

Démarche régionale sur la lutte contre l'habitat indigne : bilan du fonctionnement des pôles départementaux et préconisations d'actions



Version Septembre 2018

Edito

Avec 420 000 logements potentiellement concernés, la lutte contre l'habitat indigne est un enjeu national. Dans le Grand Est, 75 000 logements sont considérés comme potentiellement indignes et 163 000 personnes pourraient être touchées. Tous les territoires sont concernés, certains par des taux très élevés d'habitat potentiellement indigne, d'autres par un nombre important de logements. Sur l'ensemble de la région, l'habitat potentiellement indigne représente 3,6% des résidences du parc privé.

Avec des zones très rurales, un bâti plus ancien et plus énergivore que la moyenne et une proportion de ménages fragiles importante, la région Grand Est est confrontée de plein fouet à la problématique.

C'est dans ce contexte que l'ARS et la DREAL ont engagé dès 2016 une démarche régionale pour établir un bilan du fonctionnement des dix pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). En 2017, les groupes de travail interdépartementaux, réunissant les principaux acteurs (DDT, DT-ARS, DDCS(PP), SCHS) ont mis en lumière les points forts et les difficultés rencontrées par les pôles. Ils ont conduit à l'émergence de préconisations d'actions à l'usage de chaque PDLHI et du niveau régional dans le but de favoriser la dynamique du « faire ensemble », d'entreprendre des chantiers communs et d'agir régionalement pour tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Les participants ont pu échanger autour de grands thèmes comme la sensibilisation et la communication, le repérage, le suivi des arrêtés, l'hébergement et le relogement et le lien avec le pénal. De cette mobilisation collective a émergé un plan d'actions partenarial qui a été validé en réseau régional et en CRHH.

Ce plan a vocation à servir de cadre régional évolutif pour que chaque acteur et chaque territoire se mobilisent à son échelle, en fonction des ressources locales. Nous remercions vivement tous les acteurs pour leur implication dans la conduite de cette démarche. En 2018, ce partenariat va pouvoir se poursuivre et s'intensifier à travers le pilotage des premières actions qui seront engagées.

Le Directeur Général de l'ARS
Christophe LANNELONGUE

Le Directeur Régional de la DREAL
Hervé VANLAER



Sommaire

Edito	3
Une démarche régionale dans un contexte de montée en puissance des politiques de lutte contre l'habitat indigne	5
Partie 1 : Le contexte régional de l'habitat indigne	9
L'observation du parc privé potentiellement indigne dans la région Grand Est.....	9
Une couverture territoriale (PLH, dispositifs d'amélioration de l'habitat) insuffisamment en lien avec les besoins du PPPI.....	14
Des actions de lutte contre l'habitat indigne en décalage avec les besoins en matière de LHI..	17
Synthèse	19
Partie 2 : Modes de fonctionnement des PDLHI de la région Grand Est	20
Le PDLHI des Ardennes	21
Le PDLHI de l'Aube	26
Le PDLHI de la Marne	32
Le PDLHI de la Haute-Marne	37
Le PDLHI de Meurthe-et-Moselle	42
Le PDLHI de la Meuse	46
Le PDLHI de la Moselle	49
Le PDLHI du Bas-Rhin	53
Le PDLHI du Haut-Rhin.....	59
Le PDLHI des Vosges.....	64
Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et des préconisations d'actions.....	67
Partie 3 : Propositions pour un plan d'actions régional	74
A.1 Favoriser l'échange d'informations entre les pôles : création d'une plateforme numérique d'échange	76
A.2 Consolider la gouvernance et la vision stratégique des pôles	77
A.3 Animer le réseau régional.....	78
AB.1 Former les pôles départementaux et leurs partenaires.....	80
B.1 Appuyer l'action des pôles pour la mobilisation des élus.....	81
B.2 Renforcer le rôle moteur des opérateurs et s'appuyer sur l'expertise des ADIL.....	83
B.3 Articuler la LHI, les politiques locales de l'habitat et les dispositifs opérationnels.....	85
B.4 Faciliter l'application des nouveaux outils de la loi ALUR.....	87
BC.1 Améliorer le recueil et le suivi des situations au sein de chaque pôle.....	89
C.1 Comprendre et mettre en œuvre les procédures pénales	91
C.2 Suivre les arrêtés	92
C.3 Faciliter la réalisation des diagnostics et des travaux d'office par l'Etat.....	93
C.4 Connaître les moyens financiers mobilisables	94
C.5 Faciliter l'hébergement et le relogement.....	95
C.6 Travailler à l'accompagnement social et traiter les cas complexes (incurie et syndrome de Diogène).....	97
Conclusion	99
Glossaire	100

Une démarche régionale dans un contexte de montée en puissance des politiques de lutte contre l'habitat indigne

Si la lutte contre l'habitat indigne s'est nettement renforcée au cours des années 2000, elle demeure complexe, relevant de multiples compétences :

- les directions territoriales des ARS ou les SCHS sont chargés de l'application des pouvoirs de police du préfet relevant de l'application du Code de la Santé Publique ;
- les EPCI et les communes, de l'application des pouvoirs de police du maire ou du président d'EPCI ;
- les intercommunalités de la définition des politiques locales de l'habitat ;
- les DDT coordonnent les actions à mener en matière de lutte contre l'habitat indigne, assurent les fonctions d'animation et de secrétariat du PDLHI, accompagnent les collectivités sur la mise en œuvre des procédures de péril, exploitent les données sur la connaissance de la situation du marché du logement, notamment le fichier PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne), font réaliser les diagnostics ou expertises techniques et les travaux d'office si nécessaire ;
- les DDCSPP ont en charge la mise en œuvre des mesures d'office d'hébergement et de relogement ;
- les DDCSPP, les CCAS et les Conseils Départementaux sont en charge de l'action sociale : l'action sociale est une compétence du Département s'agissant, par exemple, de l'accompagnement social des ménages par la mobilisation de travailleurs sociaux. Les services de la DDCSPP ont vocation éventuellement à accompagner cette action par, notamment, la mobilisation d'outils pour le relogement et l'hébergement comme le SIAO, le contingent préfectoral etc.;
- l'Anah et les délégataires des aides à la pierre ont à charge le financement de l'amélioration du logement.

D'autres acteurs ont également un rôle dans la lutte contre l'habitat indigne : les procureurs, les ADIL, CAF, opérateurs, associations... La réussite de cette politique repose avant tout sur l'organisation pérenne du partenariat, qui est nécessaire à la mobilisation coordonnée de ces outils.

L'Etat a souhaité la généralisation des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) comme outils et instance mobilisatrice pluri-partenaire.

Il a notamment prescrit la présence d'au moins un pôle dans chaque département.

La plus-value de ces pôles est recherchée dans l'organisation, le suivi et l'évaluation du chaînage opérationnel nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne. Une définition des PDLHI est initiée dans la circulaire du 8 juillet 2010 sur les priorités de la lutte contre l'habitat indigne et confirmée par la circulaire de la DIHAL du 17 novembre 2015. Les missions des PDLHI définies dans ces circulaires recouvrent les objectifs suivants :

- « favoriser le repérage de l'habitat indigne en mettant en commun les ressources des différents services et en développant le repérage de terrain,
- traiter en synergie tous les cas identifiés,
- donner toute leur portée aux arrêtés de police spéciale encore trop souvent non suivis d'effet, au risque de laisser des personnes en danger, voire d'engager la responsabilité des pouvoirs publics,

- traiter les dossiers dans toute leur complexité : de la prise des arrêtés à l'exécution d'office si nécessaire, en passant par l'accompagnement social des populations les plus en difficulté et l'aide aux montages financiers,
- développer les actions d'aide aux communes les moins armées pour traiter les questions d'habitat indigne,
- assurer un lien étroit avec la gestion du DALO, source d'information sur les logements indécents, indignes et sur les locaux impropres à l'habitation, toutes situations qui doivent être instruites en parallèle de la décision de la commission,
- faire le lien avec les situations de non décence, avec les CAF, MSA ainsi que les tribunaux d'instance qui doivent désormais transmettre les jugements de non décence,
- assurer la bonne information des occupants en lien avec les ADIL,
- être en lien direct dans l'accompagnement des communes retenues dans le cadre du PNRQAD. »

En l'absence d'études sur la lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du périmètre régional (hormis l'étude menée dans la Meurthe-et-Moselle, la Meuse, la Moselle et les Vosges en 2015), la DREAL et l'ARS ont souhaité la conduite d'une démarche régionale. Celle-ci vise à établir un bilan de la structuration des réseaux départementaux et à dresser un état des lieux des actions de lutte contre l'habitat indigne, qu'elles s'inscrivent à l'intérieur ou en parallèle de l'intervention des pôles.

Aujourd'hui, dans la région Grand Est créée le 1^{er} janvier 2016 par la fusion des régions de Champagne-Ardenne, Alsace et Lorraine, les 10 Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en place. Ils doivent répondre à une série d'enjeux relatifs à :

- des problématiques d'indignité spécifiques à chaque territoire en lien avec les caractéristiques locales des parcs de logements et des marchés immobiliers ;
- la diversité et la complexité des outils disponibles ;
- la mobilisation de réseaux d'acteurs ;

Dans ce cadre, le nouveau réseau régional de lutte contre l'habitat indigne piloté par la DREAL et l'ARS, entend favoriser les synergies entre acteurs et l'échange d'informations en confortant les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne. Le rôle du réseau régional est alors de développer les réseaux d'échanges au niveau régional et de partager la connaissance. Dans un souci d'efficacité, il s'agit alors d'optimiser l'organisation et la mise en œuvre de la politique de la lutte contre l'habitat indigne par l'amélioration de la connaissance et du repérage des logements indignes, le renforcement de la mobilisation des dispositifs opérationnels, le développement de l'information et l'acquisition d'une culture commune.

Pour répondre à cet objectif, la mission s'est construite sur les axes de travail suivants :

- o La production d'un état des lieux de l'habitat indigne à partir des données fournies par les pôles et/ou disponibles au niveau régional.
- o L'analyse de l'adéquation entre enjeux locaux et moyens mis en œuvre pour y faire face. Ce travail est mené à l'aune de :
 - La compréhension des enjeux en matière d'habitat indigne et la prise en compte de l'ensemble des situations,
 - l'historique et l'évolution dans le temps du rôle joué par les PDLHI,
 - le degré d'implication et de mobilisation des partenaires dans le repérage, la remontée des plaintes et signalements et leur traitement,
 - la pertinence des stratégies d'interventions et la mobilisation de l'ensemble des leviers réglementaires, financiers, judiciaires et sociaux,
 - les modalités d'interventions (repérage, signalement, traitement, suivi) mises en place par les membres des PDLHI et les acteurs locaux.

- L'appréciation de l'impact du fonctionnement des réseaux au regard des situations, des problématiques rencontrées, de la structuration des acteurs. L'efficacité et les résultats de l'action publique sont mesurés par différentes approches :
 - L'identification des dynamiques locales d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne et les liens et inscription dans les politiques locales de l'habitat,
 - La confrontation des objectifs chiffrés à l'intensité des signalements et à la suite qui leur est donnée, avec recherche des causes des décalages,
 - L'appréciation de la structuration de l'animation partenariale et opérationnelle des PDLHI.

- L'identification de préconisations visant l'amélioration de l'organisation de la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle locale, départementale et régionale.
 - Identification des attentes de chacun des organismes ou administrations membres des PDLHI, leurs principaux questionnements et retours d'expérience,
 - Analyse, au regard de ces attentes et de ces questionnements, du fonctionnement et des résultats obtenus par les pôles débouchant sur la mise en évidence de bonnes pratiques ainsi que des difficultés rencontrées dans la pratique,
 - Préconisations pouvant être le support d'un partage et d'une réflexion à l'échelle départementale et régionale pour l'amélioration du fonctionnement de la lutte contre l'habitat indigne.

Méthode de la démarche

La démarche régionale sur la lutte contre l'habitat indigne s'est déroulée en deux temps avec :

➤ En phase 1, un bilan des actions conduites au titre de la LHI

Cette première phase se fonde sur l'analyse du contexte et des actions conduites au titre de la lutte contre l'habitat indigne dans chaque département des anciennes régions Alsace, Lorraine et Champagne-Ardenne. Elle s'inscrit dans la continuité d'un travail de capitalisation de connaissances sur l'action des pôles de lutte contre l'habitat indigne en Lorraine conduit en 2015 par la DREAL.

(cf. *Étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de synthèse, octobre 2015, DREAL Lorraine*).

Son objet est d'harmoniser la connaissance des actions conduites par les PDLHI de la nouvelle région. Pour ce faire, dans les départements de la Meurthe-et-Moselle, Meuse, Moselle et des Vosges ayant été l'objet de la première démarche, les données collectées et constats sur les modes de fonctionnement de la LHI ont été actualisés avec l'appui des pôles.

Dans les autres départements, à savoir, les Ardennes, l'Aube, la Marne, la Haute-Marne, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin, une étude approfondie a été menée. Elle prend la forme d'une monographie par département. Les monographies ont été rédigées sur la base de recherches documentaires et d'entretiens. Trois à quatre entretiens ont été réalisés dans chaque département à l'automne 2016 avec les pilotes des pôles et partenaires dont le choix a été effectué en concertation avec la DREAL et les pilotes des pôles.

Les monographies n'ont pas l'objectif de rendre compte de manière exhaustive du fonctionnement de la LHI et des pôles dans chacun des départements mais de faire apparaître les convergences et spécificités de chacun des départements de la démarche.

➤ **En phase 2, la rédaction de préconisations d'actions à l'usage de chaque PDLHI et au niveau régional comportant les outils nécessaires à leur mise en œuvre**

La rédaction des préconisations d'actions s'appuie sur une identification et une priorisation des besoins d'amélioration du fonctionnement de la LHI à l'échelle départementale et régionale. Elle émane :

- De l'élaboration des monographies pour les Ardennes, l'Aube, la Marne, la Haute-Marne, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin
- De la première démarche conduite dans la Meurthe-et-Moselle, Meuse, la Moselle et les Vosges (*Étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de synthèse, octobre 2015, DREAL Lorraine* et *Étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de préconisation, décembre 2015, DREAL Lorraine.*)
- Des besoins et difficultés exprimés par les acteurs lors de la tenue de groupes de travail thématiques.

Le bureau d'études avec l'appui de la DREAL et de l'ARS a animé en seconde phase (février/mars 2017) cinq groupes de travail auxquels ont été conviés les pilotes des pôles et leurs partenaires. Les thématiques des groupes de travail sont issues du recueil des principales difficultés évoquées par les acteurs rencontrés lors de la phase 1. Elles ont été choisies en concertation avec le niveau régional. Les thématiques sont les suivantes :

- L'information et la communication,
- Le repérage et l'observation,
- Le suivi des arrêtés,
- L'hébergement et le relogement,
- Les procédures pénales.

Au cours de ces temps d'échanges, les acteurs ont pu revenir sur leurs pratiques, leurs difficultés et les points faibles du fonctionnement de la LHI dans leur département. Les groupes de travail ont été des temps de réflexion commune autour de pistes d'actions à mettre en œuvre pour améliorer le fonctionnement des pôles et conforter le rôle d'appui du réseau régional. Ces temps ont aussi permis aux acteurs d'échanger sur les points forts des actions qu'ils mènent au sein de leur département.

Tous les départements n'ont pu être représentés lors de chaque groupe de travail, notamment en raison de contraintes géographiques. Pour pallier ces absences, les comptes-rendus des groupes de travail ont été soumis à l'ensemble des acteurs afin de partager les constats et pistes d'actions.

Partie 1 : Le contexte régional de l'habitat indigne

L'observation du parc privé potentiellement indigne dans la région Grand Est

La méthode du Parc privé potentiellement Indigne (PPPI) de l'ANAH permet d'apprécier la situation de l'habitat indigne dans la région Grand Est. Si le PPPI ne permet pas d'identifier de manière exacte l'ensemble des logements indignes (voir encadré), il donne à voir un panorama indicatif éclairant le contexte d'action de lutte contre l'habitat indigne dans la région.

Définition et précautions d'usage sur le PPPI

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) désigne une méthode de pré-repérage des logements indignes. Celle-ci consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMune), en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus. Le principal défaut de la base FILOCOM réside en effet dans la non-actualisation des catégories cadastrales depuis les années 1970.

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 pris en compte sont de catégories cadastrales 6, 7 ou 8, ce qui correspond aux logements considérés comme ordinaires (catégorie 6), médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8).

Depuis 2009, le PPPI correspond au nombre de résidences principales privées (occupées avec un revenu renseigné) :

- de catégorie 6 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté ;
- de catégories 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté, soit 75% du revenu médian.

Ce mode de calcul induit un certain nombre de limites à appréhender :

- Le PPPI permet de dresser une approximation de la situation en donnant à voir les secteurs où la probabilité de trouver des logements indignes est la plus forte. Les volumes affichés par la méthode PPPI sont souvent plus larges que le parc indigne lui-même.
- La méthode intègre les résidences principales répertoriées comme telles par le cadastre et occupées, par des propriétaires ou locataires au 1er janvier de l'année considérée selon les informations issues de la taxe d'habitation. Sont ainsi exclus : les logements vacants, les résidences secondaires, les locataires du parc social, les ménages logés dans des locaux de fortune, dans l'habitat mobile (caravanes, camping...), dans des hôtels ou dans certains meublés (meublés soumis à la taxe d'habitation) et les logements occupés « officieusement », les ménages constitués de personnes qui ne sont pas fiscalement indépendantes (le plus souvent des étudiants), les contribuables vivant en collectivité et les sans-abris.
- Les modes divers d'évaluation et d'actualisation des catégories cadastrales limitent les possibilités de comparaison entre territoires, principalement pour ceux n'appartenant pas aux mêmes départements.

Une région modérément concernée au regard d'autres territoires

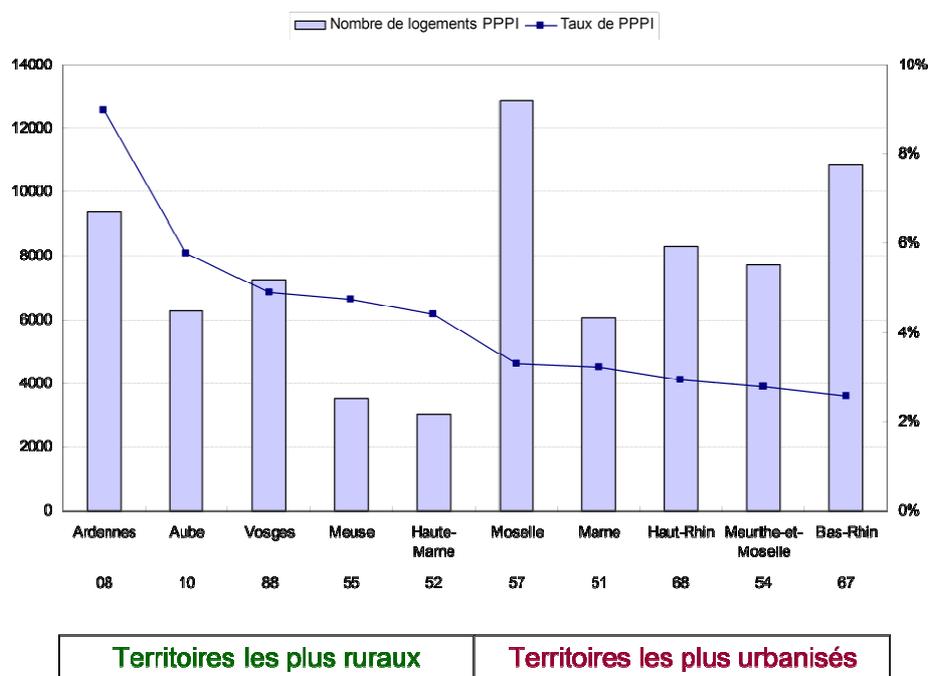
Dans la région Grand Est le PPPI concerne :

- **3,6% des résidences principales du parc privé,**
- 75 000 logements dont environ 50 000 logements de catégorie 6 et 25 000 logements des catégories 7 et 8, avec un « noyau dur hétérogène du parc privé potentiellement indigne » constitué par 7000 logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté,
- 3% de la population régionale.

(Situation au 1^{er} janvier 2013, source DREAL Grand Est)

Au regard de la méthode du PPPI, d'autres régions¹ apparaissent davantage concernées par la problématique de l'habitat indigne. C'est le cas des régions Occitanie (7,8% de PPPI) ou Nouvelle Aquitaine (5,9% de PPPI). D'autres régions comme les Pays de la Loire présentent un taux de PPPI similaire : 3,6% de PPPI.

Une répartition hétérogène du Parc Privé Potentiellement Indigne



Territoires les plus ruraux

Territoires les plus urbanisés

Volume de logements PPPI par département et taux de PPPI départemental

Source : Filocom, traitement DREAL

La répartition du parc privé potentiellement indigne est relativement hétérogène à l'échelle du Grand Est (cf graphe ci-dessus). A l'échelle régionale, les départements les plus ruraux (5 départements) ont un taux de PPPI supérieur à la moyenne régionale : Ardennes (9,0%), Aube (5,8%), Vosges (4,9%), Meuse (4,7%) et Haute-Marne (4,4%).

Parallèlement, le volume de logements potentiellement indigne est le plus élevé dans les départements où se situent les principales aires urbaines de la région, ainsi que ceux où se trouvent les territoires les plus marqués par la désindustrialisation :

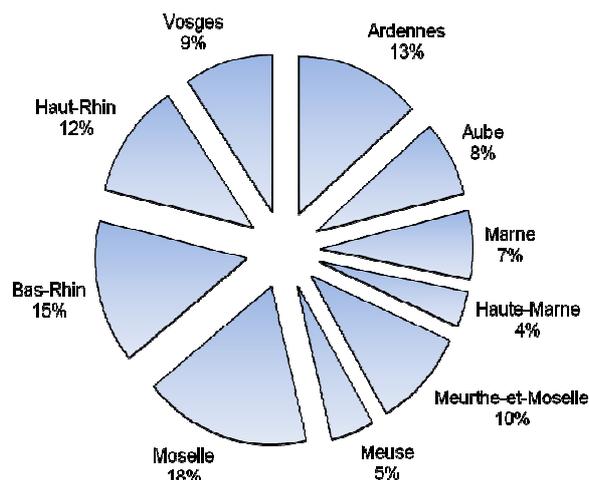
- Moselle : 12 864 logements potentiellement indignes (3,3% de PPPI),

¹ Les taux de PPPI pour chaque région proviennent des DREAL (2016).

- Bas-Rhin : 10 842 logements potentiellement indignes (2,6% de PPPI),
- Haut-Rhin : 8 312 logements potentiellement indignes (2,9% de PPPI).

Ces trois départements concentrent 45% des 163 000 personnes habitant un logement identifié comme potentiellement indigne dans la région. En terme répartition régionale la population du PPPI est surreprésentée en Moselle (18%) et sous-représentée en Haute-Marne (3,6%), comme l'illustre le graphe ci-dessous.

Répartition de la population régionale PPPI 2013 par département



Au regard de la répartition régionale du PPPI, les territoires ruraux sont ceux où les enjeux de résorption de l'habitat indigne sont les plus forts (cf carte ci-après par EPCI).

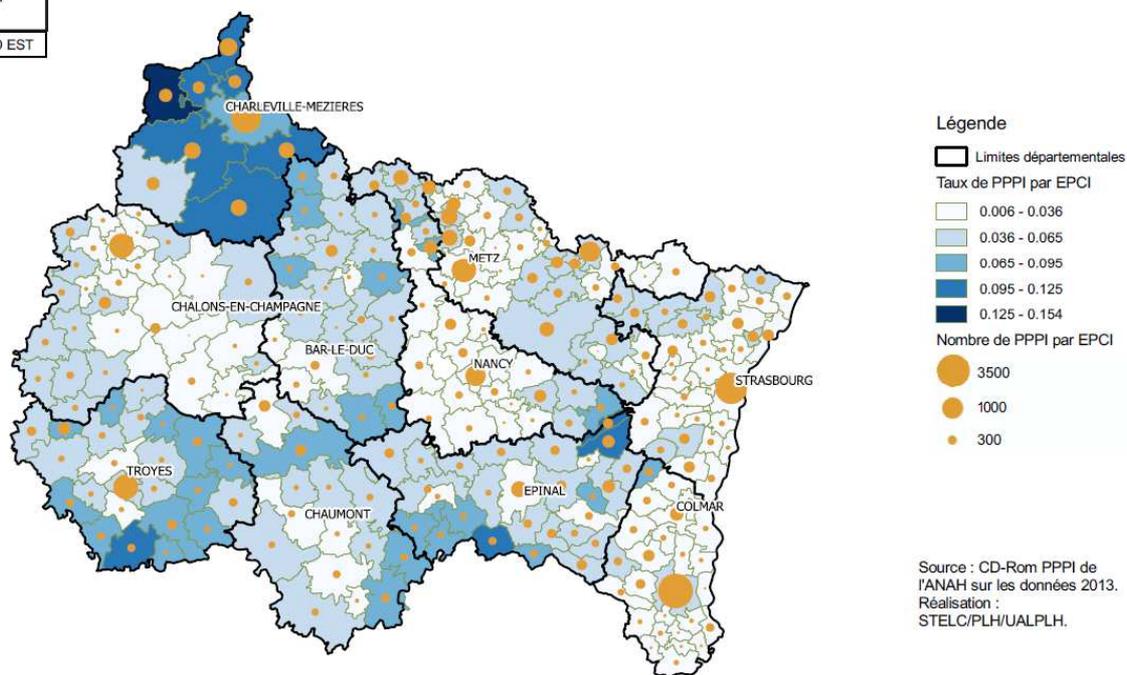
Neuf intercommunalités situées en milieu rural présentent des taux de PPPI supérieurs à 10% :

- sept sont situées dans les Ardennes : CC Ardennes Rives de Meuse (10,1%), CC Portes de France (10,4%), CC des Crêtes préardennaises (10,8%), CC des Portes du Luxembourg (10,8%), CC Meuse et Semoy (11,8%), CC de l'Argonne Ardennaise (12,1%), CC Ardennes Thiérache (16,4%),
- une dans l'Aube : CC du Chaourçois (11,1%),
- une dans les Vosges : CC du Val de Vôge (10,8%).

Les anciennes régions industrielles et minières sont particulièrement touchées par le PPPI : Nord des Ardennes, bassin houiller et ferrifère de Meurthe-et-Moselle et Moselle. C'est également le cas pour les territoires ruraux éloignés des pôles urbains régionaux et de leur couronne périurbaine. Ils sont surtout situés dans les Ardennes, la Marne, la Haute-Marne, la Moselle et les Vosges. Ils sont confrontés à des problématiques de déprise démographique, d'emploi et de bâti dégradé.



Parc privé potentiellement indigne au 1er janvier 2013 Région Grand Est



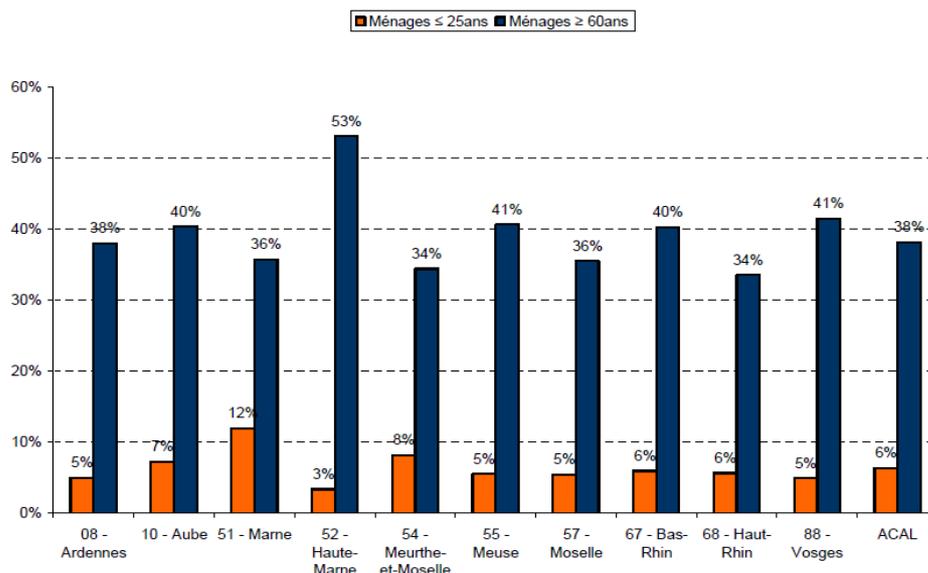
Les caractéristiques du parc PPPI

Les logements du PPPI sont de surfaces variables. Les catégories les plus concernées sont les logements de 55 à 74 m² (26% du PPPI) et les logements de plus de 35 à 54 m² (23% du PPPI). Il n'existe pas sur ce point d'écarts notables de taille entre les départements.

