



**EHESP**

---

**Ingénieur du Génie Sanitaire**

Promotion : **2021**

Date du Jury : **13 Janvier 2022**

---

**Analyse de la lutte  
contre l'habitat indigne en Aveyron  
Proposition d'objectifs et d'actions  
pour l'ARS**

---

**Florent GUERIN**



---

# Remerciements

---

Je remercie M. Benjamin ARNAL, Directeur départemental de la délégation de l'Aveyron, pour son encadrement et ses conseils avisés, pour avoir su se rendre disponible et faire en sorte que mon intégration au sein de la délégation se fasse dans les meilleures conditions.

Je tiens également à remercier l'ensemble des agents de la délégation départementale de l'Aveyron pour leur gentillesse et notamment les membres de l'unité PPSE qui ont su me réserver un accueil bienveillant et chaleureux lors de ma prise de fonctions.

J'adresse également ma plus grande sympathie envers Yannick LECOIN, de la délégation départementale de l'Hérault, pour nos nombreux débats passionnés sur le sujet de la LHI.

Je tiens enfin à saluer mes collègues IGS lauréats du concours de 2020 ainsi que les collègues IES lauréats du concours 2019 avec lesquels j'ai eu le plaisir d'échanger lors de nos rencontres régulières à l'EHESP de Rennes.





---

# Sommaire

---

Introduction .....	1
1 Contexte professionnel.....	2
1.1 Organisation de la délégation départementale de l'Aveyron et de l'unité prévention et promotion de la santé environnementale .....	2
1.2 Activités liées au poste et contexte de la prise de fonction .....	3
2 Organisation de la LHI en Aveyron.....	4
2.1 Les problématiques du logement indigne .....	4
2.2 Les spécificités du territoire en matière d'habitat.....	6
2.3 Les politiques de LHI en Aveyron.....	7
2.3.1 Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne .....	7
2.3.2 L'action de l'ARS DD12.....	8
3 Analyse des difficultés rencontrées par l'ARS DD12 et solutions proposées .....	9
3.1 Le constat de l'insuffisance de signalements d'habitats indignes dans le département et du besoin de sensibilisation de certains acteurs.....	9
3.1.1 Analyse des chiffres .....	9
3.1.2 Former et sensibiliser les professionnels pouvant être confrontés à une situation d'habitat indigne.....	10
3.2 Une gestion des dossiers associant sécurité structurelle du bâti et insalubrité particulièrement complexe appelant à l'anticipation de la problématique par les différents acteurs.....	12
3.2.1 La problématique des suspicions de danger lié à la structure du bâti .....	12
3.2.2 La nécessité de prises de positions tranchées sur la gestion des situations associant sécurité structurelle du bâti et insalubrité.....	13
3.3 L'accompagnement des personnes en situation d'insalubrité et présentant des troubles de santé mentale.....	14
3.3.1 L'incompatibilité des actions à mettre en œuvre.....	14
3.3.2 Une transversalité à mettre en place autour de la santé mentale des personnes en situation d'insalubrité .....	15
Conclusion .....	17



---

## Liste des sigles utilisés

---

**ADIMEP** : Association pour la Diffusion de la Médecin de Prévention

**ARS** : Agence Régionale de Santé

**ARS DD12** : Agence Régionale de Santé Occitanie, délégation départementale de l'Aveyron

**BOP** : budget opérationnel de programme

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CE** : Conseil d'État

**CLS** : Contrat Local de Santé

**CLSM** : Conseil Local de Santé Mentale

**CMP** : Centre Médico-Psychologique

**CPAM** : Caisse Primaire d'Assurance Maladie

**CSP** : Code de la Santé Publique

**DDASS** : Direction Départementale des Actions Sanitaires et Sociales

**DD12** : Délégation Départementale de l'Aveyron de l'Agence Régionale de Santé Occitanie

**DGS** : Direction Générale de la Santé

**EMPP** : Équipe Mobile Psychiatrie Précarité

**ESH** : Espace Solidarité Habitat

**FAP** : Fondation Abbé Pierre

**GHT** : Groupement Hospitalier de Territoire

**GHU** : Groupement Hospitalier Universitaire

**LHI** : Lutte contre l'Habitat Indigne

**LMSS** : Loi de Modernisation de notre système de Santé

**OMS** : Organisation Mondiale de la Santé

**PDLHI** : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

**PPSE** : Prévention et Promotion de la Santé Environnementale

**PRAPS** : Programme Régional d'Accès à la Prévention et aux Soins

**PRS** : Projet Régional de Santé

**PTSM** : Projet Territorial de Santé Mentale

**RSD** : Règlement Sanitaire Départemental

**SCHS** : Service Communal d'Hygiène et de Santé



## Introduction

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) fait partie intégrante des missions réalisées par les Agences régionales de santé (ARS) dans le cadre de l'objectif national de réduction de la population vivant dans un habitat insalubre et de la morbidité liée aux facteurs de risques de l'habitat <sup>1</sup>, « *la lutte contre l'habitat indigne étant en matière de politique du logement une priorité d'action de la puissance publique car elle participe à l'atteinte d'un objectif à valeur constitutionnelle : la possibilité pour chaque personne de disposer d'un logement décent* ».

Un rapport de l'Inspection générale des affaires sociales<sup>2</sup> avait repris en 2011 les conclusions du bilan annuel dressé par la Direction Générale de la Santé (DGS)<sup>3</sup> indiquant une progression réelle des procédures prise au titre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI). Cette croissance tenait largement au fait de la montée en puissance de certains services historiquement impliqués dans cette lutte et disposant en interne des compétences et capacités en matière d'enquête d'insalubrité. En parallèle, on notait que le nombre de procédures engagées dans l'année se situait entre 0 et 3 dans 44 départements, dont l'Aveyron. Plus récemment, l'enquête nationale sur la lutte contre l'habitat indigne portant sur les données de 2016<sup>4</sup> permet de constater que 26 départements en France avaient engagé entre 0 et 4 procédures et que l'Aveyron faisait une nouvelle fois partie de ces départements.

Ma prise de poste en février 2021 en tant que responsable de l'unité prévention et promotion de la santé environnementale de l'ARS Occitanie, au niveau de la délégation départementale de l'Aveyron (ARS DD12), a été l'occasion de dresser un bilan de l'état d'avancement des procédures prises eu titre de la LHI en cours et de constater l'ensemble des difficultés auxquelles la DD12 peut être confrontée dans cette thématique. Ce travail s'est réalisé dans un contexte de renouvellement de ressources humaines et d'organisation d'unité où le suivi des procédures de LHI, leur sécurisation juridique et l'animation des acteurs relèvent directement de mes missions.

J'ai donc choisi de construire mon mémoire sur la thématique ayant particulièrement sollicité mon attention durant cette année de stage.

---

<sup>1</sup> *Instruction DGS/EA n° 2011-406 du 26 octobre 2011 relative aux missions des agences régionales de santé (ARS) dans le domaine de la santé environnementale*

<sup>2</sup> *Rapport IGAS 2011 - La mise en œuvre par les agences régionales de santé des politiques de santé environnement*

<sup>3</sup> *Bilan DGS au 15 avril 2011, édition du 19 avril 2011*

<sup>4</sup> *Instruction interministérielle n° DGS/EA2/DHUP/DIHAL/2018/246 du 28 septembre 2018 relative aux résultats de l'enquête nationale sur la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre le saturnisme au titre de l'année 2016 et concernant l'ouverture de l'enquête portant sur les données de l'année 2017*

# 1 Contexte professionnel

## 1.1 Organisation de la délégation départementale de l'Aveyron et de l'unité prévention et promotion de la santé environnementale

L'ARS Occitanie se compose d'un siège (réparti sur Montpellier et Toulouse) et de 13 délégations départementales, relais de terrain de la politique régionale, au plus près des acteurs locaux. La délégation départementale de l'Aveyron (ARS DD12) est composée de 24 agents répartis entre le Pôle animation de la transformation de l'offre et les unités qui ont constitué le Pôle animation des politiques territoriales en santé publique créé en juillet 2020 après un travail d'harmonisation des organigrammes des différentes délégations départementales. L'organigramme précis de l'ARS DD12 est disponible en annexe 1.

Je suis actuellement sur le poste de responsable l'unité Prévention et Promotion de la Santé Environnementale (PPSE) qui a été intégré au Pôle animation des politiques territoriales en santé publique comprenant également l'unité réduction des inégalités territoriales (RIT) et l'unité accès aux soins de 1<sup>er</sup> recours. Chaque unité est chargée de thématiques bien définies :

- L'unité PPSE intervenant sur les questions de santé liées à l'environnement et sur les missions d'inspection contrôle des établissements et services placés sous l'autorité de l'ARS ;
- L'unité RIT coordonne les actions de prévention et de promotion de la santé assurées dans de nombreux domaines (vaccination, précarité, santé mentale, addictions...) sur le département, en lien avec les acteurs locaux de santé, et participe à la mise en œuvre des contrats locaux de santé (CLS) ;
- L'unité accès aux soins de 1<sup>er</sup> recours décline les mesures de Ma Santé 2022 telles que les aides à l'installation des médecins dans les zones prioritaires, la promotion de l'exercice coordonné (comme dans les maisons de santé) et la définition de nouveaux modes de coopération entre professionnels de santé. L'unité organise également l'accès aux soins aux heures de fermeture des cabinets ainsi que le fonctionnement des structures d'urgence et des transports sanitaires pré-hospitaliers.

Outre le poste d'ingénieur du génie sanitaire (IGS) responsable d'unité que j'occupe, l'unité PPSE comporte 5 agents : 1 ingénieur d'études sanitaires (IES) animant spécifiquement les sujets liés à la qualité des eaux et 4 techniciens sanitaires et de sécurité sanitaire (T3S) se répartissant les thématiques de santé environnementale traitées de manière classique en ARS. Au moment de ma prise de poste, la répartition des missions pour les T3S pouvait être listée ainsi :

- Un T3S chargé du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine (EDCH) et du suivi des procédures d'autorisation de captages, de définition de périmètre de protection, de traitement et de distribution des EDCH ;
- Un T3S assurant également le suivi du contrôle sanitaire des EDCH, des cas de légionellose, de la lutte anti-vectorielle et de la lutte contre les espèces allergisantes (ambrosie et chenilles processionnaires notamment) ;
- Un T3S dédié au contrôle sanitaire des eaux de loisirs et des avis sanitaires à rendre sur certains permis de construire ;
- Un T3S dédié aux thématiques des espaces clos, tels que le suivi des dossiers liés à la LHI (comprenant la réalisation des visites d'inspection), le suivi des intoxications au monoxyde de carbone et des campagnes de mesure du radon. Ce T3S a également été impliqué dans la gestion des signalements de cas de Covid-19 depuis l'année dernière.

Les trois T3S exerçant au moins une mission liée à la thématique de la qualité des eaux sont capables d'assurer la continuité de service par le remplacement d'un collègue absent sur cette thématique.

## **1.2 Activités liées au poste et contexte de la prise de fonction**

Lors de ma prise de fonctions sur le poste d'IGS responsable de l'unité PPSE en février 2021, l'IES chargée de la qualité des eaux avait assuré l'intérim de ce poste durant un an et demi. Elle était donc la seule ingénieure de l'équipe durant cette période et a accueilli la nouvelle T3S chargée de la thématique des espaces clos 1 an avant mon arrivée.

Du point de vue des mouvements de personnel qu'il a fallu gérer durant mon année de stage, l'IES a quitté l'ARS DD12 trois mois après mon arrivée. Ce départ a permis de maintenir au sein de la délégation une T3S de l'équipe, passée IES par voie professionnelle durant l'été.

Cette entrée dans le corps des IES se réalisant un an et demi avant sa retraite, le poste d'IES de l'ARS DD12 a donc été proposé au concours de cette année, les lauréats du concours prenant leurs fonctions en ARS en février 2023.

Le futur départ de cet agent ressource pour l'équipe, en poste depuis plus de 20 ans en Aveyron, nécessite une anticipation et certaines réorganisations des missions des autres T3S, dans un souci de continuité des missions et de maintien du niveau d'expertise de l'unité PPSE : suite à son départ, l'agent qui aura le plus d'ancienneté au sein de l'équipe de l'unité a pris ses fonctions en 2018. A l'heure du rendu de ce rapport, la personne qui occupera le poste de T3S vacant est déjà identifiée par voie de mutation interne et un contractuel assure les fonctions du poste jusqu'à la date prévue pour cette mutation, en avril 2021.

