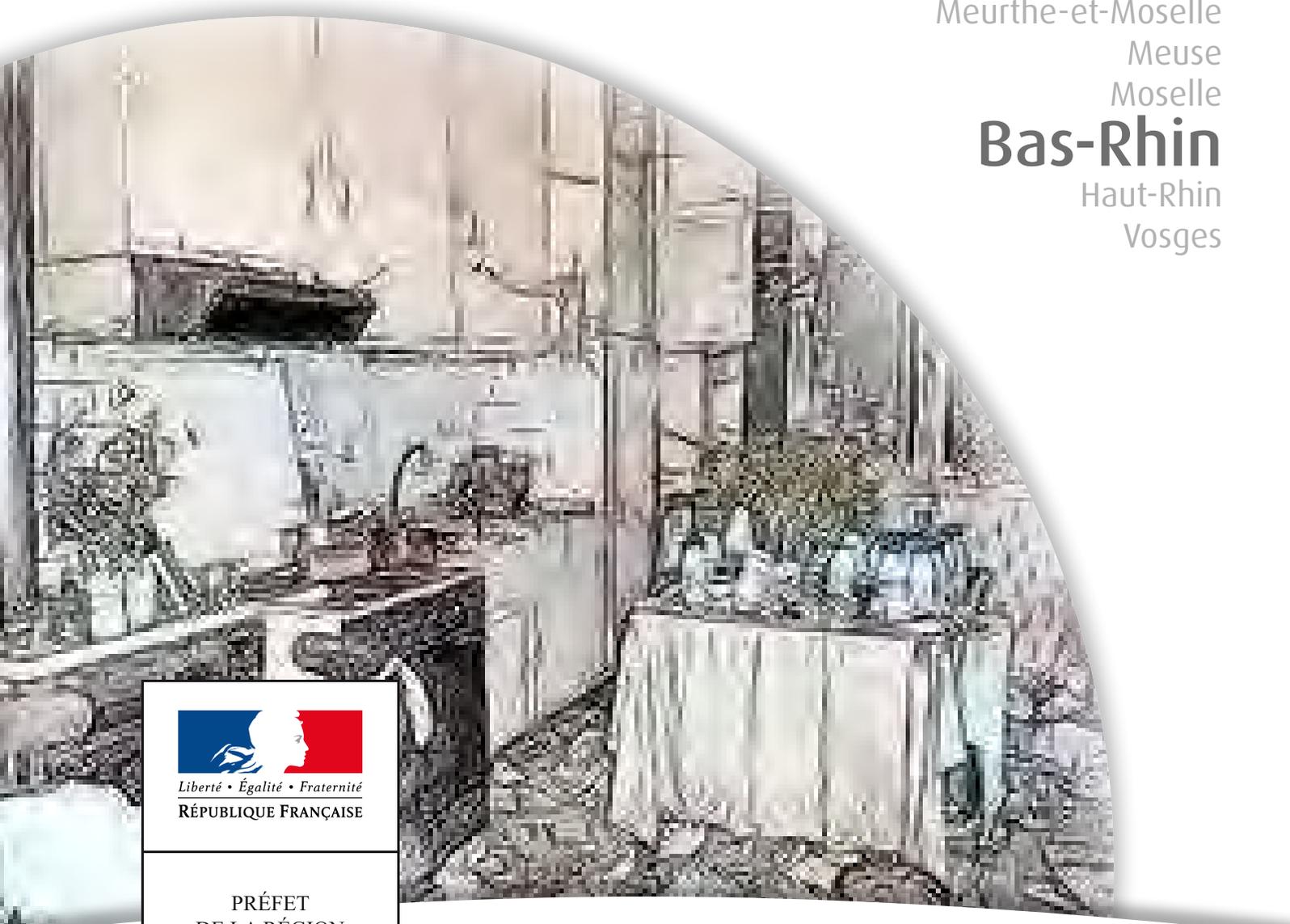


L'habitat indigne dans le Grand Est

Chiffres clés - Enjeux - Plan d'actions

Démarche régionale
en matière de lutte
contre l'habitat indigne

Ardennes
Aube
Marne
Haute-Marne
Meurthe-et-Moselle
Meuse
Moselle
Bas-Rhin
Haut-Rhin
Vosges



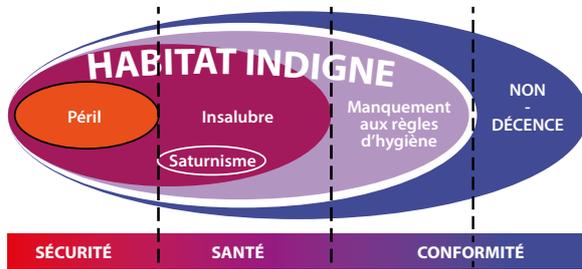
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST

PRÉFET
DU BAS-RHIN



En région Grand Est, 75 000 logements potentiellement concernés



Définition de l'habitat indigne (Source : ARS - DT 54).