La taille moyenne des ménages résidant dans des logements du PPPI est très variable selon les départements. Dans les Ardennes, la Moselle et le Haut-Rhin, la taille moyenne des ménages est la plus élevée (entre 2,25 et 2,5 personnes par ménage). Dans la Marne la taille moyenne des ménages est la plus basse de la région (entre 1,88 et 1,95 personnes par ménage).

Avec 38% de l'ensemble des ménages vivant dans le PPPI, les plus de 60 ans représentent la tranche d'âge la plus concernée (cf graphe). A noter que la majorité des plus de 60 ans sont propriétaires du logement qu'ils occupent (60% de l'ensemble de la tranche d'âge).

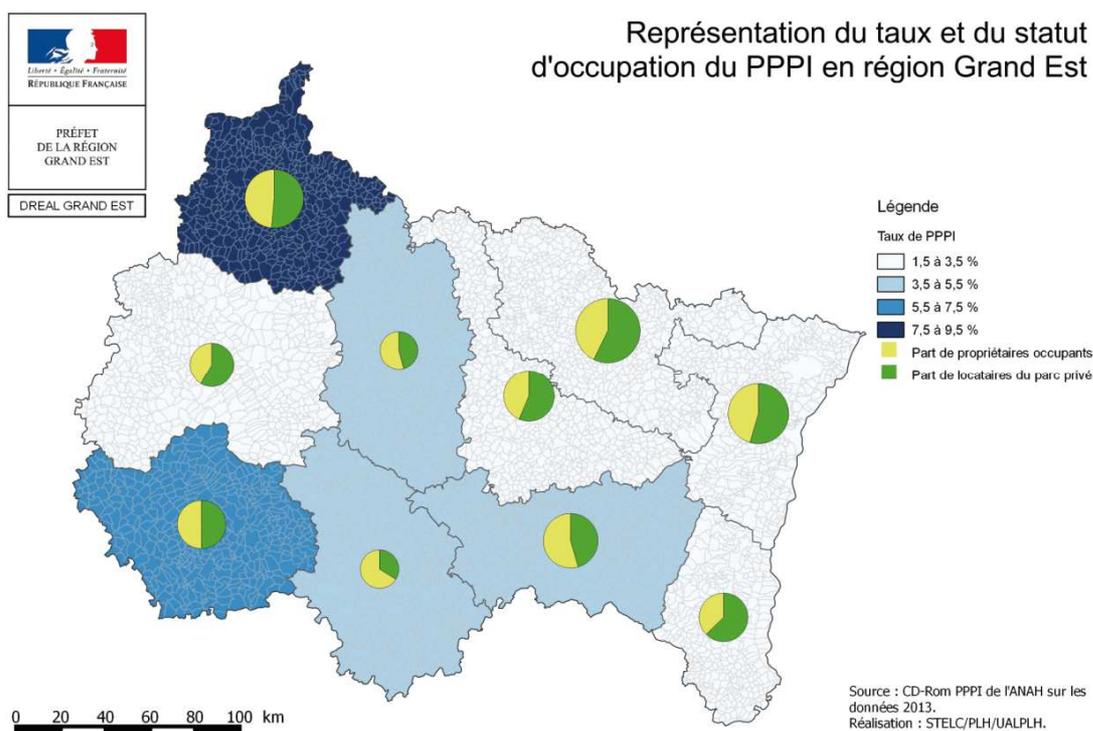
Dans le département de la Haute-Marne, les plus de 60 ans comptent pour un peu plus de la moitié des résidents du parc privé potentiellement indigne.



Répartition des ménages du PPPI par tranche d'âge
Source : Filocom 2013, traitement DREAL

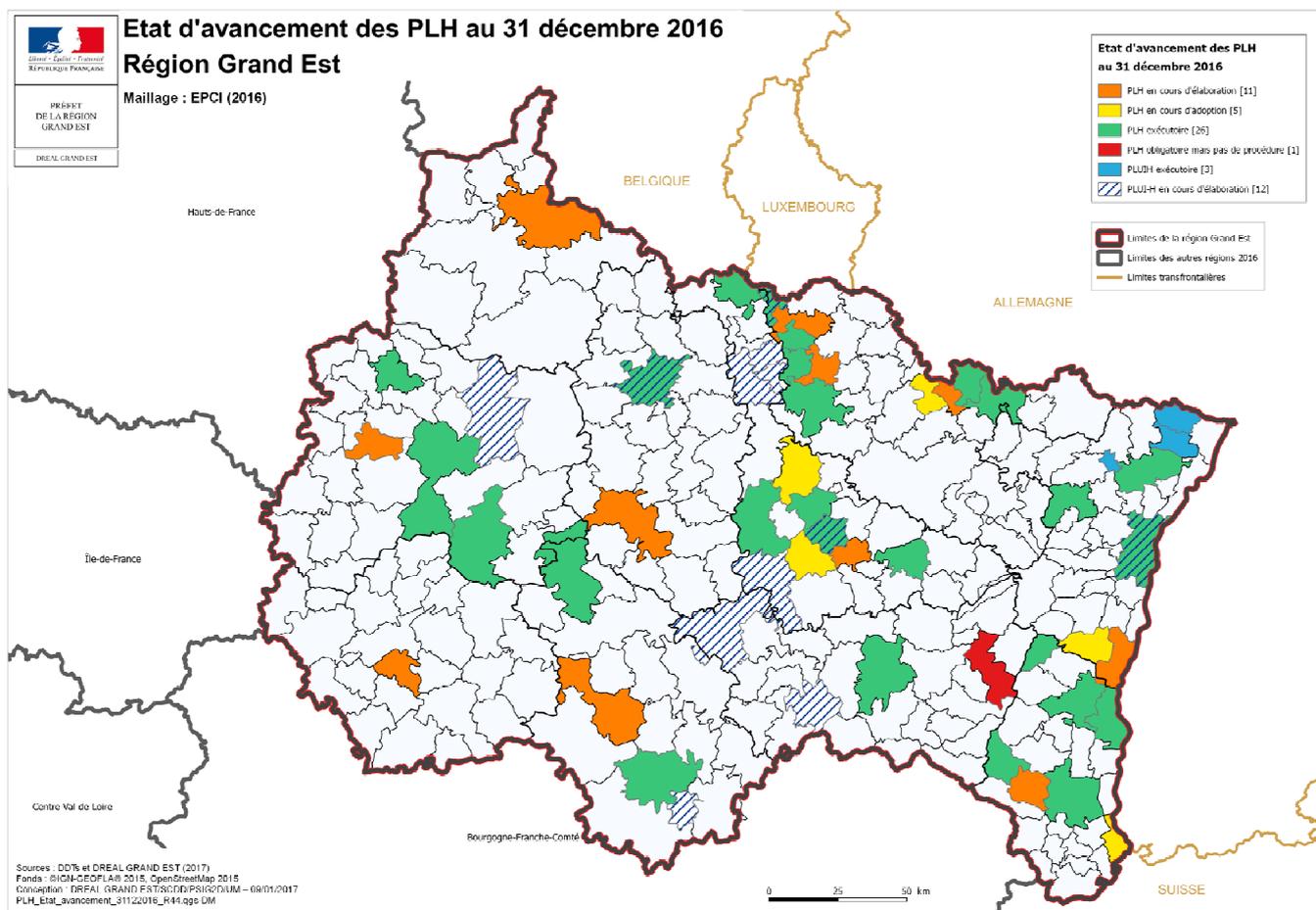
A l'échelle régionale, les locataires occupent un peu plus de la moitié des logements du parc privé potentiellement indigne, soit 51% de l'ensemble du parc de logements. Les propriétaires occupants représentent quant à eux 44% de l'occupation. Le 5% restant correspond à d'autres statuts, essentiellement des logés gratuitement.

Dans l'ensemble de la région, le parc privé potentiellement indigne est occupé par une majorité de locataires mis à part dans les Vosges, la Meuse et en Haute-Marne, départements ruraux où la part de propriétaires occupants est supérieure, comme le montre la carte ci-dessous.



Une couverture territoriale (PLH, dispositifs d'amélioration de l'habitat) insuffisamment en lien avec les besoins du PPPI

Les Programmes Locaux de l'Habitat sont des documents de contractualisation, programmation et mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. L'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le PLH précise les actions relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur la base d'un repérage de la situation en phase de diagnostic.



Au 31 décembre 2016, ont été recensés :

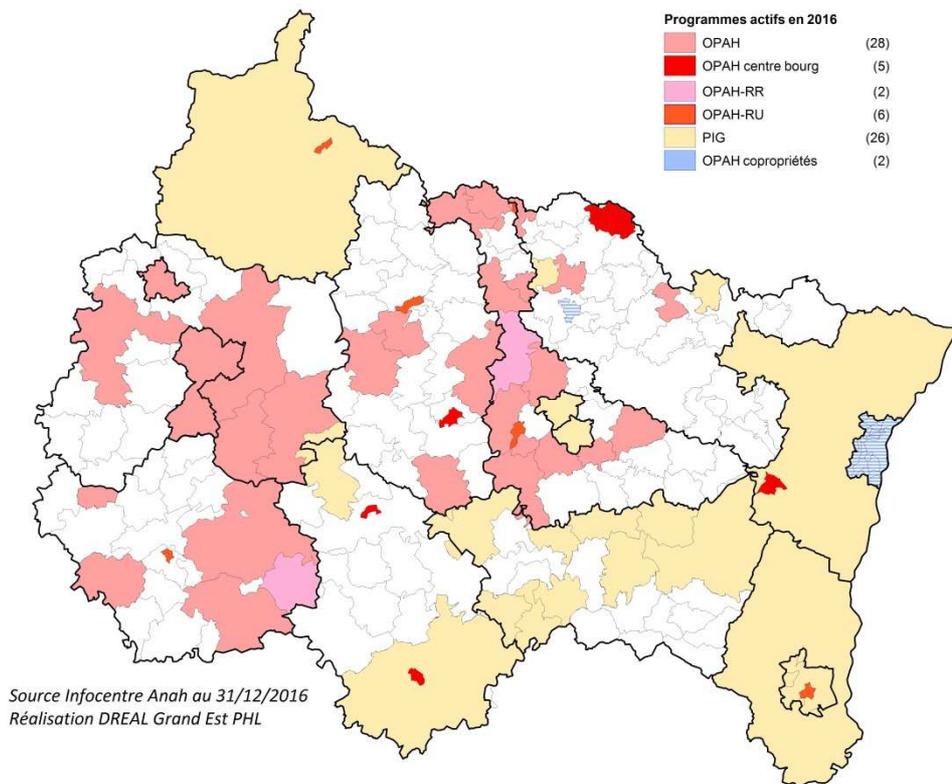
- 26 PLH exécutoires,
- 3 PLUI-H exécutoires,
- 11 PLH en cours d'élaboration et 5 PLH en cours d'adoption,

D'autre part 12 territoires se sont lancés dans une démarche d'élaboration d'un PLUI-H.

Les EPCI à caractère urbain sont en majeure partie couverts par des PLH et PLUI-H. C'est moins le cas des territoires ruraux, notamment ceux où la proportion de logements du PPPI est parmi la plus importante : Sud et Est de l'Aube, Ardennes, Est de la Marne, frange Est de la Haute-Marne, Nord et frange Est de la Meuse, Sud-Est de la Moselle.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, nombre de PLH prévoient la conduite de dispositifs d'intervention (OPAH, PIG). Le but est ici la réhabilitation de l'habitat dégradé à des fins de développement durable et d'attractivité résidentielle, notamment dans les secteurs où les marchés sont détendus. Dans ce cadre, la lutte contre l'habitat dégradé s'inscrit souvent dans un objectif de revitalisation des quartiers anciens (centres-villes, faubourgs, centres-bourgs...), qui suppose une intervention transversale et pluri-thématique, pour laquelle le PLH peut jouer un rôle d'articulation. Peu de références sont faites à l'action des pôles dans les PLH qui remplissent avant tout des visées programmatiques.

En matière de dispositifs d'amélioration de l'habitat, la couverture des territoires de la région Grand Est est disparate.



Au 31 décembre 2016 :

- 28 OPAH sont en vigueur dans les départements de l'Aube, de la Marne, de la Meurthe-et-Moselle de la Meuse et de la Moselle. Des secteurs parmi les plus concernés par l'habitat indigne d'après la répartition du PPPI en 2013 sont couverts. C'est le cas des territoires ruraux du Sud et de l'Est de l'Aube, du nord de la Meurthe-et-Moselle.
- Des OPAH spécifiques (OPAH centre-bourg, OPAH-RR, OPAH-RU, OPAH copropriétés) sont réparties de manière diffuse dans tous les départements sauf la Marne et les Vosges. Hormis les OPAH RR, ces OPAH se localisent en milieu urbain : centres anciens, centres-bourgs et se déploient de manière diffuse selon le degré de dégradation des copropriétés à Metz et Strasbourg (OPAH-copropriétés).
- 26 PIG sont en vigueur dans la région. En 2016, Ardennes, Bas-Rhin, Haut-Rhin et Vosges sont couverts plus ou moins intégralement par des PIG. Tous intègrent un volet LHI, mais l'importance accordée à la thématique est variable, selon qu'il s'agisse de PIG « Habiter Mieux » (Ardennes, Haut-Rhin, Vosges), de PIG « Renov'Habitat » (Bas-Rhin) ou de PIG « Précarité Energétique » essentiellement diffusés dans les Vosges. Les premiers se focalisent davantage sur le volet habitat indigne.
Dans la Haute-Marne, la Meurthe-et-Moselle et la Meuse la couverture des PIG reste éparse. Dans ces départements, les territoires ruraux où la concentration de PPPI est importante, comme la frange Est de la Meuse ou le Sud de la Meurthe-et-Moselle, ne sont couverts par aucun dispositif.

Des actions de lutte contre l'habitat indigne en décalage avec les besoins en matière de LHI

Les dispositifs incitatifs de l'Anah

Les objectifs en volume de logements subventionnés, ciblés par l'ANAH, ne sont pas atteints en raison de la complexité des dossiers ainsi que du caractère ambitieux de ces objectifs. L'enveloppe de crédits existe et peut largement être mobilisée dans le cadre des dispositifs incitatifs de lutte contre l'habitat indigne.

En 2016, 682 logements indignes et très dégradés, représentant 0,9% des logements du PPPI, ont pu être réhabilités grâce aux aides incitatives de l'Anah, dans le diffus ou dans le cadre d'opérations programmées. Dans tous les départements, l'ensemble des logements réhabilités est inférieur à 1% du PPPI, à l'exception de la Moselle (1,9%) et du Bas-Rhin (1,3%).

Concernant les propriétaires occupants, en 2016 le taux de réalisations grâce aux aides de l'Anah est de 45% à l'échelle régionale. Ce taux représente 0,2% du parc du PPPI.

Les objectifs de 2016 ont été atteints dans le Bas-Rhin et dans les Vosges, départements bénéficiant d'une bonne couverture territoriale des dispositifs de l'Anah.

Réalizations ANAH 2016 <i>Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013</i>	Nombre de logements du PPPI	Subventions aux propriétaires occupants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé				
		Objectifs	Objectifs au regard du PPPI	Réalisations	Taux de réalisations	Nombre de réalisations au regard du PPPI
Ardennes	9 365	20	0,2%	8	40%	0,1%
Aube	6 289	18	0,3%	8	44%	0,1%
Marne	6 070	40	0,7%	6	15%	0,1%
Haute-Marne	3 023	7	0,2%	1	14%	0,0%
Meurthe-et-Moselle	7 720	70	0,9%	21	30%	0,3%
Meuse	3 528	15	0,4%	10	67%	0,3%
Moselle	12 864	120	0,9%	19	16%	0,1%
Bas-Rhin	10 842	54	0,5%	64	119%	0,6%
Haut-Rhin	8 312	40	0,5%	19	48%	0,2%
Vosges	7 260	27	0,4%	30	111%	0,4%
Total Grand Est	75 273	411	0,5%	186	45%	0,2%

Ces dispositifs sont fortement liés au contexte. La faible attractivité des territoires où se concentre l'habitat indigne, notamment dans les territoires ruraux en déprise et les anciens bassins miniers et houillers, représente un frein à la plus-value que peut escompter un propriétaire dans la remise en état de son logement.

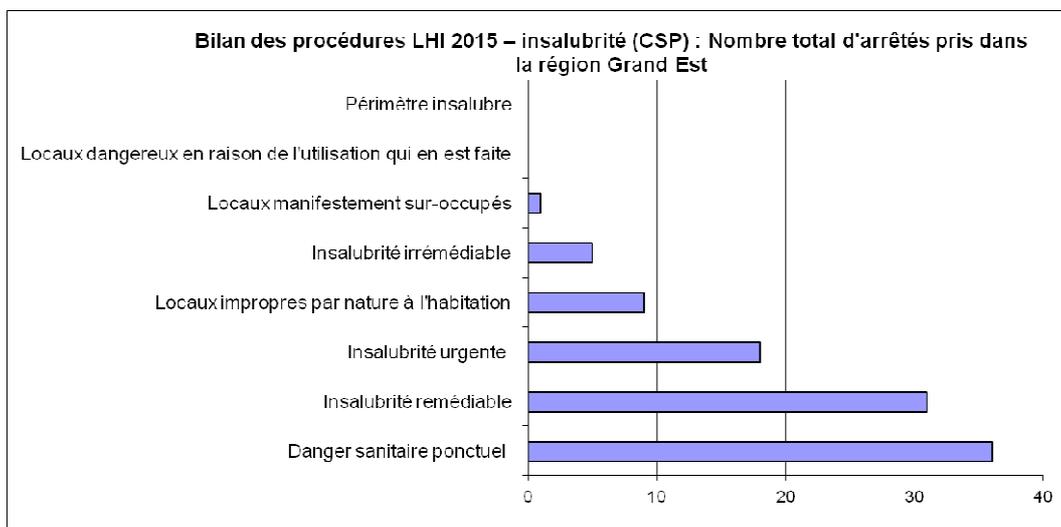
Les actions coercitives

La mise en œuvre d'actions coercitives reste également marginale, compte-tenu de difficultés plus ou moins manifestes de mise en pratique selon les départements. Ainsi, en 2015 :

- 100 arrêtés pris au titre des procédures LHI-insalubrité (dont la répartition est donnée par le graphe ci-après) et de l'ordre d'une cinquantaine pris au titre des procédures du Code de la

Construction et de l'Habitation (CCH),

- 10 opérations de travaux d'office pour résorber des situations d'insalubrité et 3 opérations de travaux d'office pour traiter des situations relevant des procédures du CCH.



Les signalements

Dans l'ensemble de la région, le volume annuel estimatif de signalements s'élève à environ 1700, soit 2,3% du PPPI.

L'action des pôles : le signalement <i>Sources : CD-ROM ANAH 2013, données collectées</i>	Nombre de logements du PPPI	Nombre annuel de signalements	Volume de signalements au regard du PPPI
Ardennes	9 365	148 de mars 2015 à mars 2016	1,6%
Aube	6 289	128 en 2016	2,0%
Marne	6 070	112 en 2014	1,8%
Haute-Marne	3 023	26 entre mai 2015 et novembre 2016	0,9%
Meurthe-et-Moselle	7 720	347 en 2016	4,5%
Meuse	3 528	79 en 2014	2,2%
Moselle	12 864	192 reçus par la CAF et 61 par la DDT en 2016	2,0%
Bas-Rhin	10 842	120 en 2015	1,1%
Haut-Rhin	8 312	427 en 2015	5,1%
Vosges	7 260	78 en 2016	1,1%
Total	75 273	1718 signalements	2,3%

Le volume des signalements enregistrés par les PDLHI n'est ni en rapport avec les objectifs des dispositifs Anah ni avec le volume de logements PPPI. Ce volume est variable d'un département à l'autre. A l'exception de la Meurthe-et-Moselle (4,5% du PPPI) et du Bas-Rhin (5,1%), il reste inférieur ou égal à la part régionale (2,3%) dans le reste des départements.

Ce décalage traduit une dynamique de repérage et de communication dont le dynamisme est variable selon les départements. En outre, les volumes de signalements ne sont pas dépendants des objectifs HI des opérations d'amélioration de l'habitat. Ces derniers sont déterminés selon des logiques locales dans le cadre de négociations avec l'Anah, indépendamment du volume de signalements.

Synthèse

L'approche de la situation de l'habitat indigne par le PPPI révèle une hétérogénéité de situations sur les caractéristiques du parc et ses évolutions. Ces données sont issues d'un pré-repérage. Elles ne sont pas exhaustives et ne relatent pas l'ensemble des situations d'habitat indigne.

Proportionnellement, **les anciennes régions industrielles et minières sont particulièrement touchées par le PPPI : Nord des Ardennes, bassin houiller et ferrifère de Meurthe-et-Moselle et Moselle. Il en est de même pour les territoires ruraux éloignés des pôles urbains régionaux** et de leur couronne périurbaine. Ils sont surtout situés dans les Ardennes, la Marne, la Haute-Marne, la Moselle et les Vosges. Ils sont confrontés à des problématiques de déprise démographique, d'emploi et de bâti dégradé.

Les trois départements où se situent les plus importants volumes de logements PPPI (Moselle, Bas-Rhin et Haut-Rhin) concentrent un volume de 32 000 logements potentiellement indignes qui concernent 45% de la population du PPPI du Grand Est.

Les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne apparaissent ainsi plus prégnants dans les territoires ruraux et anciennes régions industrielles et minières. Or, les PLH et autres dispositifs d'action opérationnels ne couvrent pas l'ensemble des territoires les plus concernés par le PPPI. Si les zones urbaines font l'objet d'attention en la matière (PLH, dispositifs opérationnels), ce n'est pas le cas de tous les territoires ruraux.

En pratique, le déploiement des opérations résulte peu d'une observation des besoins potentiels liés au PPPI mais bien plus souvent de la perception qu'ont les acteurs locaux de leur besoin en lien avec des impératifs de développement, ou des besoins quantitatifs manifestes (bassins miniers et industriels, ville-centre) ou bien encore des impulsions données au niveau départemental par les services de l'ANAH

Il convient de développer la couverture du territoire par les PLH et de bien intégrer dans les programmes d'actions des PLH les actions permettant d'agir et de remédier aux situations d'habitat indigne, actions qui doivent faire pleinement partie des projets de territoires.

Résultant de dynamiques propres aux pôles et aux territoires, les volumes de signalement des pôles sont également en décalage avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat et les besoins du PPPI.

Partie 2 : Modes de fonctionnement des PDLHI de la région Grand Est

Les pôles de lutte contre l'habitat indigne ont une organisation qui se formalise différemment entre chaque département au regard de l'historique des partenariats, de la maturité des politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels, des spécificités locales du logement dégradé et indigne.

L'objectif de la lutte contre l'habitat indigne est de repérer les situations de mal logement, d'y apporter une solution pérenne en mobilisant les outils et moyens à disposition. Les pôles peuvent ainsi s'appuyer sur la palette de dispositifs d'améliorations de l'habitat portés par l'ANAH et les collectivités au même titre que des dispositions juridiques destinées à inviter/contraindre les propriétaires, notamment bailleurs, à se conformer à leurs obligations.

Dans une démarche de bilan, il s'agit pour chaque pôle départemental :

- de présenter les enjeux de la lutte contre l'habitat indigne
- de rendre compte des systèmes d'acteurs locaux de lutte contre l'habitat indigne, et de saisir le rôle du PDLHI au sein de ce système (évaluation des missions, du lien entre les acteurs),
- d'analyser les modalités d'interventions (repérage, signalement, traitement, suivi) mises en place par les membres des PDLHI et les acteurs locaux, ainsi que leurs évolutions dans le temps,
- d'identifier les dynamiques locales d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne au travers d'une vision large de l'ensemble des acteurs concernés,
- d'analyser et de mettre en débat les principaux points de blocage et les pratiques à valoriser,
- et de proposer des préconisations d'actions à partir des difficultés identifiées.

Il s'agit donc de produire une connaissance sur laquelle puisse s'appuyer un partage des enjeux, des objectifs et des méthodes de lutte contre l'habitat indigne.

La Meurthe-et-Moselle, la Meuse, la Moselle et les Vosges ont fait l'objet d'une première démarche en 2015. Son objet a été de caractériser l'organisation de la lutte contre l'habitat indigne, souligner les difficultés des pôles et y apporter des réponses au travers de plans départementaux. Pour ces départements, l'ensemble des données et éléments collectés sont issus des rapports – *Étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de synthèse, octobre 2015, DREAL Lorraine* et *Étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de préconisation, décembre 2015, DREAL Lorraine*.

Les constats de la démarche et actions préconisées ont été actualisés et soumis à validation par l'ensemble des pôles départementaux.

Dans les autres départements n'ayant pas fait l'objet de la première démarche, des monographies ont été réalisées à partir d'un travail d'analyse documentaire et de rencontres avec les pilotes des PDLHI et les principaux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne de chaque pôle départemental. Pour rappel, trois à quatre entretiens ont été réalisés dans chaque département à l'automne 2016 avec les pilotes des pôles et partenaires dont le choix a été effectué en concertation avec la DREAL et les pilotes des pôles.

Le PDLHI des Ardennes

Par rapport à l'ensemble de la région Grand Est, l'habitat indigne dans les Ardennes relève d'une acuité certaine.

En 2013, la part du PPPI dans l'ensemble des résidences principales du parc privé est de 9%, contre 3,6% à l'échelle régionale.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

A l'exception d'un Plan Départemental de l'Habitat n'affichant aucune orientation propre à l'habitat indigne, il n'existe pas dans les Ardennes de document de planification en vigueur. Deux documents doivent être élaborés ayant un impact sur le traitement de l'habitat indigne : le PDALHPD et le PLH d'Ardennes Métropole.

En matière de dispositifs opérationnels, un PIG Habiter Mieux qui s'achève en 2017 joue un rôle pivot dans l'organisation et l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne au sein du département. Une étude pré-opérationnelle a été lancée pour définir un nouveau dispositif adapté à la situation locale. Une des caractéristiques des Ardennes est le poids de l'habitat indigne dans les centres anciens mais pas uniquement. Un dispositif important a été lancé à Sedan fin 2012. Il s'agit d'une OPAH-RU associée à un PRQAD affichant des objectifs ambitieux de lutte contre l'habitat indigne. Enfin une nouvelle OPAH devrait être élaborée dans le périmètre d'Ardennes Métropole.

Le fonctionnement du PDLHI

Le PDLHI a été créé en 2009. La DDT s'est dotée d'un « pôle insalubrité » qui fonctionne en tant que guichet unique, point de passage obligatoire en matière de mal logement.

Il n'existe pas de « charte de fonctionnement » encadrant l'action du pôle à proprement dit.

Dans le cadre du PIG (2012-2017) ayant un rôle structurant en matière de lutte contre l'habitat indigne dans le département, l'opérateur joue, à dire d'acteur, un rôle d'appui technique.

Le pôle insalubrité de la DDT, guichet unique, assure le secrétariat du PDLHI et coordonne les actions LHI depuis le signalement jusqu'à la prise en charge des habitants et l'accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre des travaux. En son sein deux ETP sont dédiés à la gestion du pôle.

Les instances de pilotage et de fonctionnement

Le PDLHI, dont le comité de pilotage est placé sous la présidence du préfet, se compose de trois instances :

- deux instances de « terrain » : le Comité Technique de Suivi (CTS), organisé dans le cadre du PIG « lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique » ou PIG Habiter Mieux et le Groupe « mal logement », dans le périmètre de l'OPAH-RU associé au PRQAD de Sedan.
- une instance « politique » : le Comité de pilotage. Il se réunit une à deux fois par an. Le Copil de 2016 a été reporté début 2017.

Dans le département, le repérage des situations émane des signalements reçus et transmis au guichet unique (partenaires du PDLHI, occupants, EPCI et maries, opérateurs). La majeure partie des signalements reste effectuée par les travailleurs sociaux du Conseil Départemental. Pour l'ensemble du département il existe une fiche de signalement unique.

Dans la commune de Charleville-Mézières, le SCHS a la charge des signalements et du repérage et peut travailler avec l'opérateur du PIG.

La qualification des situations

En dehors du centre ancien de Sedan (OPAH-RU), des visites sont effectuées par l'opérateur du PIG pour la réalisation d'un diagnostic et la présentation des aides de l'Anah aux propriétaires. Les visites font suite aux signalements transmis au guichet unique. Elles précèdent le Comité technique de suivi.