L'absence d'IES chargé des thématiques autres que la qualité des eaux oblige le responsable de service à gérer un certain nombre de dossiers en propre, principalement la rédaction d'avis sanitaires dans le cadre des sollicitations de l'autorité environnementale et le suivi des dossiers de traitement de l'habitat insalubre. C'est dans ce dernier domaine qu'il a fallu prendre très rapidement en charge plusieurs dossiers qualifiés de « bloqués » par l'unité PPSE car ne présentant aucune évolution de la situation, parfois grave, depuis une longue période.

## **2 Organisation de la LHI en Aveyron**

### **2.1 Les problématiques du logement indigne**

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat ne respectant pas les règles de droit en matière de logement et portant atteinte à la dignité humaine. Cette notion a principalement été clarifiée par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE) du 25 mars 2009 définissant comme habitat indigne « *les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ». Il s'agit donc d'une notion générale regroupant les situations d'habitat dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et le Code de la Santé Publique (CSP) et exercés par les maires et les préfets.



Dans le cadre du protocole préfet-ARS, les agents de l'ARS DD12 préparent les arrêtés prévus en application des articles du CSP relatif à l'insalubrité.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a récemment réformé la police de l'habitat.

Le CSP reprend dorénavant dans un unique article la définition de l'insalubrité, fusionnant l'ensemble des polices spéciales préexistantes. L'article 1331-22 du CSP indique que « *tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre* ». De plus, l'article L.1331-23 précise que « *ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation* ».

L'action de l'ARS vise donc à gérer les conséquences sanitaires, largement documentées, que peuvent occasionner de mauvaises conditions d'habitations, ces conséquences s'avérant multiples : allergies, infections respiratoires et dermatologiques, pathologies cardio-vasculaires, accidents relatifs aux défauts de sécurité des équipements (notamment électrocutions, incendies, intoxications au monoxyde de carbone, chutes, exposition au plomb etc).

Outre ces aspects de santé physique, la santé mentale ne doit pas être ignorée et fait partie intégrante de la notion de « santé » avancée dans l'article L. 1331-22 du CSP, la santé mentale englobant un ensemble de situations diverses relevant d'une pathologie (troubles psychiques et maladies psychiques) ou réactionnelles à un événement ou à des difficultés passagères (souffrance psychique)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> *Lutter contre l'habitat indigne : Agir face aux situations d'incurie dans le logement et accompagner les personnes en difficultés. Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), Octobre 2013.*

Les troubles de santé mentale peuvent à la fois :

- Amener les personnes à occuper un logement insalubre, de par l'altération de leurs aptitudes sociales et relationnelles, logement pouvant par la suite exacerber ces troubles ;
- Avoir une incidence directe sur l'état du logement de par ses conditions d'utilisation. Les syndromes de Diogène (accumulation particulièrement importante d'objets ou de déchets, putrescibles ou non) ou de Noé (accumulation d'animaux telles qu'il est impossible de les héberger, nourrir et soigner correctement) sont les troubles auxquels les agents d'ARS sont le plus souvent confrontés dans le cadre de la LHI.

## 2.2 Les spécificités du territoire en matière d'habitat

L'Aveyron est un territoire rural comptant près de 280 000 habitants (INSEE 2018). D'un point de vue démographique et toujours selon les chiffres de l'INSEE, le département se caractérise par une très faible densité de population (32 habitants par km<sup>2</sup>), en stagnation depuis plusieurs dizaines d'années et en cohérence avec la stabilité de la population sur le territoire. L'Aveyron compte une part de plus de 60 ans supérieure à la moyenne nationale (34% contre 26% au niveau national) et une part des moins de 30 ans inférieure à la moyenne nationale (29% contre 35,5% au niveau national).

Le plus souvent, dans ce type de territoire rural, les situations d'insalubrité concernent majoritairement des propriétaires occupants en situation de grande précarité, en voie de paupérisation et/ou d'isolement généralement causée par une perte d'autonomie liée à l'âge.

Cette observation se retranscrit parfaitement dans les données relatives au parc privé potentiellement indigne (PPPI), un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral relatif à la qualité du bâti) et aux revenus de leurs occupants (ménages situés sous le seuil de pauvreté) :

- Le PPPI s'élève à 8083 logements en Aveyron en 2013 :
  - o 4983 d'entre eux correspondent à des logements de catégorie 6 au classement cadastral (« *Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens* ») occupés par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;

- 3100 d'entre eux correspondent à des logements de catégories 7 et 8 au classement cadastral (« *Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène* » et « *Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré : ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité* » respectivement) occupés par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.
- Plus de 70% du PPI est occupé par des propriétaires, 17% est constitué de logements locatifs ;
- 66% des ménages occupant le PPI ont plus de 60 ans.

## **2.3 Les politiques de LHI en Aveyron**

### **2.3.1 Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne**

Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ont pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne dans leurs départements respectifs. Le PDLHI s'inscrit dans la nécessité d'un travail commun sur les nombreux éléments constitutifs du suivi des signalements : le repérage des situations, la définition des actions à mettre en œuvre, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés ou encore le lien avec les magistrats référents sur le sujet de la LHI auprès des Parquets.

En Aveyron, le PDLHI a été créé en février 2012, conformément à la circulaire du 8 juillet 2010 du préfet Alain Régnier. Il a été formalisé dans le cadre d'un protocole entre les différents partenaires signataires (protocole et schéma d'organisation 2017-2022 du PDLHI disponibles en annexe 2). La Communauté d'Agglomération du Grand Rodez, dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre, a intégré le PDLHI ainsi que l'Union Nationale de Propriétaires Immobiliers par le biais d'un avenant. Le PDLHI prend la forme d'un guichet unique de réception des signalements, dont le secrétariat est assuré par la Direction Départementale des Territoire (DDT).

Outre la réception, l'enregistrement, la transmission et le suivi des signalements, la DDT est chargée de réunir mensuellement le comité d'orientation et de suivi réunissant l'ensemble des partenaires, dont l'ARS. Le bilan de l'action du PDLHI menée en 2020 est disponible en annexe 3.

### 2.3.2 L'action de l'ARS DD12

Chargée de faire appliquer la police relevant du Préfet, l'ARS s'implique dans tout signalement relevant de l'insalubrité, notamment sur les logements occupés par des locataires pour la mise en application des éléments du CSP, les propriétaires occupants nécessitant majoritairement une coordination des interventions financières et sociales assurés par les autres partenaires du PDLHI. Il faut tout de fois relever que les procédures d'urgences, visant à supprimer un danger imminent pour la santé publique, relatives à l'article 1311-4 du CSP, peuvent également viser les propriétaires occupants.

Toute suspicion de désordre relatif à l'insalubrité occasionne une visite d'inspection par la T3S de l'unité PPSE. Il est à noter qu'aucune mairie du département ne comporte de SCHS susceptible de réaliser ces visites d'inspection.

Historiquement, un litige opposant la direction départementale des actions sanitaires et sociales (DDASS) à la commune de Rodez avait permis de faire jurisprudence sur la question de la personne chargée de la visite d'inspection par décision du Conseil d'État (CE) (n° 341956 du 14/11/2011).

Le Préfet de l'Aveyron avait refusé de diligenter une visite de la DDASS suite au signalement d'un locataire transmis par la mairie de Rodez. Le CE avait indiqué qu'il était « *de la compétence des services de l'État au terme d'une procédure qui débute par l'établissement d'un rapport motivé sur l'état de l'immeuble par le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou par le directeur du service communal d'hygiène et de sécurité, si un tel service existe* » et « *que ces rapports sont établis soit sur la propre initiative de ces services, soit sur saisine du maire, soit à la demande du locataire ou de l'occupant de l'immeuble* ».

Les éventuels contentieux issus des procédures adoptées par l'ARS sont en théorie directement gérés par l'ARS DD12 bien qu'aucun contentieux n'ait ciblé l'ARS DD12 depuis de nombreuses années.

Les difficultés d'accès au logement et la nécessité d'accompagnement lors de la prise d'une procédure d'insalubrité auprès de personnes isolées, marginalisées ou présentant des troubles de santé mentale ont conduit l'ARS Occitanie à contractualiser un partenariat avec l'Association pour la Diffusion de la Médecine de Prévention (ADIMEP). En mars 2021, l'ADIMEP a pu embaucher sur Rodez une infirmière spécialisée en psychiatrie afin d'appuyer l'ARS DD12 sur son territoire.

### 3 Analyse des difficultés rencontrées par l'ARS DD12 et solutions proposées

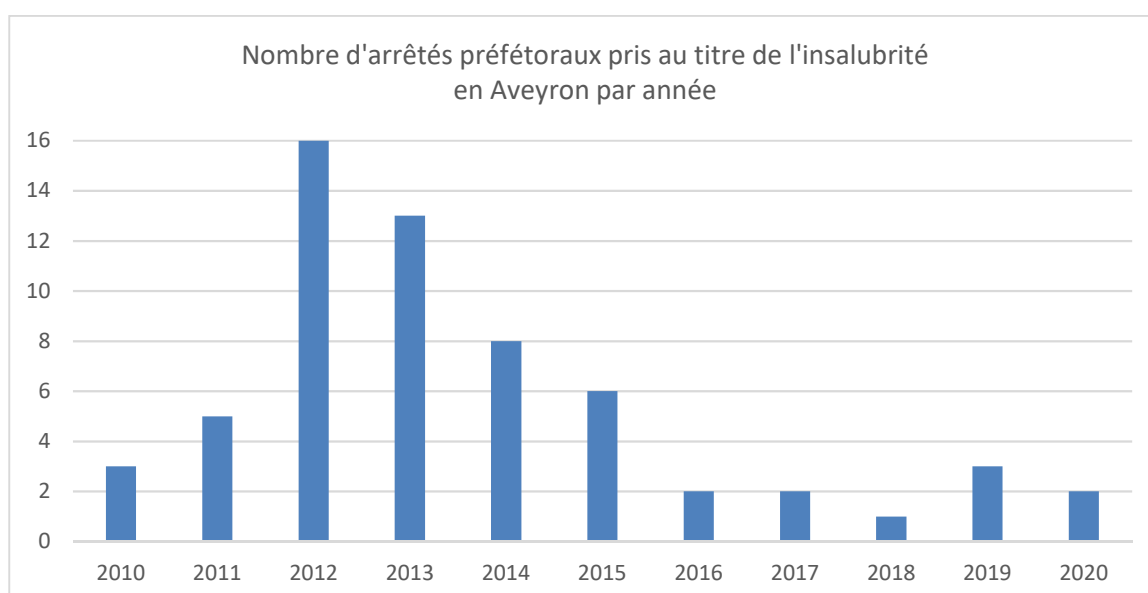
#### 3.1 Le constat de l'insuffisance de signalements d'habitats indignes dans le département et du besoin de sensibilisation de certains acteurs

##### 3.1.1 Analyse des chiffres

Les données du PPPI ne doivent pas être considérées comme un recensement exhaustif du parc indigne, mais bien comme un outil de pré-repérage devant être confronté à la réalité du terrain, notamment sur les centres anciens où les logements mis à la location ne sont pas majoritairement mis hors marché en cas d'insalubrité.

Ce pré-repérage laisse supposer une insuffisance de recueil de signalements en Aveyron. Le PDLHI en reçoit chaque année entre 80 et 130 depuis 2012. 80% d'entre eux correspondent à des logements en location, alors qu'ils représentent la minorité du PPPI. Environ 10% d'entre eux correspondent à des situations d'insalubrité.

Ces signalements ont conduit à la prise d'un certain nombre de procédures au titre du CSP par l'ARS DD12 dont les chiffres sont repris ci-dessous :



Bien que ces chiffres doivent être mis au regard des ressources disponibles à l'ARS DD12 (environ 0,7 ETP pour un T3S), le nombre de procédures prises ces dernières années est faible, en particulier si on le compare aux chiffres plus importants correspondant à la création du PDLHI, qui semble traduire l'impulsion d'une dynamique qui ne s'est pas maintenue dans la durée.

