missions suivantes, selon les lieux et la commande des partenaires locaux. Les missions sont les suivantes :

- le repérage des situations sociales et sanitaires d'habitat insalubre,
- l'évaluation des lieux pouvant conduire à une procédure d'insalubrité et, à tout le moins, à des travaux de sortie d'insalubrité
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour réaliser les travaux, l'aide aux propriétaires, bailleurs ou occupants, le suivi des travaux
- l'aide aux occupants (droits, relogement temporaire, accompagnement social...)
- l'aide au relogement, si nécessaire

Cette mission de la MOUS s'effectue en étroite liaison avec les autorités politiques concernées et avec les services sanitaires et sociaux compétents (DT-ARS et SCHS de la commune).

La démarche de MOUS est tout particulièrement adaptée au traitement de l'insalubrité diffuse, mal connue et à des échelles diverses (arrondissement, agglomération, cantons ruraux...). Elle peut accompagner un Programme d'Intérêt Général (PIG), dispositif qui autorise le conventionnement des loyers et permet à un partenariat local de s'organiser autour du programme de lutte contre l'habitat indigne. La MOUS peut se combiner avec des opérations de quartiers où doit être traitée de l'insalubrité diffuse.

Lutte contre l'habitat dégradé en Meuse

Guide destiné à toute personne ou organisme susceptible de repérer et de signaler des situations d'habitat dégradé



Dans le cadre de votre activité, vous pouvez avoir connaissance ou être directement confronté à des situations d'habitat dégradé.

Ces situations ne peuvent perdurer et doivent être signalées afin d'y remédier.

Les partenaires de la lutte contre l'habitat dégradé en Meuse se sont réunis au sein d'une plate-forme opérationnelle afin de proposer des solutions concrètes : rappel des devoirs et obligations aux propriétaires bailleurs, financement de travaux de réhabilitation, solutions de relogement, etc.

Ce guide expose succinctement la problématique de l'habitat dégradé et la procédure de saisie de la plate-forme départementale.

Notions d'habitat dégradé

Un logement sain participe au bien-être de ses occupants et de ce fait, doit répondre à un minimum d'exigences qui porte sur :

→ L'entretien et l'hygiène

- un état correct du bâti et de ses abords immédiats,
- un maintien de la propreté intérieure courante,
- un usage normal des locaux en évitant notamment leur sur-occupation.



→ La santé et la sécurité

- absence d'humidité et d'animal nuisible, de problème lié à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement ...
- absence de risque lié à l'exposition au plomb dans les peintures et d'intoxication au monoxyde de carbone par les moyens de chauffage ...
- installation électrique conforme, absence de risque d'incendie, de chute ou d'effondrement...



→ La qualité et le confort

- présence d'équipements sanitaires pourvus d'eau chaude et froide, avec un débit suffisant
- présence d'un dispositif de chauffage adapté et de systèmes de ventilation,
- présence d'un éclairage naturel dans chaque pièce de vie



En fonction de l'état général du logement ou si des éléments sont détériorés ou manquants, il pourra être qualifié de « **non-décent** », « **insalubre** » ou « **menaçant ruine** » qui sont des notions définies respectivement par le code civil, le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation.