Dans un souci d'une réponse cohérente de traitement des situations de Non Décence, et en référence à l'art. 85 de la loi ALUR, la Caf peut décider de conserver l'allocation logement, dès lors que le logement ouvre droit à une AL Familiale ou une AL Sociale. Pour la mise en œuvre de cette disposition, la Caf n'assurant pas de visites de logements, a fait le choix d'habiliter l'opérateur du dispositif par voie de convention pour la réalisation des diagnostics.

Le fonctionnement du réseau de lutte contre l'habitat indigne des Ardennes

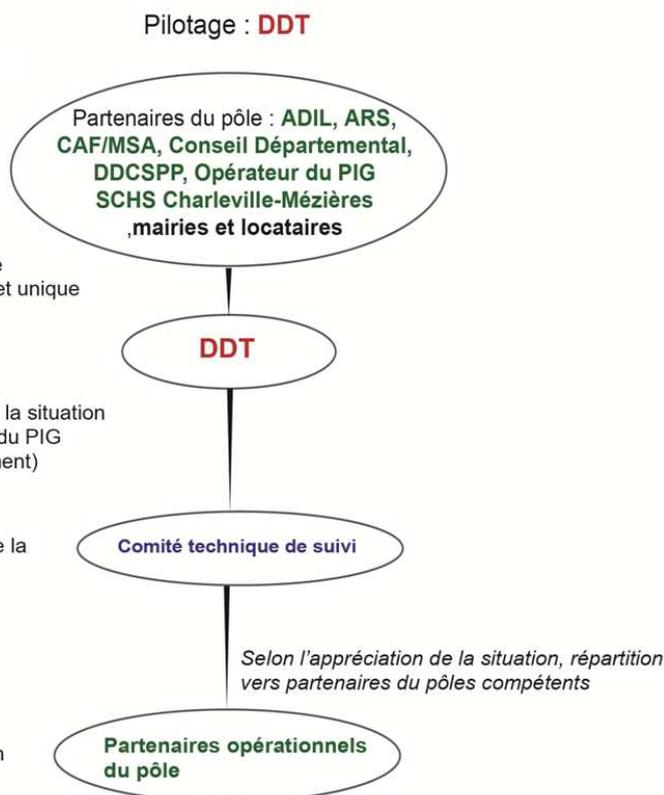
1 | Repérage par les partenaires du PDLHI les mairies et les travailleurs sociaux de situations d'habitat potentiellement indigne

2 | Transmission de la fiche de signalement unique au guichet unique

3 | Diagnostic de la situation par l'opérateur du PIG (visite du logement)

4 | Orientation de la situation

5 | Traitement de la situation



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2015 (source EHI)
Ardennes	9 365	25	0,3%	148 signalements de mars 2015 à mars 2016	1,6%	7 arrêtés procédures LHI-CSP / 5 arrêtés procédures LHI-CCH

Synthèse

Le PDLHI des Ardennes se caractérise par un fonctionnement partenarial effectif et une mobilisation constante des partenaires. Le « guichet unique » possède un rôle structurant.

Le PIG Habiter mieux joue également un rôle moteur au sein du pôle, grâce à la forte implication du Conseil départemental (maîtrise d'ouvrage). Ce dispositif a permis de consolider l'action du pôle, des signalements au traitement des dossiers. Son échéance prochaine (mars 2017) devrait toutefois modifier le fonctionnement du pôle.

S'ajoute au PIG, le dispositif d'intervention du centre ancien de Sedan (OPAH RU associée au PRQAD). Il est coordonné au sein du pôle dans son volet lutte contre l'habitat indigne par l'organisation de réunions bimensuelles d'un groupe mal logement. Mis en place récemment, ce dispositif tend à se consacrer davantage sur l'aspect bâti que sur le volet humain de la LHI.

Ces éléments témoignent globalement d'une certaine maturité de l'action publique de lutte contre l'habitat indigne dans le département. Ils ne masquent cependant pas certains points de blocage, dégagés par les acteurs, relatifs au fonctionnement du pôle.

Le PDLHI des Ardennes ne dispose pas de charte mais d'objectifs communs aux partenaires (définis par courrier adressé au préfet en décembre 2015 pour l'année 2016). Le pôle insalubrité doit mettre en place un nouveau plan d'actions en concertation avec l'ensemble des partenaires du PDLHI. Le nouveau sous-préfet référent (nommé au 31/03/2017) pilotera et orientera les actions du pôle départemental.

Il n'existe à ce jour aucun frein sur les moyens financiers disponibles (excepté pour la mobilisation de moyens plus importants liés aux travaux d'office et qui doivent être anticipés).

Points forts :

- **Une forte visibilité du guichet unique adossé à un dispositif opérationnel efficace**

Le pôle insalubrité de la DDT assure le secrétariat du PDLHI et coordonne les actions LHI depuis le signalement jusqu'à la prise en charge des habitants et l'accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre des travaux. La DDT (guichet unique) reçoit des signalements et les visites sont effectuées par l'opérateur du PIG. Le circuit du repérage au traitement des situations fonctionne efficacement de cette façon.

Difficultés rencontrées :

- **La présence de propriétaires indécis**

Les partenaires du pôle identifient la présence de propriétaires indécis particulièrement à Charleville-Mézières et Sedan.

- **Des difficultés dans la mise en œuvre des procédures coercitives**

Cette difficulté est liée à l'usage complexe des procédures de type astreinte administrative, de la visibilité sur la conduite des crédits pour conduire les travaux d'office renforcée par la multiplicité des interlocuteurs.

- **Une plus grande concentration des logements indignes en secteur rural**

Le repérage des situations dans le diffus est plus difficile à conduire, le nombre de signalements effectués dans les zones rurales n'est pas significatif de la situation de l'habitat indigne dans les Ardennes.

Préconisations d'actions

▪ Harmoniser les bases de données

Constat/enjeux : Une absence de dispositifs communs d'observation des situations d'habitat indigne remplis par l'ensemble des partenaires.

Les actions à envisager :

- > Former les partenaires du pôle à « ORTHI » et « @riane-habitat » (et à l'interfaçage entre ces deux outils) afin de permettre une bonne appropriation et un bon usage.

▪ Sensibiliser et faciliter la mise en place des procédures coercitives

Constat/enjeux : Un besoin d'accompagnement des partenaires dans la mise en œuvre des procédures coercitives liée à une méconnaissance des leviers et modes d'action. Ce travail permettrait notamment de lutter contre les marchands de sommeil repérés au sein du département.

Les actions à envisager :

- > Rédiger des « fiches procédures » et de courriers types pour le déclenchement des procédures hors CSP et leur suivi, avec l'appui du pôle régional

▪ Renforcer le repérage

Constats/enjeux : Il existe une inadéquation entre le taux de PPPI dans le diffus et le nombre de signalements.

Les actions à envisager :

- > Développer les supports de communication à destination des tiers pour les impliquer dans le repérage
- > Renouveler des formations à destinations des travailleurs sociaux du Conseil Départemental et des acteurs du repérage au sein des communes
- > Informer et sensibiliser les opérateurs de services à domicile.

▪ Renforcer la vision stratégique

Constats/enjeux : Des difficultés dans la mise en place des pouvoirs de police du maire en secteur rural dans le cas d'infractions au RSD.

Les actions à envisager :

- > Conduire des formations à destination des élus par le relais des sous-préfectures, au travers :
 - de la relance de formations par le PDLHI,
 - De la collecte de supports de formations à destination des élus conduites par d'autres départements de la région Grand Est dans l'optique de faciliter le travail en amont de la conduite de ces formations.

- **Poursuivre le travail dans le cadre d'un nouveau PIG**

Constats/enjeux : Le PIG Habiter Mieux est arrivé à échéance fin mars 2017. Le bon fonctionnement du PDLHI s'appuyait sur la forte implication de l'opérateur.

Les actions à envisager :

- > Mettre en place un nouveau PIG afin de poursuivre la dynamique enclenchée avec le premier PIG.

Le PDLHI de l'Aube

En 2013, le taux de PPPI de l'Aube est de 5,8%. En comparaison au taux régional moyen de PPPI (3,6%), l'Aube est particulièrement concerné par l'habitat indigne. En proportion, le Sud et l'Est du département sont les territoires les plus touchés.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

L'Aube est mal couvert par les politiques locales de l'habitat. Il existe un unique PLH, celui du Grand Troyes dont la portée en terme de LHI est limitée.

La problématique de l'habitat indigne dans l'Aube s'est plutôt structurée de manière progressive grâce à l'implication des pilotes et partenaires du PDLHI et au travers du PDALHPD (comme le prévoit la loi).

Sous l'angle opérationnel, la lutte contre l'habitat indigne est essentiellement menée au travers des OPAH engagées depuis les années 1990. Les OPAH en cours présentent toutes des volets LHI mais ont du mal à atteindre leurs objectifs chiffrés en matière d'aide aux travaux pour des sorties d'habitat indigne. Trois OPAH sont en cours et ne couvrent qu'une petite partie du département et le nombre de cas d'habitat indigne traités reste faible. A ce sujet l'ARS souligne des difficultés à faire rentrer dans les grilles de l'Anah les situations repérées. En termes de diagnostics et de connaissance, peu de documents cadres sont disponibles et les données sont assez anciennes.

Notons néanmoins que les OPAH en cours ont été prolongées ou que leur prolongation est en projet. Aucune OPAH supplémentaire ou autre dispositifs (PIG) ne sont à ce jour programmés.

Le fonctionnement du PDLHI de l'Aube

La Mission Inter-services (MISSH) de l'Aube est co-pilotée par la DDT et l'ARS et présidée par un membre du corps préfectoral. Elle se positionne comme instance de rencontre, de bilan et d'échange d'information entre les partenaires. Elle est différente d'un PDLHI dans sa forme (au sens de la circulaire de la Dihal du 17 novembre 2015).

La MISSH doit permettre l'acquisition et le partage de compétences et coordonner au mieux l'action des différents acteurs (administrations et institutions associées). L'objectif est triple :

- assurer le respect de la réglementation en vigueur,
- améliorer la connaissance (évaluation en volume de l'habitat insalubre dans le département
- améliorer la gestion des situations à risque

Les instances de pilotage et de fonctionnement

La réunion de l'ensemble des membres permanents (comité élargi) s'est tenue en juin 2015, afin de présenter le bilan des actions menées entre 2012 et 2014 par la MISSH. Le comité élargi n'a pas pu se réunir en 2016, à cause de baisse temporaire d'effectifs dans certains services. Il n'y a pas de réunions techniques à fréquence régulière mais deux à trois réunions par an ont généralement lieu pour traiter des cas les plus lourds. Elles regroupent l'ensemble des partenaires de la MISSH. A noter que des réunions mensuelles restreintes sont testées depuis septembre 2017, afin de se concerter, entre partenaires concernés, sur les suites à donner aux dossiers récemment détectés ou longs à se résorber (CAF, DTARS, éventuellement SCHS de Troyes et/ou DDT).

Par ailleurs, plusieurs groupes de travail restreints entre membres de la MISSH se sont tenus entre 2015 et 2016, pour traiter le suivi des dossiers, le recrutement ou la formation de partenaires.

De même, des groupes de repérage de l'habitat indigne se sont poursuivis dans les OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat) en cours, et plusieurs membres de la MISSH ont participé au suivi et à la mise en œuvre des fiches actions de lutte contre l'habitat indigne du CLS (contrat local de santé) de la ville de Romilly-sur-Seine en vigueur depuis 2015.

Le signalement des situations

Une grille de signalement unique a été mise en place par la MISSH. Elle a été transmise à tous les partenaires qui sont ensuite tenus de la renvoyer à l'ARS. Celle-ci centralise les signalements (guichet unique) et se charge de leur évaluation et de leur enregistrement dans « @riane-habitat » (base de données du ministère de la santé sur l'habitat indigne).

Selon la nature et la gravité, le signalement fait l'objet d'un renvoi au maire pour péril ou infraction au règlement sanitaire départemental, à l'Anah dans certains cas de propriétaires occupants, ou d'une enquête directe de la DTDARS en cas d'insalubrité potentielle.

Grille d'auto-évaluation de l'état d'un logement à l'usage des travailleurs médico-sociaux :

Une nouvelle version de cette grille (utilisée depuis 2008), actualisée au sein de la MISSH en 2014, a été diffusée à l'ensemble des membres en 2015, ainsi qu'aux nouveaux partenaires en 2016. Elle est désormais accompagnée d'une notice explicative sur les subventions disponibles à l'ANAH sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, mise à jour chaque année en fonction des nouveaux barèmes d'attribution et de subventions.

Le partenariat de la MISSH avec la CAF

Le MISSH possède un partenariat actif avec la CAF. Dans l'Aube, la CAF conduit depuis 2006 ses propres enquêtes dans les logements de ses allocataires, afin de s'assurer que sont des logements décents. Depuis 2008, la CAF renvoie à la DTDARS pour enregistrement dans la base de données « @riane-habitat » l'ensemble de ses enquêtes relevant des défauts dans les logements.

Selon la gravité des cas :

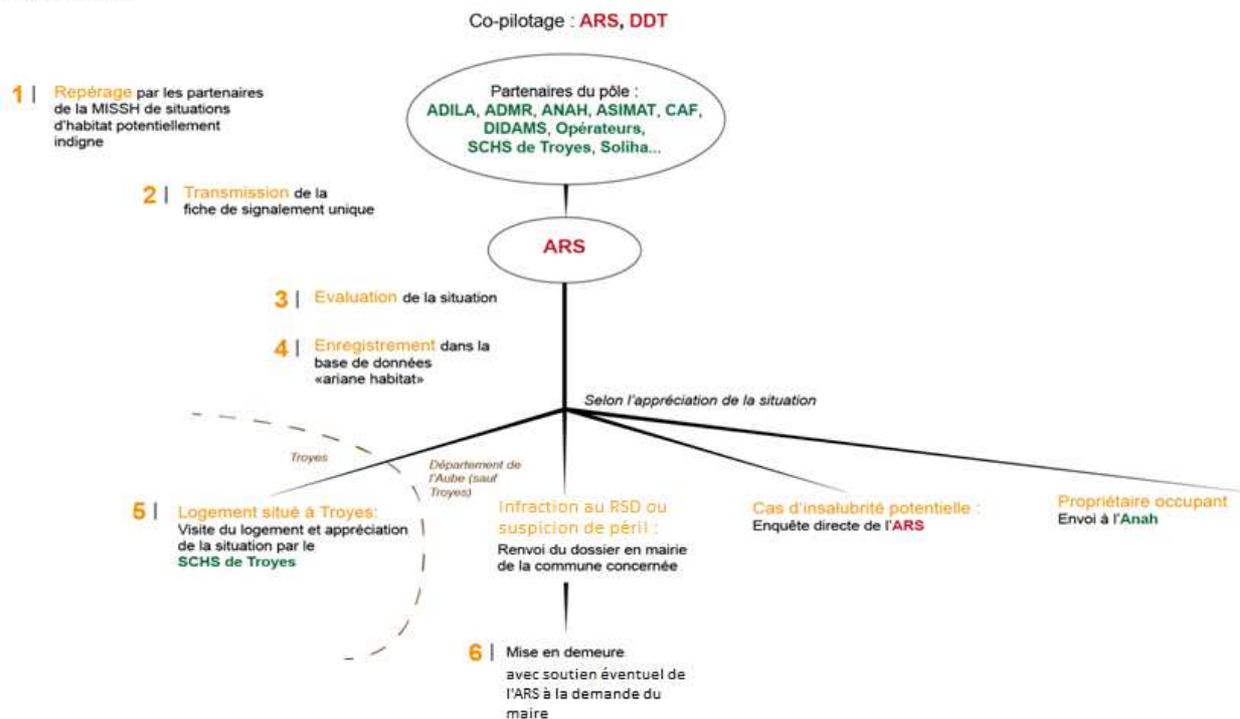
- soit une information est faite au locataire sur les voies de recours possibles,
- soit une enquête complémentaire est effectuée par la DTDARS (ou le SCHS de Troyes) pour vérifier s'il existe une insalubrité potentielle (ou la mairie en cas de simple infraction au règlement sanitaire départemental ou de péril potentiel).

A noter que depuis 2016, La CAF a renforcé ses contrôles dans le secteur de Romilly sur Seine, suite à la mise en œuvre du contrat local de santé. Certains de ces dossiers font par ailleurs l'objet d'enquêtes complémentaires de la police municipale, formée au préalable par la DTARS et l'Anah, toujours dans le cadre des fiches actions du CLS, afin d'améliorer la résolution des dossiers.

Le partenariat avec le SCHS de Troyes, la DTARS

Depuis 2009, la commission de médiation gérée par la DDT saisit la DTARS pour vérifier la réalité de l'insalubrité ou l'indécence des logements signalés. Lorsque les demandes se situent sur Troyes, le SCHS est alors sollicité par la DTDARS pour mener à bien l'enquête.

Fonctionnement du réseau de lutte contre l'habitat indigne dans l'Aube



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2016
Aube	6 289	36	0,6%	128 signalements en 2016	0,4%	3 arrêtés LHI-Insalubrité (comme en 2015)

Synthèse

L'action de la Mission Inter-Services Santé-Habitat (MISSH) est facilitée par la forte implication de la DDT, de l'ARS et de l'ensemble des partenaires. Au sein de cette organisation, la CAF est le principal acteur du repérage des situations d'habitat indigne.

La mise en place d'un PDALHPD sur le territoire a aussi relancé une nouvelle dynamique : de nouveaux membres ont pu récemment intégrer la MISSH et la grille de signalement a pu être améliorée, intégrant également la problématique de la précarité énergétique qui peut conduire à des situations d'habitat indigne et qui est très prégnante sur le territoire.

Les partenaires ne se réunissent pas régulièrement, mais selon la DDT et l'ARS les signalements sont dans 80% des cas légers qui ne nécessitent pas de se regrouper entre partenaires. **La façon dont est animé le pôle ne permet pas une circulation de l'information à l'ensemble des membres de la MISSH.** Les réunions actuelles du pôle se déroulent essentiellement en groupes de travail restreints qui fonctionnent bien mais ne créent par une culture et une dynamique départementale commune.

La DDT et l'ARS s'accordent sur la poursuite des efforts à mener dans ce domaine. En effet plusieurs constats invitent à cela :

- Le premier réside **dans le traitement des situations une fois que des signalements ont été faits** : quand l'ARS oriente vers les maires des plaintes nécessitant des travaux d'office, certains maires refusent de contribuer financièrement à leur réalisation sur le budget de la commune, par crainte de ne pas retrouver les sommes avancées, ou estimant que le budget communal est insuffisant.
- La seconde réside dans **la difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs** (les résultats quantitatifs des OPAH en témoignent particulièrement). Les aides ne seraient pas assez incitatives.

Par ailleurs, selon l'ARS, un grand nombre de situations d'habitat indigne sont **liées à des problèmes comportementaux qu'il est difficile de résoudre**. Il faudrait conduire des actions de sensibilisation (formations, supports papiers à diffuser...) qui ne soient pas uniquement à destination des partenaires institutionnels mais aussi à destination des habitants.

Points forts

- **Un PDALHPD qui a permis de lancer une nouvelle dynamique en faveur de la lutte contre l'habitat indigne**

Les deux actions les plus fortes et visibles à ce jour sont la mise à jour de la grille de signalement unique complétée par un volet « Lutte contre la précarité énergétique » et l'intégration au pôle de nouveaux partenaires, notamment le procureur et des associations de suivi et de tutelle (Association Auboise de Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence, Union Départementale des Associations familiales). Depuis la diffusion de la fiche de signalements aux nouveaux partenaires le nombre de signalements reçus par an est en augmentation.

- **Des dispositifs opérationnels de traitement de l'habitat indigne qui ont permis de renforcer les liens entre les partenaires**

Partenariat renforcé avec la CAF dans le cadre de l'OPAH du Pays d'Othe, repérage de la non décence en partenariat avec la CAF, la MSA et les maires dans le cadre de l'OPAH du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

- **Un travail partenarial pour la mise en œuvre du volet « Lutte contre l'Habitat Indigne » au sein du Contrat Local de Santé de la ville de Romilly-sur-Seine**

Plusieurs membres du pôle départemental ont participé au suivi et à la mise en œuvre des fiches actions de lutte contre l'habitat indigne du CLS.

Depuis 2016 la CAF a renforcé ses contrôles dans le secteur de Romilly-sur-Seine suite à la mise en œuvre du CLS.

- **L'organisation de formations**

Plusieurs formations conduites par la DTARS pour la prise en main de la base de données « @riane-habitat » (agents du SHCS de Troyes et de la DIDAMS, nouveaux membres de la MISSH), une session de formation de la police municipale de Romilly-sur-Seine sur les procédures relatives à l'habitat indigne, une session de formation auprès des agents de la DDT-ANAH et du PNRFO.

Difficultés rencontrées

- **Un département dont la ville-centre est très touchée par l'habitat indigne**

Au sein de la ville de Troyes le taux de PPPI s'élève à 8,5% et 15% dans le centre ancien. C'est un indicateur de risque bien supérieur à la moyenne régionale (3,6%) qui invite les acteurs à mener un travail ciblé sur ce périmètre et à travailler plus efficacement au repérage.

- **Une carence en dispositifs opérationnels de lutte contre l'habitat indigne**

Seules trois OPAH sont en cours au sein du département et elles ne couvrent qu'une petite partie du territoire.

- **Une mission inter-services qui manque d'un pilotage et d'un cadrage**

Le fonctionnement départemental nécessite une instance de pilotage, une animation et une clarification de la chaîne de traitement et de circulation de l'information.

Préconisations d'actions

- **Instaurer un fonctionnement en PDLHI**

Constat/enjeux : Une MISSH dont le fonctionnement est à améliorer.

Les actions à envisager :

- > Instaurer un fonctionnement en pôle départemental avec une charte de fonctionnement qui précisera le pilotage, l'animation, la circulation de l'information et la chaîne de traitement des situations, sur le modèle des PDLHI des Ardennes, de la Marne ou du Haut-Rhin.

- **Poursuivre la sensibilisation des élus à la mise en œuvre d'opérations d'amélioration de l'habitat**

Constat/enjeux : Une faible couverture en terme de dispositifs opérationnels de lutte contre l'habitat indigne.

Les actions à envisager :

- > Etendre les sessions de formation conduites par la DTARS aux maires afin de les sensibiliser les sur leurs pouvoirs de police en matière de lutte contre l'habitat indigne.

- **Etendre l'utilisation des bases de données : « @riane-Habitat » et « ORTHI »**

Constat/enjeux : Entre 2015 et 2016 trois sessions de formation à la consultation et au remplissage « d'@riane-Habitat » ont été conduites auprès des partenaires du pôle et de nouveaux acteurs ont signé la charte de confidentialité.

Concernant « ORTHI » le travail de sensibilisation est moins avancé, cette base de données nominative n'est pas encore assez alimentée par les partenaires.

Les actions à envisager :

- > Poursuivre les sessions de formation à la consultation et au remplissage « d'@riane-habitat » et intégrer à ses formations une présentation de la base « ORTHI » accompagnée d'une notice d'usage.

- **Conduire un travail approfondi de repérage de l'habitat indigne au sein de la ville de Troyes**

Constat/enjeux : Un taux de PPPI particulièrement élevé (8,5%) à Troyes et dans son centre ancien (15%).

Actions à envisager :

- > Renforcer les actions de repérage par un partenariat resserré avec le SCHS, la CAF et l'opérateur de l'OPAH du « Bouchon de Champagne ».

Le PDLHI de la Marne

La méthode du PPPI donne à voir dans la Marne un département moins caractérisé par l'habitat indigne. En comparaison aux autres départements de la Région Grand-Est. Le taux de PPPI est de 3.2% contre 3,6% à l'échelle régionale (source : CD Rom Anah, 2013).

Ainsi, la situation de l'habitat indigne est relativement méconnue. Elle reste pourtant une réalité, avec des situations plus ou moins contrastées selon les territoires.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

La prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne dans les politiques locales de l'habitat et les dispositifs opérationnels est hétérogène selon les territoires infra-départementaux.

A l'échelle du département, il n'existe pas de PDH, le PDALHPD est en cours d'approbation. S'il tient compte de la thématique de la lutte contre l'habitat indigne et structure l'action du département en la matière, du point de vue des acteurs, sa portée peut être limitée compte tenu d'un manque de portage politique.

A l'échelle locale, les pôles urbains (Châlons-en-Champagne, Epernay, Reims) sont couverts par des PLH. Hormis à Epernay, l'action de résorption de l'habitat indigne, dont les enjeux sont clairement énoncés en terme d'attractivité du parc ancien et de rénovation énergétique, passe par le biais des OPAH.

En milieu rural, quatre OPAH couvrent une large partie du département. Néanmoins la prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne reste limitée, tant en termes d'objectifs que de réalisations. Dans les six OPAH du département, les objectifs de traitement de logements indignes/très dégradés, qui concernent majoritairement les propriétaires occupants, bien que faibles ne sont pas atteints.

En outre, le faible taux de PPPI dans le département en rapport à l'ensemble de la région appelle à un repérage fin des situations.

Le fonctionnement du PDLHI de la Marne

La charte de fonctionnement du PDLHI a été signée en 2014. Elle définit la mission du PDLHI, ainsi que le rôle de ses membres. Elle acte la structuration du pôle piloté par la DDT. Dès 2009, la DDT a fait office de « guichet unique » : réception des signalements, pré-instruction des cas, orientation des dossiers vers les acteurs concernés, suivi des dossiers.

Les instances de fonctionnement

Le Comité de pilotage

L'organisation d'un premier COPIL PDLHI dans la Marne permet de renforcer l'action du pôle par une vision plus stratégique et renforcée par le portage préfectoral notamment avec la désignation du Secrétaire Général de la Préfecture comme référent LHI

Le Comité technique

Un Comité technique est organisé tous les deux mois pour assurer le traitement, l'orientation et le suivi des dossiers signalés et enregistrés par le guichet unique. Il regroupe l'ensemble des membres du pôle. Y sont généralement abordés une cinquantaine de dossiers, dont la majorité relève de la non décence.

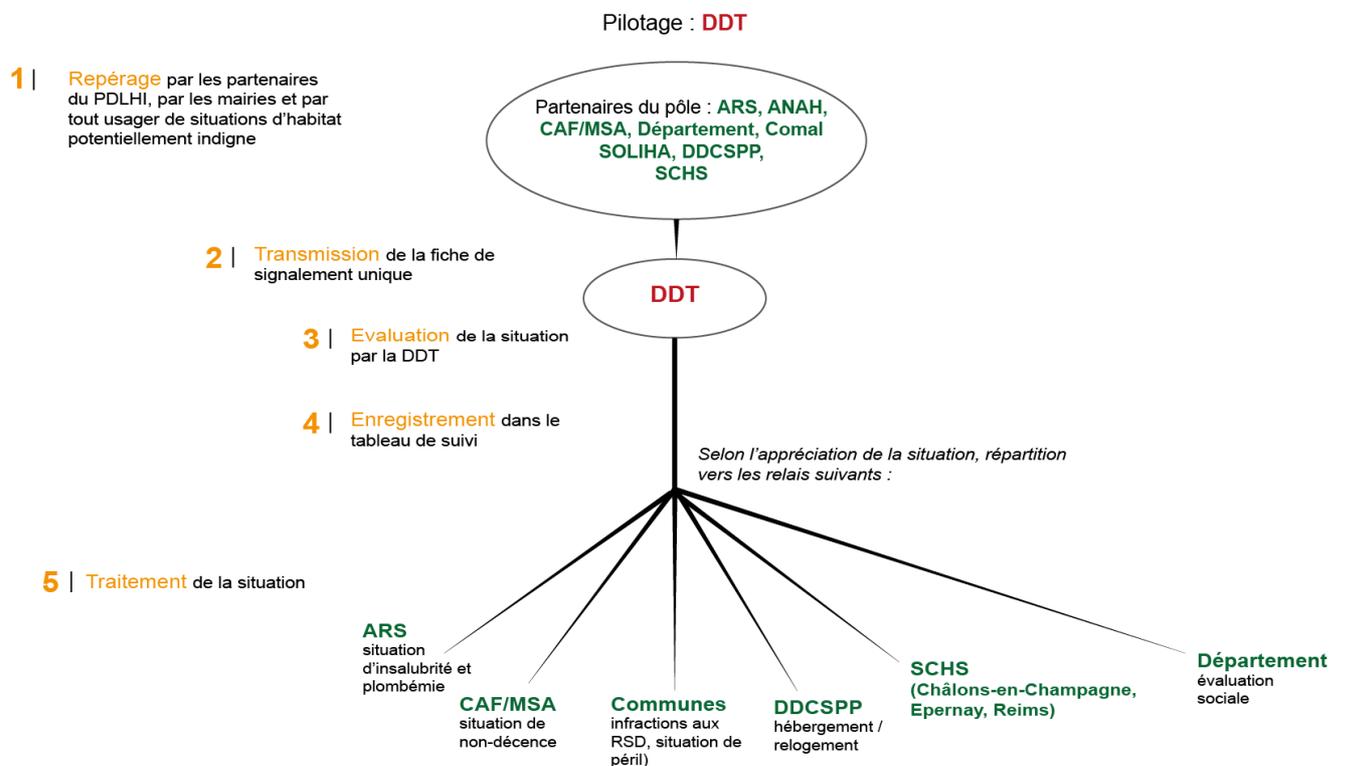
Le repérage et l'orientation des situations

Dans le département, le repérage est effectué par les acteurs en fonction des situations : opérateur d'OPAH, CAF, MSA, DDCSPP dans le cadre du DALO et d'une veille sur les expulsions, Département via les travailleurs sociaux, SCHS et mairies. Le PPPI n'est pas utilisé comme base de données pour cibler le repérage. Il reste toutefois à améliorer le repérage qui est parfois rendu difficile pour des raisons de moyens ou de manque d'information aux acteurs locaux. Concernant le délai de traitement d'une situation, une vigilance devra être apportée notamment sur les situations urgentes.