Les réalités du terrain orientent également vers un manque de visibilité de l'action du PDLHI. Par exemple, un dossier particulièrement complexe en cours de gestion lors de la rédaction de ce rapport, associant danger structurel du bâti et insalubrité marquée, a été mis à la connaissance de l'ARS via l'instruction d'un permis de construire. Le permis de construire portait sur une maison individuelle destinée à deux personnes âgées vivant « *dans de mauvaises conditions d'habitation (absence d'eau chaude, absence de WC et de douche, infiltrations d'eau) et dont la maison s'écroule de jour en jour* ». La visite d'inspection a permis de mettre en lumière une situation ancienne particulièrement préoccupante au regard de la sécurité des occupants et de l'insalubrité, connue du maire, de l'infirmière passant quotidiennement dans le logement et du médecin assurant une visite tous les deux mois.

Le traitement de ce dossier met également en lumière une absence de connaissance des procédures d'insalubrité de certains travailleurs sociaux, très interrogatifs sur le déroulé et la finalité des procédures d'insalubrité.

Il s'agit d'un problème caractéristique associé aux personnes âgées vivant en milieu rural : ces personnes ont vu leur situation se dégrader lentement au cours du temps, jusqu'à ce que le vieillissement rende l'inconfort ou des habitudes de vie minimalistes difficiles à vivre et que le logement finisse par présenter de graves problèmes d'insalubrité, voire de sécurité. Ces situations, vraisemblablement nombreuses et mettant des années à se mettre en place, ne semblent pas toujours interpeller les proches et intervenants gravitant autour de ces personnes à la hauteur du risque encouru pour la santé et la sécurité.

### **3.1.2 Former et sensibiliser les professionnels pouvant être confrontés à une situation d'habitat indigne**

Ce constat appelle un travail de mobilisation des partenaires de terrain sur le sujet, en fonction de la légitimité et de la capacité de chacun à agir. L'ARS peut leur apporter les connaissances et outils leur permettant de mieux appréhender les situations d'habitat indigne et de mieux comprendre l'intérêt de l'action du PDLHI.

Cette sensibilisation des partenaires doit permettre d'atteindre plusieurs objectifs :

- Améliorer la visibilité de la situation réelle du terrain au regard de l'habitat indigne ;
- Minimiser le temps de traitement des dossiers en identifiant les situations à risque le plus en amont possible et en évitant les situations de blocage par la mobilisation rapide des bons acteurs ;

- Améliorer la prise en charge et le traitement des personnes vivant une situation d'habitat indigne ;

Les infirmiers à domicile et les assistants sociaux semblent être les interlocuteurs directs à privilégier (via l'ordre des infirmiers et le conseil départemental), sachant que tout professionnel qui, dans le cadre de ses missions, est amené réaliser des visites à domicile (agents communaux, associations etc) peut également constituer un relais de signalement intéressant.

Concrètement, cette sensibilisation consisterait à présenter un document reprenant la définition de l'insalubrité et des différents critères permettant de l'appréhender, ainsi qu'une revue de la grille de signalement du PDLHI assortie d'un guide d'utilisation (Annexe 4). Une phase de transition avec des visites conjointes sur les dossiers les plus complexes peut être envisagée ou des échanges téléphoniques directs avec la T3S chargée des espaces clos peuvent être prévus en cas de doute sur une situation, l'objectif étant que chacun devienne indépendant pour remplir la fiche de signalement.

Le principal risque de ce type de travail d'animation territoriale est de lancer une dynamique que les membres du PDLHI ne seront pas en mesure de suivre au vu des ressources de chacun. Trop de signalements non gérés entraîneraient une rapide perte de confiance des acteurs et il s'avérerait extrêmement difficile de reconquérir une bonne dynamique par la suite.

Afin de pouvoir apprécier les conséquences d'une telle sensibilisation sur le nombre de signalements, j'envisage de mener ce projet sur un territoire réduit :

- Le PDLHI a l'habitude de dissocier 3 sous territoires en Aveyron centrés autour des principaux centres urbains : Rodez, Millau et Villefranche-de-Rouergue. Ce dernier, pris dans son intégralité ou en partie, paraît être le plus approprié pour ce test, au vu de la bonne implication de la collectivité sur les dossiers habitats.
- L'avis de la secrétaire générale de la préfecture, référente sur l'habitat indigne, et du PDLHI sur ce projet sera indispensable. La sélection du territoire pourra se faire avec son aide, en appréciant les territoires plus concernés par les signalements par exemple.

## **3.2 Une gestion des dossiers associant sécurité structurelle du bâti et insalubrité particulièrement complexe appelant à l'anticipation de la problématique par les différents acteurs**

### **3.2.1 La problématique des suspicions de danger lié à la structure du bâti**

Les dossiers de LHI relatifs à des logements présentant des éléments interrogeant sur l'intégrité structurelle du bâtiment s'avéraient être parmi les plus complexes à gérer par l'ARS DD12 lors de ma prise de fonction.

Alors que ce type de danger doit réglementairement enclencher des mesures d'urgence dans des délais extrêmement courts, deux dossiers sont considérés comme bloqués par l'ARS DD12 à mon arrivée depuis plusieurs mois dont l'un particulièrement difficile à faire avancer. Il reste au stade de diagnostic des dangers structuraux au moment de l'écriture de ce rapport.

Le principal frein à l'avancement de ces situations réside dans la répartition des interventions entre l'autorité compétente pour exercer la police de la sécurité, et celle en charge de la salubrité des immeubles, locaux et installation.

Les articles L. 511-2 et L. 511-4 du CCH précisent en effet que :

- Le maire est chargé d'exercer les pouvoirs de cette police pour « les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers » ;
- Le représentant de l'État dans le département est chargé d'exercer les pouvoirs de cette police pour « l'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique ».

Or, il n'est pas rare qu'un logement présentant des défauts structurels tels qu'ils constituent un danger pour la sécurité des occupants et des tiers, présente également des désordres relatifs à l'insalubrité. Lorsque que l'ARS DD12 suspecte un danger pour la sécurité des personnes lors d'une inspection, l'urgence est de demander au maire d'expertiser la structure du bâtiment afin d'objectiver le danger et son imminence. Cette étape d'expertise « gèle » l'avancée de la procédure d'insalubrité menée par l'ARS, pouvant difficilement ignorer d'éventuels travaux de sécurisation du bâti, voire une interdiction d'habiter si le danger est réel.



Plusieurs problèmes peuvent alors être soulevés : de nombreux maires, parfois de communes très urbanisées, sont réticents à faire appel à un expert via la procédure de désignation par le juge des référés du tribunal administratif. Une des raisons serait liée au manque de garanties quant au recouvrement des frais engagés auprès des propriétaires et à de nombreuses interrogations sur les travaux d'office d'une procédure de sécurisation du bâti, au-delà des aspects financiers (jusqu'où aller dans les travaux, quelles entreprises contacter, comment rédiger ce type d'arrêté...). Outre cette réticence à faire appel à un expert, il s'avère extrêmement difficile pour une collectivité, même importante, de trouver en interne une personne compétente capable d'établir le diagnostic tout en étant prête à engager sa responsabilité dans un rapport, malgré les récentes possibilités réglementaires (article L. 511-8 du CCH).

En outre, l'absence presque systématique de procédure interne pré-établie au sein des collectivités, souvent peu habituées à traiter ce type de dossier, entraîne des délais de traitement de ces procédures totalement incompatibles avec les réalités du terrain.

Enfin, l'application de l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales permet au représentant de l'État dans le département d'agir à la place du maire en cas d'inaction. L'intervention de la Préfecture pourrait débloquer ce type de situation à condition de mettre en place une procédure dédiée et d'identifier un interlocuteur sur les questions LHI.

### **3.2.2 La nécessité de prises de positions tranchées sur la gestion des situations associant sécurité structurelle du bâti et insalubrité**

Les problèmes soulevés par les situations associant sécurité structurelle du bâti et insalubrité mettent en lumière la nécessité de mettre en place une procédure d'action visant à coordonner les différents acteurs, définir le rôle de chacun et clairement identifier les référents.

En interne à l'ARS Occitanie, cela réclame un positionnement régional sur la manière d'appréhender les procédures conjointes insalubrité/sécurité structurelle rendues possibles par les dernières évolutions réglementaires notamment grâce à la définition de l'insalubrité englobant clairement les risques liés à des défauts de sécurité du logement.

De telles procédures font porter à l'État l'ensemble de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et désengagent les collectivités dès le stade du diagnostic préalable grâce à l'utilisation du budget opérationnel de programme (BOP) 135 (Programme 135 « *Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat* »), mobilisable par la DDT.

- ➔ Pour les petites collectivités, la procédure conjointe permet d'avoir une meilleure efficacité dans le traitement des dossiers en assurant au niveau de l'ARS et de la DDT le suivi et la réalisation de l'ensemble des étapes du dossier, du diagnostic préalable du danger structurel à l'éventuelle réalisation de travaux d'office couvrant à la fois les défauts de sécurité et d'insalubrité (avec une meilleure maîtrise des délais de réalisation de chaque type de travaux). Le manque de connaissances et de moyens de ce type de collectivités peut donc être efficacement pallié dans un souci de préservation de la santé et de la sécurité des occupants.
- ➔ Pour les collectivités plus importantes, leur désengagement de ce type de procédure fait débat. La question de la responsabilisation des collectivités dans la mise en sécurité des immeubles est un sujet d'importance pour le PDLHI de l'Aveyron depuis sa création, les maires étant règlementairement en première ligne. De plus, mobiliser le BOP135 sur l'ensemble des situations mixant sécurité du bâti et insalubrité ne paraît pas envisageable. Les critères précis de l'utilisation de cette ligne budgétaire sur ces situations doivent donc être définis.

Le sujet de la politique générale à mener vis-à-vis de ce type de dossier fera, à ma demande, l'objet de la réunion du prochain groupe de travail de l'ARS Occitanie dédié aux espace clos (prévu le 10 décembre 2021). De plus, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne a été sollicité sur la question par la DDT de l'Aveyron.

Fin mai, une nouvelle secrétaire générale a pris ses fonctions à la préfecture de l'Aveyron. Elle a été désignée comme référente LHI et a donc été associée par l'ARS DD12 sur les dossiers LHI d'importance nécessitant son intervention directe auprès de certains maires.

### **3.3 L'accompagnement des personnes en situation d'insalubrité et présentant des troubles de santé mentale.**

#### **3.3.1 L'incompatibilité des actions à mettre en œuvre**

Une grande partie des situations traitées par l'ARS DD12 concerne des occupants présentant des troubles de santé mentale. Le syndrome de Diogène est probablement le trouble le plus emblématique associé à l'habitat insalubre mais les agents d'ARS sont amenés à être confrontés à une multitude de troubles complexifiant énormément l'accompagnement des personnes visées par une procédure d'insalubrité. En effet, la question du logement ne représente qu'une partie du problème qui nécessite des actions de diagnostic et d'accompagnement du domaine médicale (santé physique et mentale) et social.

L'incompatibilité des différentes temporalités d'actions à mettre en œuvre constitue une difficulté majeure : lorsque qu'une procédure d'urgence touche un occupant présentant des troubles de santé mentale (danger électrique, accumulation de déchets putrescibles ou inflammables...), les délais de mise en œuvre de l'arrêté préfectoral sont extrêmement courts (de l'ordre de deux semaines) alors que le suivi médico-social de ce type de personnes, souvent mis en place tardivement, nécessite des délais bien plus longs pour pouvoir garantir son l'adhésion et limiter l'impact émotionnel des travaux d'office (impact pouvant conduire à une décompensation ou un suicide dans les cas extrêmes). Ce point est également un élément avancé par certaines collectivités pour freiner la mise en place de mesures d'urgence et une source d'incompréhension entre les agents de l'ARS et les professionnels du secteur médico-social.

### **3.3.2 Une transversalité à mettre en place autour de la santé mentale des personnes en situation d'insalubrité**

Une prise de contact avec une référente de la MAIA Centre et Nord Aveyron, dispositif ayant pour objectif d'associer tous les acteurs engagés dans l'accompagnement des personnes âgées de 60 ans et plus en perte d'autonomie et de leurs aidants, a permis de mettre en évidence le manque d'échanges et de communication, chacun travaillant sur des dossiers dont l'autre aurait les outils nécessaires pour améliorer la situation.

Une réunion de présentation des missions et activités de chacun est planifiée pour le 13 décembre prochain et aboutira très certainement à d'autres échanges ultérieures, plus spécifiques à la gestion de certains dossiers. En effet, la MAIA Centre et Nord Aveyron m'a déjà fait part du suivi parfois bloqué de personnes souffrant du syndrome de Diogène, non connues de l'unité PPSE.