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations de logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou de tiers.



En France, environ 1 million d'occupants sont concernés, soit **163 000 personnes dans le Grand Est**.

On estime à environ 420 000 le nombre de logements privés indignes en France métropolitaine. Dans la **région Grand Est, 75 000 logements sont considérés comme potentiellement indignes**.

Une situation difficile à évaluer

Qu'appelle-t-on « Parc Privé Potentiellement Indigne » ?

Le PPPI correspond au nombre de résidences principales privées occupées par des habitants dont le revenu est connu.

La catégorie cadastrale est un indicateur de la qualité globale des logements, utilisé par les services fiscaux pour le calcul des impôts locaux. Pour déterminer le PPPI, les logements considérés sont ordinaires (catégorie 6), médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8).

Le PPPI rassemble les logements :

- de catégorie 6 occupés par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- de catégories 7 et 8 occupés par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Quelles sont les principales limites de la méthode ?

La méthode PPPI présente plusieurs limites qu'il convient de connaître avant d'analyser les chiffres :

- le nombre de logements indiqué n'est pas celui des logements indignes ; il est une **évaluation de la dimension du parc de logements dans lequel la probabilité de trouver des logements indignes est forte** ;
- l'évaluation du PPPI ne porte que sur les logements occupés, ce qui exclut les résidences secondaires et les logements vacants ;
- la répartition des logements dans les catégories cadastrales est souvent ancienne.

Le repérage est nécessaire pour compléter le PPPI. Il doit s'appuyer sur les visites de terrain, travail long et fastidieux pour aboutir au recensement et à l'identification des logements indignes.

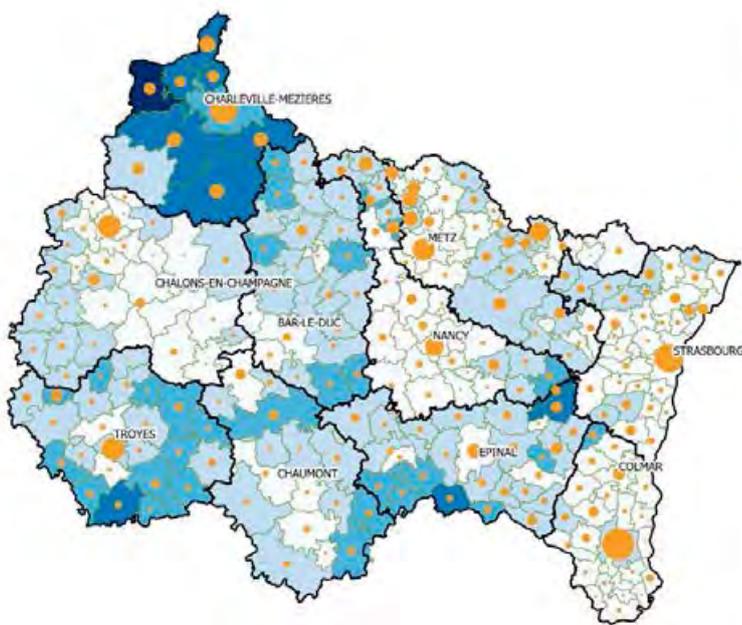
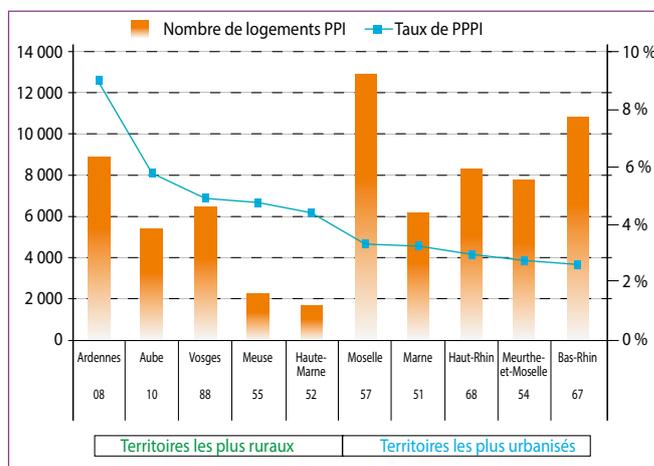
Une situation contrastée à l'échelle régionale



L'habitat potentiellement indigne représente **3,6% des résidences principales du parc privé** dans la région Grand Est.