Les signalements sont adressés au guichet unique. Ce guichet a pour mission d'accompagner, par l'écoute et le conseil, les appelants dans l'aboutissement de leur saisine. Lorsqu'il s'agit d'une collectivité, un accompagnement spécifique est proposé. Le pôle doit poursuivre ses actions d'information et de communication auprès des collectivités et du grand public afin d'optimiser l'orientation des situations.

A noter qu'en matière de qualification des situations, la CAF dispose d'une convention avec un opérateur (COMAL SOLIHA). Cet opérateur réalise des diagnostics dans le cadre de la non décence.

Fonctionnement du réseau de lutte contre l'habitat indigne dans la Marne



<i>Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées</i>	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2015 (source EHI)
Marne	6 070	30	0,5%	112 signalements en 2014	1,8%	10 arrêtés LHI-Insalubrité / 5 arrêtés LHI-CCH

Synthèse

Le PDLHI de la Marne se caractérise par un bon fonctionnement partenarial et un important investissement du pilote afin de structurer l'action du pôle.

Cet aspect est largement souligné par les acteurs interrogés. Ils mettent en avant le bon suivi des situations individuelles, le fait que l'ensemble des situations soit examiné, la qualité de communication formelle et informelle entre l'ensemble des membres.

Des obstacles pèsent néanmoins sur le fonctionnement du pôle. Ils tiennent au manque de moyens financiers et humains qui influe sur le traitement des dossiers comme constatent la DDT et l'ARS. Ils concernent aussi, et surtout, la faiblesse du portage politique et l'absence de vision stratégique. Remédier à ces lacunes conduirait à donner une lecture plus claire des enjeux départementaux de lutte contre l'habitat indigne.

Ces enjeux prennent alors des formes diverses.

Ils portent sur un effort de communication et d'information envers les collectivités, dans un département où la lutte contre l'habitat indigne reste la prérogative des maires. A ce jour, les compétences de police du maire n'ont pas été transférées aux EPCI, comme le permet l'article 75 de la loi ALUR.

Au-delà des seuls élus, la communication autour de l'action du pôle dont la visibilité est pourtant croissante dans le département, nécessite pourtant de mobiliser l'ensemble des acteurs en lien avec l'habitat indigne, voire le grand public.

Ici, un des enjeux est d'apporter une connaissance claire des modalités de lutte contre l'habitat indigne, notamment en termes juridiques.

Il s'agit aussi d'apporter des éléments de clarification sur le rôle des membres, notamment lors de procédures qui ne sont pas suffisamment spécifiées dans la charte : relogement, astreinte administrative, travaux d'office, accompagnement psychologique voire psychiatrique...

Le fonctionnement du pôle est amené à évoluer, la volonté de disposer d'un appui préfectoral et d'un emploi à temps plein pour le pilotage étant effective.

Points forts

- **Des documents de planification qui intègrent progressivement la lutte contre l'habitat indigne**

Une volonté de restaurer l'attractivité résidentielle par une amélioration du parc existant ressort des PLH en vigueur. La lutte contre la précarité énergétique est progressivement intégrée à la lutte contre l'habitat indigne ce qui renforce sa visibilité et son efficacité.

- **Un territoire couvert par de nombreux dispositifs opérationnels sur l'habitat**

Trois OPAH sont en cours et deux se sont récemment achevées (février 2017). Elles couvrent une grande partie du département et ont permis de repérer et traiter un nombre important de situations.

Difficultés rencontrées

- **Des difficultés de traitement des situations de Diogène**

Les acteurs évoquent des difficultés pour le traitement de ces situations qui invitent à proposer des solutions qui divergent des modes de faire classiques. Un accompagnement social doit venir compléter le traitement de ces situations et les partenariats adaptés ne sont pas formalisés.

- **Des difficultés pour le relogement des ménages**

Si certains territoires (Châlons en Champagne et Reims) n'ont pas de difficultés à reloger en raison de la part importante de logements sociaux qui permet une mobilisation plus aisée des contingents communaux et préfectoraux, pour les ménages isolés en milieu rural il est difficile de trouver des solutions de relogement.

Préconisations d'actions

Poursuivre les actions d'information et de sensibilisation auprès des collectivités

Constat/enjeux : La mise en place par le PDLHI d'actions d'information et la conduite de formations à destination des collectivités et des travailleurs sociaux.

Les actions à envisager :

- > Le maintien des formations du PDLHI à moyen et long terme
- > L'élaboration de plaquettes d'information (une plaquette à destination des élus devait être diffusée) et de fiches procédures.

Apporter un appui technique auprès des petites communes rurales

Constat/enjeux : Les communes rurales de petite taille ont peu de connaissance quant à leur rôle en matière de sécurité et de salubrité publique, de leur pouvoir de police générale et spéciale. Elles ont aussi des difficultés à trouver des solutions de relogement.

Les actions à envisager :

- > Conduire des formations spécifiquement à destination des élus des petites communes rurales et élaborer des fiches sur les procédures à suivre en cas d'infraction au RSD ou de situations de péril.
- > Identifier l'offre mobilisable pour le relogement des ménages et la répertorier sous forme de fiches à diffuser aux services compétents.

Travailler à l'élaboration d'une trame pour le circuit de traitement des situations d'incurie (notamment cas de Diogène)

Constat/enjeux : Des situations qui demandent un appui psychologique de résidents et des procédures allant au-delà des seules actions coercitives

Les actions à envisager :

- > Elaborer un schéma pour le traitement des situations d'incurie, notamment des cas de Diogène, indiquant les acteurs à mobiliser et le circuit du signalement à l'aboutissement du traitement de la situation d'incurie.

Le PDLHI de la Haute-Marne

La Haute-Marne est un département où l'habitat indigne apparaît comme un enjeu modéré des politiques publiques alors qu'il s'agit d'une problématique qui touche de façon significative l'ensemble du territoire et particulièrement les espaces où l'habitat est diffus. Le taux de PPPI du département est de 4,4% en 2013. Il est supérieur à la moyenne régionale (3,6%).

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

Le département de la Haute-Marne est peu doté en matière de documents de planification. Deux PLH sont en vigueur dans le département dans la ville de Langres et la communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Perthois. Un PLH et un PLUI-H sont également en cours d'élaboration.

En matière de dispositifs opérationnels, 2 PIG et 2 OPAH Centres-Bourgs sont en cours.

En janvier 2017, les villes de Langres, Joinville et la communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise sont les seuls territoires concernés par des dispositifs opérationnels qui intègrent un volet lutte contre l'habitat indigne, avec une prise en compte significative de la problématique (objectifs quantitatifs élevés). Leur action est en lien avec le PDLHI.

La prise en compte de la problématique de l'habitat indigne est amenée à évoluer dans le département. Le PDALHPD en cours d'élaboration. Il devrait définir de nouvelles orientations pour lutter efficacement contre l'habitat indigne.

Enfin, le repérage reste un enjeu majeur pour le département. Il s'agit de quantifier et d'évaluer plus finement l'ampleur que doit prendre la politique de lutte contre l'habitat indigne.

Le fonctionnement du PDLHI de la Haute-Marne

Le PDLHI (créé par arrêté préfectoral le 5 mai 2015) de la Haute-Marne est piloté par la DDT qui est à la fois le bureau et le secrétariat du pôle. La DDT, guichet unique, a également la charge de centraliser les signalements.

Le travail sur l'habitat indigne dans le département de la Haute-Marne est antérieur à la création du PDLHI mais l'officialisation de cette instance a renforcé les interventions relatives à cette thématique. Auparavant il existait un comité technique insalubrité qui concernait surtout les propriétaires occupants et qui n'était pas force de repérage en raison du sous dimensionnement de l'équipe dédiée (une personne à la DDT). Le travail était principalement conduit en partenariat avec l'ARS et le Conseil départemental.

Le fonctionnement du PDLHI se caractérise par l'existence de deux instances :

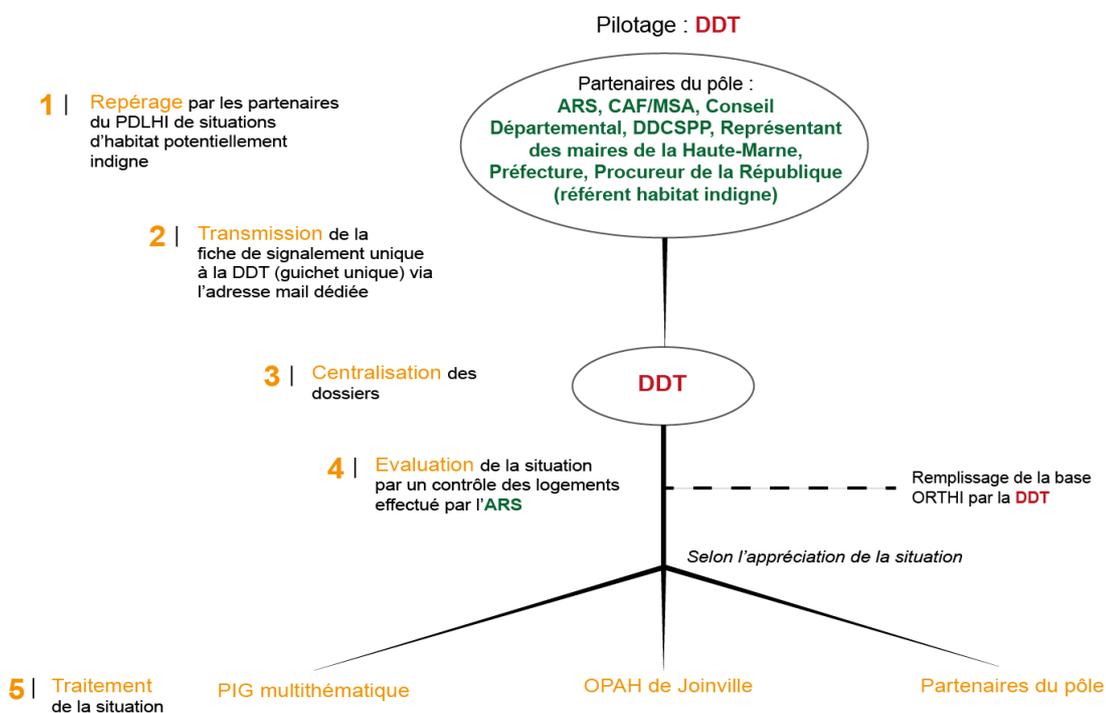
- Le comité de pilotage : Instance décisionnelle en charge de mettre en place les activités du pôle, de définir les orientations en matière de LHI, d'arrêter les objectifs et le plan d'actions, de suivre le fonctionnement du pôle et de valider le bilan des actions. Le comité de pilotage est porté par le sous-préfet référent (Mme la Sous-Préfète de Saint-Dizier). Il est composé des partenaires et animé par la DDT.
- Le comité technique : Instance opérationnelle chargée de mettre en œuvre les orientations du

comité de pilotage et d'apporter un appui technique sur les dossiers. Il se réunit tous les deux mois avec l'ensemble des partenaires et est animé par la DDT. Cette instance permet en particulier de traiter des situations compliquées.

Concernant le signalement, une fiche unique avait été mise en place avant la création du pôle. Son format n'a pas changé, décision prise après test de la fiche par les partenaires au moment de la création du pôle. Elle a néanmoins été remaniée afin d'y ajouter des éléments sur les données fiscales qui servent à remplir la base de données ORTHI.

Dans le traitement des situations, l'ARS est l'organisme en charge du contrôle des logements repérés. La CAF ne fait plus de contrôle car elle n'est pas suffisamment dotée en personnel.

Le fonctionnement du réseau de lutte contre l'habitat indigne dans la Haute-Marne



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2015 (source EHI)
Haute-Marne	3 023	12	0,4%	26 signalements entre mai 2015 et novembre 2016	0,9%	1 arrêté LHI-Insalubrité

Synthèse

Le PDLHI de la Haute-Marne ne nous semble pas fonctionner de manière optimale pour plusieurs raisons et ce malgré un travail sur l'habitat indigne antérieur à la création du PDLHI en 2015 :

- Les actions de communication développées ne sont pas diffusées de façon efficace et si les particuliers ne prennent pas l'initiative de se renseigner sur le traitement de l'habitat indigne ils n'auront pas échos de ce qui est fait sur le département (des documents sont en ligne sur le site de la préfecture mais n'ont pas été diffusés de façon dématérialisée),
- Le repérage se fait uniquement à partir des fichiers PPPI en raison du manque de moyens humains,
- Les élus ne sont pas sensibilisés à la problématique de l'habitat indigne : nécessité d'organiser des formations et de renforcer les actions de sensibilisation des élus à la problématique de l'habitat indigne.

Néanmoins, le partenariat entre l'ARS (unique organisme de contrôle) et la DDT semble correctement fonctionner et les instances de pilotage du PDLHI se réunissent régulièrement ce qui permet de traiter efficacement des situations repérées même si le repérage en lui-même doit être amélioré.

Par ailleurs, la CAF n'effectue pas de visites des logements et donc la possibilité de suspendre les allocations logement (loi ALUR) n'est pas saisie. Le Département est aussi impliqué dans la lutte contre l'habitat indigne, son rôle porte sur l'accompagnement social des ménages.

Points forts

- **Existence d'une adresse mail unique pour faciliter le fonctionnement du guichet unique**

Ce fonctionnement fluidifie les échanges d'informations entre les partenaires.

Difficultés rencontrées

- **Un département marqué par un Parc Privé Potentiellement indigne en zone rurale**

Les caractéristiques du PPPI complexifient le repérage et le traitement des situations. En raison de l'ancienneté du parc de logements et des difficultés de repérage, certains bâtiments représentent un risque d'atteinte à la sécurité des personnes.

- **Une absence de dispositifs et d'acteurs relais à l'échelle départementale**

Le territoire est faiblement couvert en documents de planification et de dispositifs opérationnels pour le repérage et le traitement des situations. La fiche de signalement a été remaniée afin d'obtenir les données fiscales qui servent à remplir la base ORTHI. Pour autant, elle n'est pas adaptée à l'usage par les habitants du parc indigne.

- **Une situation aggravée par un affaiblissement des moyens humains (1,5 ETP contre 3 auparavant) et une fonction de contrôle reposant sur un seul acteur (ARS)**

C'est uniquement l'ARS qui se charge de réaliser les diagnostics une fois qu'un logement indigne a été signalé.

- **Un manque de communication à destination des élus**

Le portage politique de la problématique de l'habitat indigne est crucial pour améliorer le fonctionnement du réseau départemental, néanmoins les acteurs soulignent le manque de connaissance des actions conduites de la part des élus.

Préconisations d'actions

Travailler au remaniement de la fiche de signalement

Constats/enjeux : Des carences constatées en termes de dispositifs et d'actions de repérage amenant à intervenir sur la fiche de signalement.

Actions à envisager :

- > Adapter la fiche de signalement afin que les usagers puissent s'en saisir. Il pourrait aussi être envisagé de rédiger deux fiches : une à destination des partenaires et une à destination du grand public.
- > Diffuser la fiche de signalements pour la rendre directement utilisable par les ménages victimes d'habitat indigne. La fiche de signalement pourra être mise en ligne sur le site des partenaires et exploitable sans que cela n'entraîne une hausse du travail du guichet unique (DDT). Il est à noter que la fiche de signalement actuelle est déjà en ligne sur le site de la préfecture. Idéalement elle pourrait être complétée en ligne, dans le cas contraire, elle devra être adressée par courrier à la DDT.

Communiquer auprès des acteurs privés

Constats/enjeux : Un manque de sensibilisation des professionnels de l'immobilier à la problématique de l'habitat indigne. Les syndicats et agences immobilières représentent de bons moyens d'alerte.

Action à envisager :

- > Prendre contact avec des syndicats de copropriété et des agences immobilières. Il s'agit tout d'abord, de les informer de l'existence du pôle et de les sensibiliser à la possibilité de les faire remonter les situations d'habitat indigne qu'ils connaissent.

Mobiliser d'autres acteurs que l'ARS pour la réalisation des diagnostics

Constats/enjeux : Une faiblesse des moyens humains alloués à la réalisation des diagnostics, qui a pu être observée au cours de l'étude. Ce constat incite à ouvrir la réalisation des diagnostics à d'autres acteurs.

Actions à envisager :

- > Passer une convention avec un opérateur chargé d'effectuer des diagnostics. Les diagnostics seraient commandés à l'opérateur sous forme de bons de commande et le travail de l'opérateur pourrait être cofinancé par l'ARS, la DDT et la CAF.
- > Encourager les collectivités qui ne réalisent pas de diagnostics à prendre part aux diagnostics.

Former et informer les élus

Constats/enjeux : Une des difficultés relevées est que les élus ne connaissent pas tous leurs responsabilités en matière de traitement de l'habitat indigne. Or, il est important que les élus prennent la mesure des obligations qui leur incombent et des risques encourus s'ils n'agissent pas.

Action à envisager :

- > Mettre en œuvre des formations, organisées en partenariat avec le pôle national, se tenant à l'échelle locale, dans la perspective d'encourager la participation des élus.

Mettre en place des dispositifs opérationnels

Constats/enjeux : La faible couverture du département en dispositifs opérationnels, incite à remédier à cet état de fait.

Actions à envisager :

- > Inscrire dans la formation des élus, un volet sur l'importance des dispositifs opérationnels de repérage et de traitement des situations d'indignité de l'habitat. Le renouvellement des documents de planification pourrait présenter une opportunité pour une programmation de tels dispositifs.

Le PDLHI de Meurthe-et-Moselle

La Meurthe-et-Moselle est faiblement concernée par le PPPI avec un taux de PPPI de 2,8% contre 3,6% à l'échelle régionale. Au regard du PPPI, les enjeux de LHI semblent concerner les territoires urbains, l'ancien bassin houiller et ferrifère et les secteurs ruraux au sud-est du département.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

Parmi les 6 PLH signés depuis 2010, 5 sont encore en vigueur avec une échéance proche (2017 ou 2018) :

- PLH CC du Territoire de Lunéville à Baccarat,
- PLH Bassin de Pompey (fin 2017),
- PLH du Haut Val d'Alzette,
- PLH CC du Toulais (2012-2018),
- PLH de la CC de Longwy.

Des dispositions sur l'habitat indigne ont été définies avec des objectifs de remise sur le marché et de lutte contre la vacance.

Une large partie du département est couverte par des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.

Sont recensées :

- 10 OPAH,
- 1 OPAH RR,
- 1 PIG « Améliorer l'habitat » dans le Grand Nancy.

Pour autant, d'après l'exploitation des objectifs et réalisations des opérations Anah en cours et terminées (2009-2015), les résultats de ces dispositifs restent modestes au regard des signalements au pôle et du PPPI.

Le PDLHIND 54 est doté d'un observatoire départemental. Il s'agit d'un outil de recensement et de partage d'information en temps réel à disposition des partenaires (site extranet validé par la CNIL).

Le fonctionnement du PDLHIND de la Meurthe-et-Moselle

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non-Décent (PDLHIND) de la Meurthe-et-Moselle, copiloté par l'État et la CAF, a été créé en 2013 par arrêté préfectoral. Il a pour particularité ses diverses instances partenariales permettant une gestion stratégique et ciblée des situations avec :

- un Comité de pilotage semestriel (présidé par le Secrétaire Général de la Préfecture et la directrice de la CAF)
- Un secrétariat assuré par l'ARS-DT et co-animation ARS-DT / DDT / CAF ;
- un Comité technique habitat indigne (CTHI) mensuel (secrétariat assuré par l'ARS-DT et co-animation ARS-DT / DDT) ;
- un Comité technique non décent (CTND) (secrétariat assuré par la CAF et co-animation CAF / DDT) ;
- un Comité technique transverse (secrétariat assuré à tour de rôle par la ARS-DT, la CAF, la DDT).

Le PDLHIND se distingue également par son fonctionnement articulé autour d'un observatoire départemental du logement dégradé, dont la gestion et la maintenance sont assurées par la CAF. L'observatoire départemental du logement dégradé est un outil participatif de centralisation et de gestion des signalements qu'ils proviennent des occupants ou des différents partenaires. Il permet d'assurer un suivi partagé des dossiers grâce à l'auto-saisie du partenaire concerné (engagement formalisé à travers une charte).

La clé de répartition des signalements est liée à la gravité des désordres signalés :

- > en cas d'urgence, intervention ipso facto de l'ARS (ou des SCHS) en lien avec les mairies (péril), puis suivi en CTHI,
- > si potentiel habitat indigne (insalubrité,..), traitement par le CTHI : ARS, SCHS, Maires,
- > si potentielle non-décence, traitement par le CTND :
 - o la CAF pour les logements dont l'allocataire bénéficie de l'allocation logement social ou familial ALS-ALF (logements non-conventionnés) : plusieurs niveaux de contrôle sont possibles (contrôle téléphonique et/ou in situ via la mobilisation d'un opérateur) en application des dispositions prévues pour la conservation de l'allocation logement, effective depuis avril 2015 ;
 - o la DDT pour les logements dont l'allocataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement APL (parc public et parc privé conventionné) : une procédure départementale permet d'assurer un traitement en lien avec chacun des bailleurs qui a désigné un référent ;
 - o la DT ARS assure le traitement des autres situations (propriétaire occupant, locataire non bénéficiaires d'aide au logement) en lien avec les mairies (application et respect du règlement sanitaire départemental).
 - o En sus des comités techniques, les situations les plus complexes font l'objet de réunions de concertation, le plus souvent en mairie et en présence de tous les intervenants impliqués (instances du PDLHIND, conseil départemental, élus locaux, travailleurs sociaux, organismes tutelle...).

A noter que les instances du PDLHIND réalisent de nombreuses actions de communication et de sensibilisation à destination des collectivités, des travailleurs sociaux, des organismes de tutelle, des opérateurs...

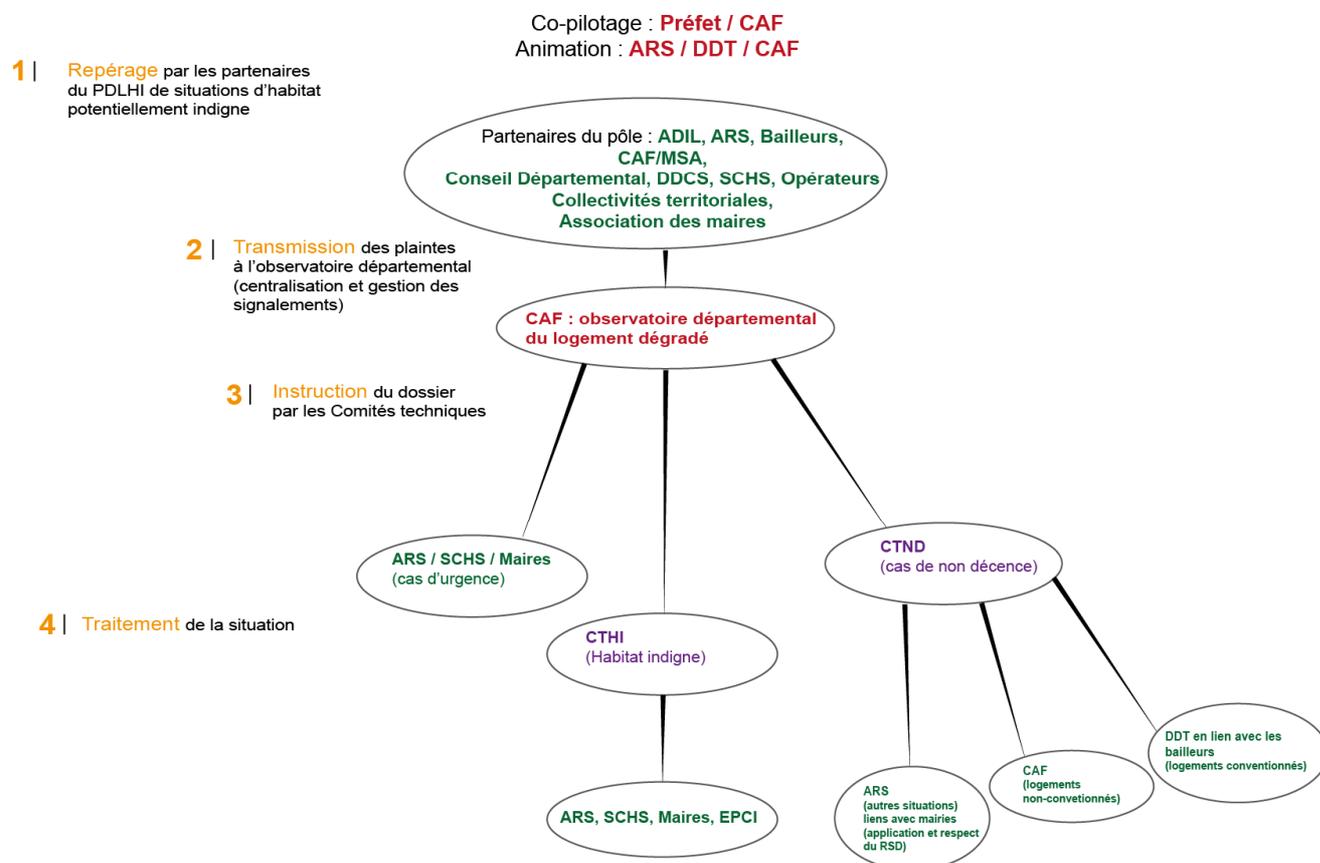
Pour renforcer les outils de lutte contre l'habitat non décent, le pôle souhaite développer l'engagement de procédures civiles à l'encontre des propriétaires restant inactifs et faciliter l'identification des logements non décents lors des relocations (en attente des outils nationaux pour permettre l'identification des logements avec l'invariant fiscal).

Il s'agit également de favoriser en termes de repérage, de qualification et de traitement des situations les liens avec les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat en œuvre dans le département.

Un accompagnement par le niveau régional auprès des collectivités concernées (et notamment auprès de leurs opérateurs d'OPAH) est attendu par le PDLHIND pour leur rappeler leurs obligations en terme d'hébergement dans le cadre des procédures d'insalubrité.

Le PDLHIND 54 est en attente forte d'outils pratiques, pragmatiques pour la gestion des recouvrements de créance dans les situations de mesures d'office réalisées par l'État par défaillance du propriétaire ou des communes.

Le réseau de lutte contre l'habitat indigne dans la Meurthe-et-Moselle



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2016
Meurthe-et-Moselle	7 720	72	0,9%	347 signalements en 2016	4,5%	44 arrêtés au titre du CSP (+17 levées) et 12 arrêtés au titre du CCH (+1 levée)

Préconisations d'action

En 2015 dans le cadre de l'étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de préconisation (décembre 2015, DREAL Lorraine) ont émergé un ensemble d'axes d'amélioration et d'actions à envisager. Leur élaboration s'est appuyée sur une réunion d'échanges avec le département du 30/09/2015

Les retours sur le plan d'action proposé au PDLHI de la Meurthe-et-Moselle permettent d'identifier l'état d'avancement des préconisations en 2017.

La couverture complète du territoire par des acteurs compétents pour la réalisation de diagnostics

- > *Organiser la réalisation de diagnostics par un opérateur compétent et agréé CAF*
Une convention a été passée entre un opérateur et la CAF, ainsi qu'entre cet opérateur et l'ARS. L'association est éte dissoute au 31/08/2016. Un nouvel opérateur a été conventionné depuis le 29/10/2016.
- > *Optimiser les volets HI des opérations programmées, pour qu'ils intègrent les signalements au pôle*
Cette action est menée auprès de la Métropole Grand Nancy pour promouvoir l'utilité d'un opérateur unique pour la première qualification du logement.
- > *Mieux articuler à l'échelle locale LHI et amélioration de l'habitat*
Dans le cadre de l'écriture du PDALHPD, le pôle participe à la rédaction des fiches actions LHI.