Les membres de l'actuel MAIA intégreront en 2022 le dispositif d'appui à la coordination des parcours de santé complexes (DAC). Chaque département doit regrouper au sein d'un DAC l'ensemble des dispositifs d'appui et de coordination préexistants, notamment la MAIA, les réseaux de santé, les plateformes territoriales d'appui, les coordination territoriale d'appui du programme national personnes âgées en risque de perte d'autonomie (PAERPA). Il s'agit donc d'une opportunité pour l'unité PPSE de faire connaître ses actions dans le domaine de l'insalubrité dès la mise en place de ce nouveau dispositif.

Un échange est également prévu avec l'instance technique départementale (ITD), gérée par l'unité majeurs vulnérables du conseil départemental et chargée d'apporter un traitement multi-partenarial dans la recherche de solutions aux problématiques rencontrées par les personnes vulnérables. La vulnérabilité est appréciée notamment sur des critères matériels, sociaux/familiaux et de santé physique/mentale et de nombreuses situation d'habitat insalubre implique des personnes rentrant dans les critères de traitement de l'ITD.

Dans le cadre du programme régional d'accès à la prévention et aux soins (PRAPS), une Équipe Mobile Psychiatrie et Précarité (EMPP) a été financée cette année pour l'Aveyron, la mise en place étant prévue en 2022. Son cahier des charges fixe deux cibles :

- les personnes en situation de précarité et d'exclusion, qu'elles souffrent d'une pathologie psychiatrique avérée ou d'une souffrance psychique générée par la situation de précarité et d'exclusion, qui ont des difficultés d'accès au dispositif de soins lorsqu'il est nécessaire ;
- les acteurs sociaux de première ligne nécessitant un étayage, un soutien, une formation pour le repérage des problématiques, l'analyse des demandes et la mise en œuvre des premiers stades de l'écoute et du soutien.

Bien que les EMPP visent à orienter et accompagner vers des prises en charge de droit commun (ce qui implique de se poser la question des suivis au long court), leur mobilité est précieuse afin d'amener les professionnels les composant auprès de personnes isolées souvent peu volontaires pour se rendre d'elles-mêmes à un centre médico-psychologique afin d'établir un diagnostic complet.

L'EMPP en court de création peut donc se révéler particulièrement utile pour accompagner l'unité PPSE auprès de cas complexes.

## Conclusion

La LHI est un sujet pluridisciplinaire qui repose sur une base réglementaire dense et complexe (en cours de réforme visant justement à sa simplification) nécessitant la mise en relation de nombreux acteurs autour de situations toujours particulières et souvent complexes. Elle nécessite d'aborder des aspects réglementaires, juridiques, techniques, psychologiques et sociaux afin de sortir durablement et efficacement les personnes de situations sanitaires pouvant être particulièrement préoccupantes.

Dans un territoire rural tel que l'Aveyron, les ressources et partenaires potentiels sont limités mais ne doivent pas freiner la mise en place de dynamiques de terrain visant à la fois à mieux repérer les situations d'insalubrité, trop souvent perçues comme normales et habituelles dans certains endroits, et à fournir une réponse des services l'État rapide, efficace et prenant en compte tous les aspects qu'il convient de traiter dans une telle situation.

La prise en charge de cette thématique au sein de l'ARS DD12 m'a permis de mettre en pratique les compétences attendues d'un ingénieur du génie sanitaire :

- Assurer la bonne compréhension de la LHI par la nouvelle T3S chargée des espaces clos et l'accompagner dans ses missions les plus complexes ;
- Sécuriser règlementairement les décisions prises par l'ARS DD12 sur les dossiers LHI ;
- Amorcer une animation territoriale visant à mobiliser et mettre en relation le plus efficacement possible les partenaires de la LHI ;
- Permettre une transversalité du sujet au sein de l'ARS DD12 en échangeant régulièrement avec les collègues en charge de la prévention, du premier recours et du secteur médico-social.



---

# Bibliographie

---

## Textes réglementaires

- Instruction DGS/EA n° 2011-406 du 26 octobre 2011 relative aux missions des agences régionales de santé (ARS) dans le domaine de la santé environnementale.  
Disponible en ligne : [https://aida.ineris.fr/consultation\\_document/9457](https://aida.ineris.fr/consultation_document/9457)
- Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installation. Disponible en ligne : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042334702/2020-12-28/>
- Décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations. Disponible en ligne : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042742552>

## Articles de loi

- Article L.1311-4 du Code de la Santé Publique [en ligne], version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Disponible sur internet : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000033973378/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033973378/)
- Article L.1331-22 du Code de la Santé Publique [en ligne], version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Disponible sur internet : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000042343117](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042343117)
- Article L.1331-23 du Code de la Santé Publique [en ligne], version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Disponible sur internet : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000042343108/2021-12-07](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042343108/2021-12-07)
- Article L.511-11 du Code de la Construction et de l'Habitation [en ligne], version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Disponible sur internet : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000042338053](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042338053)

## Articles, rapports, guides, mémoires et documents de planification

- Béatrice BUGUET, Anne BURSTIN, Bertrand DEUMIE, Inspection générale des affaires sociales, rapport du 1<sup>er</sup> décembre 2011. *La mise en œuvre par les agences régionales de santé des politiques de santé environnement.* Disponible en ligne : <https://www.vie-publique.fr/rapport/32262-la-mise-en-oeuvre-par-les-agences-regionales-de-sante-ars-des-politiqu>

- Commission spécialisée sur les risques liés à l'environnement du Haut Conseil de Santé Publique, rapport du 31 janvier 2019. *Facteurs contribuant à un habitat favorable à la santé - État des lieux des connaissances et recommandations pour asseoir des politiques publiques pour un habitat sain.*

Disponible en ligne : <https://www.hcsp.fr/explore.cgi/avisrapportsdomaine?clefr=729>

- Conseil départemental de l'Aveyron, *Guide pratique Majeurs Vulnérables*. Disponible en ligne :  
<https://aveyron.fr/pages/la%20protection%20des%20personnes%20vuln%C3%A9rables%20ou%20maltrait%C3%A9es/le%20guide%20pratique%20majeurs%20vuln%C3%A9rables>

### **Sites internet**

- Intranet du RESE : <http://rese.intranet.sante.gouv.fr/>
- Site du Ministère des Solidarités et de la Santé : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/habitat-insalubre>



---

## Liste des annexes

---

**Annexe 1** : Organigramme d'ARS Occitanie - délégation départementale de l'Aveyron

**Annexe 2** : Protocole et schéma d'organisation 2017-2022 du PDLHI

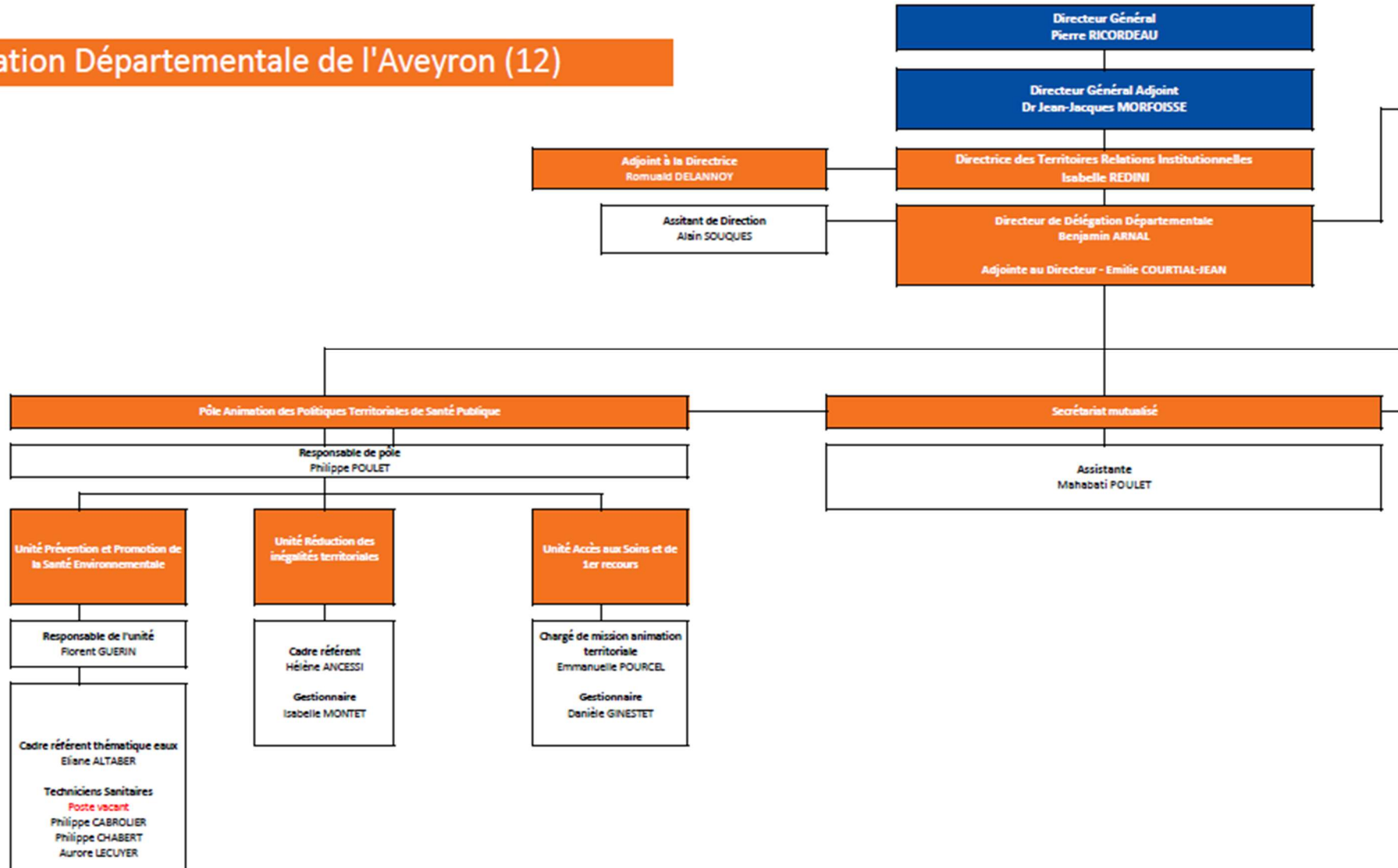
**Annexe 3** : Bilan 2020 de l'action du PDLHI

**Annexe 4** : Grille de signalement du PDLHI

# ANNEXE 1

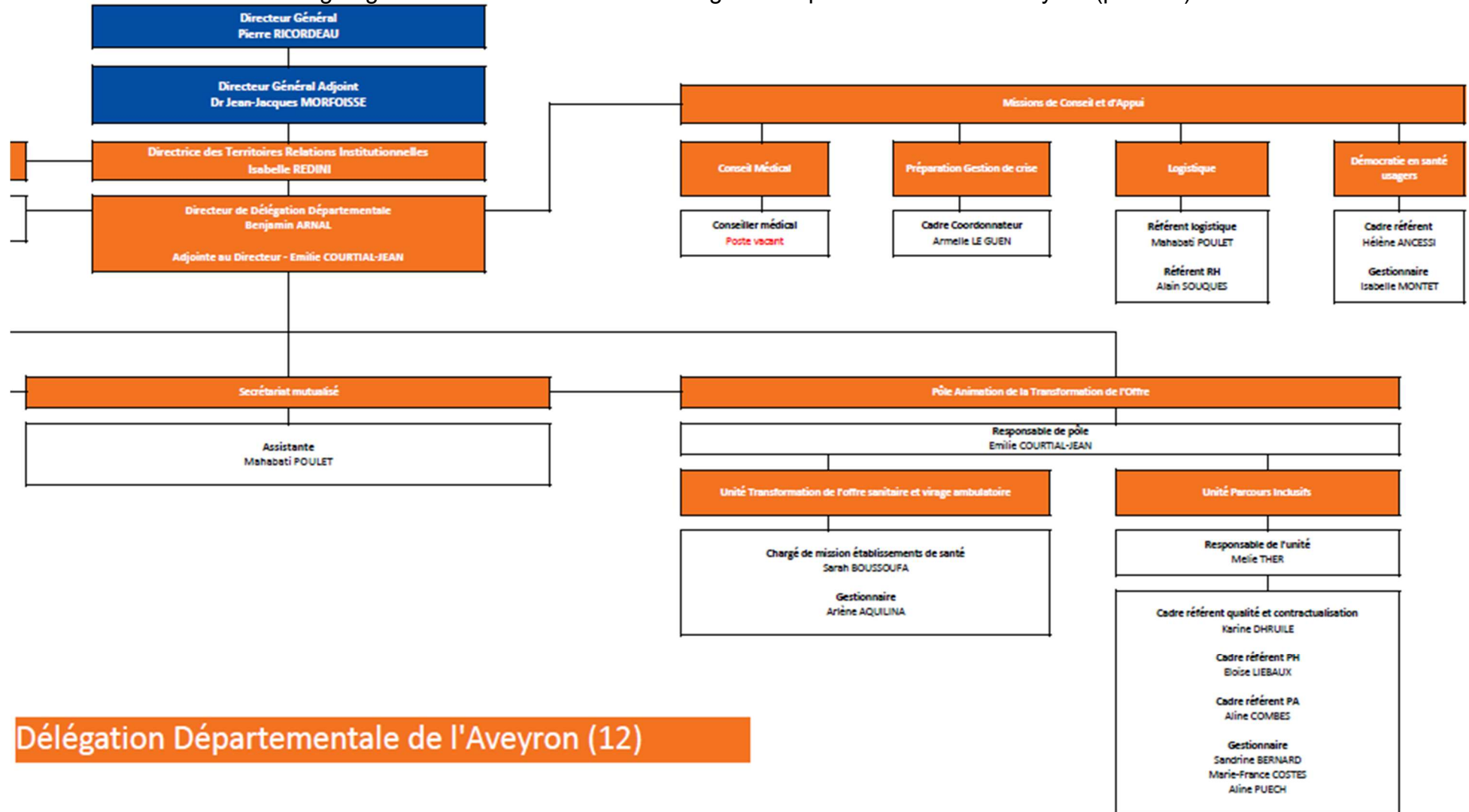
Organigramme d'ARS Occitanie - délégation départementale de l'Aveyron (partie 1)