Certains départements sont très touchés en **taux**, tels que les **Ardennes** et **l'Aube**.

D'autres, plus urbains, présentent un **nombre** important de logements potentiellement indignes, tels que la **Moselle** et le **Bas-Rhin**.



9 communautés de communes situées dans des territoires à dominante rurale sont particulièrement concernées avec un taux de PPPI supérieur à **10%** (dont 7 dans les Ardennes). Elles dénombrent **6 000 logements** potentiellement indignes.

À eux seuls, **10 EPCI** du Grand Est regroupent **30% du parc** potentiellement indigne de la région. On y trouve les principales agglomérations de la région mais aussi des intercommunalités situées dans les bassins minier et houiller.

Une problématique de propriétaires occupants âgés en zone rurale



50 % de propriétaires occupants dans les départements les plus ruraux



40% de propriétaires occupants dans les départements les plus urbanisés



30% des ménages occupant des logements potentiellement indignes dans les départements les plus ruraux sont des propriétaires occupants de plus de 60 ans.

Source des données : CD-Rom PPPI des données 2013 de l'ANAH.

Les différents types d'actions

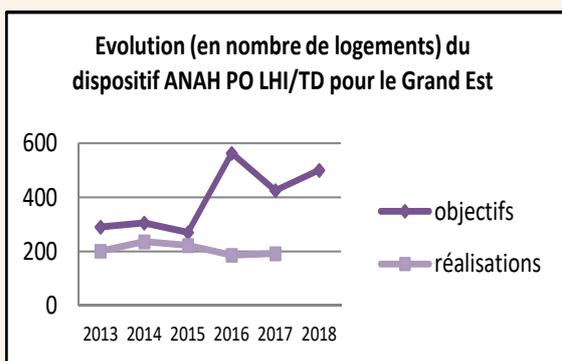
Le repérage mené sur le terrain conduit ensuite à la mise en œuvre d'actions, incitatives et/ou coercitives, pour traiter les différentes situations rencontrées.

Action incitative

Pour les propriétaires : dispositifs d'aides de l'ANAH (habitat indigne ou très dégradé⁽¹⁾).

Engagements ANAH 2017-Grand Est	Logements indignes	Logements très dégradés	TOTAL
Propriétaires occupants	63	129	192
Bailleurs privés	21	299	320
TOTAL	84	428	512

En 2017, les propriétaires occupants représentent 37,5 % des ménages qui ont bénéficié des aides de l'ANAH pour réaliser des travaux de remise en état de leur logement indigne ou très dégradé, que ce soit en secteur diffus ou dans le cadre d'opérations programmées (le PPPI indique 44 % des logements PPPI habités par des PO).



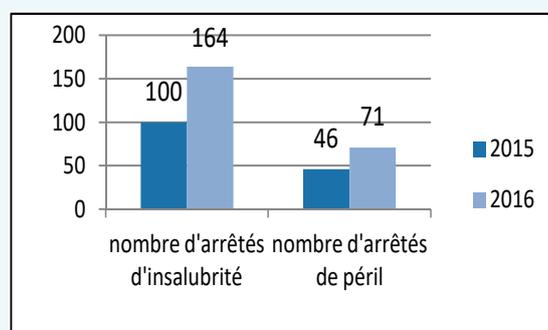
Les aides et les dispositifs opérationnels de l'ANAH restent insuffisamment utilisés par rapport à l'enjeu régional.

(1) - Si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou si un rapport d'évaluation, établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'ANAH, certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante.

Action coercitive

Procédures en application du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code de la Santé Publique.

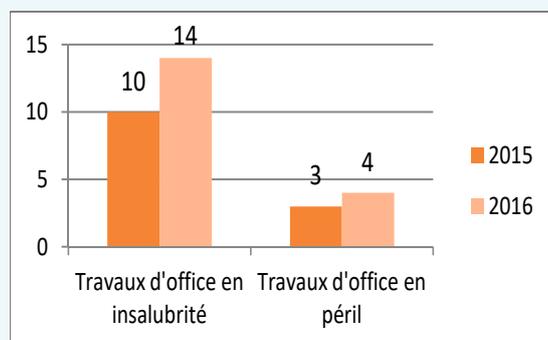
Pour les collectivités : aides de l'ANAH dont les dispositifs RHI-THIRORI, FARU.