Renforcer l'action visant à appliquer le décret décence

- > *Encourager l'engagement des procédures civiles*
Aucune information n'a été recensée autour de cette action.
- > *Rechercher les moyens d'identifier les logements non décents lors des relocations (CAF, FSL)*
Un travail du pilote avec la CAF est en cours pour la réalisation technique du recensement des logements non décents quittés en cours de procédure avant relocation.
En parallèle, un effort de vigilance est demandé au maire sur ces logements.

Lever les obstacles à la résolution des situations préoccupantes des propriétaires impécunieux

- > *Couvrir les restes à charge des propriétaires impécunieux*
Un travail est actuellement en cours avec deux dossiers "tests" à l'étude depuis 2017. Le pilote du pôle note cependant des difficultés fortes pour trouver le reste à charge permettant de boucler le financement. Un travail devrait être engagé avec la fondation Abbé Pierre.
- > *Développer les moyens d'un accompagnement social adapté à la capacité des personnes*
Depuis juillet 2016, a été mis en place un dispositif d'accompagnement des familles bénéficiaires d'allocations de logement familiales (ALF) vivant dans un logement non-décent.

Des travaux sont également menés pour les situations d'incurie. Un groupe de travail spécifique a été lancé sur le Grand Nancy à la fin 2016. Si le groupe poursuit son action, le pilote du pôle observe un phénomène d'essoufflement et de fatigue des acteurs associatifs en place.

Faciliter la mise en œuvre des procédures d'hébergement/relogement

- > *Rappeler aux opérateurs d'OPAH leurs obligations en matière d'hébergement dans le cadre des procédures d'insalubrité.*

Le PDLHI de la Meuse

La Meuse est un département rural où le taux de PPPI (4,7%) est supérieur à la moyenne régionale (3,6%). Les secteurs ruraux, notamment dans le nord et le sud sont ceux où le taux de PPPI est le plus élevé.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

Un PLH est actuellement en vigueur dans la CA du Grand Verdun, ayant abouti à la mise en œuvre d'une OPAH-RU dans le centre de Verdun de 2014 à 2019.

Il existe un projet de PLH dans la CA Meuse Grand Sud.

6 opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont en cours dans le département :

- > 4 OPAH,
- > 1 OPAH-RU dans le Centre-ville de Verdun
- > 1 OPAH Centre-bourg à Commercy

D'après l'exploitation par l'Anah des objectifs et réalisations des opérations en cours et terminées (2009-2015), les résultats des dispositifs sont modestes et se situent entièrement dans le diffus au regard des signalements aux pôles.

Le fonctionnement du PDLHI de la Meuse

En Meuse, la mise en place de la plate-forme « habitat dégradé » a été officialisée par décision conjointe co-signée par le Président du Conseil Général et le préfet en date du 30 juillet 2009 et une charte de fonctionnement a également été validée et signée par l'ensemble des membres de la plate-forme.

Elle s'articule autour d'un guichet unique piloté par la DDT. Il centralise les signalements via la réception d'une fiche logement unique dont l'usage est généralisé et bien partagé par les partenaires. Néanmoins les plaintes provenant des occupants eux-mêmes ne pouvant être formalisées par ce document, la plate-forme a créé une fiche de relevé d'observation logement (ROL) depuis juin 2016 qui est mise à la disposition des allocataires sur le site internet de la CAF. La préoccupation est celle de la communication vers les partenaires afin de davantage informer autour du droit à un logement décent. L'accroissement du repérage dans le département représente donc un enjeu fort. Dans ce cadre, l'articulation avec les dispositifs opérationnels apparaît comme essentielle.

La DDT joue également un rôle pivot dans le traitement des dossiers. Après signalement, elle réalise des visites dans les logements avec un technicien dédié pour la qualification des situations et l'Agence Régionale de Santé (ARS) agit de même lorsqu'il s'agit de situations relevant de sa compétence. Un comité technique partenarial large valide ensuite l'orientation des situations entre les différents partenaires : Agence Régionale de Santé, Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), Conseil Départemental, CAF et MSA (pour conservation des aides au logement créée par la loi ALUR), collectivités...

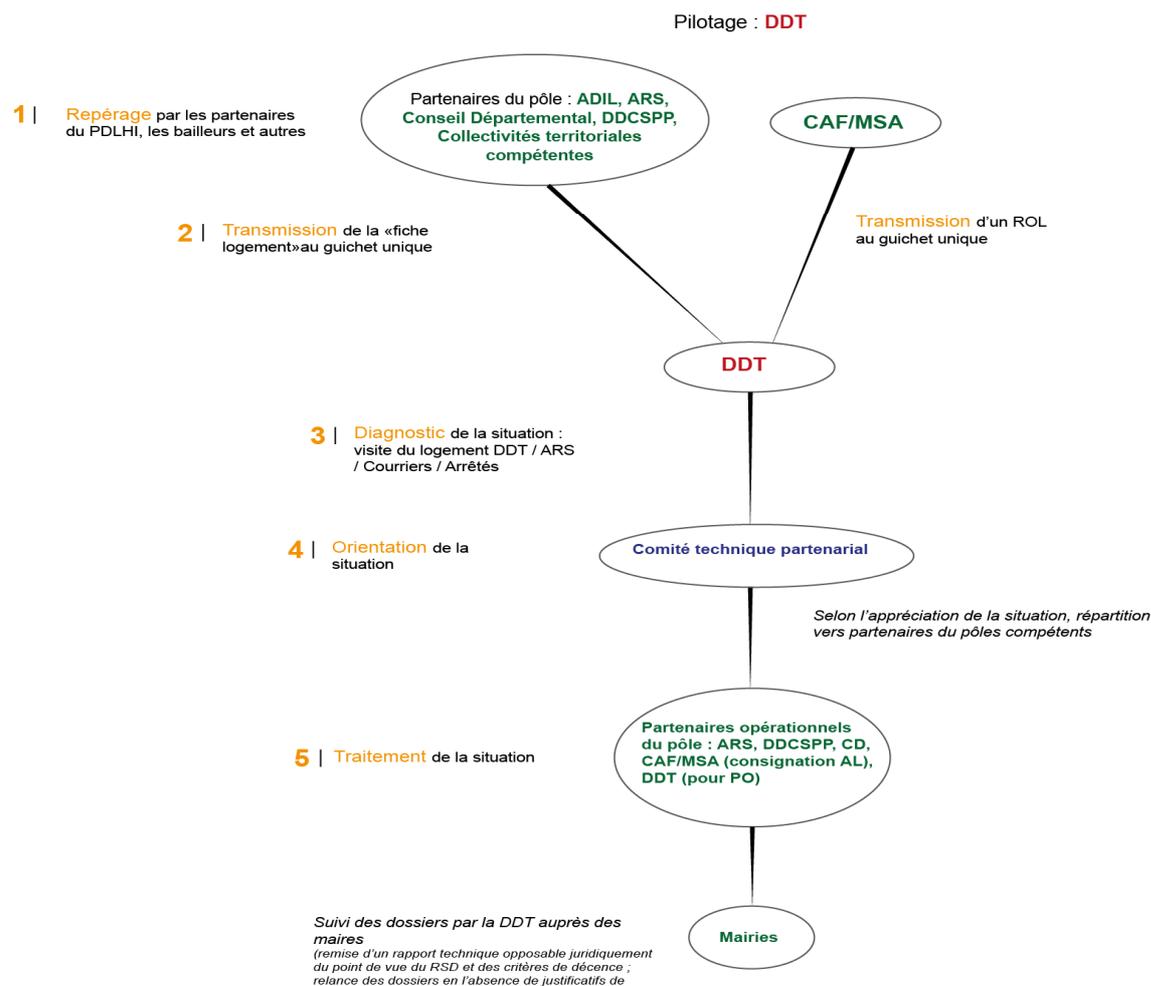
La DDT assure un lien dans le suivi des dossiers avec les mairies (remise au maire d'un rapport technique opposable juridiquement du point de vue du RSD et des critères de décence ; relance des dossiers en l'absence de communication de justificatifs de travaux au bout de 6 mois et renvoi au maire sur l'avancement et le traitement de la situation). Il convient aussi de noter l'existence d'un guide pédagogique à destination des maires sur la LHI et ses procédures.

Le suivi opérationnel des dossiers est effectué par la DDT et l'ARS. Le secrétariat remplit une grille de suivi interne et renseigne la base de données ORTHI. En lien avec la plate-forme, la CAF procède

également au suivi semestriel des logements non-décents. Un site collaboratif intranet est dédié aux membres de la plate-forme et leur permet d'accéder au suivi administratif des dossiers.

Ce mode de suivi s'inscrit dans un enjeu plus large de mise « hors-marché » des logements classés indécents en priorité pour le Fonds de Solidarité Logement qui délivre des aides à l'accès au logement ou à l'énergie.

Le réseau de lutte contre l'habitat indigne dans la Meuse



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2015
Meuse	3 528	17	0,5%	79 signalements en 2014	2,2%	2 arrêtés L1331-26-1 du CSP, 2 arrêtés L1331-26 du CSP et 8 arrêtés L1311-4 du CSP

Préconisations d'actions

En 2015 dans le cadre de l'étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, *Rapport de préconisation (décembre 2015, DREAL Lorraine)* a émergé un ensemble d'axes d'amélioration et d'actions à envisager. Leur élaboration s'est appuyée sur une réunion d'échanges avec le département du 02/10/2015.

Les retours sur le plan d'action département par le PDLHI de la Meuse en juillet 2017 permettent d'identifier l'état d'avancement des préconisations.

Développer les signalements, pour mieux repérer les logements non-décents

- > *Transformer la fiche de signalement en Relevé d'Observation Logement (ROL)*

Il existe à ce jour 2 fiches :

- la fiche "logement" à destination des intervenants à domicile,
- le ROL disponible sur les sites de la CAF/ la MSA/ la préfecture pour tout public (validé en juin 2016).

- > *Communiquer autour du droit à un logement décent*

Sur les deux journées de communication prévues à destination des maires en 2016, seule une a eu lieu compte-tenu d'un faible nombre d'inscrits (une quinzaine de participants). L'invitation a été transmise par l'Association des maires de France. Pour le pilote du pôle, il semble nécessaire d'améliorer la communication.

Accroître parallèlement le repérage et la capacité à visiter les logements

- > *Conduire une expérience de diffusion des ROL sur 6 mois et évaluer les résultats*

Depuis 2016, le ROL est mis à disposition des allocataires de la CAF. Le document est accessible sur le site Internet de la CAF.

Le document ne semble pas avoir été approprié par le public. Depuis juin 2016, aucun ROL n'a été transmis.

- > *Intégrer les visites suite à plainte dans les missions des opérateurs d'OPAH ou PIG*

Les nouvelles conventions intègrent la réalisation par l'opérateur des visites en cas de signalement ou plainte reçu(e) par la plate-forme LHI dans le secteur du dispositif.

Il arrive que la DDT se déplace aussi dans le cas d'une situation de non-décence concernant un allocataire CAF, car la CAF a besoin du rapport de non-décence que la plate-forme (DDT) réalise.

Veiller à la mise hors marché des logements repérés non réhabilités

La DDT et l'ARS tiennent à jour le tableau des arrêtés échus non suivis d'effet et rappellent aux maires de vérifier l'inoccupation du logement (la DDT pour les arrêtés de péril et l'ARS pour les arrêtés relevant du code de la santé publique).

Pour les logements non-décents, la CAF assure une veille mensuelle sur le propriétaire pour s'assurer qu'aucun nouvel allocataire n'a intégré un logement déclaré non-décent.

Le PDLHI de la Moselle

Le taux de PPPI de la Moselle est de 3,3%. Il est inférieur à la moyenne régionale (3,6%). Les enjeux de LHI se concentrent principalement dans les territoires urbains dont les villes de l'ancien bassin houiller et ferrifère ainsi que dans les secteurs ruraux au sud du département.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

Les 4 PLH consultés du département arrivent pour la plupart à échéance en 2017 :

- PLH Sarreguemines Confluence,
- PLH Porte de France Thionville,
- PLH Metz Métropole,
- PLH Pays Orne Moselle

Des dispositions sur l'habitat indigne ont été définies avec des objectifs de remise sur le marché et de lutte contre la vacance.

8 opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont en cours dans le département :

- OPAH RU CC des Trois Frontières,
- OPAH de la CC du Pays Haut Val d'Alzette,
- OPAH CA Saint-Avold Synergie,
- OPAH CC Rives de Moselle,
- OPAH Mad et Moselle,
- OPAH Metz Métropole et 3 OPAH copropriétés sur Metz (Pierné, Borny 1 et Borny 2),
- PIG CA Forbach Porte de France.

D'après l'exploitation des objectifs et réalisations ANAH des opérations en cours et terminées (2009-2015) au regard des signalements aux pôles et du PPPI, le taux de réalisation de la Moselle est l'un des plus importants de la région.

Le fonctionnement du PDLHI de la Moselle

Après une année de concertation (diagnostic, synthèse des enjeux et proposition d'organisation) avec les différents acteurs concernés en Moselle par cette thématique (DDT, DT ARS, CD57, ADIL 57, DDCS, CAF, SCHS de Metz, associations des maires), le PDLHI de la Moselle a été installé officiellement par le préfet de Moselle le 30 mars 2016 avec la signature d'une charte partenariale d'organisation du pôle, coordonné par la DDT 57, avec 4 objectifs :

- résorber l'habitat indigne et non décent,
- améliorer la situation des occupants des logements indignes lorsque cela s'avère nécessaire,
- constituer une ressource locale à destination des différents acteurs de la LHI,
- sensibiliser, informer et accompagner les collectivités locales.

La gouvernance du pôle est assurée par deux instances :

- 1) un comité de pilotage présidé par le préfet réunissant les directeurs et directrices de la DDT, DT-ARS, DDCS, CAF, MSA, SCHS METZ, CD, ADIL, présidents des associations des maires et des EPCI volontaires : instance décisionnelle se réunissant une fois par an pour prévoir l'organisation du pôle, établir sa feuille de route, et évaluer l'action du pôle.

2) un comité technique mensuel d'orientation réunissant les services techniques DDT, ANAH, DT-ARS, DDCS, CAF/MSA, CD, Préfecture, ADIL, collectivités territoriales compétentes en fonction de l'ordre du jour : instance opérationnelle pour :

- mettre en commun les ressources réglementaires, juridiques et techniques,
- suite aux constats réalisés par la CAF, le SCHS de Metz, la DT ARS et les opérateurs OPAH, orienter les situations vers les services compétents selon les procédures administratives applicables,
- le cas échéant, élaborer une stratégie de traitement et d'accompagnement (volets bâti et social) et désigner, si besoin, un chef de file,
- suivre la mise en œuvre des procédures applicables et des stratégies d'action, reporting auprès des instances décisionnelles,
- élaborer et suivre la réalisation du programme de travail annuel.

Une grille commune de signalement ainsi qu'un « constat partagé » ont été mis en place, ils améliorent respectivement la qualité du signalement et la pertinence de l'orientation des situations vers les services compétents.

La DDT réceptionne les signalements en tant que guichet unique. Elle assure le secrétariat du pôle, enregistre les dossiers suivis par le pôle et remplit ORTHI. La DDT signale directement aux bailleurs sociaux les situations de non décence.

La CAF, le SCHS de Metz et la DT ARS réalisent les constats à partir des signalements reçus, la Caf pour les allocataires, le SCHS de Metz pour sa commune et la DT-ARS pour les suspicions de situations graves ou urgentes.

La DT ARS réalise les contrôles des logements en cas de suspicions de situations graves ou urgentes. Elle convie systématiquement les maires à ces contrôles. La DT ARS accompagne les collectivités d'un point de vue technique et administratif dans l'exercice de leurs compétences en articulation avec celles de l'ARS, ceci dans l'objectif que celles-ci deviennent autonomes en la matière.

Par ailleurs, la CAF a missionné un opérateur (CALM) chargé d'établir les grilles Domodécence pour les logements à des locataires bénéficiant des allocations logements. La CAF assure la suspension du versement de l'allocation logement en cas de constat de non décence.

L'Anah renseigne le pôle sur le conventionnement éventuel du logement. En cas de constat de non décence, le conventionnement du logement est retiré. La CAF et les services fiscaux en sont par la suite informés.

Le réseau de lutte contre l'habitat indigne dans la Moselle

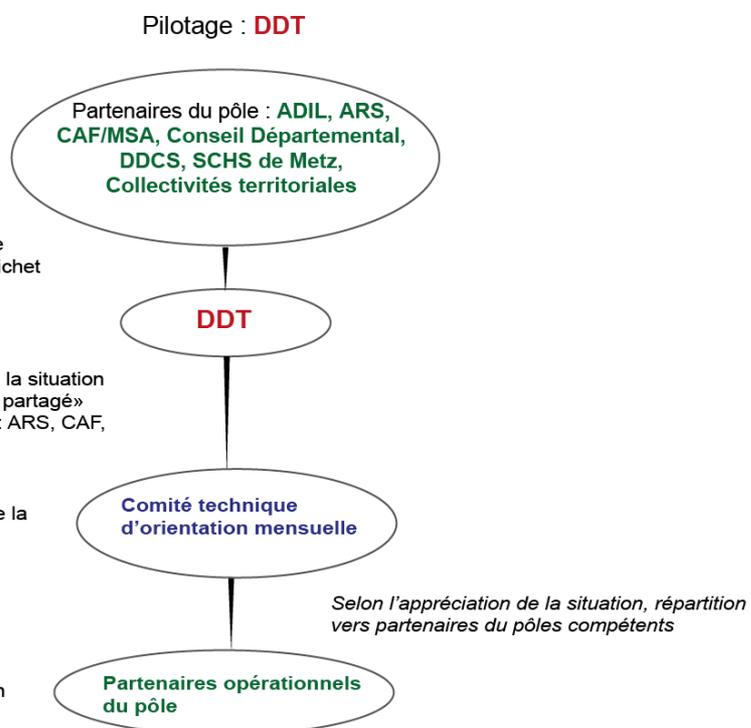
1 | Repérage par les partenaires du PDLHI les mairies et les locataires de situations d'habitat potentiellement indigne

2 | Transmission de la grille de signalement commune au guichet unique

3 | Diagnostic de la situation via un « constat partagé » par l'opérateur : ARS, CAF, SCHS

4 | Orientation de la situation

5 | Traitement de la situation



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2016
Moselle	12 864	244	1,9%	235	2,0%	2 arrêtés CSP

Préconisations d'action

Dans le cadre de l'étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de préconisation (décembre 2015, DREAL Lorraine, la DDT avec l'appui du Bureau d'étude a formalisé un projet de charte du PDLHIND. La charte a été signée en mars 2016 avec 4 objectifs cités ci-dessus.

Dans le cadre de sa mise en œuvre, un programme d'actions en 7 points a été validé en COPIL pour la période 2017-2018. Les axes de travail sont répartis dans les thèmes suivants :

Réaliser un bilan du fonctionnement du pôle

Evaluer l'application de la charte de fonctionnement et du "qui fait quoi".

Améliorer le traitement des situations

Améliorer le lien social et l'accompagnement psychiatrique dans les situations d'incurie, notamment pour les cas de « Diogène ».

Facturer au propriétaire les frais de travaux d'office et d'hébergement des occupants lorsque l'Etat se substitue à lui.

Renforcer le travail partenarial

Affiner la coordination entre les services en lien avec l'application de la charte de fonctionnement : supprimer les doublons pour les constats, créer un tableau de suivi partagé entre les membres du pôle.

Améliorer la transversalité : organiser des groupes de travail pour la réalisation des constats.

Mobiliser davantage les opérateurs pour la réalisation des diagnostics

Étoffer la couverture du territoire pour la réalisation des constats.

Renforcer la collaboration avec les communes et EPCI

Améliorer l'information du pôle quant aux procédures prises par les communes.

Sensibiliser / fournir un appui renforcé aux EPCI nouvellement compétents.

Le PDLHI du Bas-Rhin

Le département du Bas-Rhin connaît un taux de PPPI de 2,6% en 2015, inférieur à la moyenne régionale (3,6%). Le nombre de logements potentiellement indignes est conséquent (environ 10 500 logements en 2013), mais rapporté à la totalité du parc, il pèse assez peu.

La situation de l'habitat indigne est contrastée au sein du département et le volume du PPPI est particulièrement élevé sur les territoires des SCOT de la région strasbourgeoise et l'Alsace du Nord.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

Au sein du département du Bas-Rhin, la politique de LHI est prise en compte de manière significative par les politiques locales de l'habitat, comme en témoigne le PDALHPD renouvelé qui encourage le développement des actions de LHI sur le département en s'appuyant davantage sur le DDELIND, qui doit voir ses actions et sa visibilité renforcés.

La problématique de la LHI est évoquée dans les actions des PLH et dans le PDH.

Le PLH de l'Eurométropole de Strasbourg se distingue par une approche innovante. Le PLH inscrit à son programme d'action une prise en compte de la santé dans l'habitat. Une action cherchant à «développer un habitat favorable à la santé et anticiper les risques sanitaires » permet d'impulser des actions préventives dans l'optique de limiter les urgences liées aux risques sanitaires.

En revanche, les objectifs quantitatifs de traitement de l'habitat insalubre semblent faibles par rapport à l'ampleur du phénomène : au sein de l'ancien PDH en révision, l'objectif de traitement de logements indignes était fixé annuellement à 90 logements, alors que plus de 10 000 logements sont repérés comme potentiellement indignes sur le département.

Les dispositifs opérationnels qui traitent de l'habitat indigne sont nombreux sur le territoire et sont élaborés à différentes échelles (quartiers, communes, communautés d'agglomération, SCOT, département). Ils comportent des objectifs quantitatifs significatifs en terme de traitement de situations. Deux PIG ont été mis en place en 2012 (PIG Rénov'Habitat et PIG Habiter Mieux Eurométropole de Strasbourg). L'évaluation de ces deux dispositifs arrivant à terme a permis de montrer que les réalisations entreprises correspondent au niveau d'ambition de départ et témoignent de l'efficacité de ces dispositifs. Cependant ces PIG ne font pas de repérage (seulement une logique de guichet). De plus, trois OPAH ont été mises en place au sein du département (OPAH-CD Eurométropole de Strasbourg, OPAH-RU Vallée de la Bruche et OPAH-RU de Sélestat), avec un niveau d'ambition en termes de lutte contre l'habitat indigne relativement important.

Si le territoire est bien couvert en dispositifs, la prise en compte de la LHI reste très théorique. Seule la ville de Sélestat avec son OPAH-RU/ORI et son comité technique LHI spécifique est axée sur le repérage. Les études pré-opérationnelles des OPAH de la Vallée de la Bruche et plus récemment de l'OPAH de Saverne ont commencé ce repérage, sans avoir mis en place un traitement coordonné à ce stade. Le Bas-Rhin a encore des efforts à faire dans le domaine du repérage et du traitement dans l'ensemble de ces outils.

Malgré les réalisations permises par ces différents dispositifs, la zone d'ombre du traitement de l'habitat indigne sur le département semble résider dans le manque de liens entre les différents dispositifs existants pour lutter contre l'habitat indigne. Si certains dispositifs tels que les PIG et certaines OPAH travaillent en lien avec le DDELIND, d'autres semblent déconnectés du dispositif, ce qui appellerait à mettre en place une meilleure coordination des différents acteurs et dispositifs impliqués.

Enfin, un dernier enjeu majeur est celui de la conciliation entre la résorption de l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique. Ces deux objectifs, qui se renforcent mutuellement, devraient être concomitants et non séparés dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat. Or, parmi les différents dispositifs, seule l'OPAH-RU de Sélestat semble intégrer la problématique de la précarité énergétique à son action de lutte contre l'habitat indigne.

Le fonctionnement du PDLHI du Bas-Rhin

Le pôle départemental constitue le DDELIND (Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne ou Non Décent), un dispositif animé par le Conseil Départemental.

Le pôle est régi par une convention qui a pour objet de définir les modalités de partenariat permettant de lutter efficacement contre le logement indigne et non-décent et de partager la connaissance de la problématique du logement indigne et indécent à l'échelle du département. Elle est renouvelée tous les trois ans et celle en cours est valable jusqu'en 2018. Les objectifs de la convention en cours (2015-2018) insistent sur :

- le rôle du DDELIND comme pôle de connaissance, d'expertise et d'appui opérationnel destiné aux acteurs locaux,
- les enjeux d'amélioration concernant le repérage des situations d'habitat indigne,
- l'articulation des interventions des acteurs de la LHI et la mutualisation de leurs savoir-faire ainsi que la résorption des situations d'habitat indigne ou non-décent.

Les instances de pilotage et de fonctionnement

Le comité de pilotage stratégique (annuel)

Le Comité de pilotage stratégique rassemble l'ensemble des partenaires. Il permet de dresser l'avancement de l'action du dispositif et de celle des partenaires et d'assurer l'adéquation de l'action du DDELIND avec les politiques locales (PLH, PLH, PDALHPD). Sur la base des actions passées, il définit également un programme d'action annuel qui intègre les réorientations identifiées comme nécessaires à l'amélioration du pôle.

Concernant le portage politique, l'instruction du 15 mars 2017 demande que soit désigné un sous-préfet référent en matière de LHI dans chaque département. Ce dernier a pour mission notamment de piloter le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Cette désignation devra s'accompagner d'une coordination des positionnements dans le portage politique local du Conseil Départemental du Bas-Rhin, de la DDT et de la DDCS, en lien avec la DT ARS et les collectivités (SCHS).

Le comité de suivi stratégique (mensuel)

Le comité de suivi stratégique se réunit une fois par mois et l'ensemble des partenaires y participe. Le conseil départemental qui centralise tous les signalements y présente chaque dossier un à un et les partenaires déterminent ensemble quel acteur du territoire est le plus apte à traiter le dossier, en fonction de la problématique.

On y évoque aussi l'état d'avancement des dossiers en cours et les problèmes rencontrés.

Le comité thématique/les groupes de travail

Ils n'ont pas lieu à intervalles réguliers mais selon les besoins et les demandes des partenaires. Tous les trois ans lors du renouvellement de la convention partenariale, des thèmes pour ces comités

techniques sont proposés (capitalisation des situations des propriétaires indécents connus, partenariat avec les tribunaux, relais des informations à l'attention des maires et des présidents des EPCI...).

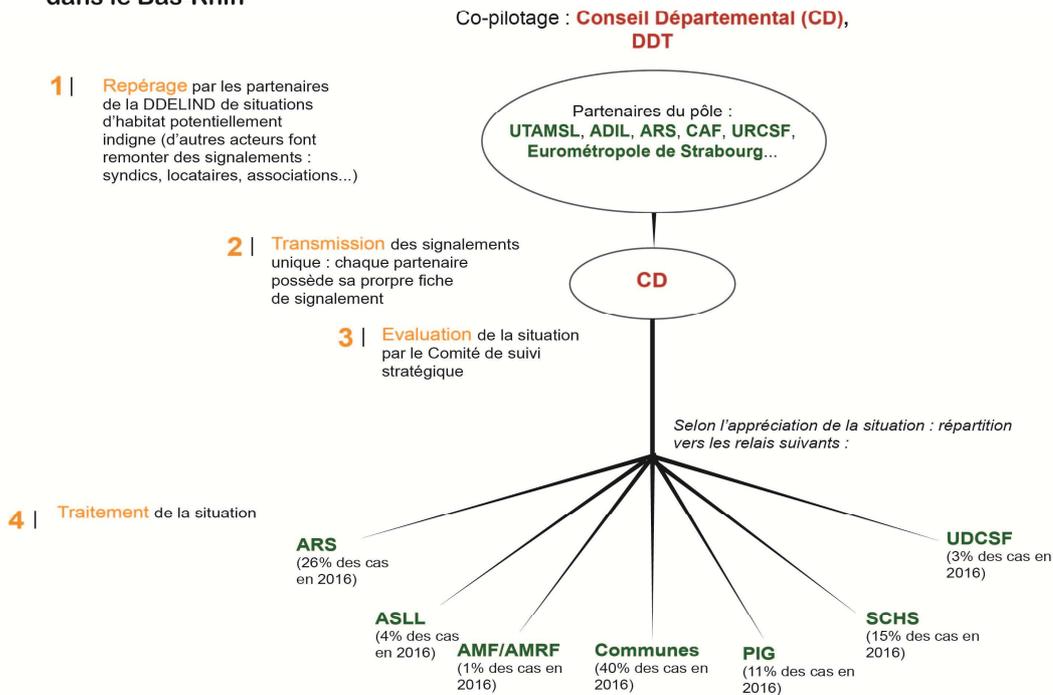
Le signalement et le repérage des situations

Chaque partenaire dispose de sa fiche de signalement propre. Tous les partenaires transmettent les signalements au conseil départemental, qui lui-même reçoit des remontées de signalements par les travailleurs sociaux auxquels a été transmise la fiche de signalement propre au conseil départemental.