## Délégation Départementale de l'Aveyron (12)



# ANNEXE 1

Organigramme d'ARS Occitanie - délégation départementale de l'Aveyron (partie 2)





# ANNEXE 2

Protocole et schéma d'organisation 2017-2022 du PDLHI



PREFET DE L'AVEYRON



## PROTOCOLE D'ACCORD RELATIF A LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE DEPARTEMENT DE L'AVEYRON 2017 - 2022

Entre :

L'Etat représenté par le Préfet du département de l'Aveyron,

L'agence nationale de l'habitat (*ANAH*) représentée par son Délégué local,

Le conseil départemental de l'Aveyron représenté par son Président,

L'agence régionale de santé (*ARS*) représentée par sa Directrice générale,

Le Parquet représenté par Monsieur le procureur,

L'association départementale des Maires (*ADM*) et Présidents de communautés de l'Aveyron représentée par son Président,

La caisse d'allocations familiales (*CAF*) de l'Aveyron représentée par son Directeur,

La mutualité sociale agricole (*MSA*) de Midi Pyrénées-Nord représentée par son Directeur général,

L'agence départementale d'information sur le logement (*ADIL*) représentée par sa Présidente,

L'union départementale des associations familiales de l'Aveyron (*UDAF*) représentée par sa Présidente,

La communauté d'agglomération « Rodez Agglomération » représentée par son Président,

L'union nationale de la propriété immobilière de l'Aveyron (*UNPI 12*) représentée par son Président,

PDLHI – DDT / SATUL / UHL - 9, rue de Bruxelles - Bourran - BP 3370 - 12033 RODEZ Cedex 9 - Tél. : 05.65.75.48.47.  
Courriel : [ddt-secretariatpdlhi@aveyron.gouv.fr](mailto:ddt-secretariatpdlhi@aveyron.gouv.fr)

Le présent protocole formalise la reconduction, pour une durée de 5 ans, du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) en Aveyron. Il définit le champ d'action, l'organisation du pôle, les objectifs globaux et les engagements de chacun des partenaires.

La prorogation du pôle et la formalisation de ce protocole s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016 - 2021 du département de l'Aveyron (*Mesure n°2.1: Mobiliser pour permettre une montée en puissance du pôle de lutte contre l'habitat indigne et développer les actions de lutte contre la précarité énergétique*).

## EXPOSE DES MOTIFS

### ➤ Le constat:

- ✓ un regard statistique

En Aveyron, les études engagées sur l'habitat montrent l'existence d'un habitat indigne aussi bien dans le milieu rural, où il affecte principalement des propriétaires occupants et concerne une forte proportion des résidences principales, qu'en milieu urbain, où il touche plus particulièrement des locataires.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) peut être approché grâce à l'outil national que constitue le fichier des logements communaux (FILOCOM 2013) de la direction générale des impôts. Il est bâti sur le croisement de données relatives à l'état des logements (*classement cadastral de 1 à 8*) et de données relatives aux revenus des occupants (*pourcentage du plafond de ressources HLM*).

Les catégories 7 et 8 (*état médiocre à délabré*) occupées par des ménages dont les ressources sont inférieures à 150 % du seuil de pauvreté représentent encore environ 3 100 logements en 2013 (*contre 4 700 en 2005*) en Aveyron, soit 2,5 % des résidences principales (RP). Ce taux atteint 6,5 % (*8 083 logements*) si l'on intègre la catégorie 6 constituée de logements de qualité réduite et dont les occupants ont des revenus très faibles, inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté.

Cet habitat potentiellement indigne (*classes 7 et 8*) accueille une population d'environ 5 300 habitants.

Plus de 70 % des logements du PPPI sont occupés par des propriétaires et 17 % sont des logements locatifs.

66 % des ménages occupant ce parc ont plus de 60 ans.

84 % du PPPI est constitué de maisons individuelles. 96 % du parc a été construit avant 1949.

Une partie de ce parc expose un grand nombre de ses occupants à des risques importants en matières sanitaire, sociale et de sécurité quotidienne. Ce parc de logements dégradés se traduit par des conditions de vie indignes qui justifient une action publique volontaire et déterminée, et des mesures spécifiques.

- ✓ le bilan du pôle sur la période 2012-2017

Le pôle a enregistré plus de 540 signalements.

80 % des logements signalés ont pu être visités ou diagnostiqués (*Près de la moitié relèvent de la non décence, un quart de l'insalubrité et un quart du règlement sanitaire départemental*).

40 % des situations ont pu être résolues et sortir du dispositif.

Pour cela, 50 comités d'orientations et de suivis (*COS*) ont été tenus. Cette implication constante de la plupart des partenaires, gage d'efficacité, a été renforcée par la mise en œuvre du décret n° 2015-191 de février 2015 par la CAF (*conservation de l'aide aux logements jusqu'à la réalisation des travaux*).

Le comité technique s'est réuni à deux reprises afin de résoudre des situations complexes.

A l'inverse des chiffres du PPPI, peu de signalements concernent les propriétaires occupants du milieu rural (*14 % pour l'ensemble des propriétaires occupants*)

86 % des signalements concernent des logements occupés par des locataires qui sont essentiellement concentrés sur les zones urbaines

➤ les perspectives:

- ✓ un pilotage du pôle renforcé avec la nomination d'un sous-préfet.

En réponse à l'instruction du gouvernement du 15 mars dernier relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, le préfet de l'Aveyron a désigné, par lettre de mission du 4 avril, le sous-préfet de Millau. Celui-ci a reçu comme consigne de piloter le PDLHI de l'Aveyron, d'améliorer la coordination des différents services de l'Etat, d'accompagner les acteurs locaux, et de développer les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.

- ✓ Une synergie à créer entre le PDLHI et les nouvelles intercommunalités.

Connaître localement les situations difficiles et avoir un regard de proximité sur leur suivi sont des éléments essentiels pour qualifier le travail du pôle et associer les ressources locales en relais de son action. C'est pourquoi un des enjeux du nouveau protocole sera de créer progressivement et de développer un réseau de terrain en partenariat avec les collectivités, notamment les intercommunalités.

Par ailleurs, afin de faciliter les échanges entre le pôle et les intercommunalités d'une part, et promouvoir localement la prise en compte de cette thématique sur les territoires développant une réflexion dans le domaine de l'habitat ou de l'urbanisme d'autre part, le pôle répondra aux éventuelles sollicitations écrites des collectivités sur la situation de leurs territoires. Afin de préserver la confidentialité nécessaire, la réponse apportée sera d'ordre général et visera à qualifier le territoire par rapport à la situation départementale. Le document, proposé par le secrétariat du pôle, sera examiné par le comité d'orientation et de suivi préalablement à l'envoi à la collectivité.

**Afin de mener à bien cet objectif commun d'éradication de l'habitat indigne, l'ensemble des signataires du présent protocole, décident de reconduire les actions coordonnées du pôle sur la période 2017-2022 dans le cadre du dispositif défini ci-après.**

#### **ARTICLE 1 : LE CHAMP D'ACTION**

Le champ d'action est celui de l'habitat indigne tel que défini à l'article 84 de la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Par ailleurs, il s'étend aussi sur l'habitat non décent, qui s'appuie sur un positionnement juridique différent (*article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30 janvier 2002*), mais dont les désordres repérés relèvent dans la majorité des cas de la notion d'habitat indigne.

Le périmètre porte sur l'ensemble du département de l'Aveyron. Toutefois des actions plus ciblées pourront être réalisées sur des territoires prioritaires ou sur lesquels les collectivités souhaiteraient s'investir.

#### **ARTICLE 2 : ORGANISATION DU POLE (cf annexe 1 jointe)**

Le fonctionnement du pôle est assuré par :

- un **comité de pilotage**, qui se réunit, dans le cadre du comité responsable du PDALHPD, une fois par an. Il a pour mission de fixer les orientations de l'année à venir, décliner un plan d'actions et d'examiner le bilan de l'année précédente.
- un **secrétariat**, qui est tenu par l'unité habitat et logement de la direction départementale des territoires. Il a en charge la réception, l'enregistrement et la transmission des signalements vers le comité d'orientation. Il anime le pôle et assure le suivi des situations.
- un **comité d'orientation et de suivi**, qui est composé des représentants techniques des signataires. Il est animé par le chef de service en charge de l'habitat au sein de la direction départementale des territoires ou son représentant. Il se réunit mensuellement et est l'observatoire du pôle. Ce comité effectue le recensement et le tri (*indécence, péril, insalubrité...*) de toutes les situations de logements indignes, et les transmet aux organismes compétents (*Commune, CAF, MSA, ARS*) sauf s'il s'agit d'une situation complexe, auquel cas cette dernière est transmise au comité technique.
- un **comité technique**, qui est composé des représentants techniques des signataires et où sont conviés tous les acteurs concernés par la situation. Il est animé par le chef de service en charge de l'habitat au sein de la direction départementale des territoires ou son représentant. Il se réunit « à la demande » pour examiner tout dossier complexe (*travaux d'office...*).



### **ARTICLE 3 : LES OBJECTIFS GLOBAUX**

L'objectif du pôle est de piloter et d'animer la politique de lutte contre l'habitat indigne dans le département. Son champ d'actions s'articule autour du repérage et du traitement des situations sur les logements occupés.

1. **Logements occupés par des locataires** : mettre en œuvre les procédures d'insalubrité au regard du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental et de la non décence.
2. **Logements occupés par des propriétaires occupants** : assurer une coordination des interventions financières et sociales sur les situations de propriétaires-occupants mal logés en difficulté.
3. **Relogement des occupants** : mettre en place toute action facilitant le relogement, en urgence si nécessaire, des ménages en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité ou pendant les travaux.
4. **Suivi des situations** : l'objectif est d'assurer, à la suite du repérage de situations d'habitat indigne et non décent, le suivi des mesures prises et/ou des travaux réalisés.
5. **Tenue d'un observatoire nominatif des logements indignes** :  
Cet observatoire, prévu par la loi, permet la mise en œuvre de l'objectif précédent de suivi des situations et l'évaluation des résultats obtenus. Il s'appuie sur l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (*ORTHI*), dont l'administrateur local est au secrétariat du pôle.

### **ARTICLE 4 : LE PLAN D' ACTIONS**

#### **Art 4-1 : le dispositif de repérage**

Il se fait par la mobilisation de tous les acteurs de terrain tels que le réseau social et médico-social du conseil départemental, l'ADIL, la CAF, la MSA, la CARSAT, les animateurs de programmes d'amélioration de l'habitat, les services de police et de gendarmerie, les associations, les centres de secours, l'autorité judiciaire, l'ARS, les collectivités locales (*élus, CCAS, organismes de tutelle, ...*). Afin d'améliorer le repérage, des réunions d'information et des formations en vue de détecter les situations d'habitat indigne seront organisées avec distribution de grilles de signalement.