La majorité des arrêtés d'insalubrité pris en 2016 concernent des situations :

- d'insalubrité remédiable à 36 % ;
- de danger sanitaire ponctuel à 27 % ;
- et d'insalubrité urgente à 20 %.

Viennent ensuite les locaux impropres par nature à l'habitation (11 %), puis l'insalubrité irrémédiable, les locaux manifestement suroccupés et les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (6 %).



Source des données : Enquêtes Habitat indigne 2016 (données 2015) et 2017 (données 2016)

L'habitat indigne : Acteurs

et plan d'actions

dans le Grand Est

Les pôles départementaux, un réseau d'acteurs indispensable

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) est l'instance dans laquelle l'ensemble des partenaires met au point le programme d'actions concrètes, les objectifs et les moyens pour le traitement de l'habitat indigne. Les principales missions du pôle concernent le repérage des situations d'habitat indigne, leur traitement, la mise en œuvre d'exécution d'office des mesures, l'accompagnement des ménages en difficulté, l'appui aux communes et EPCI et le lien avec les magistrats référents.

Le PDLHI suit l'ensemble des actions opérationnelles incitatives et coercitives pour s'assurer de leur efficacité. L'action coercitive fait l'objet d'une attention toute particulière dans la mesure où les acteurs sont multiples.

Le PDLHI est généralement constitué de la Préfecture, de l'ARS, de la DDT, de la DDCSPP, de l'ADIL, de la CAF, de la MSA, des SCHS, des services du Conseil Départemental et des partenaires appelés à apporter leur concours (maires, travailleurs sociaux,...). Chaque PDLHI a son propre mode de fonctionnement, adapté au contexte territorial.

Un plan d'actions régional concerté

L'enjeu du plan d'actions est de favoriser une dynamique régionale du « faire ensemble » autour de chantiers communs relatifs à l'usage et au partage d'outils et de méthodes. Sans remettre en question les caractéristiques propres du fonctionnement de chaque PDLHI, la démarche de bilan et d'état des lieux a permis de repérer un ensemble d'actions qui peuvent améliorer l'efficacité des pôles. La mise en œuvre des actions couvrira la période 2018-2020.

Fonctionner en réseau et partager nos outils

- A.1 Favoriser l'échange d'informations entre les pôles : création d'une plateforme numérique d'échange
- A.2 Consolider la gouvernance et la vision stratégique des pôles
- A.3 Animer le réseau régional
- AB.1 Former les pôles départementaux et leurs partenaires

Ancrer territorialement les PDLHI au sein des politiques locales et auprès des partenaires locaux et du public

- AB.1 Former les pôles départementaux et leurs partenaires
- B.1 Appuyer l'action des pôles pour la mobilisation des élus
- B.2 Renforcer le rôle moteur des opérateurs et s'appuyer sur l'expertise des ADIL
- B.3 Articuler la LHI, les politiques locales de l'habitat et les dispositifs opérationnels
- B.4 Faciliter l'application des nouveaux outils de la loi ALUR
- BC.1 Améliorer le recueil et le suivi des situations au sein de chaque pôle

Progresser collectivement sur le traitement des situations

- BC.1 Améliorer le recueil et le suivi des situations au sein de chaque pôle
- C.1 Comprendre et mettre en œuvre les procédures pénales
- C.2 Suivre les arrêtés
- C.3 Faciliter la réalisation des diagnostics et des travaux d'office par l'Etat
- C.4 Connaître les moyens financiers mobilisables
- C.5 Faciliter l'hébergement et le relogement
- C.6 Travailler à l'accompagnement social et traiter les cas complexes (incurie et syndrome de Diogène)



Dispositif de lutte contre l'habitat indigne du Bas-Rhin

Chiffres clés, acteurs et plan d'actions

Chiffres clés 2017

- 169 signalements en 2017
- 33 arrêtés préfectoraux signés :
 - 9 pour l'article L 1311-4 (danger sanitaire ponctuel)
 - 13 pour l'article 1331-22 (locaux impropres à l'habitation)
 - 5 pour l'article L 1331-26 (insalubrité)
 - 6 pour l'article 1331-26-1 (insalubrité procédure d'urgence)
- 4 situations ayant fait l'objet de travaux d'office réalisés par l'État
- 117 dossiers d'habitat indigne ou très dégradé financés par l'ANAH (42 pour des propriétaires occupants et 75 pour des propriétaires bailleurs)