Un observatoire nominatif du logement indigne a été créé en 2009. Il permet d'enregistrer tous les signalements reçus par le Conseil Départemental et d'intégrer aussi les dossiers traités par les partenaires qui ne seraient pas remontés plus en amont au Conseil Départemental.

Ce logiciel permet à tous les acteurs de partager des informations immédiates entre les acteurs et se base principalement sur les données de la CNAF qui a mis en place un Référentiel Logements Indécents (RLI).

Fonctionnement du réseau de lutte contre l'habitat indigne dans le Bas-Rhin



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2015 (source ANAH)
Bas-Rhin	10 842	139	1,3%	120 signalements en 2015	1,1%	22 arrêtés LHI-Insalubrité / 9 arrêtés LHI-CCH

Synthèse

L'évaluation du PDALPD 2010-2014 avait mis en évidence un manque de visibilité du réseau partenarial du DDELIND. A ce jour, l'activité du DDELIND est modérée mais le dispositif est de plus en plus connu du public, les partenaires sont impliqués et traitent efficacement les dossiers. Par ailleurs des groupes de travail thématiques ont pu être mis en place.

Le traitement des situations fonctionne (52% des signalements aboutissent à la réalisation de travaux). Cependant, le nombre de signalements par année remontés au DDELIND est en baisse alors que l'observatoire départemental nominatif du logement indigne met en exergue une augmentation continue du nombre de logements indignes depuis 2009. Il est à noter que les signalements se répartissent sur l'ensemble du département avec une prégnance des signalements au sein de l'Eurométropole de Strasbourg (sans doute liée au nombre de logements).

Le travail de chacun des partenaires n'est pas unifié. Chacun dispose de sa propre fiche de signalements et de sa propre base de données. Le Conseil Départemental a pris la mesure de ce décalage et a pour projet la mise en place d'un extranet de suivi et de partage de l'ensemble des dossiers en temps réel. Une plus grande coordination entre les acteurs est nécessaire ainsi qu'un élargissement des partenariats avec le DDELIND (implication des associations en charge de l'ASLL, associer le Parquet des TGI du Bas-Rhin, assurer une meilleure complémentarité avec les associations de locataires).

En 2017 le DDELIND devra aussi travailler davantage à la sensibilisation et la formation des maires et présidents d'EPCI pour un meilleur traitement des situations repérées, et ce, face au constat d'une méconnaissance des pouvoirs de police en matière de lutte contre l'habitat indigne de la part de ces derniers.

La question du pilotage du pôle, en lien avec la nomination du sous-préfet référent, devra être étudiée.

Points forts

- **Un territoire couvert par de nombreux dispositifs opérationnels sur l'habitat**

On dénombre à l'échelle du département : 5 PLH, PDH, PDALHPD, un PIG « Habiter Mieux », 3 OPAH et un POPAC.

- **Un dispositif ancien, bien connu des acteurs, qui s'appuie notamment sur le réseau des assistantes sociales du CD67, particulièrement mobilisées.**

Difficultés rencontrées

- **Une difficulté de repérage dans la cadre des opérations**

Les dispositifs opérationnels prennent peu en compte la question du repérage de l'habitat indigne.

- **Des partenariats à améliorer**

Le DDELIND travaille à une meilleure coordination avec la DDCS, pour les cas où l'hébergement ou le relogement est nécessaire.

Un rapprochement avec le procureur permettant de traiter le volet pénal de la lutte contre l'habitat indigne est également en cours de définition avec l'appui du Sous-Préfet.

Préconisations d'action

▪ Conforter la gouvernance du pôle

Constat/enjeux : L'instruction du 15 mars 2017 demande que soit nommé un sous-préfet référent ayant pour mission de piloter le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Les actions à envisager : Revoir l'organisation du pilotage du pôle, afin d'accompagner la désignation du sous-préfet par une coordination des positionnements dans le portage politique local avec notamment le Conseil Départemental du Bas-Rhin.

▪ Renforcer le volet coercitif

Constat/enjeux : des difficultés face à la réalisation des travaux d'office par les propriétaires.

Les actions à envisager :

- > Associer le TGI du Bas-Rhin au pôle. Il serait intéressant de convier cet acteur aux comités stratégiques afin d'assurer une meilleure complémentarité avec les associations de locataires dans l'accompagnement des procédures judiciaires. L'objectif est de réduire le stock d'arrêtés non suivis d'effets et cela encourage aussi à se saisir de l'astreinte administrative mise en place par la loi ALUR. Le pôle pourrait dans ce cadre rédiger une « fiche procédure » pour expliciter les modalités de mise en œuvre, accompagnée de modèles de courriers.

▪ Harmoniser les outils et les pratiques

Constat/enjeux : Si un projet d'extranet pour l'harmonisation des bases de données est en cours, un certain nombre d'outils ne sont pas harmonisés alors que cela simplifierait le travail du Conseil Départemental.

Les actions à envisager :

- > Unifier les fiches de signalements des partenaires, qui disposent tous de leur propre fiche de signalement. Un groupe de travail pourrait être organisé pour mener à bien cette action et ensuite mettre en œuvre la diffusion de la fiche actualisée.

▪ Avoir une réflexion collective autour des modes de repérage en retravaillant les partenariats avec les acteurs locaux

Constat/enjeux : Au sein du département il n'existe pas de travail spécifique lié au repérage de l'habitat indigne. Un grand nombre de situations sont identifiées par les travailleurs sociaux du département et via les dispositifs opérationnels mais ce n'est pas suffisant.

Les actions à envisager :

- Organiser un circuit pour le repérage des situations

- **Sensibiliser les acteurs : les propriétaires occupants à l'habitat indigne et aux aides disponibles, les maires et présidents d'EPCI aux pouvoirs de police qu'ils détiennent**

Constat/enjeux : D'une part, méconnaissance des ménages des aides mobilisables pour rénover leur logement, d'autre part les élus n'ont pas toujours conscience des obligations qui leur incombent dans le cadre de l'habitat indigne.

Les actions à envisager :

- > Conduire des actions d'information et de communication, par exemple de façon dématérialisée sur le site de la DDT

- **Evaluer le projet d'un extranet pour le suivi et le partage des dossiers en temps réel**

Constat/enjeux : En raison de l'hétérogénéité des bases de données utilisées par les partenaires, un travail est conduit à la direction des systèmes informatiques du département pour la création d'une base de données départementale qui permette de suivre les dossiers en temps réel et n'engendre pas de double saisie. Cette base de données serait aussi un outil supplémentaire qui permettrait d'alimenter l'observatoire du logement indigne. Se pose la question de l'interconnexion (ou de la double saisie) avec les bases de données ORTHI et @ariane.

Les actions à envisager :

- > Evaluer le projet en portant une vigilance particulière sur l'interconnexion avec les bases de données ORTHI et @ariane.
- > Evaluer ensuite le dispositif.

Le PDLHI du Haut-Rhin

Le taux de PPPI du Bas-Rhin est de 2,9% en 2013. Les taux les plus élevés de PPPI se situent essentiellement dans les anciens pôles industriels du département (certaines vallées vosgiennes) ainsi que dans les pôles urbains au parc relativement ancien.

A l'exception des territoires de la ville de Mulhouse et de la communauté du Val d'Argent, l'habitat indigne semble être un habitat diffus et peu visible, accentuant l'enjeu du repérage à l'échelle du département.

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

La LHI est inscrite dans une série de documents de planification et de dispositifs opérationnels au sein du département.

A ce titre, le PLH de Mulhouse inscrit la LHI (couplée à la lutte contre la précarité énergétique) comme l'un de ses 4 grands objectifs. De la même manière, le PLH de Colmar a dédié un de ses grands axes à cette problématique. La LHI est portée de manière plus significative par le PDALPD (2012-2016), actuellement en cours d'évaluation.

Les dispositifs d'intervention sur le parc privé intègrent également la LHI comme le PIG « Habiter Mieux » Mulhouse Alsace Agglomération, et le PIG « Habiter Mieux » Haut-Rhin, qui à eux deux couvrent l'ensemble du territoire départemental. Il existe par ailleurs d'autres opérations thématiques prenant en compte la thématique : l'OPAH-RU n°3 de la Ville de Mulhouse (opérateur Citivia), le POPAC, dispositif mis en place à l'échelle du département. Par ailleurs, peu de documents et de données sont disponibles pour dresser un bilan global de l'efficacité de ces dispositifs.

Fonctionnement du PDLHI du Haut-Rhin

Le PDLHI du Haut-Rhin, mis en place en 2011, est piloté par la DDT en étroite collaboration avec l'ARS, qui participe à l'animation du pôle et est très impliquée dans la LHI.

Le pôle doit ainsi permettre l'acquisition et le partage de compétences et de coordonner au mieux l'action des différents acteurs (administrations et institutions associées). Un programme d'actions a été validé en 2011 :

- action 1 : élaborer un protocole d'accord entre les différents partenaires traduisant les engagements de chacun dans le pôle et la politique de lutte contre l'habitat indigne,
- action 2 : organiser une journée d'information à destination des maires sur le thème de l'habitat indigne,
- action 3 : mobiliser les acteurs du repérage,
- action 4 : assurer un traitement global des situations d'habitat indigne,
- action 5 : mettre en place un observatoire de l'habitat indigne et évaluer le pôle.

Ce programme d'action émane du protocole rédigé en 2011 et qui définit le rôle de chacun des membres du PDLHI. L'ARS souligne aujourd'hui la nécessité de sa mise à jour afin de relancer une nouvelle dynamique.

Le PDLHI semble se positionner dans cet environnement davantage comme une instance de concertation, d'échange, d'animation et de mutualisation, que comme un outil de pilotage. Il doit ainsi permettre l'acquisition et le partage de compétences et coordonner au mieux l'action des différents

partenaires.

Les instances de pilotage et de fonctionnement

Le pilotage stratégique se fait dans le cadre du comité responsable du PDALPD, qui rend compte annuellement des actions du pôle. Les partenaires présents à ces réunions annuelles sont donc les partenaires du PDALPD, et non du PDLHI, ce qui semble a priori problématique pour la prise en compte des enjeux de LHI. L'habitat indigne n'est qu'un des sujets du PDALPD, le bilan de l'action entreprise dans ce domaine doit donc être synthétisée pour entrer dans le cadre de ces réunions.

Le PDLHI comprend également des groupes techniques d'animation, dont la fréquence des réunions n'a pas été formalisée (3 réunions en 2015 contre 1 seule en 2016). La DDT déclare avoir eu des difficultés à réunir l'ensemble des membres du PDLHI. En 2015, les réunions avaient permis d'échanger sur les bonnes pratiques et les difficultés rencontrées par les partenaires ainsi que sur les évolutions législatives et réglementaires à venir afin d'organiser leur mise en œuvre opérationnelle sur le département. Cependant, en 2016, une vacance partielle du poste dédié à la LHI au sein de la DDT a apparemment mis à mal cette dynamique qui s'était instaurée.

Le signalement des situations

Les signalements sont effectués, depuis 2013, par une grille de signalement unique qui a été élaborée en collaboration avec les partenaires. Depuis 2015, plusieurs projets sont en cours pour améliorer cet outil (simplification de la grille, création d'une grille à destination du grand public et d'une fiche professionnelle pour les conseillers juristes de l'ADIL). Une grille de signalement à destination des particuliers est également en projet, afin d'améliorer le repérage des situations.

La grille de signalement unique, utilisée par tous les partenaires du PDLHI, est ensuite envoyée par ceux-ci à l'ARS qui fait office de guichet unique et centralise tous les signalements..

Le traitement des situations: évolutions récentes

Deux outils principaux sont mobilisés par le PDLHI pour traiter les situations signalées. Tout d'abord, la déclaration mise en location (article 93 loi ALUR) au sein des quartiers anciens de Mulhouse Alsace Agglomération, qui permet à la collectivité de mettre en place un dispositif d'observation, de connaissance et de suivi de l'habitat indigne. Cette procédure a été instaurée de manière expérimentale sur 3 quartiers anciens par l'Agglomération, en lien avec la Ville de Mulhouse.

La conservation de l'allocation logement par l'utilisation de l'article 85 de la loi ALUR est également employée dans le département.

Synthèse

La politique de l'habitat indigne est bien intégrée aux politiques locales de l'habitat, mais ce de manière inégale sur le territoire du département. La LHI concerne majoritairement les zones urbaines et les villes de Mulhouse et Colmar. Par ailleurs, peu de documents et de données quantitatives sont disponibles pour mesurer l'efficacité de ces dispositifs opérationnels.

La prise en compte de la LHI au sein du département demeure limitée malgré les atouts significatifs des différents dispositifs et l'efficacité du partenariat DDT-ARS qui co-anime le PDLHI et qui permet un bon traitement des situations repérées, la formation des travailleurs sociaux qui facilite le repérage, ainsi que l'élaboration de nouveaux outils.

Tout d'abord, il subsiste un manque de vision stratégique, il faudrait une instance politique qui

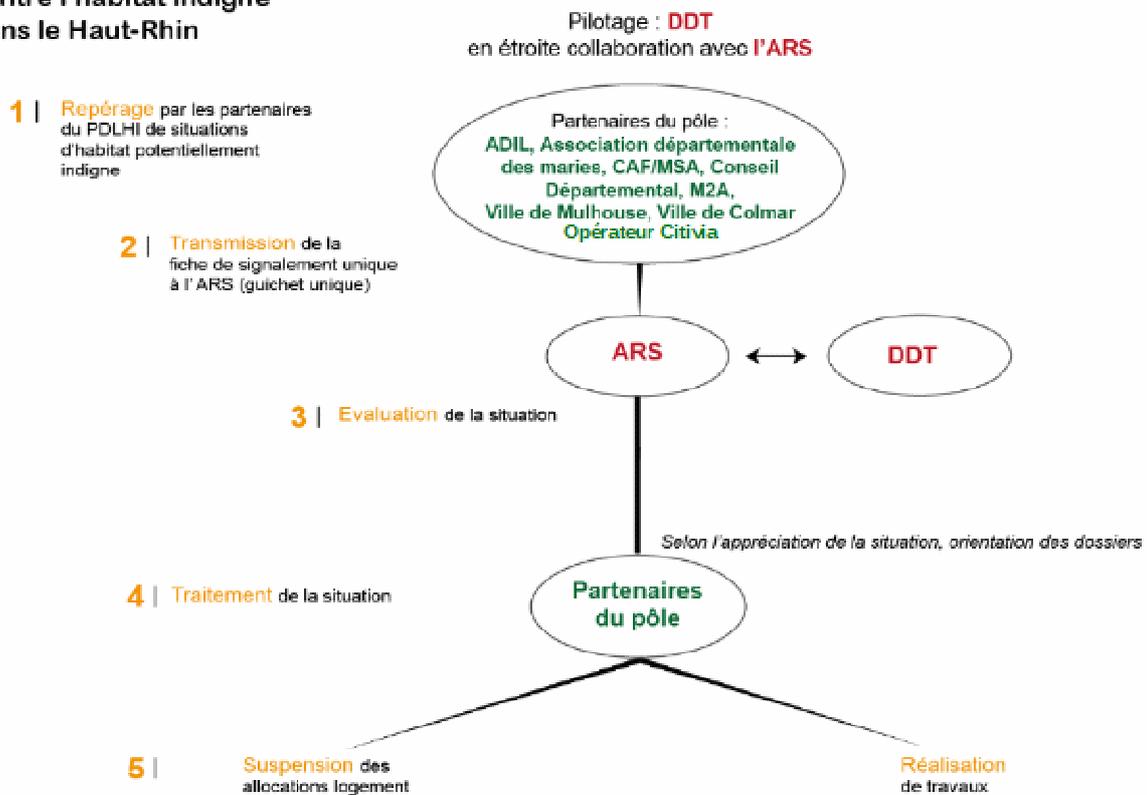
donnerait une impulsion forte aux politiques de LHI.

En outre, le fait que les dispositifs existants soient avant tout préventifs et incitatifs ne paraît pas aboutir à un nombre significatif de situations traitées.

Le manque de moyens de repérage et de signalement des situations d'habitat indigne et l'absence d'objectifs quantitatifs semblent également être des facteurs clés du manque d'efficacité constaté des politiques de LHI. A cela, s'ajoute un habitat indigne majoritairement diffus et donc peu visible.

Enfin, il apparaît que le manque d'instances de dialogue (puisque les comités de pilotage des dispositifs n'ont pas lieu de façon automatique) complique encore davantage la mise en place d'une dynamique de réseau et de partage qui contribuerait à une meilleure efficacité des politiques de LHI dans le département.

Fonctionnement du réseau de lutte contre l'habitat indigne dans le Haut-Rhin



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2015
Haut-Rhin	8 312	74	0,9%	427 signalements en 2015	5,1%	11 arrêtés LHI-insalubrité

Points forts

- **Un PDALPD porteur d'actions concrètes pour l'amélioration de la lutte contre l'habitat indigne**

Le PDALPD qui s'achève comprenait un volet « Lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat énergivore » avec 4 actions fortes et significatives portées par l'ARS, la DDT, la M2A et le Conseil Départemental. Le bilan de ces actions a identifié des points d'améliorations à conduire qui seront reprises dans le prochain plan.

Un travail de communication et d'information a aussi pu être conduit suite à un premier bilan du PDALPD (sessions de formations, création d'un espace partenaires hébergés sur le site de l'ADIL, organisation de groupes de travail autour de cas concrets).

- **Des outils en ligne d'information et d'appui**

Le site de la préfecture contient un dossier sur l'habitat indigne qui renseigne sur les modes de repérage des situations, les procédures et aides financières mobilisables, propose des modèles de courriers et une liste des partenaires mobilisables.

L'ADIL a mis en place un guide des dispositifs d'hébergement et de relogement via un extranet à destination des professionnels au sein duquel figure une rubrique consacrée à la lutte contre l'habitat indigne (les premiers destinataires sont les travailleurs sociaux).

Difficultés rencontrées

- **Des dispositifs opérationnels concentrés dans les zones urbaines et les villes centres des agglomérations**

Le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne est plus complexe dans les territoires ruraux et les dispositifs mis en place sur le territoire ne concourent pas à pallier cette difficulté.

- **Des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne qui ne sont pas suffisamment coercitifs**

Les dispositifs opérationnels mis en place ne permettent pas d'aboutir à un nombre significatif de situations traitées. Ils sont davantage de nature incitative et préventive.

Préconisations d'actions

- **Assurer une coordination entre les acteurs qui œuvrent en faveur des copropriétés dégradées et ceux de l'habitat indigne**

Constat/enjeux :

Pour la mise en place du POPAC en 2014, certains acteurs de la lutte contre l'habitat indigne n'ont pas été sollicités, notamment l'ARS. On note des difficultés dans la mise en place d'une dynamique de réseau et de partage des données.

Les actions à envisager :

- > Mettre en commun les données qui concernant les copropriétés fragiles et celles qui concernent l'habitat indigne pour améliorer l'efficacité du repérage et le ciblage des logements à traiter.

- **Mobiliser les acteurs du repérage**

Constat/enjeux : Un enjeu très fort de repérage dans le département, le nombre de signalements est en deçà de la réalité des situations.

Les actions à envisager :

- > Poursuivre les formations à destination des travailleurs sociaux du Conseil Départemental et des communes ainsi que le partenariat avec la gendarmerie. A noter que les formations à destination des travailleurs sociaux pourraient être réadaptées au regard de récents questionnaires d'évaluation.
- > Etendre ces formations à d'autres acteurs (associations, milieu médical...).

- **Sensibiliser et faciliter la mise en œuvre de procédures coercitives**

Constat/enjeux : Les dispositifs existants sont avant tout préventifs et incitatifs, ils n'aboutissent pas à un nombre significatif de situations traitées.

Les actions à envisager :

- > Conduire des formations spécifiquement à destination des élus et élaborer des fiches sur les procédures à suivre en cas d'infraction au RSD ou de situations de péril.

- **Asseoir la vision stratégique du pôle**

Constat/enjeux : Il subsiste un manque de vision stratégique, il faudrait une instance politique qui donnerait une impulsion forte aux politiques de LHI.

Les actions à envisager :

- > Mettre en place une instance politique de pilotage du pôle.

Le PDLHI des Vosges

Dans les Vosges les enjeux relatifs à la LHI se concentrent dans les secteurs ruraux. Le taux de PPPI (4,9%) est supérieur à la moyenne régionale (3,6%).

La LHI dans les politiques locales de l'habitat et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat

Les documents de planification couvrent faiblement le territoire. Un PLH a été identifié dans le département sur le périmètre de 36 communes (agglomération d'Epinal). Un PLUI-H va être prescrit. Les Vosges sont couvertes par 10 PIG, localisés sur quasiment l'ensemble du département. Il s'agit de PIG Précarité Energétique, élargis lors de leur prolongation en 2015/2016 à la lutte contre l'habitat indigne.

Le fonctionnement du PDLHI des Vosges

Le PDLHI des Vosges a été créé par arrêté préfectoral en 2012. Il dispose depuis août 2016 d'un guichet unique assuré par la DDT. Auparavant, les signalements transitaient par les différents acteurs (Conseil Départemental, CAF, DDCSPP) pouvant ou non les transmettre à l'ARS-DT qui reçoit directement les plaintes relevant de l'insalubrité.

Dans la nouvelle configuration du PDLHI, le guichet unique centralise tous les signalements et actualise un tableau de bord à l'avancement de chaque dossier. Ce tableau de bord est partagé avec les membres du PDLHI et fait l'objet d'une actualisation avant chaque Comité Technique. Ce guichet unique dispose aujourd'hui d'une adresse de messagerie propre à la LHI, ce qui simplifie les échanges d'informations.

Un « relevé d'observation logement » (ROL) est utilisé par les travailleurs sociaux pour diagnostiquer le logement et au besoin, signaler une situation de mal logement. Ce ROL est appelé à laisser place à un formulaire d'autodiagnostic élaboré en partenariat entre les membres du PDLHI et actuellement en cours de validation par le Préfet. L'usage de ce formulaire sera généralisé et constituera l'élément fort dans les actions de repérage des situations à traiter.

Suivant la problématique, les visites de logement sont effectuées par le Maire avec l'appui technique et/ou administratif de l'ARS, par l'opérateur récemment conventionné par la CAF, par les opérateurs assurant l'animation des PIG, par l'ARS pour les situations d'insalubrité. La gestion des dossiers peut nécessiter d'autres prises en charge notamment par le CD pour le suivi social ou la DDT.

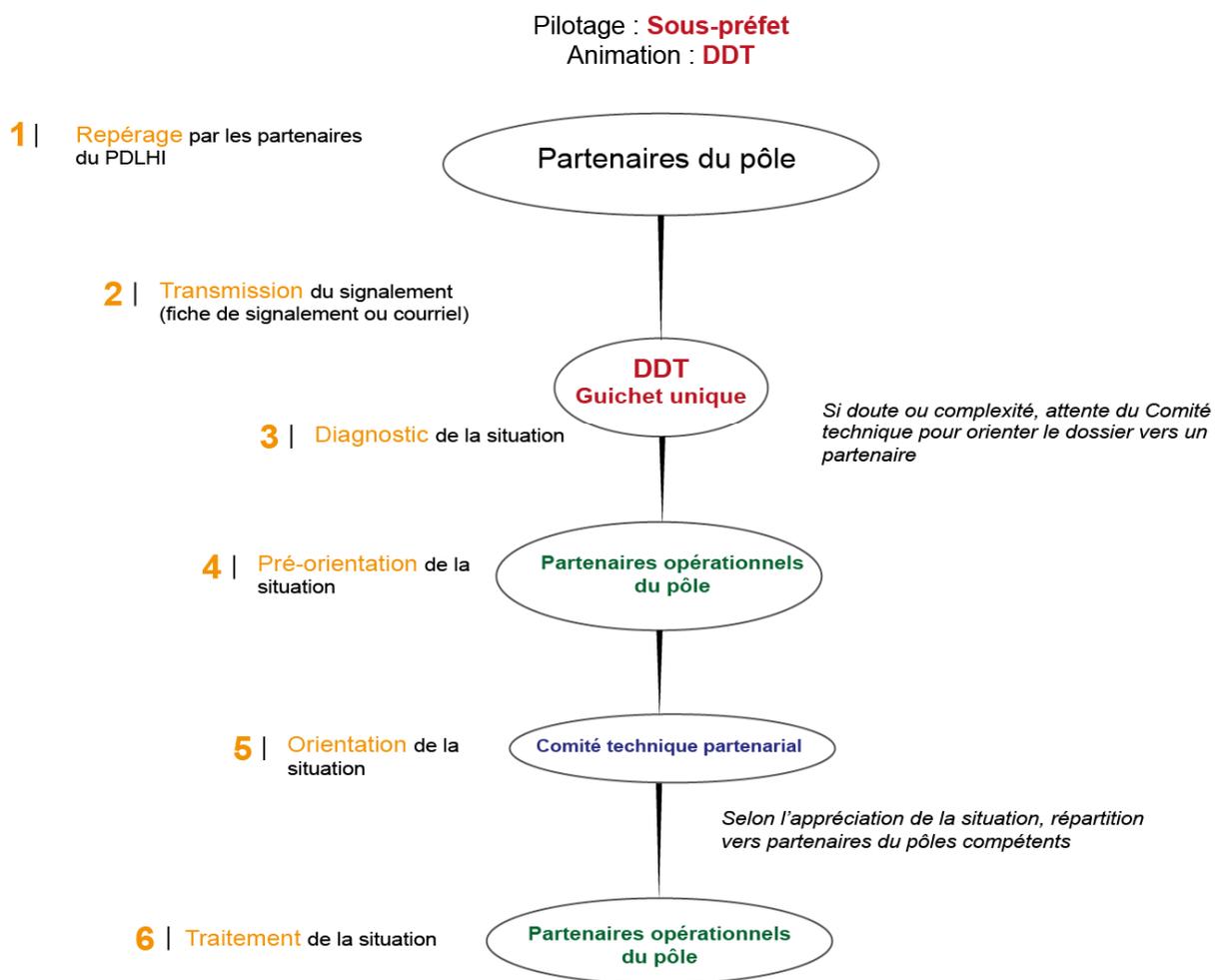
Il est envisagé d'élaborer un imprimé de relevé des désordres et difficultés et d'uniformiser les rapports de visites. Un travail important est en cours pour l'élaboration d'un protocole de fonctionnement.

Ce protocole précisera :

- la vocation du PDLHI : composition et objectifs
- son fonctionnement : comité de pilotage, comité technique de suivi des dossiers, comité d'organisation et de stratégie, le secrétariat
- les engagements des acteurs du PDLHI
- les procédures de traitement des situations.

Un plan de communication sera élaboré et soumis à la validation du Comité de Pilotage prévu au cours du deuxième semestre 2017.

Le réseau de lutte contre l'habitat indigne dans les Vosges



Source : ANAH 2017, CD-ROM ANAH 2013, DREAL GRAND EST, Données collectées	Volume de logements du PPPI	Réalisations ANAH "Habitat indigne - très dégradé"	Taux de réalisations au regard du PPPI	Nombre de signalements annuel	Volume de signalements annuel au regard du PPPI	Nombre d'arrêtés pris en 2015 (source EHI)
Vosges	7 260	33	0,5%	78	1,07%	3 arrêtés LHI-Insalubrité

Préconisations d'action

En 2015 dans le cadre de l'étude sur la lutte contre l'habitat indigne en Lorraine, Rapport de préconisation (décembre 2015, DREAL Lorraine) a émergé un ensemble d'axes d'amélioration et d'actions à envisager. Leur élaboration s'est appuyée sur une réunion d'échanges avec le département du 29/09/2015.

Les retours sur le plan d'action département par le PDLHI des Vosges en juin 2017 permet d'identifier l'état d'avancement des préconisations.

> Rechercher les moyens d'assurer l'ensemble des diagnostics nécessaires

Afin de garantir que l'ensemble des cas de figure nécessitant attention, du fait de suspicions de non décence, d'insalubrité ou de péril, puissent bénéficier d'une visite pour qualifier la situation, un ensemble de partenaires sont désormais mobilisés :

- dans le cas d'un logement situé dans le périmètre du PIG, un opérateur effectue la visite du logement ;
- dans le cas d'un logement où réside un allocataire de la CAF, l'opérateur de la CAF visite le logement ;
- dans les autres cas de figure, la visite du logement est réalisée par un prestataire financé sur le BOP 135.

> Relancer le travail d'orientation en cellule technique

Avant 2015, seuls les dossiers les plus problématiques transitaient en comité technique. Aujourd'hui, l'ensemble des dossiers sont étudiés lors des comités techniques.