#### **Art 4-2 : le dispositif de transmission des signalements**

Les signalements sont transmis au secrétariat du pôle par courrier à :

Direction départementale des territoires  
Service aménagement du territoire, urbanisme logement – unité habitat-logement  
Secrétariat du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne  
9, rue de Bruxelles ZAC de Bourran  
12033 Rodez cedex 09

ou courriel à : [ddt-secretariatpdhi@aveyron.gouv.fr](mailto:ddt-secretariatpdhi@aveyron.gouv.fr)

Les signalements sont enregistrés et transmis, accompagnés de l'ordre du jour, aux membres du comité d'orientation une dizaine de jours avant la tenue de celui-ci, afin que chacun puisse apporter les éléments éventuels qu'il détiendrait sur les cas signalés.

#### **Art 4-3 : les modalités de tri**

Le comité d'orientation et de suivi transmet les signalements en fonction des cas aux organismes compétents :

- insalubrité : ARS
- indécence : CAF – MSA (*pour leurs allocataires*)
- désordres relevant du règlement sanitaire départemental (*RSD*) : Mairies
- les dossiers complexes sont examinés par le comité technique

Sur les territoires couverts par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (*OPAH*) ou un programme d'intérêt général (*PIG*), le signalement est transmis à l'animateur retenu.

#### **Art 4-4 : les modalités de traitement et de suivi des cas signalés**

##### 1. Cas d'insalubrité manifeste :

- l'ARS assure le traitement et le suivi du dossier relevant de la police du préfet ;
- l'ARS prépare le signalement, au parquet, de toute suspicion de situation de logement contraire à la dignité humaine ou de mise en danger d'autrui ;
- l'ARS suit les étapes menées par les directions départementales des territoires et de la cohésion sociale et de la protection des personnes (*DDT / DDCSPP*) dans le cadre de l'exécution d'office des travaux et de l'hébergement à la suite d'un arrêté de police ;
- l'animateur du PIG ou de l'OPAH assure l'accompagnement sanitaire et social personnalisé des locataires.

##### 2. Cas d'indécence manifeste :

- la CAF assure le traitement et le suivi du dossier ;
- La CAF mandate son prestataire de service pour réaliser les visites des logements de ses allocataires.

##### 3. Cas des logements présentant des désordres importants sans relever de l'insalubrité ou de l'indécence :

- traitement assuré par l'autorité compétente : maire (*péril, RSD*) ;
- mandatement de l'animateur du PIG ou de l'OPAH pour l'accompagnement sanitaire et social personnalisé des locataires ;
- le secrétariat du pôle assure le suivi des dossiers signalés.

##### 4. Cas complexes : ils sont étudiés par le comité technique.

## **ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

### **Les services de l'État s'engagent à :**

- assurer le pilotage (*en lien avec le président du conseil départemental*), l'animation et le secrétariat du pôle ainsi que l'administration et le déploiement de l'application ORTHI ;
- mobiliser les crédits d'intervention nécessaires pour mener à bien certaines actions (*lutte contre le saturnisme, travaux d'office...*) ;
- mobiliser des solutions de relogement provisoire ou définitif (*à titre exceptionnel pour des situations justifiables au regard de la réglementation relative à la salubrité et la sur-occupation*) via le PDALHPD ;
- prendre les arrêtés préfectoraux de déclaration d'insalubrité nécessaires ;
- assurer la liaison entre les différentes instances.

### **L'Anah s'engage à :**

- financer prioritairement les travaux dans les logements repérés comme indignes, conformément à la réglementation générale de l'Anah en vigueur et son plan d'actions local.

### **Le conseil départemental s'engage à :**

- assurer le pilotage (*en lien avec le préfet*). Quand les travailleurs sociaux et médico-sociaux du département auront connaissance d'une situation, ils apporteront un premier niveau d'information sur le dispositif et inviteront les ménages à signaler leur situation d'habitat indigne.

### **L'ARS s'engage à :**

- participer au niveau stratégique au comité de pilotage annuel en charge de la définition du plan d'action et de la validation du bilan d'activité du pôle ; elle apportera son expertise dans la lutte contre l'insalubrité pour la déclinaison des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne ;
- participer aux groupes de travail visant à élaborer les procédures de travail entre les différents partenaires, les actions de repérage, les actions de formation et d'information des partenaires ;
- participer aux groupes de travail en charge de la coordination des différents membres du pôle sur les dossiers relevant de situation d'insalubrité ;
- participer à la mise en commun des dossiers traités par chaque partenaire ;
- assurer l'administration de l'applicatif @riane habitat et sa mise à disposition de partenaires définis.

**La CAF s'engage à :**

- étudier tous les signalements de non décence concernant ses allocataires bénéficiant d'une allocation logement avec, si nécessaire, réalisation d'une visite sur site ;
- informer le PDLHI des situations d'indécence connues et de leur suivi ;
- conserver l'aide au logement dans le cas de non-décence avérée ;
- contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes.

**La MSA s'engage à :**

- informer le public fragile en situation potentielle d'habitat indigne, reçu dans le cadre de la mission de service social spécialisé, des missions du pôle ;
- orienter ce public vers le pôle ;
- sensibiliser les travailleurs sociaux MSA ;
- Sensibiliser ses élus locaux.

**L'ADIL s'engage à :**

- informer et sensibiliser tous les publics concernés, élus ou particuliers (*locataires, propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants*) sur les obligations et procédures en lien avec l'habitat indigne, et selon le cas, sur les aides et financements mobilisables pour la réalisation de travaux et la mise en conformité des logements ;
- assurer des formations auprès des travailleurs sociaux et des élus locaux.

**L'ADM s'engage à :**

- informer et sensibiliser les maires sur la lutte contre l'habitat indigne ;
- aider les maires dans la mise en œuvre des mesures de police en matière de règlement sanitaire départemental et de sortie de péril.

**Le parquet s'engage à :**

- accorder une attention particulière aux signalements et aux traitements des procédures relatives aux logements insalubres dans le cadre d'une articulation attentive avec les autres acteurs du pôle ;
- transmettre les signalements dont il a connaissance dans le cadre de ses dossiers ;
- participer au comité d'orientation et de suivi du PDLHI sur demande expresse du secrétariat du pôle (*situations complexes susceptibles d'engager la responsabilité pénale du bailleur*).

**L'UDAF s'engage à :**

- sensibiliser ses travailleurs sociaux sur la détection des cas de logement et habitat indigne qu'ils pourraient rencontrer dans l'exercice de leur mission, notamment en les incitant à suivre toute formation mise en place dans le cadre du PDALHPD ;
- signaler les situations d'habitat indigne ;
- informer les associations familiales sur la thématique habitat indigne ;

**La communauté d'agglomération « Rodez Agglomération » s'engage à :**

- mobiliser ses services et/ou son opérateur dans le cadre des dispositifs opérationnels de type OPAH-RU, PIG ou autres, dans la détection des ménages en situation de mal logement et de signaler les situations d'habitat indigne ;
- sensibiliser ses services sur la détection des cas de logement et d'habitat indignes qu'ils pourraient rencontrer dans l'exercice de leur mission ;
- financer prioritairement, dans le cadre de la délégation des aides à pierre, les travaux dans les logements repérés comme indignes, conformément à la réglementation générale de l'Anah.

**L'union nationale de la propriété immobilière de l'Aveyron s'engage à :**

- sensibiliser ses adhérents à l'obligation de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (*article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989*) ;
- informer ses adhérents de la possibilité d'obtenir des aides financières publiques (*Agence nationale de l'habitat - Anah - et autres*) en vue de la rénovation de leur logement.

**ARTICLE 6 :**

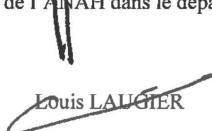
L'ensemble des partenaires s'engage à respecter l'obligation de réserve et de discrétion, et à ne pas divulguer des informations ou des documents dont ils auraient connaissance au travers de leur activité au sein du PDLHI.

**ARTICLE 7 : AUTRES MESURES**

Le présent protocole est conclu pour une durée de 5 années à compter de la date de signature.  
De nouveaux partenaires pourront également adhérer progressivement au dispositif en tant que de besoin.  
Le retrait de l'un des signataires n'entraîne pas de facto l'annulation du présent protocole pour les autres. Il est susceptible d'être révisé par avenant entre les signataires concernés, sur proposition du comité responsable du PDALHPD, en fonction des résultats constatés, de l'évolution des contextes législatifs et réglementaires le cas échéant.

Fait en 2 (deux) exemplaires originaux à Rodez, le ..... **08 DEC. 2017** .....

Le Préfet de l'Aveyron,  
délégué de l'ANAH dans le département,

  
Louis LAUGIER

Le Procureur,

  
Yves DELPERIE

Le Directeur de la caisse d'allocations  
familiales de l'Aveyron,

  
Stéphane BONNEFOND

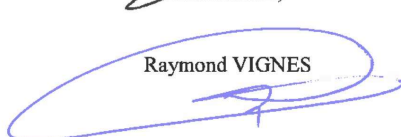
La Présidente de l'agence départementale  
d'information sur le logement,

  
Danièle VEROONNIER

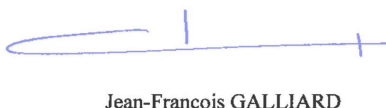
La Présidente de l'union départementale des  
associations familiales de l'Aveyron,

  
Marie-Josée MOYSSET

Le Président de l'union nationale de la propriété  
immobilière,

  
Raymond VIGNES

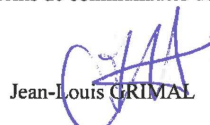
Le Président du conseil départemental de l'Aveyron

  
Jean-François GALLIARD

La Directrice générale  
de l'agence régionale de santé,  
Pour : Direction des  
l'Agence Régionale de Santé  
et par délégation, Le Directeur des services,

  
Dr Jean-Jacques COYVA

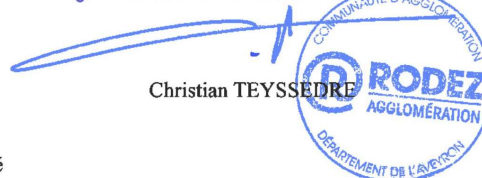
Le Président de l'association départementale des  
Maires et Présidents de communautés de l'Aveyron,