Acteurs et modalités d'action

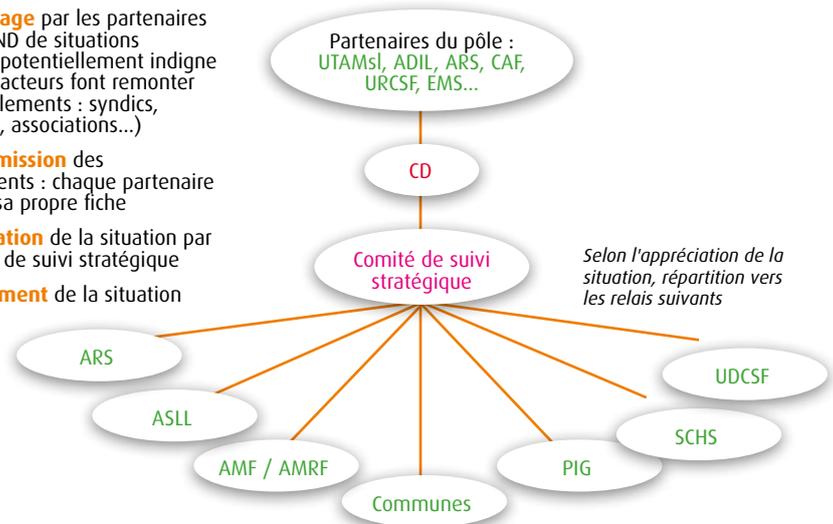
Pilotage : Conseil départemental, DDT

1 | Repérage par les partenaires du DDELIND de situations d'habitat potentiellement indigne (d'autres acteurs font remonter des signalements : syndicats, locataires, associations...)

2 | Transmission des signalements : chaque partenaire possède sa propre fiche

3 | Évaluation de la situation par le comité de suivi stratégique

4 | Traitement de la situation



Pistes de travail issues du rapport régional

Objectifs	Actions à mettre en oeuvre
Conforter la gouvernance du pôle	Revoir l'organisation du pilotage du pôle suite à la désignation du sous-préfet
Renforcer le volet coercitif	Associer le TGI du Bas-Rhin au pôle. Cet acteur pourrait être convié aux Comités stratégiques afin d'assurer une meilleure complémentarité avec les associations de locataires dans l'accompagnement des procédures juridiques
Harmoniser les outils et les pratiques	Unifier les fiches de signalement des partenaires
Avoir une réflexion collective autour des modes de repérage en retravaillant les partenariats avec les acteurs locaux	Organiser un circuit pour le repérage des situations
Disposer de partenariats renforcés	Améliorer la mobilisation de certains partenaires
Sensibiliser à la LHI, former les nouveaux acteurs	Conduire des actions d'information et de communication notamment auprès des EPCI
Évaluer le projet d'un extranet pour le suivi et le partage des dossiers en temps réel	Évaluer le projet en portant une vigilance particulière sur l'interconnexion avec les bases de données ORTHI et @riane.
	Évaluer le dispositif.

Feuille de route départementale

- Renforcer la mobilisation des dispositifs opérationnels.
- Renforcer les contrôles et les mesures coercitives en associant davantage la CAF et le FSL pour contrôler les logements notamment en cas de changement de locataire.
- Créer des groupes de travail restreints en présence du Procureur pour échanger sur les cas d'infractions au RSD (non exécution des travaux).
- Veiller à l'établissement de PV de non respect des mises en demeure adressées par les maires.
- Mettre en place le recours à l'astreinte administrative.
- Mettre en place une expérimentation du permis de louer sur 3 communes volontaires.
- Réaliser le bilan pour la période 2015-2018 couvrant la convention signée entre le Conseil Départemental et l'Etat.
- Rédiger la nouvelle convention 2018-2021.

CONTACTS

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - Grand Est
 2 rue Augustin Fresnel - CS 95038 - 57071 Metz Cedex 03
 Tél. 03 87 62 81 00
www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr

ARS Grand Est (siège)
 3, Boulevard Joffre - 54000 Nancy
 Tél : 03 83 39 30 30
www.grand-est.ars.sante.fr

Direction départementale des territoires - Bas-Rhin
 14 rue du maréchal Juin - BP 61003 - 67070 Strasbourg cedex
 Tél: 03 88 88 91 00
www.bas-rhin.gouv.fr



PRÉFET
DU BAS-RHIN

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Bas-Rhin