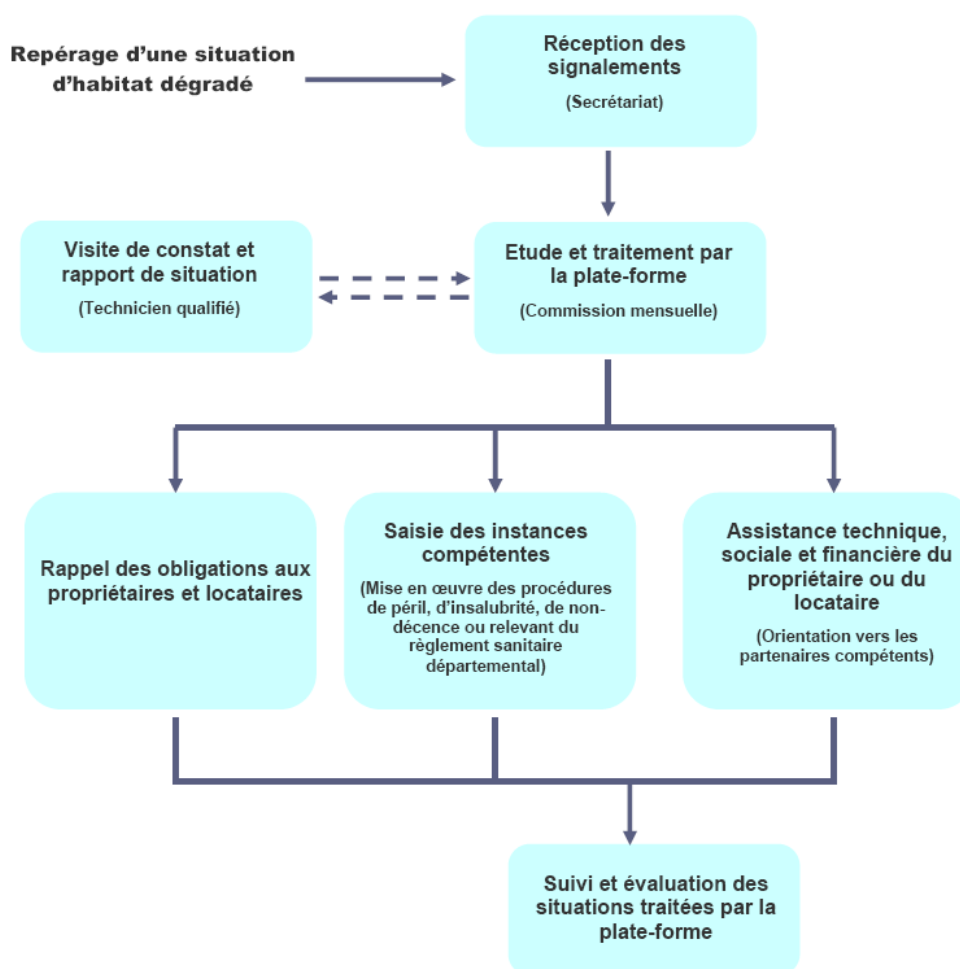
L'habitat dégradé n'est en revanche pas un terme juridique, il a été défini par les partenaires départementaux comme englobant toutes les notions précédemment citées : non-décence, insalubrité, immeuble menaçant ruine, manquement à l'hygiène, précarité énergétique...

La plate-forme départementale

Créée le 1^{er} janvier 2009, la plate-forme départementale de lutte contre l'habitat dégradé est constituée des services de l'Etat, du Conseil Général de la Meuse, de l'Agence Régionale de Santé, de la Caisse d'Allocation Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole. D'autres partenaires institutionnels, associatifs ou privés peuvent être invités à participer à la plate-forme.

La plate-forme a pour objectifs de centraliser, coordonner, suivre et traiter les situations d'habitat dégradé qui n'auraient pas trouvé de solutions par les voies habituelles. Elle se réunit périodiquement afin d'étudier les dossiers qui lui sont transmis. Une visite de constat par un technicien qualifié peut alors être réalisée à sa demande.

La procédure est alors la suivante :



Comment saisir la plate-forme ?

Améliorer l'hygiène, la sécurité et le confort d'un logement passe d'abord par le dialogue entre les parties directement concernées, à savoir locataires et propriétaires.

Néanmoins, en cas d'échec, ou si des situations graves sont décelées, la plate-forme départementale de lutte contre l'habitat dégradé intervient soit pour **faciliter la conciliation** amiable et **proposer des solutions**, soit pour **définir la procédure** à mettre en œuvre et en suivre son déroulement.