  
Jean-Louis GRIMAL

Le Directeur général de la mutualité sociale  
agricole Midi-Pyrénées Nord,

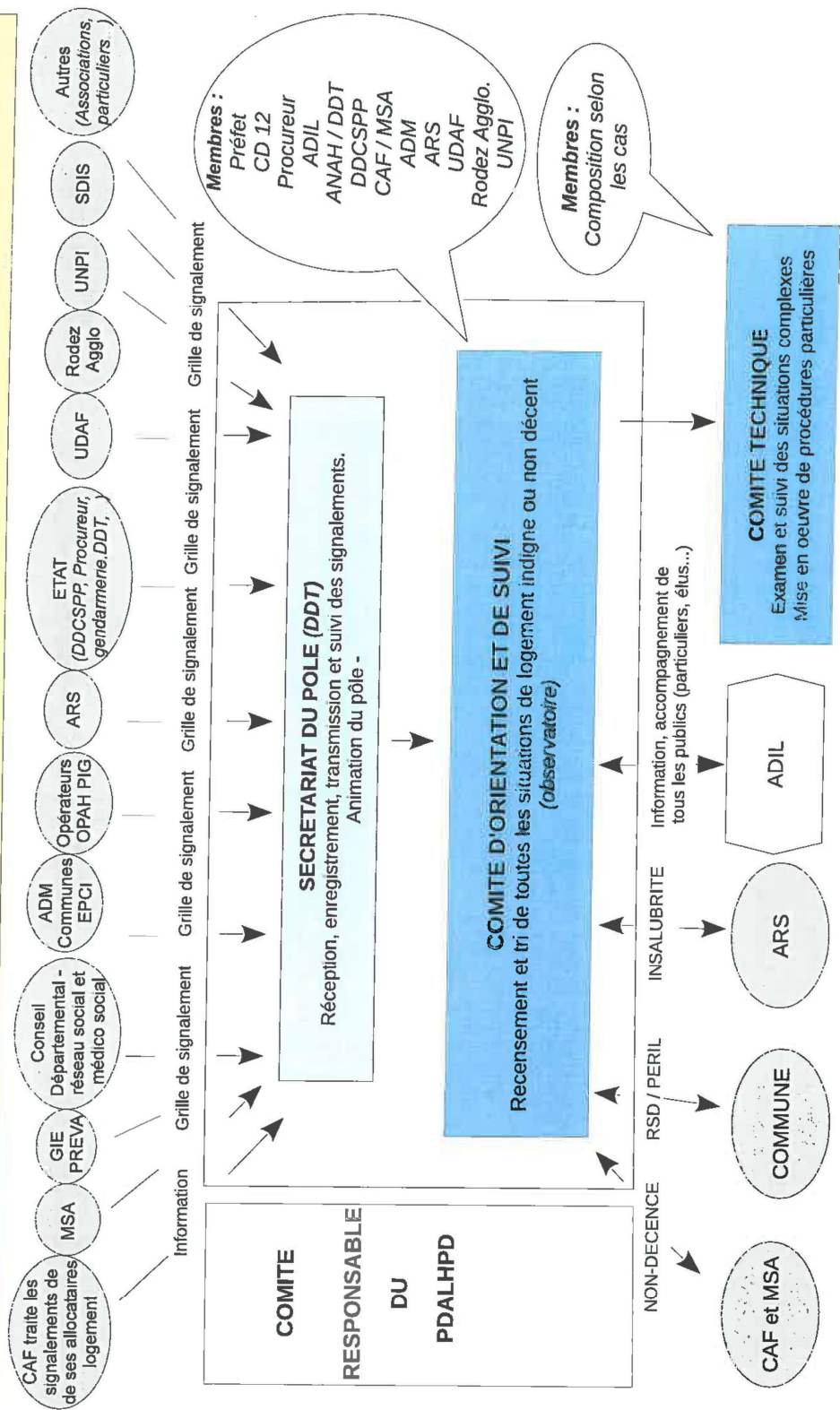
  
Philippe HERBELOT

Le Président de la communauté d'agglomération  
« RODEZ AGGLOMÉRATION »

  
Christian TEYSSÈRE



# Annexe n° 1 - ORGANISATION DU POLE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN AVEYRON





# ANNEXE 3

## Bilan 2020 de l'action du PDLHI

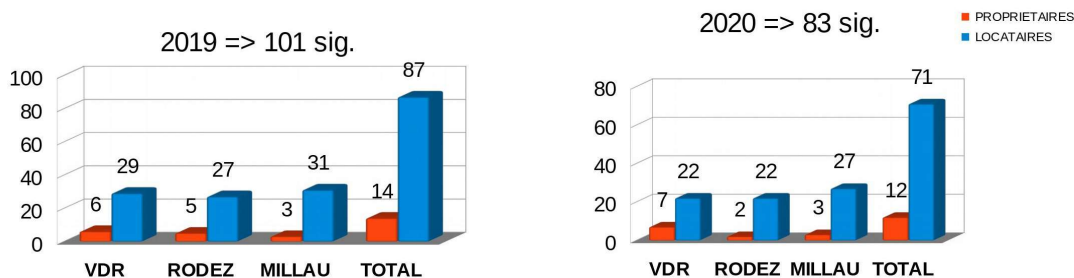


### PDLHI – BILAN 2020 – PERSPECTIVES 2021

En 2020, le pôle de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a reçu 83 nouveaux signalements contre 101 en 2019, 119 en 2018, 97 en 2017, 79 en 2016, 90 en 2015, 133 en 2014, 129 en 2013, 80 en 2012.

**La crise sanitaire liée à la COVID** a eu un fort impact sur les chiffres du PDLHI, en effet les deux confinements n'ont pas permis notamment d'effectuer toutes les visites de diagnostic des logements et ont également empêché l'accueil des publics.

#### STATUT DES OCCUPANTS DES LOGEMENTS SIGNALES RÉPARTITION PAR ARRONDISSEMENT



L'écart entre le nombre de logements signalés, occupés par des locataires (80%) et par des propriétaires occupants (moins de 20%) est constant d'une année sur l'autre. Ces derniers sont toujours majoritairement issus de zones rurales alors que ceux des locataires sont, comme les années précédentes, essentiellement concentrés sur les zones urbaines. A titre d'exemple, en 2020, pour l'arrondissement de Rodez seul 2 signalements de propriétaires occupants ont été enregistrés, ce qui représente 8% alors que 92% des signalements enregistrés sur l'arrondissement de Rodez concernent des locataires.

En 2020, le nombre total de signalements a légèrement diminué et ce sont dans les mêmes proportions que cette baisse a impacté chacun des arrondissements du département de l'Aveyron.

On note un équilibre relatif entre les trois arrondissements. Au vu des poids démographiques des principales villes, il semblerait que Villefranche de Rouergue soit davantage représentée par rapport à Millau ou à Rodez.

On peut évoquer différentes hypothèses :

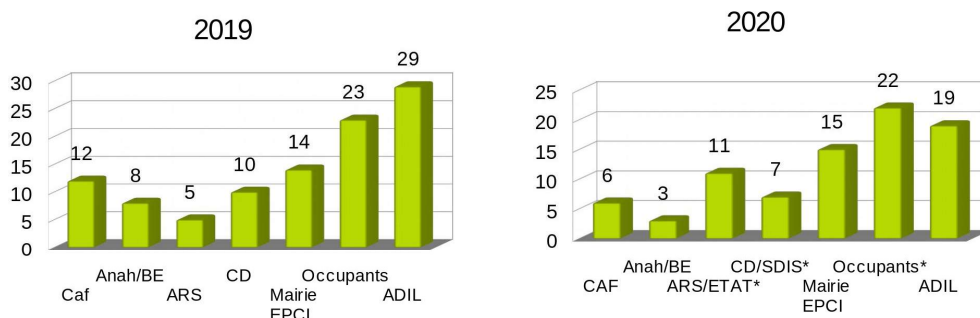
Une dégradation des logements loués à Villefranche de Rouergue avec une bonne prise en charge des situations LHI par les services de la commune d'où peut-être une émergence forte des signalements sur la commune.

En ce qui concerne Rodez, la ville dispose d'un parc locatif en meilleur état, accompagné d'un dispositif LHI moins structuré que sur Villefranche de Rouergue.



## ORIGINE DES SIGNALEMENTS

En 2020, ce sont les occupants eux-mêmes qui ont été à l'origine du nombre de signalements transmis le plus important, ce nombre est pratiquement identique à celui de 2019, il représente 26,5 % des signalements enregistrés.

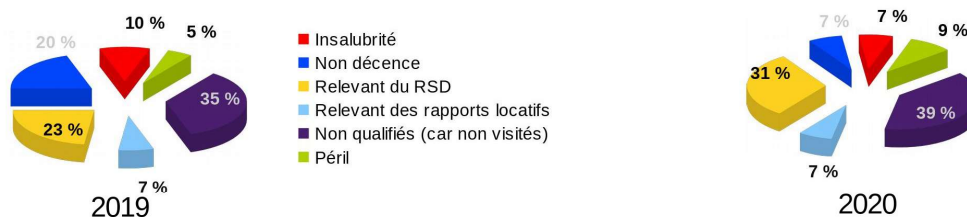


On note :

- L'importance du nombre de signalements transmis par l'Adil même si celui-ci baisse en 2020 ;
- Le nombre de signalements transmis directement par les occupants est stable en valeur absolue, toutefois il progresse en valeur relative ;
- La part de plus en plus importante des signalements effectués par les collectivités locales ce qui est un bon indicateur de l'implication directe de ces dernières sur la LHI ;
- La baisse du nombre de signalements transmis par la CAF, l'Anah, l'ARS et le CD.

*Ces chiffres traduisent la lisibilité qu'ont les usagers et les services de l'organisation du PDLHI. Les guichets que sont l'ADIL pour le conseil juridique et le secrétariat du PDLHI pour l'enregistrement des signalements font que les signalements parviennent directement à ces structures. Néanmoins, les événements liés à la crise sanitaire en 2020 ayant impacté l'organisation de l'ensemble des services amenés à transmettre des signalements au PDLHI, il est par conséquent impossible d'en tirer des conclusions pérennes.*

## QUALIFICATION DES SIGNALEMENTS



Les 83 logements signalés ont donné lieu à 51 visites de diagnostic.

Les 7 % des signalements relevant des rapports locatifs correspondent aux signalements émanant de locataires des bailleurs publics. L'ensemble des bailleurs publics sont réactifs dès lors qu'un signalement concerne leur parc de logement.

Outre le nombre de logement non visités qui a augmenté compte tenu que la crise sanitaire n'a pas permis la réalisation de visites pendant les périodes de confinement, parmi celles qui ont pu être effectuées, on peut noter que le niveau des désordres relevés est de plus en plus problématique. En effet, la part des logements concernés par un péril continue sa progression d'année en année et sur les 7 signalements enregistrés, 5 étaient en situation d'occupation. Aussi, même si le nombre de logements insalubres a diminué en 2021, la part de logements insalubres occupés par des propriétaires, quant à elle, augmente puisqu'elle passe de 63 à 83 % et il s'agit souvent de situations complexes à régler.

En 2020 et comme les années précédentes, des logements n'ont pas été diagnostiqués en raison du déménagement des locataires qui transmettent leur signalement tardivement, souvent au moment où ils envisagent de partir, laissant trop peu de temps pour qu'une visite soit effectuée avant leur départ. Dans la mesure du possible, les propriétaires de ces logements ainsi que ceux qui n'ont pas effectué les travaux ont été destinataires d'un courrier attirant leur attention sur les prescriptions du décret décence et les informant sur la possibilité d'obtenir des aides financières pour la réalisation des travaux.

L'absence de visite suite à un signalement reste un maillon faible du dispositif puisqu'un certain nombre de logements redevient vacant avant l'intervention des pouvoirs publics et sort donc du dispositif du PDLH. Pour limiter ces situations, le permis de louer pourrait être un outil intéressant à expérimenter sur des périmètres ciblés dans des espaces urbains dégradés, notamment de certains centres anciens.

L'augmentation des situations relevant du non respect du RSD ou de la mise en sécurité (ex péril) marque la plus grande implication des collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne qui prennent de plus en plus en considération les signalements qui relèvent de leurs compétences. C'est une conséquence positive de la sensibilisation des partenaires du PDLHI auprès des élus et des techniciens des collectivités locales qui intègrent de plus en plus facilement cette thématique dans leurs politiques de l'habitat et d'aménagement.

## **TRAVAIL AVEC LES COMMUNES**

- Rapprochement en 2020 avec :

- la commune d'Espalion par le biais d'un chargé de mission habitat Théo FALQUE ;
- la commune de Rieupeyroux dont le référent LHI est son maire Vivian COUDERC.

L'enjeu reste de couvrir progressivement les principales communes de référents LHI afin d'assurer une liaison entre le terrain et le PDLHI.

Pour les territoires couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), il est demandé aux bureaux d'études, en charge de l'animation, de prendre en compte cette thématique et d'accompagner les collectivités en les aidant à mettre en place des dispositifs locaux et en les conseillant pour les situations les plus délicates (visite des logements, identifications de capacité d'hébergement ou de relogement).

En ce qui concerne les communes de moindre importance et non couverte par une OPAH, le secrétariat du PDLHI, avec ses partenaires, accompagne au coup par coup la collectivité pour gérer la situation qu'elle rencontre.

Les principales villes du département ont identifié un référent. A noter aussi l'intervention en cas de besoin de l'animateur du PIG départemental qui conseille également les propriétaires pour la réalisation de travaux d'amélioration.

De manière générale, les communes suivent les orientations du PDLHI et effectuent les mises en demeure d'effectuer les travaux, certaines (comme Onet-le-Château) en font également le suivi sans qu'il soit nécessaire d'effectuer des relances.

## CONCLUSION

=> le pôle se félicite :

- de compter à ce jour, près de 950 signalements depuis sa création dont près de 45 % des situations diagnostiquées sont sorties du dispositif ;
- de relever que 17 signalements, soit 25 % des situations diagnostiquées et enregistrées en 2019, sont sortis du dispositif (59 % pour ceux enregistrés en 2012 et 45 % pour ceux de 2012 à ce jour) ;
- du travail effectué avec les communes de VDR, St-Affrique et Millau qui ont bien mesuré les enjeux de la LHI. Ces communes effectuent les diagnostics, mises en demeure et contrôles de tous les signalements parvenus au pôle mais gèrent également les situations qui leur sont transmises directement et qui de ce fait ne remontent pas systématiquement au pôle. Enfin, ils exercent une veille sur les logements signalés laissés vacants ;
- de la réactivité de la commune de Decazeville, Aubin ainsi que de Decazeville-Communauté lors de la transmission de signalements évoquant des risques de péril ;
- de l'implication constante des partenaires par leur présence aux comités d'orientation malgré le Covid qui a limité les réunions en présentiel et par leur vigilance auprès de leur public, auquel ils apportent conseils et informations ;
- de l'implication du Parquet dans le suivi des propriétaires peu scrupuleux ;
- de l'investissement de la CAF pour la mise en œuvre du décret n° 2015-191 de février 2015 qui traite du logement non décent ;
- de l'appui de l'ARS qui, malgré le changement d'équipe, a maintenu ses engagements auprès du PDLHI et a lancé un appel à projet « LHI – Incurie – Aller vers » ;
- de l'appui de Mme Lugrand, SG de la préfecture et référente LHI dans la mobilisation des communes et sur le volet administratif ;
- que la commune de Villefranche-de-Rouergue ait délibéré pour instaurer le permis de louer sur la bastide ;
- de la réactivité (récente) de certaines agences immobilières en regard de la décence des logements ;
- de la satisfaction des occupants sortis d'une situation d'habitat indigne comme celle de propriétaires occupants souvent récalcitrants à la perspective de travaux mais que les techniciens de l'Anah ou bureaux d'études ont su persuader ;

=> Mais le pôle regrette que :

- l'intervention de la CAF pour la réalisation de diagnostics limitée à ses allocataires percevant une ALF (exclusion du diagnostic pour les allocataires ALS) ;
- les carences en matière d'offre de formations techniques à destination des agents, des collectivités territoriales (référénts LHI) devant effectuer des diagnostics/contrôles de logements ;
- le manque de connaissances et de pratique, notamment juridiques, des collectivités face au non respect du RSD et aux situations de mise en sécurité ;
- les signalements formels des situations les plus complexes peinent toujours à arriver ;
- le faible nombre de signalements des propriétaires-occupants en milieu rural et les difficultés à finaliser les travaux de réhabilitation en raison d'un reste à charge souvent trop important pour eux ;
- les locataires transmettent les signalements peu de temps avant leur déménagement ce qui ne permet pas au pôle d'en faire le diagnostic ;
- la coordination entre communes et intercommunalités ne soit pas davantage aboutie pour la prise en charge de la LHI.

## PERSPECTIVES 2021

- **Améliorer si possible la remontée des signalements** notamment des propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans qui représentent 52 % des ménages occupant un logement potentiellement indigne en Aveyron.
- **Améliorer le suivi des signalements**, notamment des personnes fragiles, isolées, souffrant d'incurie avec l'aide de l'ADIMEP (Association pour la diffusion de la médecine de prévention) retenue par l'ARS à la suite du lancement de son appel à projet «LHI - Incurie - Aller vers».
- **Poursuivre l'information et la communication** auprès des partenaires et acteurs de terrains qui ont la connaissance des situations de mal logement tels que travailleurs sociaux, élus, ...
- **Poursuivre le travail resserré avec les élus et techniciens des communes centre des EPCI-FP** à l'image de ce qui a été fait sur VDR, St-Affrique, Millau et Capdenac-Gare.
- **Mobiliser à chaque occasion les syndicats de copropriété et les agences immobilières** sur leur obligation de signaler les potentielles situations d'habitat indigne.
- **Identifier et prioriser la thématique du logement indigne dans les démarches territoriales** liées à l'habitat (volet habitat des PLUI, PLH, études d'OPAH rurales et de renouvellement urbain, volet copropriétés dégradées, réhabilitations dans le cadre d'action cœur de ville...).
- **Utiliser le Programme « Petites Villes de Demain »** pour développer sur chacune des communes lauréates des actions relevant de la Lutte contre l'Habitat Indigne.
- **Suivre la mise en place du permis de louer** sur la commune de VDR et participer si nécessaire aux discussions en cours sur les agglomérations de Rodez, de Millau et de Decazeville-Aubin qui en font état dans des documents de planification ou de programmation.
- **Mobiliser des crédits de l'État (BOP 135)** permettant de financer les diagnostics, voire la réalisation de travaux d'office dans les cas de propriétaires particulièrement indélicat.
- **Travailler à la prévention des problèmes de relogement préalables** à une interdiction définitive d'habiter ou à une insalubrité irrémédiable.

# ANNEXE 4

## Grille de signalement du PDLHI



### POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE GRILLE DE DIAGNOSTIC

N° IDENTIFIANT FISCAL DU LOGEMENT (figurant dernière ligne tableau, page 2, de l'avis de taxe d'habitation) : \_\_\_\_\_

N° Allocataire CAF : \_\_\_\_\_

N° Allocataire MSA : \_\_\_\_\_

LOCATAIRE	PROPRIETAIRE
NOM, Prénom : _____	NOM, Prénom : _____
Adresse complète (la plus précise possible)	Adresse complète (la plus précise possible)
Résidence : _____	Résidence : _____
Bâtiment : _____ n° appart : _____ Etage : _____	Bâtiment : _____ n° appart : _____ Etage : _____
N° Rue : _____	N° Rue : _____
Code postal : _____ VILLE : _____	Code postal : _____ VILLE : _____
Téléphone : _____	Téléphone : _____

#### ELEMENTS GENERAUX

Nombre d'occupants : \_\_\_\_\_ dont nombre d'enfants mineurs : \_\_\_\_\_ dont moins de 6 ans \_\_\_\_\_  
 Date d'entrée dans les lieux : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
 - Avez-vous signé un Contrat de Location (BAIL) ?  Oui  Non  
 - Avez-vous fait un état des lieux à l'entrée dans le logement ?  Oui  Non  
 - Avez-vous eu un DPE ?  Oui  Non  
 Type de logement : \_\_\_\_\_ Surface : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 - Habitez-vous ?  un appartement  une maison individuelle  autres : \_\_\_\_\_  
 - Construit ?  avant 1948  après 1948  
 - Avez-vous ?  une cuisine  une salle de bain  un WC  
 chambre(s) : nombre ? \_\_\_\_\_  autres pièces, lesquelles : \_\_\_\_\_

#### NORMES

**Dimensions de la pièce principale :**  
 Votre pièce principale a-t-elle une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup> ?  Oui  Non  
 La hauteur sous-plafond est-elle inférieure à 2,20 mètres ?  Oui  Non  
 Commentaires : \_\_\_\_\_

#### EQUIPEMENT / CONFORT

**Installation chauffage :**  
 De quel type de chauffage est équipé votre logement ?  
 aucun  électrique  gaz  fuel  bois  
 poêle à pétrole  chauffage d'appoint  autres, lesquels? \_\_\_\_\_  
 Le dispositif de chauffage est-il suffisant pour l'ensemble du logement ?  Oui  Non  
 Commentaires : \_\_\_\_\_

**Installation d'eau :**  
 Votre logement dispose-t-il d'une arrivée d'eau potable ?  Oui  Non  
 La pression de l'eau est-elle suffisante ?  Oui  Non  
 Disposez-vous d'eau chaude ?  Oui  Non  
 Avez-vous constaté des problèmes d'odeurs ?  Oui  Non  
 Commentaires : \_\_\_\_\_

**Sanitaires - WC :**  
 Avez vous une pièce avec une douche ou baignoire, et l'eau froide et chaude ?  Oui  Non  
 Les WC se trouvent-ils à l'extérieur de votre logement ?  Oui  Non  
 Les WC ouvrent-ils directement sur la cuisine ?  Oui  Non  
 Commentaires : \_\_\_\_\_

**Cuisine ou coin cuisine :**  
 Disposez-vous d'une cuisine avec une arrivée d'eau froide et d'eau chaude ?  Oui  Non  
 Commentaires : \_\_\_\_\_



**SECURITE / SANTE**

**Eclairage naturel :**

- Votre logement se trouve-t-il en sous-sol ?  Oui  Non  
 Des pièces de votre logement se trouvent-elles en sous-sol ?  Oui  Non  
 - lesquelles ? \_\_\_\_\_  
 Disposez-vous d'une fenêtre dans chaque pièce principale ?  Oui  Non  
 L'éclairage naturel de votre logement est-il suffisant dans les pièces principales : chambres, séjour, salle à manger ? (évitant l'éclairage électrique durant la journée)  Oui  Non

Commentaires : \_\_\_\_\_

**Protection :**

- Vos escaliers sont-ils dangereux ?  Oui  Non  
 Vos escaliers disposent-ils de rampes de sécurité ?  Oui  Non  
 Disposez vous d'un balcon ou d'une terrasse ?  Oui  Non  
 - Sont-ils équipés de protections (gardes corps, rambardes) ?  Oui  Non  
 - Ces protections sont-elles en bon état ?  Oui  Non  
 Peut-il y avoir un risque de chute ?  Oui  Non

Commentaires : \_\_\_\_\_

**Aération :**

- Avez-vous des grilles d'aération dans votre salle de bain ?  Oui  Non  
 Avez-vous des grilles d'aération dans la cuisine ?  Oui  Non  
 Ces grilles sont-elles bouchées ?  Oui  Non  
 Vos fenêtres fonctionnent-elles correctement ?  Oui  Non

Commentaires : \_\_\_\_\_

**Etat général des murs et de la toiture :**

- Avez-vous constaté des taches d'humidité ?  Oui  Non  
 - en bas des murs  Oui  Non  
 - sur les plafonds  Oui  Non  
 - sous les fenêtres  Oui  Non  
 - au niveau du sol  Oui  Non  
 - dans quelle(s) pièce(s) : \_\_\_\_\_  
 - quantité :  Faible  Importante  Très importante  
 Votre toit est-il étanche ?  Oui  Non  
 Les murs, sols ou plafonds présentent-ils des fissures ?  Oui  Non  
 Les murs, sols ou plafonds présentent-ils des trous ?  Oui  Non  
 La peinture des murs ou plafonds est-elle écaillée ?  Oui  Non

Commentaires : \_\_\_\_\_

**Installation électrique et de gaz :**

- L'installation électrique de votre logement vous paraît-elle ancienne ?  Oui  Non  
 L'installation électrique de votre logement vous paraît-elle dangereuse ?  Oui  Non  
 - Les prises électriques sont-elles en mauvais état ?  Oui  Non  
 - Avez-vous des fils électriques apparents dénudés ?  Oui  Non  
 Rencontrez-vous des problèmes avec le réseau de gaz (fuites, ...) ?  Oui  Non

Commentaires : \_\_\_\_\_

**Votre logement présente-t-il des risques de sécurité ?**  Oui  Non

Commentaires : \_\_\_\_\_

**Avez-vous informé votre propriétaire ?**  Oui  Non

A....., le .....

Réfèrent social :

NOM et Prénom du signataire : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....

**Pensez à joindre  
des photos**

GUERIN

Florent

Jury du 13 janvier 2022

## Ingénieur du génie sanitaire

Promotion 2021

### **Analyse de la lutte contre l'habitat indigne en Aveyron *Proposition d'objectifs et d'actions pour l'ARS***

#### ***Résumé :***

La lutte contre l'habitat indigne est un sujet pluridisciplinaire, en cours de simplification réglementaire, nécessitant la mise en relation de nombreux acteurs autour de situations souvent complexes. Elle nécessite d'aborder des aspects réglementaires, juridiques, techniques, psychologiques et sociaux afin de sortir durablement et efficacement les personnes de situations sanitaires pouvant être particulièrement préoccupantes.

Ce rapport de stage analyse les particularités du département de l'Aveyron en matière d'habitat, territoire rural associant les logements locatifs insalubres dans les anciens centres urbains et des habitats insalubre isolés, difficiles à identifier et concernant majoritairement des personnes âgées vulnérables.

Le constat d'un certain nombre de difficultés rencontrées par l'ARS dans le suivi des signalements relevant de sa compétence amène à fixer des objectifs visant à améliorer la connaissance des procédures d'insalubrité des professionnels intervenant à domicile et à fixer des procédures d'échanges et de partage d'informations entre les acteurs afin de mobiliser les bons intervenants au bon moment et garantir le traitement le plus efficace des situations.

#### ***Mots clés :***

ARS, habitat, insalubrité, indignité, territoire rural, santé environnementale

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