> Formaliser l'expression des plaintes

Afin d'harmoniser la forme des plaintes, deux documents ont été réalisés par le pôle :

- une fiche d'autodiagnostic, à partir de celle déjà utilisée par la CAF et complétée par les logos des membres du pôle. Dès sa validation par la préfecture, elle sera mise en ligne sur les différents sites Internet.
- une fiche de signalement. Peu utilisée, sa diffusion va être renforcée, notamment par le Conseil Départemental auprès des travailleurs sociaux.

En complément, un espace LHI va être créé sur le site de la Préfecture.

> Partager les informations de manière plus fluide

Un tableau de suivi est partagé entre la DDT, la DT-ARS et la CAF. Il est envoyé par la DDT aux services et intègre des éléments de mise à jour avant chaque comité technique. A ce jour, aucune solution technique n'a été trouvée pour que le tableau puisse être partagé et directement complété en ligne par les services concernés.

> Formaliser le fonctionnement du pôle

Mettre en place un protocole de fonctionnement, qui précise les modalités de pilotage, d'animation, de recueil et de traitement des situations.

Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et des préconisations d'actions

Les tableaux présentés donnent à voir dans chacun des départements les points forts et difficultés de chaque réseau départemental de lutte contre l'habitat indigne. Ils indiquent également des préconisations d'actions utiles à chaque pôle.

Les préconisations sont présentées avec un code couleur qui permet de repérer les départements concernés par les mêmes thématiques :

Thématiques	
1) Les PDLHI : instances de travail partenarial et de partage des outils de LHI.	Stratégie de LHI
	Partenariat/ Coordination des acteurs de la LHI
	Observatoire de la LHI et outils de suivi/gestion
2) Les PDLHI : des missions dédiées pour faire connaître la LHI et susciter les signalements sur des territoires repérés à enjeu.	Sensibilisation/ Formation
	Repérage des territoires et populations à risque
	Signalement/ Plainte relevant de la LHI
3) Les PDLHI : organes permettant de s'accorder pour traiter le plus efficacement possible les situations relevant de la LHI.	Diagnostics techniques de l'habitat
	Procédures coercitives pour la résorption de la LHI
	Financement des actions de lutte contre l'habitat indigne
	Hébergement/ Relogement des populations
	Incurie et Syndrome de Diogène : conjugaison de la LHI et de risques psycho-sociaux

Le dernier tableau recense l'ensemble des thématiques, auxquelles sont rattachés les départements ciblés.

Démarche régionale de lutte contre l'habitat indigne :
Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et préconisations d'actions

Ardennes	Points forts	Difficultés rencontrées
	Une forte visibilité du guichet unique adossé à un dispositif opérationnel efficace	La présence de propriétaires indécents
		Des difficultés dans la mise en œuvre des procédures coercitives
		Une plus grande concentration des logements indignes en secteur rural
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Harmoniser les bases de données	Former les partenaires du pôle à "ORTHI" et "@riane-habitat"
	Sensibiliser et faciliter la mise en place des procédures coercitives	Rédiger des "fiches procédures" et des courriers types pour le déclenchement des procédures et leur suivi, avec l'appui du pôle régional
	Renforcer le repérage	Développer les supports de communication à destination des tiers pour les impliquer dans le repérage
		Renouveler des formations à destination des travailleurs sociaux du Conseil Départemental et des acteurs du repérage au sein des communes
Informier et sensibiliser les opérateurs de services à domicile		
Renforcer la vision stratégique	Conduire des formations à destination des élus	
Poursuivre le travail dans le cadre d'un nouveau PIG	Mettre en place un nouveau PIG afin de poursuivre la dynamique enclenchée avec le premier PIG	

Aube	Points forts	Difficultés rencontrées
	Un PDALHPD qui a permis de lancer une nouvelle dynamique en faveur de la lutte contre l'habitat indigne	Un département dont la ville-centre est très touchée par l'habitat indigne
	Des dispositifs opérationnels de traitement de l'habitat indigne qui ont permis de renforcer les liens entre les partenaires	Une carence en dispositifs opérationnels de lutte contre l'habitat indigne
	Un travail partenarial pour la mise en œuvre du volet "Lutte contre l'habitat indigne" au sein du Contrat Local de Santé de la ville de Romilly-sur-Seine	Une mission inter-services qui manque d'un pilotage et d'un cadrage
	L'organisation de formations	
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Instaurer un fonctionnement en PDLHI.	Préciser le pilotage, l'animation, la circulation de l'information et la chaîne de traitement des situations.
	Poursuivre la sensibilisation des élus à la mise en œuvre d'opérations d'amélioration de l'habitat	Etendre les sessions de formation conduite par la DTARS aux maires afin de les sensibiliser sur leurs pouvoirs de police en matière de lutte contre l'habitat indigne
	Etendre l'utilisation des bases de données "@riane-habitat" et "ORTHI"	Poursuivre les sessions de formation à la consultation et au remplissage d'"@riane-habitat" et intégrer à ces formations une présentation de la base "ORTHI" accompagnée d'une notice d'usage
Conduire un repérage approfondi de repérage de l'habitat indigne au sein de la ville de Troyes	Renforcer les actions de repérage par un partenariat resserré avec le SCHS, la CAF et l'opérateur de l'OPAH du "Bouchon de Champagne"	

Démarche régionale de lutte contre l'habitat indigne :
Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et préconisations d'actions

Marne	Points forts	Difficultés rencontrées
	Des documents de planification qui intègrent progressivement la lutte contre l'habitat indigne	Des difficultés de traitement des situations de Diogène
	Un territoire couvert par de nombreux dispositifs opérationnels sur l'habitat	Des difficultés pour le relogement des ménages
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Poursuivre les actions d'information et de sensibilisation auprès des collectivités	Le maintien des formations du PDLHI à moyen et long terme
		L'élaboration de plaquettes d'information (une plaquette à destination des élus devrait être diffusée) et des fiches procédures
	Apporter un appui technique auprès des petites communes rurales	Conduire des formations spécifiquement à destination des élus des petites communes rurales
		Elaborer des fiches sur les procédures à suivre en cas d'infraction au RSD ou de situations de péril
		Identifier l'offre mobilisable pour le relogement des ménages et la répertorier sous forme de fiches à diffuser aux services compétents
Travailler à l'élaboration d'une trame pour le circuit de traitement des situations d'incurie (notamment cas de Diogène)	Elaborer un schéma pour le traitement des situations d'incurie, notamment des cas de Diogène, indiquant les acteurs à mobiliser et le circuit du signalement à l'aboutissement du traitement de la situation	

Haute-Marne	Points forts	Difficultés rencontrées
	Existence d'une adresse mail unique pour faciliter le fonctionnement du guichet unique	Un taux élevé de PPPI en secteur rural
		Une absence de dispositifs et d'acteurs relais à l'échelle départementale
		Une situation aggravée par un affaiblissement des moyens humains (1,5 ETP contre 3 auparavant) et une fonction de contrôle reposant sur un seul acteur (ARS)
		Un manque de communication à destination des élus
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Travailler au remaniement de la fiche de signalement	Adapter la fiche de signalement afin que les usagers puissent s'en saisir
		Diffuser la fiche de signalement pour la rendre directement utilisable par les ménages
	Communiquer auprès des acteurs privés	Prendre contact avec les syndicats et les agences immobilières pour les informer de l'action du pôle et les sensibiliser à la possibilité de faire remonter les situations d'habitat indigne
Mobiliser d'autres acteurs que l'ARS pour la réalisation des diagnostics	Passer une convention avec un opérateur chargé d'effectuer les diagnostics	
	Encourager les collectivités qui ne réalisent pas de diagnostics à y prendre part	
Former et informer les élus	Mettre en œuvre des formations organisées en partenariat avec le pôle national, se tenant à l'échelle locale, dans la perspective d'encourager la participation	
Mettre en place des dispositifs opérationnels	Inscrire dans la formation des élus un volet sur l'importance des dispositifs opérationnels de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne	

Démarche régionale de lutte contre l'habitat indigne :
Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et préconisations d'actions

Meurthe-et-Moselle	Points forts	Difficultés rencontrées
	Un observatoire départemental, outil participatif accessible aux partenaires (site extranet)	Recherche de la prise en charge de l'accompagnement social pour les situations d'incurie
	Fonctionnement du pôle basé sur plusieurs instances partenariales	
	Réalisation des diagnostics par un opérateur compétent agréé CAF	
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	La couverture complète du territoire par des acteurs compétents pour la réalisation de diagnostics	Optimiser les volets HI des opérations programmées, pour qu'ils intègrent les signalements au pôle (réalisation en cours)
		Mieux articuler à l'échelle locale LHI et amélioration de l'habitat (réalisation en cours)
	Renforcer l'action visant à appliquer le décret décence	Encourager l'engagement des procédures civiles
		Rechercher les moyens d'identifier les logements non décents lors des relocations (CAF, FSL) (réalisation en cours)
Lever les obstacles à la résolution des situations préoccupantes des propriétaires impécunieux	Couvrir les restes à charge des propriétaires impécunieux (réalisation en cours)	
	Développer les moyens d'un accompagnement social adapté à la capacité des personnes	
Améliorer le traitement des situations d'incurie	Aboutir à la prise en charge l'accompagnement social pour les situations d'incurie	
Faciliter la mise en œuvre des procédures d'hébergement/relogement	Rappeler aux opérateurs d'OPAH leurs obligations en matière d'hébergement dans le cadre des procédures d'insalubrité.	

Meuse	Points forts	Difficultés rencontrées
	Veille à la mise hors marché des logements repérés non réhabilités	Améliorer la communication vis-à-vis des maires pour une meilleure sensibilisation au droit à un logement décent
	Les nouvelles conventions d'OPAH ou PIG intègrent la réalisation par l'opérateur des visites en cas de signalement ou plainte.	
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Développer les signalements, pour mieux repérer les logements non-décents	Communiquer autour du droit à un logement décent (réalisation en cours)
	Accroître parallèlement le repérage et la capacité à visiter les logements	Conduire une expérience de diffusion des ROL sur 6 mois et évaluer les résultats (réalisation en cours)
Améliorer le repérage par une articulation avec les dispositifs opérationnels		

Démarche régionale de lutte contre l'habitat indigne :
Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et préconisations d'actions

Moselle	Points forts	Difficultés rencontrées
	Charte partenariale d'organisation du pôle	Procédures de recouvrement des crédits
		Accompagnement social des cas de "Diogène"
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Réaliser un bilan du fonctionnement du pôle	Evaluer l'application de la charte de fonctionnement et du "qui fait quoi".
	Améliorer le traitement des situations	Améliorer le lien social et l'accompagnement psychiatrique dans les situations d'incurie, notamment pour les cas de « Diogène ».
		Facturer au propriétaire les frais de travaux d'office et d'hébergement des occupants lorsque l'Etat se substitue à lui.
	Renforcer le travail partenarial	Affiner la coordination entre les services en lien avec l'application de la charte de fonctionnement.
		Améliorer la transversalité
Mobiliser les opérateurs pour la réalisation des diagnostics	Etoffer la couverture du territoire pour la réalisation des constats	
Renforcer la collaboration avec les communes et EPCI	Améliorer l'information du pôle quant aux procédures prises par les communes	
	Sensibiliser / fournir un appui renforcé aux EPCI nouvellement compétents	

Bas-Rhin	Points forts	Difficultés rencontrées
	Un territoire couvert par de nombreux dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat	Une difficulté de repérage dans le cadre des opérations
	Un dispositif ancien, bien connu des acteurs, qui s'appuie notamment sur le réseau des assistantes sociales du CD67, particulièrement mobilisées.	Des partenariats à améliorer
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Conforter la gouvernance du pôle	Revoir l'organisation du pilotage du pôle, afin d'accompagner 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	
Evaluer le projet d'un extranet pour le suivi et le partage des dossiers en temps réel	Evaluer le projet en portant une vigilance particulière sur l'interconnexion avec les bases de données ORTHI et @riane.	
	Evaluer le dispositif.	

Démarche régionale de lutte contre l'habitat indigne :
Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et préconisations d'actions

Haut-Rhin	Points forts	Difficultés rencontrées
	Un PDALPD porteur d'actions concrètes pour l'amélioration de la lutte contre l'habitat indigne	Des dispositifs opérationnels concentrés dans les zones urbaines et les villes centres des agglomérations
	Des outils en ligne d'information et d'appui	Des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne qui ne sont pas suffisamment coercitifs
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Assurer une coordination entre les acteurs qui œuvrent en faveur des copropriétés et de l'habitat indigne	Mettre en commun les données concernant les copropriétés fragiles et l'habitat indigne pour améliorer l'efficacité du repérage et les ciblage des logements à traiter
	Mobiliser les acteurs du repérage	Poursuivre les formations à destination des travailleurs sociaux du Conseil départemental et des communes ainsi que le partenariat avec la gendarmerie Etendre ces formations à d'autres acteurs (associations, milieu médical...)
	Sensibiliser et faciliter la mise en œuvre de procédures coercitives	Conduire des formations spécifiquement à destination des élus et élaborer des fiches sur les procédures à suivre en cas d'infraction au RSD ou de situations de péril
Asseoir la vision stratégique du pôle	Mettre en place une instance politique de pilotage du pôle.	

Vosges	Points forts	Difficultés rencontrées
	Centralisation des signalements grâce au guichet unique	Une structuration du pôle qui se met en place
	Mobilisation des partenaires (opérateurs PIG et CAF) pour la réalisation des diagnostics	
	Analyse des dossiers en comité technique	
	Préconisations d'action	
	Objectifs	Actions à mettre en œuvre
	Formaliser l'expression des plaintes	Réaliser et mettre à disposition une fiche d'autodiagnostic (réalisation en cours)
	Partager les informations de manière plus fluide	Mettre à disposition le tableau de suivi par un accès partagé
Formaliser le fonctionnement du pôle	Mettre en place un protocole de fonctionnement	

Aussi, une dizaine de thématiques d'actions se dégagent. Certaines seront traitées par quelques départements. D'autres plus générales mériteront de faire l'objet d'un travail à l'échelle régionale.

Thématiques		8	10	51	52	54	55	57	67	68	88
1) Les PDLHI : instances de travail partenarial et de partage des outils de LHI.	Stratégie										
	Partenariat/ Coordination										
	Outils de suivi										
2) Les PDLHI : des missions dédiées pour faire connaître la LHI et susciter les signalements sur des territoires repérés à enjeu.	Sensibilisation/ Formation										
	Repérage										
	Signalement/ Plainte										
3) Les PDLHI : organes permettant de s'accorder pour traiter le plus efficacement possible les situations relevant de la LHI.	Diagnostics										
	Procédures coercitives										
	Financement										
	Hébergement/ Relogement										
	Incurie et Syndrome de Diogène										

Partie 3 : Propositions pour un plan d'actions régional

Le réseau régional de lutte contre l'habitat indigne piloté par la DREAL et l'ARS vise à développer un réseau d'échanges, de partage de connaissances et d'expériences au niveau régional pour venir appuyer l'action des pôles.

Les propositions d'actions pour le futur plan d'action régional se fondent sur l'analyse du fonctionnement et des difficultés pointées par les pôles tout au long de la démarche. Cinq axes ont émergé comme prioritaires à partir de l'état des lieux du fonctionnement des réseaux de lutte contre l'habitat indigne de la région Grand-Est: le renforcement de la visibilité de l'action des pôles pour mobiliser l'ensemble des partenaires et acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne ; l'amélioration du repérage et des dispositifs d'observation ; la conduite de procédures pénales ; la transmission d'informations autour du suivi des arrêtés émis par les communes et EPCI ; la recherche de solutions d'hébergement et de relogement. Chacun de ces axes a donné lieu à la tenue de groupes de travail spécifiques.

Les groupes de travail ont rassemblé les pilotes des différents Pôles de Lutte Contre l'Habitat Indigne de la région Grand Est et certains de leurs acteurs (DDT, SCHS, Conseil Départemental, ARS ...). Au-delà de l'échange d'expériences, de « bonnes pratiques » à diffuser et de la recherche de solutions pour améliorer le fonctionnement des pôles, il s'agissait de réfléchir collectivement à une stratégie d'action pour le réseau régional dans son rôle d'appui aux PDLHI.

A ce titre, les groupes de travail ont représenté pour les pilotes et partenaires des pôles une opportunité d'exprimer leurs attentes vis-à-vis de l'appui du réseau régional. Du repérage à la mise en œuvre de mesures coercitives, les acteurs présents ont souligné leurs besoins de formation, d'échanges sur les actions conduites ainsi que de mutualisation d'outils existants et de pratiques. Il apparaît ainsi qu'une connaissance du fonctionnement des réseaux et des outils pour agir contre l'habitat indigne est nécessaire tant pour mobiliser les acteurs concernés par la thématique que pour rendre plus efficaces les actions menées ou à conduire.

L'action du réseau régional concerne les pilotes des pôles et leurs participants mais aussi une palette d'acteurs plus large. C'est par exemple le cas des maires et présidents d'EPCI, principaux interlocuteurs des pôles. Tous sont sensibilisés à des degrés divers aux problématiques de lutte contre l'habitat indigne et aux leviers que ces derniers peuvent actionner.

Ainsi, des propositions d'actions concrètes ont été formulées pour alimenter le plan d'action du réseau régional. Elles prennent la forme de fiches actions qualifiant objectifs et moyens à déployer pour structurer le réseau d'échanges et de partage à l'échelle régionale, à la fois pour asseoir le fonctionnement des pôles et du réseau régional (A) et pour assurer l'ancrage territorial des PDLHI au sein des politiques locales et auprès des partenaires locaux et du public (B) , mais aussi venir en appui aux pôles tout au long des étapes de la résorption des situations d'habitat indigne (C) :

Démarche régionale de lutte contre l'habitat indigne :
Bilan du fonctionnement des pôles départementaux et préconisations d'actions

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
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
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)

A.1 Favoriser l'échange d'informations entre les pôles : création d'une plateforme numérique d'échange

Le réseau régional a pour objectif de faciliter et conforter l'action des pôles au sein d'une vaste région récemment constituée où les contacts entre les membres des différents PDLHI sont irréguliers. En outre il n'existe pas à ce jour de plateforme régionale pour la diffusion documentaire. Les outils de communication et d'échange à créer sont à cet égard primordiaux et pourront contribuer à l'émergence d'une culture commune favorisant le partage de ressources et les échanges entre les pôles. Dès lors, il existe un enjeu important autour du développement d'un réseau d'échange et de partage de la connaissance au niveau régional.

Objet de l'action

- > Mettre en place une plateforme numérique d'échanges afin de diffuser les outils créés, supports de formations, faciliter les échanges d'information et de bonnes pratiques entre les départements

Modalités de mise en œuvre

- > Préciser les conditions de faisabilité techniques d'une plateforme régionale d'échanges :
 - s'interroger sur la création d'une plateforme régionale spécifique ou la création d'un espace dans une des plateformes existantes (nationales ou régionales)
 - définir la gestion des publics cibles et des droits d'accès avec deux niveaux d'autorisation : accès restreint aux pôles et accès élargi aux acteurs de la LHI (sans autorisations).
- > Animer et alimenter continuellement la plateforme : documentation et liens utiles sur la lutte contre l'habitat indigne (guides élaborés par le PNLHI, l'ADIL, l'ANIL, l'Anah...), supports de formation, fiches procédurales... La plateforme doit offrir la possibilité pour l'ensemble des publics de mettre en ligne et de télécharger des documents. Définir une fonction de modération du système d'information par l'échelon régional.
- > Faciliter la communication entre les pôles par la mise en ligne de carnets d'adresse commun, coordonnées de personnes ressources (experts, formateurs). La plateforme pourrait également intégrer une fonction d'agenda commun. A condition de ressources numériques pour en assurer l'actualisation, la création d'un espace blog et d'échange entre les partenaires pourrait être envisagée.
- > Communiquer sur l'existence de la plateforme auprès des pôles et éventuellement auprès des acteurs de la LHI.

Porteur de l'action

- > Pilote du réseau régional en liaison avec les pilotes de pôle

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes et partenaires des pôles, PNLHI

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Possibilité de réaliser de courtes monographies à partir de l'état des lieux de l'action des pôles
- > Partager les ressources déjà créées par les départements (fiches, outils, cahiers des charges...)

A.2 Consolider la gouvernance et la vision stratégique des pôles

Chaque département doit être doté d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne mettant en synergie les différents acteurs de la LHI, tant pour ce qui concerne les services de l'Etat que ceux des collectivités locales. Le portage politique des pôles départementaux doit être assuré par le niveau préfectoral. Ce pilotage est indispensable pour que la mise en synergie des différents acteurs soit totalement effective. La nomination récente d'un sous-préfet référent dans chaque département, suite à l'instruction du 15 mars 2017, permet de conforter le pilotage préfectoral des pôles, d'asseoir la gouvernance et la vision départementale de l'action de chaque pôle. Le travail des PDLHI fonctionne d'autant mieux qu'il est fondé sur un protocole cosigné par les partenaires du pôle. Le protocole mérite d'être accompagné d'une déclinaison annuelle des objectifs et d'un mode de suivi pour une traduction opérationnelle de l'action du pôle.

Contenu de l'action

- > Consolider le pilotage stratégique pour faciliter l'action des pôles

Modalités de mise en œuvre dans les plans d'actions des PDLHI

- > Disposer d'un pilotage du pôle de niveau préfectoral.
- > Assurer la tenue au moins annuelle d'un comité de pilotage du pôle.
- > Clarifier le rôle des différents services, en fonction du degré de maturité des pôles. S'assurer de l'existence d'un document de cadrage (charte de fonctionnement, protocole...) et en évaluer la cohérence de mise en œuvre.
- > Définir des axes de travail en cohérence avec la vision stratégique du pôle. S'assurer d'un pilotage stratégique de l'action en préventif et curatif, en incitatif et coercitif. Etablir un plan d'actions départemental pour définir une stratégie partagée et coordonnée.
- > Réaliser en fin d'année un bilan des actions conduites.

Porteur de l'action

- > Pilotes des PDLHI

Partenaires à mobiliser

- > Sous-préfets référents, partenaires des pôles

A.3 Animer le réseau régional

Dans une grande région composée de dix départements, sans se substituer au PNLHI, le fonctionnement du réseau régional se devra d'être souple sans alourdir l'action des pôles. Le réseau régional devra s'appuyer en priorité sur la documentation et les supports existants. Il sera également question de traiter en priorité les thématiques prioritaires ayant émergé tout au long de la démarche d'état des lieux de l'action des pôles et des groupes de travail.

Contenu de l'action

- > Faciliter l'action des PDLHI

Modalités de mise en œuvre

- > Conduire des réunions à l'échelle de la région : 1 à 2 réunions par an construites autour d'une thématique faisant appel à des intervenants experts et pouvant être appuyés par le pôle national et à une série de témoignages réalisés à partir des pratiques à valoriser. Lors des réunions, il s'agira également de travailler collectivement sur la mise en place et la gestion des outils partagés de la plateforme afin de faire émerger un centre de ressources régional.

Thématiques suggérées à titre indicatif pour illustrer le fonctionnement du réseau régional :

- *A court terme :*
 - *Faciliter l'application des nouveaux outils de la loi ALUR (fiche B.4)*
 - *Suivre les arrêtés (fiche B.3)*
 - *A moyen terme car demandant un temps de préparation et une mobilisation d'acteurs plus conséquente :*
 - *Comprendre et mettre en œuvre les procédures pénales (fiche B.5)*
 - *Traiter les cas complexes : incurie et syndrome de Diogène (fiche B.7). Lien entre santé mentale et habitat indigne.*
 - *Autres thèmes évoqués lors du 1er réseau régional Grand Est :*
 - *Les aspects humains de la LHI, le lien avec les travailleurs sociaux. Assurer le relai avec le secteur social et médico-social. Développer l'accompagnement social.*
 - *Stratégie d'intervention sur les propriétaires occupants âgés, évaluation du degré d'urgence et de danger.*
 - *Comment prendre en compte le reste à charge des propriétaires occupants? Quels travaux minimum réaliser chez un propriétaire occupant? Accompagnement du ménage.*
 - *Comment traiter les nuisibles (insectes, parasites, punaises de lit)?*
- > Possibilité de réunir autour de chantiers identifiés dans les fiches thématique des groupes de travail ponctuels réunissant une partie des départements (concernés par thématique en question) :
Thématiques suggérées à titre indicatif : améliorer le recueil et suivi des situations (fiche B.2)
 - > Développer et animer la plateforme d'échange (fiche A.1)
 - > Rendre visible et lisible l'action des pôles
 - *Présentation annuelle des actions conduites au titre de la LHI et des résultats obtenus (CRHH, journées régionales)*

- Elaboration de supports de communication positive : Communication sur la résorption de la LHI à l'instar des rénovations énergétiques.
-

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional
-

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes et partenaires, autres partenaires selon thématiques traitées.

AB.1 Former les pôles départementaux et leurs partenaires

L'ensemble des pilotes des pôles ont exprimé des besoins de formation à destination des membres des pôles et de leurs partenaires. :

Au cours de la démarche de bilan, les thèmes et les publics cibles suivants ont été repérés comme prioritaires :

- les procédures judiciaires (public cible : acteurs du repérage) ;
- la prise en main des bases de données "ORTHI" et "@riane-habitat" (public cible pôles et leurs partenaires) ;
- les pouvoirs de police des maires et présidents d'EPCI (élus locaux) ;
- la lutte contre l'habitat indigne de manière générale (commissariat, milieu médical, associations) ;
- la communication dans les réseaux d'action.

Certains départements ont déjà mis en œuvre des formations relatives à ces thématiques.

Objet de l'action

- > Recenser et diffuser les supports de formation existants
- > Développer l'offre de formation pour les acteurs des pôles et les publics cibles relais de la LHI
- > Faciliter l'accès et mutualiser les formations existantes
- > Faciliter et appuyer les actions de formations réalisées directement par les pôles départementaux
- > Développer une offre de formation présentielle annuelle à l'échelle régionale

Modalités de mise en œuvre

- > Recenser et diffuser les offres les formations existantes réalisées par les organismes s'adressant aux publics des acteurs et opérateurs de la LHI (CVRH, CNFPT, CIFP, organismes spécialisés des opérateurs de l'habitat : SOLIHA, PNLHI).
- > Sensibiliser les organismes de formation spécialisés à la thématique de la LHI (CNFPT, CIFP). Leur proposer des thèmes et des personnes ressources.
- > Appuyer par la mutualisation et la mise à disposition de ressources, les initiatives prises par les pôles en matière de formation des acteurs (élus, personnels du monde médical, professions immobilières...).
- > Mutualiser les supports de formations existants et identifier les personnes ressources pouvant les animer. Rendre accessible les supports de formations en les publiant sur la plateforme d'échange.
- > Mettre en relation les pôles, en fonction de l'acuité des besoins et de critères géographiques, afin de mutualiser les formations programmées.
- > Organiser une ou plusieurs sessions de formations annuelles à l'échelle régionale en fonction des besoins recensés, en lien avec le CVRH de Nancy

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes et partenaires des pôles, organismes de formation.

B.1 Appuyer l'action des pôles pour la mobilisation des élus

Les maires et présidents d'EPCI doivent constituer les principaux interlocuteurs des PDLHI. Disposant de pouvoirs de police spéciaux, ils jouent un rôle central dans le traitement des situations d'habitat indigne. Toutefois, leur mobilisation diffère d'un territoire à l'autre. Les partenaires des pôles constatent fréquemment un manque d'information au préalable des maires sur leurs prérogatives et sur les démarches à suivre dans le cadre de leurs compétences vis à vis de la lutte contre l'habitat indigne. Faciliter les actions de sensibilisation en direction des élus constitue un enjeu important. Des formations spécifiquement destinées aux élus sont envisagées par endroits, dans le Bas-Rhin en particulier.

Contenu de l'action

- > Favoriser l'appui des pôles aux collectivités locales et EPCI dans le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne, particulièrement auprès des maires ruraux ou des petites communes.