➔ Démarches préalables

Dans le **cas d'un locataire**, avant de saisir la plate-forme, vous devez vous assurer que les démarches suivantes ont été réalisées auprès du propriétaire :

- Sans réponse à la première sollicitation sous 15 jours, le locataire doit saisir par lettre recommandée avec accusé de réception son propriétaire. Pour cela, vous trouverez en page **6** un exemple de courrier.
- Sans réponse sous 2 mois, il est alors possible de saisir le maire (exemple de courrier en page **7**)

Dans le **cas d'un propriétaire occupant**, il n'y a pas de démarche préalable à réaliser.

➔ Saisir la plate-forme

- Le propriétaire et le maire ont été informés des désagréments liés au logement mais ne donnent pas suite à la requête
- ou
- Il s'agit d'une situation grave d'habitat dégradé (exemples : danger imminent pour la santé, risque d'effondrement d'une partie du bâti, local impropre à l'habitation comme une cave ou un garage, etc) qui nécessite une intervention immédiate

dans ces cas, complétez la fiche alerte disponible en page **5** et retournez-là au secrétariat de la plate-forme à l'adresse suivante :

Direction Départementale des Territoires
- Plateforme Habitat Dégradé -
14 Rue Antoine DURENNE
55 000 BAR LE DUC

Fiche « alerte » - habitat dégradé

A retourner à : DDT - Plateforme Habitat Dégradé - 14 Rue Antoine DURENNE - 55 000 BAR LE DUC

IDENTIFICATION DE L'INSTRUCTEUR :

NOM – PRENOM : DATE D'INSTRUCTION :
 Qualité : ☐ Visite à domicile
 Coordonnées de la structure : ☐ Déclaration de l'occupant

DEGRE D'ADHESION DU MENAGE :

← POSITIF MOYEN NEGATIF →

QUEL EST L'ELEMENT MOTIVANT LA DEMARCHE ?

PRECISEZ LES ACTIONS ENGAGEES AVEC LE MENAGE

PRECISEZ SI DES DEMARCHES ONT DEJA ETE ENTREPRISES (AUPRES DU PROPRIETAIRE OU DU MAIRE)

IDENTIFICATION DU LOCATAIRE : NOM – Prénom : Adresse du logement : n° Etage : Nom de la voie : Nombre d'occupants : Date d'entrée	COORDONNEES DU PROPRIETAIRE : NOM – Prénom : Adresse :
---	--

DROIT AU LOGEMENT :

☐ Aide Personnalisée au Logement	☐ Allocation Logement Familial	☐ Allocation Logement Social
Organisme payeur :	☐ CAF	☐ MSA

INDICATEURS D'ALERTE

QUALITE DU BATI

Nombre de chambres :

☐ Absence de cuisine

☐ Absence de séjour

☐ Les surfaces des pièces à vivre sont hors normes (< 9m² - < 1.80m)

☐ Absence de fenêtre dans une pièce

☐ Murs et revêtements de sols dégradés

☐ Escaliers non sécurisés et dangereux

☐ Installation électrique défectueuse

☐ Parties communes dégradées

Précisez :



CHAUFFAGE ET VENTILATION

☐ Absence de chauffage

☐ Chauffage d'appoint : Précisez :

☐ Absence de ventilation

☐ Ventilation obstruée

☐ Présence d'humidité

☐ Présence de moisissures

SANITAIRES

☐ Absence de WC

☐ Absence de douche ou baignoire

☐ Absence d'eau chaude

☐ Présence de fuites d'eau

ENTRETIEN - ENVIRONNEMENT

☐ Absence d'entretien de la façade

☐ Accumulation de déchets

☐ Nuisances olfactives

☐ Factures excessives

Précisez :

☐ Présences d'insectes - rongeurs

☐ Locaux impropres à l'habitation :

☐ Cave ☐ Combles

☐ Garage

Exemple de courrier à adresser au propriétaire par le locataire

Nom et prénom (du locataire)
Adresse (du locataire)

A

le, (date)

A Monsieur (ou Madame)
Nom et prénom (du propriétaire)
Adresse (du propriétaire)

Lettre recommandée avec avis de réception

Madame, Monsieur,

Locataire du logement situé au ... (adresse), je me permets d'attirer à nouveau votre attention sur l'état de ce logement.

En effet, je constate depuis le (date) l'existence d'anomalies qui ne me permettent pas d'avoir la jouissance paisible des locaux que vous me louez :

- (énumérez les anomalies comme par exemple la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut d'étanchéité de la toiture, etc.)

Je vous rappelle que selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il vous appartient d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que locatives.

En outre, le logement doit répondre aux caractéristiques du logement décent fixé par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Je vous saurai grès de bien vouloir me faire part de vos intentions.

A défaut de réponse satisfaisante de votre part dans le délai réglementaire de deux mois, je serai contraint d'engager les démarches nécessaires et de saisir les instances compétentes.

Comptant sur votre intervention, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature du locataire

Copie pour information à : M. le Maire

Exemple de courrier à adresser au maire par le locataire

Nom et prénom (du locataire) Adresse (du locataire)	A	le, (date)
A Monsieur (ou Madame) le Maire de (nom de la commune)		
Lettre recommandée avec avis de réception		
Monsieur (ou Madame) le Maire,		
Je me permets d'attirer votre attention sur l'état du logement que j'occupe en qualité de locataire situé(adresse)		
En effet, je constate depuis le(date) les désordres suivants :		
-(énumérez les anomalies comme par exemple la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut d'étanchéité de la toiture, etc.)		
Par courrier recommandé du (date –copie jointe), j'ai signalé les faits à mon propriétaire (nom, adresse) mais la situation reste inchangée.		
Je vous saurai grès de bien vouloir intervenir, dans le cadre de vos compétences en matière de salubrité publique, afin de contrôler les règles d'hygiène de mon logement.		
Je vous prie d'agréer, Monsieur (ou Madame) le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.		
Signature du locataire		

Les membres de la plate-forme

Direction Départementale des
Territoires
(secrétariat de la plate-forme)

Conseil Général de la Meuse

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

Agence Régionale de Santé
Délégation Territoriale de la
Meuse

Caisse d'Allocations Familiales

MSA - Mutualité Sociale Agricole

Agence Nationale de l'Habitat

Adresse
Tél
logo

Les organismes partenaires

Fondation
Abbé-Pierre

CMAL

SACICAP

CCAS de Ligny en
Barrois

Urbam Conseil

AMIE

Secours populaire

ADMS

ARIM Lorraine

Polygone

Familles Rurales

UDAF

CHU Nancy

Secours catholique

OPH – SAVTB 55

ADMR

CCAS de Bar le Duc

ANNEXE 14 : Liste des contacts potentiels pour le développement du réseau de signalement

Organisme	Localisation	Contact	Tél
CMAL	1 rue Konarsti 55000 Bar le Duc		03 29 79 23 10
AMIE	1 rue Montplaisirs 55200 COMMERCY		03 29 92 05 39
Polygone	22 av du M ^{al} Joffre 55100 VERDUN	Mme GUILLET	03 29 86 55 04
Famille Rurale	2 quai Carnot 55000 Bar le Duc		03 29 76 24 90
Secours catholique	41 rue Minimes 55100 VERDUN		03 29 86 16 80
Secours Populaire	13 rue saint Jean 55000 Bar le Duc		03 29 79 43 21
ADMS	5 Che Lame Courcelles 55120 AUBREVILLE		03 29 88 41 78
ADMR	50 rue de la rés du Parc BP 20008 55100 VERDUN		03 29 84 58 32
SSIAD			
SACICAP	Wasy (52)	Mme LABREVEUX	
CCAS	Vavincourt		03 29 78 00 53
	Commercy		03 29 91 02 33
	Revigny sur Ornain		03 29 70 53 55
	Montmedy		03 29 80 10 40
	Bar le duc		03 29 70 00 06
	Ligny en barrois		03 29 78 29 60
CHU Nancy	Nancy	Mme GUILLASO (CEI)	

Voir également l'annuaire sanitaire et social : <http://www.sanitaire-social.com/plan.htm>