Modalités de mise en œuvre

- > Appuyer par la mutualisation et la mise à disposition de ressources, les initiatives prises par les pôles en matière de sensibilisation des élus.
- > A partir de la capitalisation des offres existantes (document de sensibilisation, supports de communication, supports de présentation, organisation de formation d'élus, mutualisation d'intervenants etc.) constituer une « boîte à outil partagée » accessible en ligne sur la plateforme d'échange.
- > A partir d'un premier recensement des matériaux disponibles organiser un temps d'échange collectif pour amorcer la « boîte à outils partagée ».
- > Accompagner les pôles dans la sensibilisation des partenaires (EPCI, SCHS,..) à la thématique « logement dégradé » par le rappel de leurs obligations en matière de RSD et, le cas échéant, en matière de LHI. Définir un support de communication et le mode de transmission (guide ou fiche synthétique avec des liens vers une boîte à outils, envoi via l'AMF...). Insister sur l'importance d'agir en cas de situations RSD pour éviter une complication (situations plus coûteuses à traiter en temps, en énergie, en coût réel).
- > Organiser au niveau régional une veille pour mobiliser les acteurs relais qui peuvent porter des messages auprès des élus locaux (réseau des préfets et sous-préfets en particulier).
- > Proposer aux associations de formation d'élus des ressources pour faciliter le développement d'une offre de formation en direction des élus.
- > Réaliser et diffuser un état des lieux par territoire : Afin de sensibiliser et de fournir un appui renforcé aux EPCI nouvellement compétents, réaliser une fiche synthétique avec les principaux éléments concernant le PPPI du territoire. L'idée est de munir les pôles d'éléments de pré-repérage de nature à mieux sensibiliser les EPCI à la problématique.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional

Partenaires à mobiliser

- > Ensemble des acteurs des pôles impliqués dans les actions de sensibilisation auprès des élus, association des maires
-

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Guide pédagogique à destination des maires sur la LHI et ses procédures dans la Meuse.
- > Travail engagé en 2017 par le DDELIND à la sensibilisation et la formation des maires et présidents d'EPCI.

B.2 Renforcer le rôle moteur des opérateurs et s'appuyer sur l'expertise des ADIL

Les opérateurs de l'ANAH ont un rôle à jouer dans le repérage, la qualification et le traitement des situations d'habitat indigne. La possibilité d'avoir recours à un opérateur pour qualifier une situation suite à un signalement a également démontré son efficacité dans certains départements. Ces missions d'opérateurs qui peuvent s'articuler avec l'action des acteurs de chaque pôle ont pour cadre :

- soit la mise en œuvre de dispositifs définis à l'échelle d'un périmètre d'intervention (OPAH PIG, etc...) et définis au titre d'une politique locale de l'habitat,
- soit à l'échelle départementale dans le cadre d'une action définie à l'échelle du département (PIG départemental).

Il convient aussi de souligner le rôle essentiel que joue l'ADIL dans un certain nombre de départements. Sur 6 départements sur 10 où l'ADIL est présente, son rôle est perçu comme déterminant par les acteurs de la LHI même si les missions de l'ADIL ne sont pas totalement similaires d'un département à l'autre. Elles ont principalement au sein de la région Grand Est :

- un rôle d'interlocuteur, de conseil, d'aide, en particulier sur la dimension juridique aux acteurs de la LHI, aux pôles mais aussi aux ménages,
- un rôle d'animation et d'appui aux actions de sensibilisation et d'information.

Une partie des départements qui ne sont pas dotés d'ADIL serait très favorable à leur création en appui du pôle. Néanmoins, leurs financements repose sur des partenaires qu'il est difficile de mobiliser aujourd'hui compte tenu des moyens disponibles. Il convient alors, à la fois de trouver les biais pour relancer lorsque c'est pertinent le débat entre les partenaires pour les mobiliser en vue de la mise en place d'une nouvelle ADIL, ou éventuellement de rechercher une extension territoriale pour certaines missions du périmètre d'intervention des ADIL existantes.

Contenu de l'action :

- > Mettre à disposition des pôles des éléments de méthodes formalisables dans les cahiers des charges définissant les missions d'opérateurs de l'ANAH
- > Sensibiliser à l'échelle régionale les réseaux d'opérateurs (Soliha...)
- > Etudier la possibilité d'étendre géographiquement les missions de certaines ADIL aux départements non couverts

Modalités de mise en œuvre

- > Capitaliser des éléments de méthodes formalisables dans les cahiers des charges définissant les missions d'opérateurs à l'échelle du réseau régional avec en particulier un focus concernant le PIG « Habitat Mieux » des Ardennes (quels éléments de définition des missions ? comment les acteurs sont organisés ?). Diffuser par le biais de la plateforme régionale d'échanges. (Pour la réalisation des diagnostics par les opérateurs, se reporter à B8.).
- > Promouvoir le métier d'opérateur.
- > Améliorer le lien entre les opérateurs d'OPAH/PIG et les PDLHI.
- > Organiser un cadre d'échange pouvant prendre la forme d'un groupe de travail autour de l'élargissement des missions d'ADIL dans les départements non couverts

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes des pôles et partenaires, collectivités territoriales, EPCI, opérateurs, Conseils Départementaux
-

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Retours d'expérience sur le PIG « Habiter Mieux » des Ardennes

B.3 Articuler la LHI, les politiques locales de l'habitat et les dispositifs opérationnels

Les PLH, PLH-I, PLUI-H peuvent jouer un rôle déterminant dans la structuration sur un territoire de la LHI. L'élaboration du diagnostic peut apporter une contribution importante à la connaissance des situations, la définition des objectifs territorialisés. De même, les fiches actions peuvent servir de cadre pour structurer à l'échelle intercommunale l'action des acteurs de la LHI. L'élaboration du PLH peut aussi constituer un moment important de pédagogie politique et technique en direction des élus et techniciens.

La question de l'habitat indigne y est souvent abordée sous l'angle général de l'intervention sur le parc privé. Par le biais du CRHH et de l'appui à la rédaction des portés à connaissance, le réseau régional peut contribuer à une meilleure sensibilisation des intercommunalités en phase d'élaboration des PLH. Par l'organisation d'une veille et d'actions de communication et de formation, le réseau régional peut aussi faciliter l'implication des acteurs des pôles à l'élaboration et à la mise en œuvre des PLH.

Contenu de l'action

- > Favoriser la prise en compte de l'habitat indigne lors de l'élaboration des diagnostics de PLH
- > Apporter des éléments de compréhension aux pôles et aux partenaires sur le volet LHI des PLH

Modalités de mise en œuvre

- > Sensibiliser à l'enjeu du volet LHI des documents de planification et de programmation. Etablir, au niveau régional, des fiches pratiques PLH et LHI :
 - Qu'est-ce qu'apporte un PLH? Quelles sont les différentes étapes de son élaboration et de sa mise en œuvre? Quelles conséquences opérationnelles?
 - Quels sont les éléments à prendre en compte et les leviers mobilisables en matière de LHI?
- > Donner à voir des exemples de bonnes pratiques
- > Organiser une veille afin de sensibiliser les acteurs en amont de l'élaboration ou la révision d'un PLH (appui au porté à connaissance et CRHH). La plateforme régionale d'échanges peut ici servir de support de communication.
- > Capitaliser des exemples de bonnes pratiques à l'échelle régionale et nationale pour appuyer la participation des pôles à l'élaboration des PLH et suggérer des actions structurantes lors de l'élaboration des PLH.
- > Organiser une journée de travail avec les pôles sur la prise en compte de la LHI dans les documents de planification. Cette journée doit permettre d'apporter des éléments de compréhension, donner des exemples aux pôles et aux partenaires sur le volet LHI des PLH.
- > Présenter la LHI dans le réseau régional des PLH. Vérifier que les processus d'élaboration des PLH intègre la LHI.
- > Faire le lien entre les PLH, les dispositifs opérationnels et les outils existants (PPPI, copropriétés fragiles).

- Réaliser une analyse régionale sous forme cartographique pour identifier des secteurs non couverts par les dispositifs opérationnels et hiérarchiser les secteurs où la mise en place d'un dispositif mérite d'être envisagée à court, moyen ou long terme.
- Améliorer le repérage des secteurs à enjeux en encourageant l'usage des données PPPI pour prioriser les territoires d'intervention :
 1. Mener un travail cartographique de croisement des données PPPI et des signalements.
 2. Identifier les étapes possibles entre le PPPI et la démarche "porte-à-porte". Mettre à disposition les cahiers des charges d'études probantes menées à l'échelle communale ou intercommunale.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes des pôles, DDT, Collectivité territoriales, EPCI

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Formation de la DREAL Bretagne sur le volet LHI des PLH (octobre 2014).
- > Prise en compte des problématiques de santé/ habitat dans le PLH de l'Eurométropole de Strasbourg.

B.4 Faciliter l'application des nouveaux outils de la loi ALUR

La loi ALUR met à disposition des pôles un nombre de nouveaux outils pour améliorer la lutte contre l'habitat indigne : astreinte administrative, déclaration ou autorisation préalable de mise en location, conservation des allocations de logement au détriment du propriétaire et permis de diviser.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces outils, qui à certains égards peut être jugée comme complexe, le réseau régional peut jouer un rôle de facilitateur.

De plus, les pôles n'ont pas de connaissances précises sur l'état des transferts des pouvoirs de police spéciaux des maires aux présidents d'EPCI ou de délégation des polices spéciales du Préfet au président de l'EPCI.

Contenu de l'action

- > Répertorier les EPCI compétents en matière de LHI
- > Apporter un appui technique aux pôles
- > Diffuser et échanger autour des pratiques des pôles et territoires

Modalités de mise en œuvre

- > Diffuser les guides et liens utiles sur les outils de loi ALUR dans la plateforme régionale d'échange
- > Dans le cadre de l'animation du réseau régional, élaborer un cadre régional d'enquête pour dresser un état des lieux du transfert des compétences (possibilité de mutualisation avec l'enquête prévue dans la fiche B.3)
- > Diffuser les résultats de l'enquête et insérer un répertoire et une cartographie régionale des transferts de compétence sur la plateforme régionale d'échanges
- > Après le repérage d'un certain nombre d'expériences à partager, organiser une réunion régionale d'échanges autour des outils de la loi ALUR
- > Proposer un support de formation pouvant repris par pôles pour sensibiliser les EPCI (en lien avec A.3)
- > Accompagner la mise en œuvre de l'astreinte administrative : Diffuser les outils du ministère (DHUP), synthèse au niveau régional des retours d'expérience et des difficultés rencontrées pour les transmettre au ministère. Réaliser des fiches pratiques régionales en tant que de besoin pour apporter des précisions sur les modalités de mise en œuvre, notamment sur la question du recouvrement, pour accompagner la montée en puissance du dispositif.
- > fiche action du PRSE 3 : 9.1- Accompagner les collectivités souhaitant expérimenter le nouveau régime de mise en location ou « permis de louer ». *La loi ALUR permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. Le décret du 19 décembre 2016 définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes, qui permettront aux communes de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location.*
Suivre la mise en place du permis de louer sur Mulhouse et accompagner les collectivités volontaires par une mutualisation de la réflexion et des outils déployés.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional
-

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes de pôles et partenaires, EPCI, AdCf
-

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Suspension par la CAF Moselle du versement de l'allocation logement en cas de constat de non décence effectué par un opérateur qu'elle missionne pour assurer cette tâche.
- > Mise en place du permis de louer sur Mulhouse et autres villes en national.

BC.1 Améliorer le recueil et le suivi des situations au sein de chaque pôle

Des fiches uniques de signalement ont été mises en place par la plupart des départements afin de fluidifier, simplifier les signalements et leur remontée aux pôles. Il conviendrait d'élargir l'utilisation de ces fiches et sensibiliser de nouveaux acteurs à leur utilisation : associations, milieu médical, professions immobilières, commissariats...

En outre, l'existence d'outils de suivi propres à chaque partenaire, nationaux ou locaux (ORTHI, @riane, Cristal), complexifie parfois le partage d'informations et le suivi des situations par les pôles.

Des départements ont cherché à améliorer et uniformiser leur système de suivi au travers de la mise en œuvre d'observatoires locaux et d'un outil unique. C'est par exemple le cas dans le Bas-Rhin où l'observatoire « nominatif » du logement indigne a été créé en 2009, ou dans la Meurthe-et-Moselle qui possède un observatoire départemental du logement dégradé.

Afin d'améliorer globalement le suivi des situations, il est proposé que le réseau régional joue un rôle d'appui aux pôles en facilitant la diffusion des bonnes pratiques mises en place par les départements ayant déjà conduit cette démarche.

Contenu de l'action

- > Appuyer l'élargissement des réseaux de signalements
- > Adapter les fiches de signalements pour intégrer les données nécessaires au remplissage d'@riane et d'ORTHI
- > Développer l'utilisation d'ORTHI
- > Pérenniser le dialogue et l'échange entre département pour améliorer le suivi des situations

Modalités de mise en œuvre

- > Collecter des fiches de signalements et analyser collectivement le bilan de leur utilisation
- > Mettre en place un groupe de travail autour d'un premier état des lieux des différents outils existants et des difficultés rencontrées dans la mise en place d'outils communs de signalement et d'observation
- > Capitaliser les expériences des départements au sein du groupe de travail et les diffuser auprès des départements via la plateforme
- > Analyser les besoins des pôles pour le renseignement régulier d'ORTHI, identifier les points de blocage, suivre l'évolution de l'outil et relayer les demandes départementales auprès de l'équipe technique nationale.
- > Encourager le signalement des particuliers et le travail en partenariat avec la CAF.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional et pilotes des pôles

Partenaires à mobiliser

- > ARS, CAF, DDT, niveau national
-

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Action de formation de l'Aube conduites par la DTARS pour la prise en main de la base de données « @riane-habitat » ; une session de formation de la police municipale de Romilly-sur-Seine sur les procédures relatives à l'habitat indigne
- > Observatoire « nominatif » du logement indigne (Bas-Rhin)
- > Observatoire départemental du logement dégradé (Meurthe-et-Moselle)

C.1 Comprendre et mettre en œuvre les procédures pénales

Des départements ont mis en avant la présence de marchands de sommeil dans leur territoire. Des procédures pénales peuvent être déclenchées pour lutter contre ce phénomène. Dans ce cas de figure, et plus globalement dans l'ensemble des procédures, les pôles et leurs partenaires semblent avoir une connaissance limitée du fonctionnement du parquet et des tribunaux. De plus, la jurisprudence est régulièrement amenée à changer selon les situations.

D'autre part, le parquet et les tribunaux ont une faible lisibilité des actions conduites en termes de lutte contre l'habitat indigne, ils ne connaissent parfois même pas l'existence des pôles.

Le réseau régional pourrait alors accompagner les pôles vers une montée en compétence en matière de procédures pénales.

Contenu de l'action

- > Former les pôles aux principes généraux du droit en matière de LHI
- > Sensibiliser les pôles à la communication auprès du parquet
- > Permettre l'échange de pratiques et de mise en œuvre de procédures
- > Proposer des outils aux pôles

Modalités de mise en œuvre

- > Alimenter la plateforme régionale d'échange en support de documentation et de formation, liens utiles, sur les procédures pénales en matière de LHI (guides PNLHI, ADIL...).
- > Mutualiser les supports de formations existants et identifier les personnes ressources pouvant les animer. Rendre accessible les supports de formations en les publiant sur la plateforme d'échange.
- > A partir des difficultés évoquées par les pôles, élaborer une « boîte à outil ». La « boîte à outils » contiendrait fiches procédurales, modèles de courriers de liaison avec le parquet, modèles de Procès Verbaux... La « boîte à outil » pourrait également être alimentée par des initiatives d'autres départements ou régions.
- > Organiser une journée de formation et de discussion sur l'application des procédures pénales. Pourraient y être associés les pilotes et leurs partenaires, des représentants du parquet, les Conseils départementaux d'accès au droit.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes et partenaires des pôles, PNLHI, Magistrat référent Habitat Indigne dans chaque TGI, Conseils départementaux d'accès aux droits

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Fiche navette départementale de signalement au parquet de Seine-Saint-Denis

C.2 Suivre les arrêtés

Le stock d'arrêtés échus et en cours émis par les maires ou présidents d'EPCI n'est pas recensé de façon exhaustive par les départements en raison de la pluralité des sources de signalement. Dans ce contexte, il apparaît difficile de mesurer l'efficacité du traitement des situations d'habitat indigne et de leur aboutissement.

Contenu de l'action

- > Répertorier et actualiser le stock d'arrêtés échus et en cours émis par les maires et présidents d'EPCI
- > Informer les maires sur les procédures à suivre selon les différents types d'arrêté

Modalités de mise en œuvre

- > Dans le cadre de l'animation du réseau régional, il s'agit de définir un cadre d'enquête régional afin d'organiser le recensement des arrêtés échus non suivis d'effets et d'étudier leur traitement (possibilité de mutualiser l'enquête avec le recensement des transferts de pouvoirs de police LHI aux EPCI, cf fiche B4). Il conviendra de différencier les arrêtés pris par l'Etat des arrêtés pris par les collectivités.
- > Synthétiser les résultats au niveau départemental puis au niveau régional, pour une diffusion via la plate-forme régionale.
- > Actualiser annuellement l'enquête au travers de la diffusion d'un questionnaire annuel
- > Elaborer un plan d'action départemental à partir du stock d'arrêtés, ce plan doit servir de base à l'élaboration des prévisions budgétaires.
- > Proposer une méthodologie et des outils facilitant le suivi et permettant de disposer d'une information homogène
- > Diffuser via la plateforme régionale d'échange le lien les fiches élaborées PNLHI qui précisent les démarches à suivre selon le type d'arrêté et les illustrer de cas régionaux concrets

Porteur de l'action

- > Un volontaire départemental appuyé par le réseau régional?

Partenaires à mobiliser

- > Communes, EPCI, pilotes des pôles, PNLHI

C.3 Faciliter la réalisation des diagnostics et des travaux d'office par l'Etat

La réalisation des diagnostics fait appel à des compétences spécifiques. L'Etat doit pouvoir s'entourer d'acteurs externes quand leur réalisation n'est pas possible en interne.

Le recours aux travaux d'office engendre un rôle de maîtrise d'ouvrage pour l'Etat qui doit pouvoir recourir à une maîtrise d'œuvre ainsi qu'à des entreprises compétentes et réactives afin de mener à bien les travaux correspondant aux mesures édictées par les arrêtés

Contenu de l'action

- > Déterminer les acteurs compétents qui pourront réaliser d'une part les diagnostics et d'autre part les travaux d'office et le cadre de leurs interventions (délais, contractualisation,...).

Modalités de mise en œuvre

- > Pour la réalisation des diagnostics, optimiser la mobilisation des opérateurs de l'ANAH, faciliter la réalisation des diagnostics par les opérateurs lors des visites à domicile
 - Étudier la possibilité de mettre à disposition un prestataire externe en territoire diffus
 - Réaliser une analyse à l'échelle de la région portant sur le coût des diagnostics (établissement d'un référentiel régional)
- > Faciliter la mise en œuvre des travaux d'office : Réflexions à mener sur la mise en place d'un marché de maîtrise d'œuvre et/ou sur la mise en place de nouveaux outils appropriés, sur l'exemple du marché lorrain, tout en prenant en compte les réticences de certains pôles. Les questions se posent d'intégrer les travaux en urgence, de déterminer des lots géographiques (afin d'éviter des coûts de déplacements élevés), de réfléchir à un allotissement par zone et de prendre en compte la rapidité d'intervention.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes des pôles et partenaires, professionnels de santé, bailleurs, forces de l'ordre et pompiers, associations, élus, collectivités territoriales, tutelles...

C.4 Connaître les moyens financiers mobilisables

Différents moyens financiers sont mobilisables par les propriétaires, ainsi que par l'Etat et les collectivités pour la réalisation des mesures d'office.

Les départements éprouvent des difficultés à mettre en œuvre les procédures de recouvrement afin de récupérer les crédits engagés par l'Etat pour la réalisation des mesures d'office.

Les départements soulignent le besoin d'outils pour mieux connaître les circuits de financements, recourir aux différents moyens qui existent et informer les collectivités.

Contenu de l'action

- > Disposer d'outils qui précisent les sources de financement et les circuits, ainsi que les procédures de recouvrement des créances.

Modalités de mise en œuvre

- > Encourager le recours aux dispositifs d'aide de l'ANAH pour la réhabilitation des logements indignes ou très dégradés des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.
- > Développer des guides et outils méthodologiques et les rendre disponibles en ligne :
 - Note d'utilisation des crédits du BOP 135
 - Note sur le FARU
- > Faciliter les procédures de recouvrement des créances (coût du relogement/hébergement des occupants, travaux d'office) procédure d'inscription des privilèges immobiliers (hypothèques notamment) :
 - Réaliser et mettre en ligne des outils méthodologiques adaptés (fiches procédures,...).
 - Consolider le projet de guide régional sur le recouvrement par les retours d'expérience.
- > Assurer un suivi régulier des consommations et des recouvrements effectifs.
- > Produire au niveau régional une analyse régulière des consommations de l'ANAH, en comparant objectifs et réalisations au PPPI et aux signalements, par département et pour le Grand Est.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional

Partenaires à mobiliser

- > PDLHI, délégations départementales de l'ANAH

C.5 Faciliter l'hébergement et le relogement

L'hébergement et le relogement des ménages victimes de situation d'habitat indigne est perçu par les acteurs de la LHI comme une étape complexe dans le traitement des situations. Les difficultés se retrouvent à la fois dans les territoires aux marchés tendus et détendus. Dans ce processus, il est nécessaire pour les ménages de rester à proximité de leur lieu de vie.

Il est alors important pour les pôles et leurs partenaires de bien appréhender l'ensemble des circuits d'hébergement et de relogement à leur disposition, ainsi que les acteurs à mobiliser. Les bailleurs sociaux jouent ici un rôle clé. Néanmoins leur mobilisation est selon les contextes locaux et situations plus ou moins effective.

Parallèlement à la recherche de solutions d'hébergement et de logement, il est essentiel de mettre en place un accompagnement social pour les ménages. Il s'agit souvent de ménages fragiles devant bénéficier d'une aide au-delà du seul logement.

Les PDALHPD peuvent être porteurs d'actions concrètes, doivent comporter un volet de lutte contre l'habitat indigne et prévoir un ensemble d'outils et d'actions destinés aux ménages confrontés à des situations d'habitat indigne nécessitant un hébergement.

Contenu de l'action

- > Donner à voir les leviers à mobiliser pour l'hébergement et le relogement dans le cadre de la LHI
- > Organiser un circuit d'échanges et d'informations
- > Sensibiliser les bailleurs sociaux sur leur rôle dans la LHI
- > Eclairer sur l'articulation entre PDALHPD et LHI

Modalités de mise en œuvre

- > Diffuser sur la plateforme régionale les liens utiles et support d'appui sur l'hébergement et le relogement (guide et bonnes pratiques recensées par le PNLHI...)
- > Fournir un appui réglementaire et méthodologique : pour assurer l'hébergement/le relogement en cas de défaillance du propriétaire :
 - élaborer des logigrammes pour mieux appréhender les procédures réglementaires d'hébergement et de relogement
 - réaliser des outils pratiques pour le financement des actions et pour mettre en œuvre les procédures de dédommagements financiers
- > Organiser une journée de formation et d'échanges sur l'hébergement et le relogement en invitant les pilotes et leurs partenaires en charge de relogement, des opérateurs, acteurs du secteur social.
- > Recenser et diffuser sur la plateforme régionale d'échanges les bonnes pratiques en matière d'hébergement des pôles et de leur partenaire à l'échelle ; repérer des exemples de PDALHPD.
- > Communiquer auprès des bailleurs sociaux :
 - auprès du CRHH, afin d'informer les bailleurs sociaux sur le relogement dans le cadre de la LHI ;
 - auprès des associations régionales de bailleurs sociaux : ARCA, ARELOR, AREAL.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional
-

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes et partenaires des pôles, PNLHI, Associations régionales des bailleurs sociaux
-

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Un diagnostic partagé des situations en lien avec la CAF dans les comités techniques de Meurthe-et-Moselle

C.6 Travailler à l'accompagnement social et traiter les cas complexes (incurie et syndrome de Diogène)

Lors des groupes de travail les acteurs ont exprimé des difficultés pour le traitement des signalements qui concernent des cas d'incurie et de Diogène ;
Le niveau régional pourrait être moteur en ce qui concerne la recherche de solutions pour traiter ces situations particulières qui impliquent en plus des travaux sur l'habitat, un accompagnement médical des personnes touchées par ce syndrome.

Contenu de l'action

- > Elaborer un schéma spécifique allant du signalement au traitement des cas de Diogène indiquant les acteurs à mobiliser et mobilisables accompagné d'une note méthodologique pour la gestion opérationnelle de ces situations

Modalités de mise en œuvre

- > Recenser des exemples de modes opératoires dans les autres régions, départements, EPCI.
- > Capitaliser les expériences et travaux existants (PDALHPD, PDLHI, PRSE, CLS...).
- > Mettre en œuvre une réunion régionale pour travailler sur l'élaboration d'un schéma de gestion collective des cas complexes d'incurie et de Diogène.
- > A partir du groupe de travail, élaborer une « boîte à outils » spécifique à la gestion de ces cas dans le Grand Est et la diffuser au travers de la plateforme régionale.
- > Fiche du PRSE 3 Faciliter la prise en compte et la gestion de situations complexes des propriétaires occupants. Fiche action 9.2- Mobiliser un accompagnement pluridisciplinaire pour les propriétaires occupant un logement insalubre. La réglementation n'impose aucune distinction de traitement entre les différents occupants d'un logement insalubre, qu'ils soient locataires, propriétaires ou occupants sans titre. La situation des propriétaires occupants soulève toutefois une difficulté particulière : concilier liberté individuelle, droit de propriété et protection de la personne occupant un logement dangereux. Cette action doit permettre de faciliter la prise en compte de ces situations complexes, parfois « lourdes » à porter pour les accompagnants et les autorités administratives compétentes.
 - Accompagner sur les plans administratif, financier, technique, psychologique et médico-social des propriétaires occupants confrontés à une procédure d'insalubrité.
 - Promouvoir le « savoir habiter ».
- > Accompagnement social dans les situations d'incurie avec syndrome de Diogène : Améliorer le lien social et l'accompagnement médical des personnes présentant le syndrome de "Diogène", en commençant par la réalisation d'un benchmarking à l'échelle Grand Est pour savoir si les pôles départementaux ont mis en place un accompagnement psychiatrique satisfaisant sur ce sujet.

Porteur de l'action

- > Pilotes du réseau régional
-

Partenaires à mobiliser

- > Pilotes des pôles et partenaires, professionnels de santé, bailleurs, forces de l'ordre et pompiers, associations, élus, collectivités territoriales, tutelles...

Points d'appui et bonnes pratiques repérées

- > Dispositif expérimental de Prise en charge des situations d'incurie dans l'habitat- opérateur ALPIL financé par l'ARS Auvergne-Rhône-Alpes.
- > Dispositif en Meurthe-et-Moselle pour l'accompagnement des personnes âgées en situation d'incurie.

Conclusion

Dans la vaste région Grand Est récemment constituée, où les enjeux et les moyens relatifs à la lutte contre l'habitat indigne varient d'un territoire à l'autre, l'action du réseau régional peut représenter un appui important pour les pôles départementaux.

Ici, l'enjeu du réseau régional est de favoriser une dynamique du « faire ensemble » entre PNLHI, réseau régional et acteurs régionaux et départementaux de la lutte contre l'habitat indigne 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 des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, le réseau régional pourra permettre d'améliorer l'action des pôles.

La démarche de bilan et d'état des lieux a permis de repérer un ensemble d'actions qui peuvent améliorer l'efficacité des pôles. Il s'agit alors d'assurer une meilleure réponse aux enjeux, de construire des réponses adaptées à certaines situations repérées et d'améliorer le partage d'informations entre les partenaires. Il est également question de rendre davantage visible l'action des pôles, mais aussi la LHI au sein des documents de planification et dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat. En dernier lieu, le réseau régional aura pour vocation de faciliter la mise en application de dispositifs plus récents pouvant être mis en œuvre dans le cadre de la loi ALUR. Mobilisation, mutualisation et formation sont au cœur de cette dynamique.

Le recensement des actions amène à la proposition d'un plan d'actions régional qui sera présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Compte-tenu de l'envergure des actions, la mise en œuvre pourrait couvrir la période 2018-2020. Elle sera discutée en réseau régional afin de préciser les échéances de réalisation et les pilotes d'actions.

Glossaire

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AL : Allocation Logement
Anah : Agence Nationale de l'Habitat
ARS : Agence Régionale de Santé
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
CA : Communauté d'Agglomération
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CC : Communauté de Communes
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CD : Conseil Départemental
CSP : Code de la Santé Publique
CU : Communauté Urbaine
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
DDELIND : Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne ou Non Décent
DDT : Direction Départementale des Territoires
EHI : Enquête Habitat Indigne (enquête annuelle nationale)
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ETP : Equivalent Temps Plein
MISSH : Mission Inter-services Santé Habitat
MSA : Mutualité Sociale Agricole
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
PDAHLPD : Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDH : Plan départemental de l'habitat
PDLHIND : Pôle Départemental de Lutte Contre L'Habitat Indigne et Non-Décent
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PRQAD : Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
ROL : Relevé d'Observation Logement
SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé