

# Note de synthèse régionale



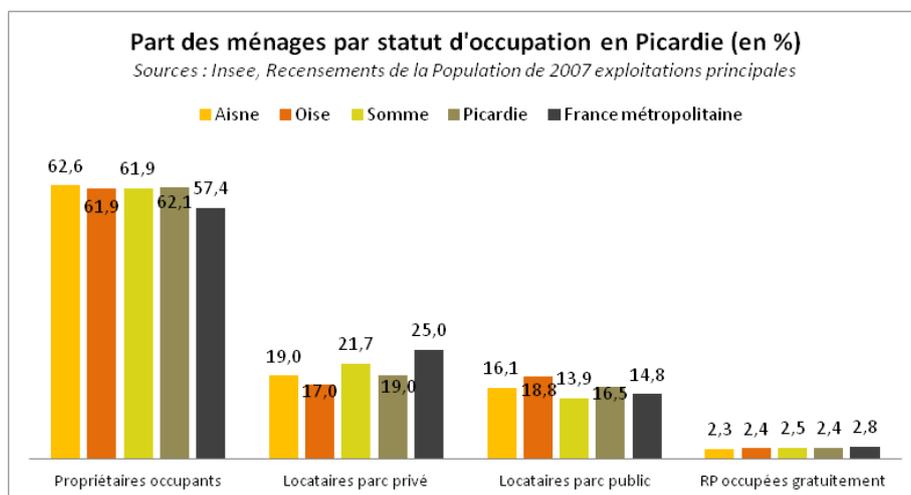
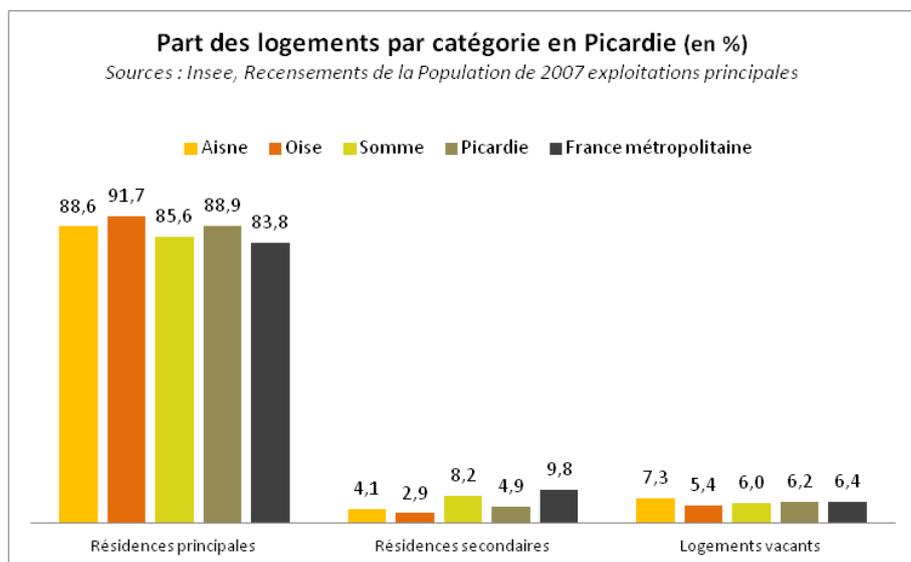
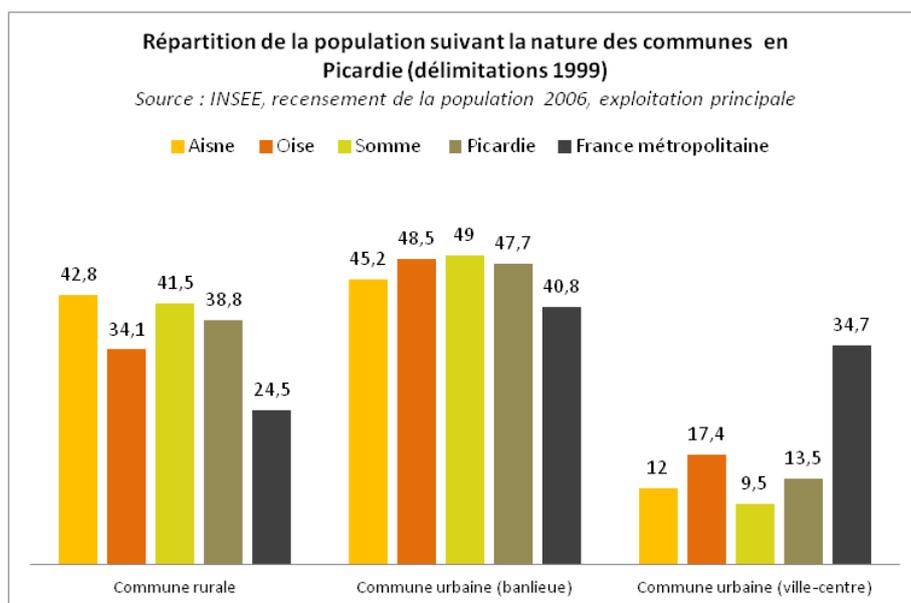
Etude sur la mise en place d'un pôle régional de  
lutte contre l'habitat indigne en Picardie

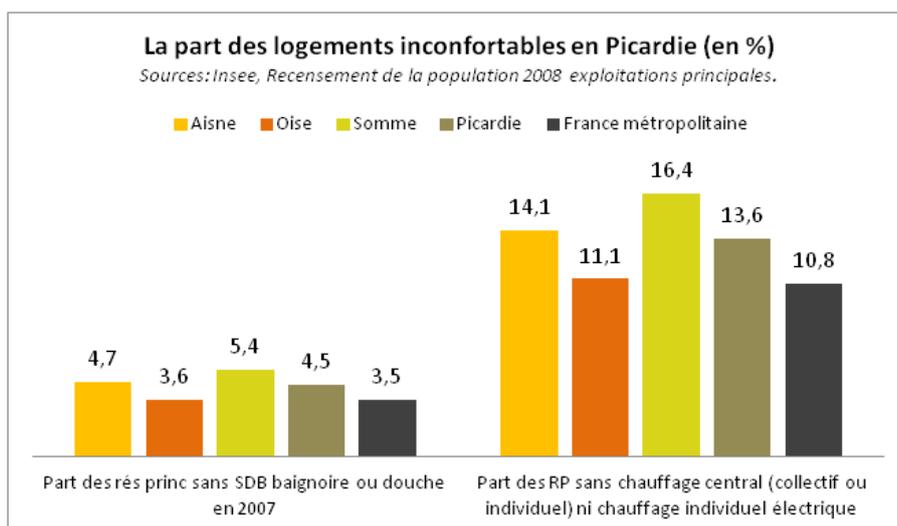
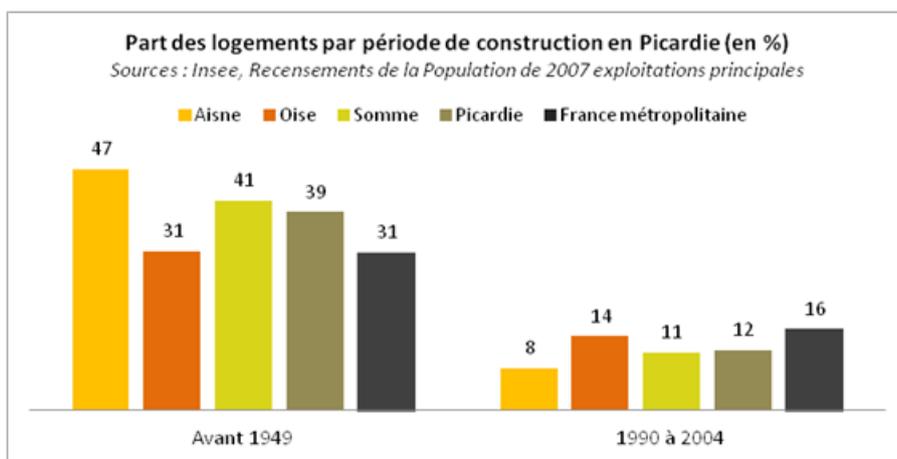
**Etat des lieux**

# Sommaire

<b>NOTE DE SYNTHÈSE RÉGIONALE .....</b>	<b>0</b>
<b>ÉTUDE SUR LA MISE EN PLACE D'UN PÔLE RÉGIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN PICARDIE .....</b>	<b>0</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>LE CONTEXTE PICARD : LES CHIFFRES CLÉS .....</b>	<b>2</b>
<b>Parc privé potentiellement indigne et parc médiocre : cadrage quantitatif .....</b>	<b>3</b>
<b>Parc médiocre données cartographiées .....</b>	<b>5</b>
<b>LES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE .....</b>	<b>8</b>
<b>Les dispositifs opérationnels en cours.....</b>	<b>8</b>
<b>POINTS FORTS ET FAIBLES DU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE EN PICARDIE .....</b>	<b>9</b>
<b>Repérage et signalement .....</b>	<b>9</b>
<b>Qualification et orientation .....</b>	<b>9</b>
<b>Traitement social (relogement,...) .....</b>	<b>11</b>
<b>Traitement du bâti : contraintes et incitations financières .....</b>	<b>12</b>
<b>Perspectives de travail pour progresser en matière de LHI .....</b>	<b>13</b>
<i>L'organisation collective du signalement.....</i>	<i>13</i>
<i>La place de l'occupant dans la procédure .....</i>	<i>14</i>
<i>Le suivi des logements : appuyer les communes, pour s'assurer dans la durée de la bonne fin des procédures .....</i>	<i>15</i>
<b>MISE EN ŒUVRE DES PISTES DE TRAVAIL.....</b>	<b>16</b>
<b>Des réunions thématiques, d'échange de bonnes pratiques .....</b>	<b>16</b>
<i>Réunion portant sur la relation aux maires : .....</i>	<i>16</i>
<i>Réunion portant sur l'instruction des dossiers DALO motivés par la dégradation du logement. ....</i>	<i>17</i>
<b>La constitution d'un réseau régional .....</b>	<b>17</b>
<b>Une journée régionale de sensibilisation à la lutte contre l'habitat indigne .....</b>	<b>17</b>

# Le contexte picard : les chiffres clés





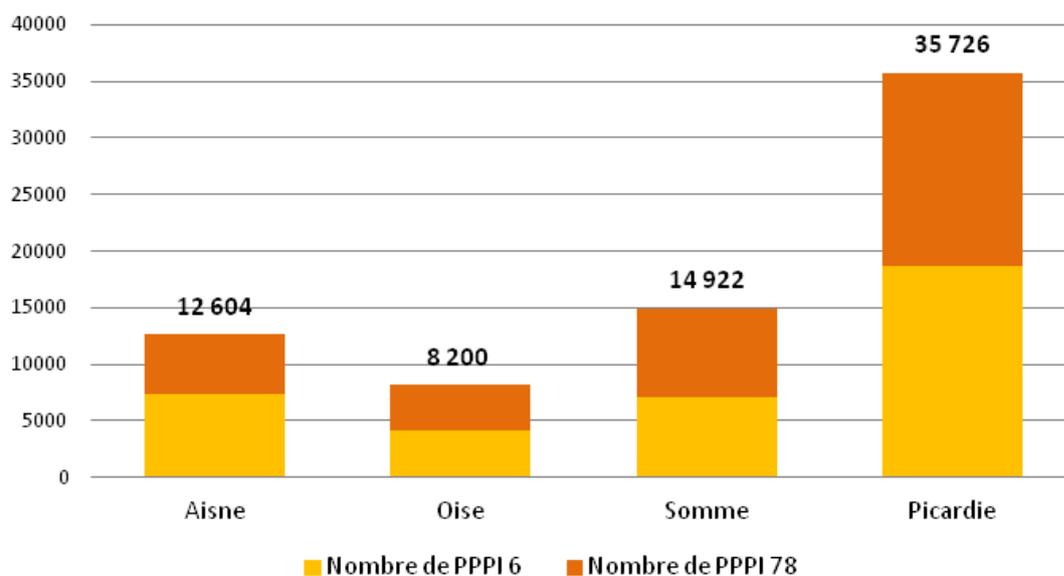
## Parc privé potentiellement indigne et parc médiocre : cadrage quantitatif

Le PPPI estimé dans la région picarde compte environ 35.000 logements.

- ➔ Le PPPI est largement plus présent, en volume comme en taux, dans l'Aisne et la Somme, que dans l'Oise.
- ➔ Le PPPI concerne davantage de logements de catégories cadastrales 7 et 8 (en taux de PPPI) dans la Somme que dans les autres départements.
- ➔ Le parc locatif privé est le parc le plus touché (en taux) par le PPPI dans les trois départements picards, avec un taux de PPPI s'élevant à 12.2%.
- ➔ Toutefois, en nombre de logements, compte tenu de la part importante de propriétaires occupants, le PPPI touche majoritairement le parc de propriétaires occupants dans les trois départements. En particulier, dans l'Oise, ce sont plus de 52% des résidences principales du PPPI qui sont occupées par des propriétaires (45,7% dans l'Aisne, 48.8% dans la Somme).

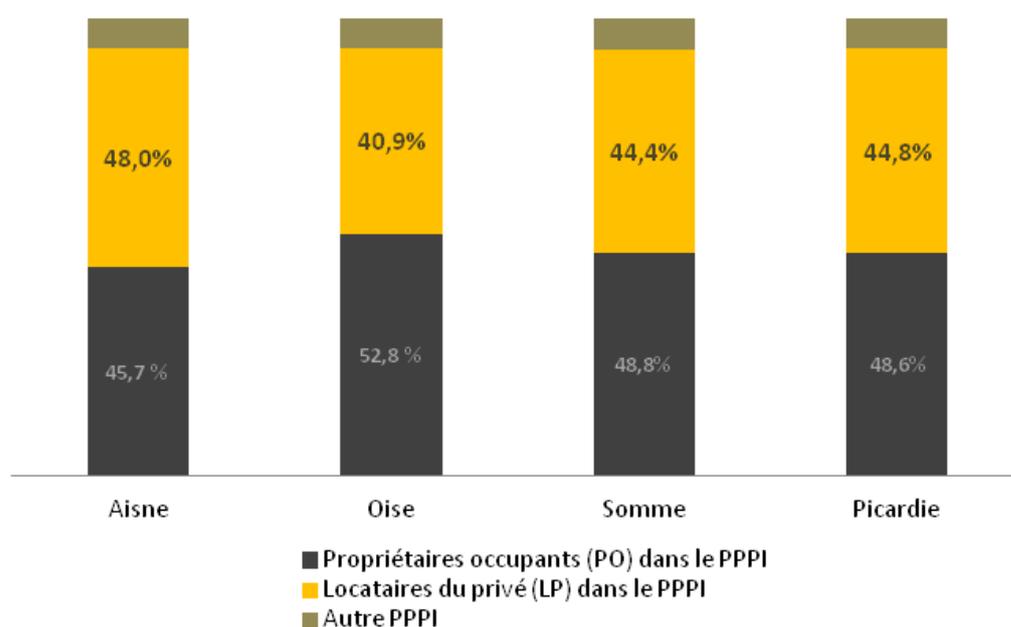
### Nombre de logements dans le PPPI par catégorie cadastrale en Picardie

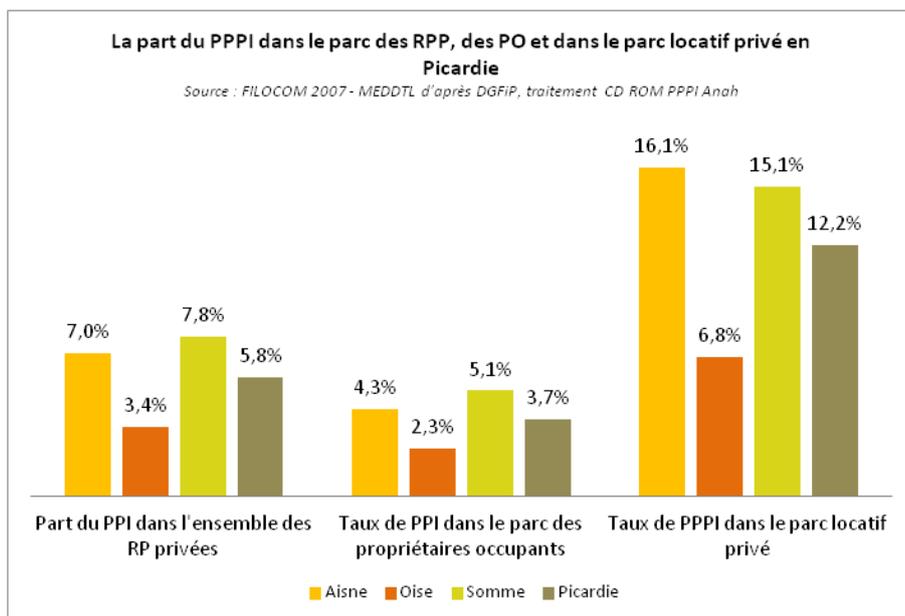
Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah



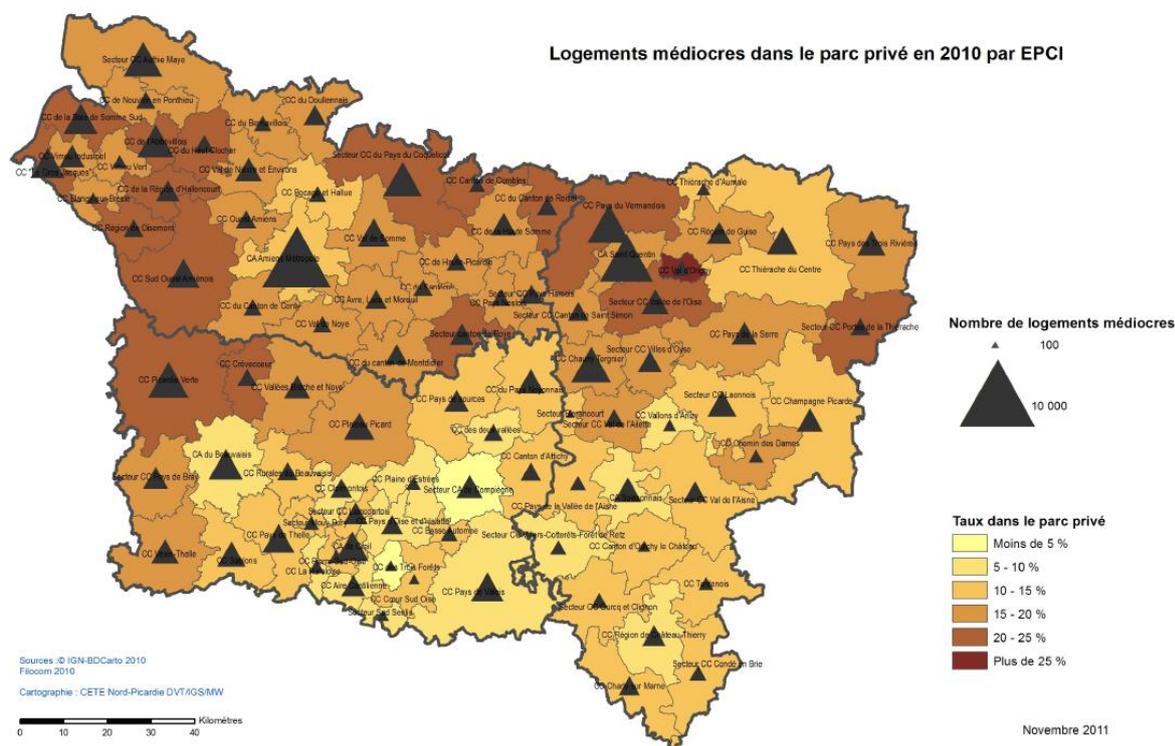
### Statut d'occupation du PPPI dans la Somme

Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

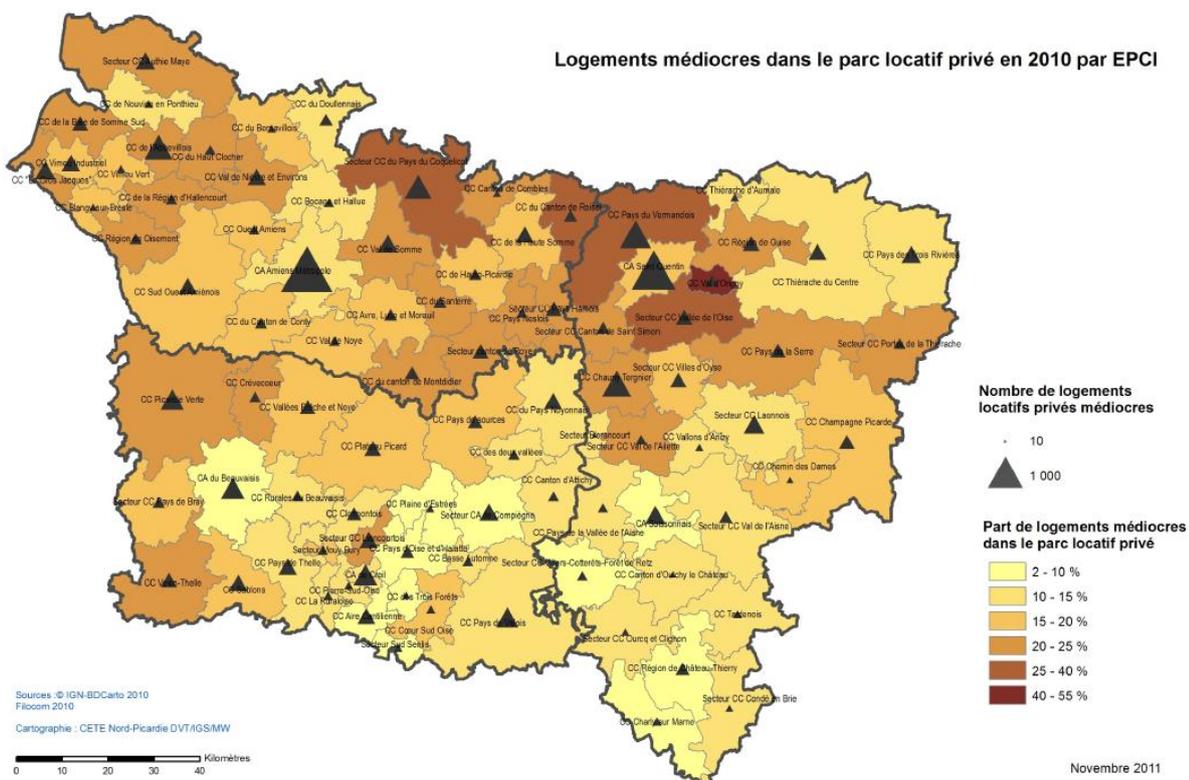
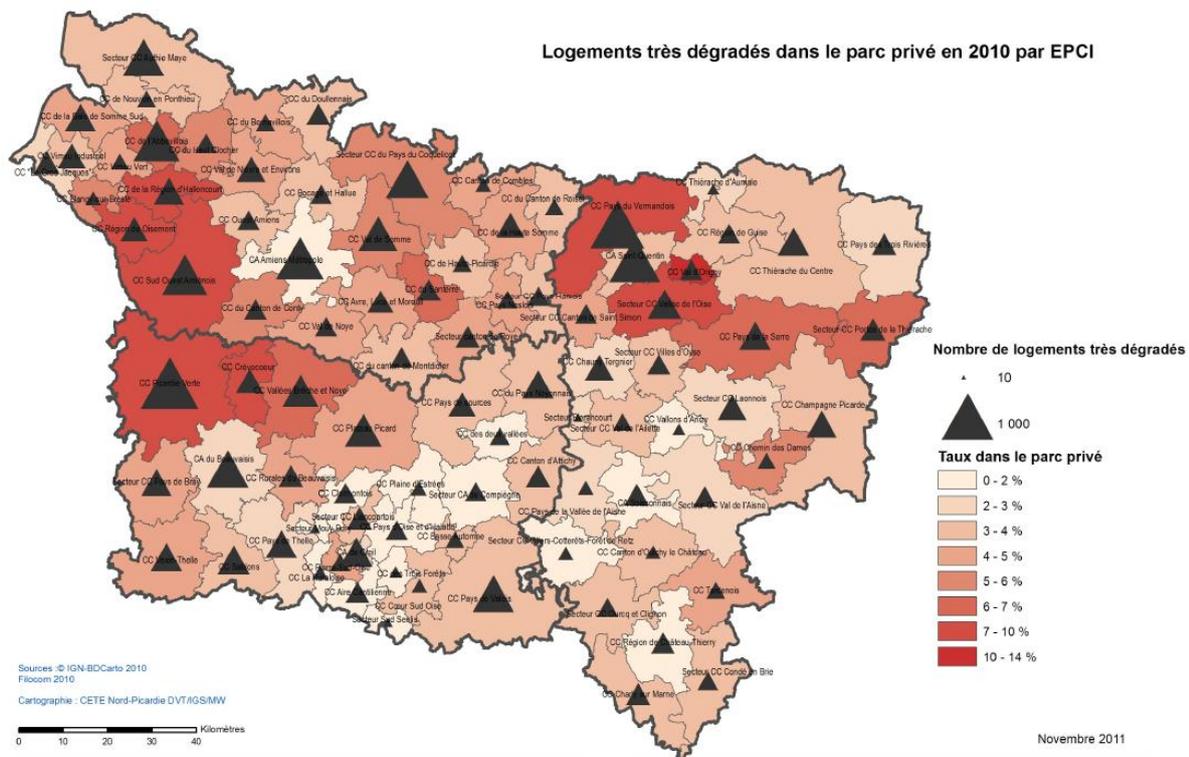


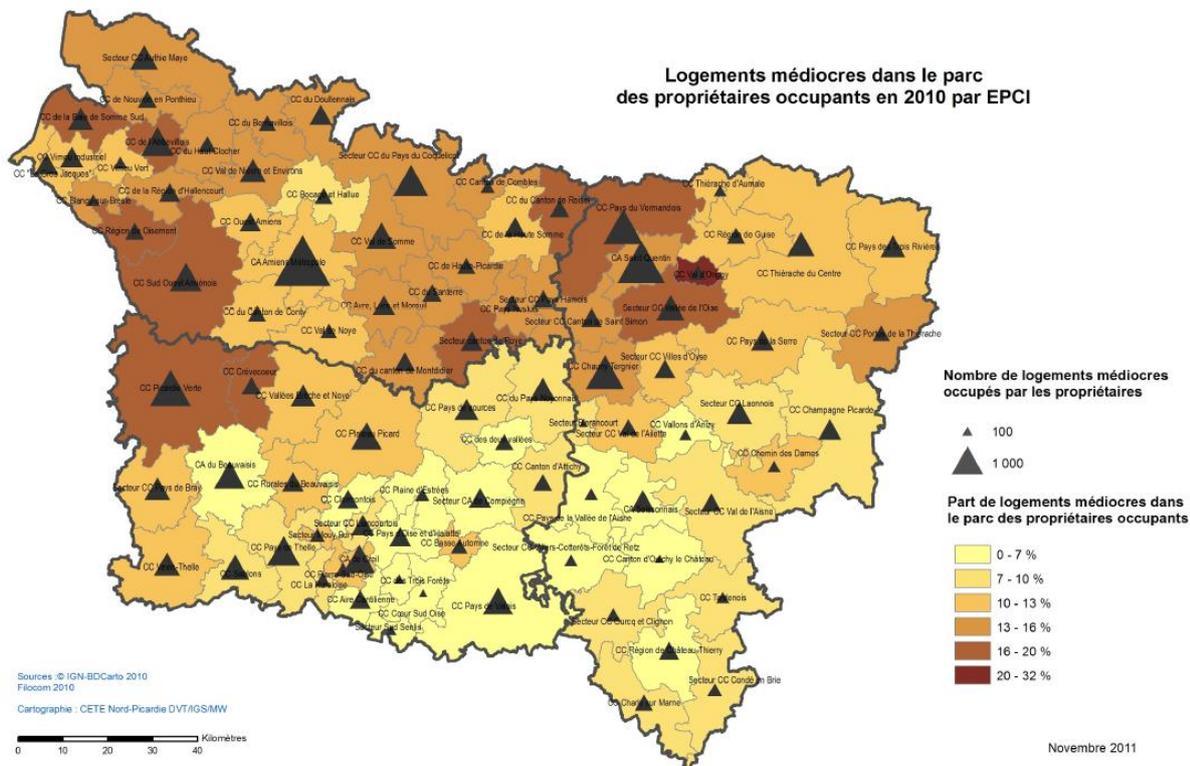


## Parc médiocre<sup>1</sup> données cartographiées



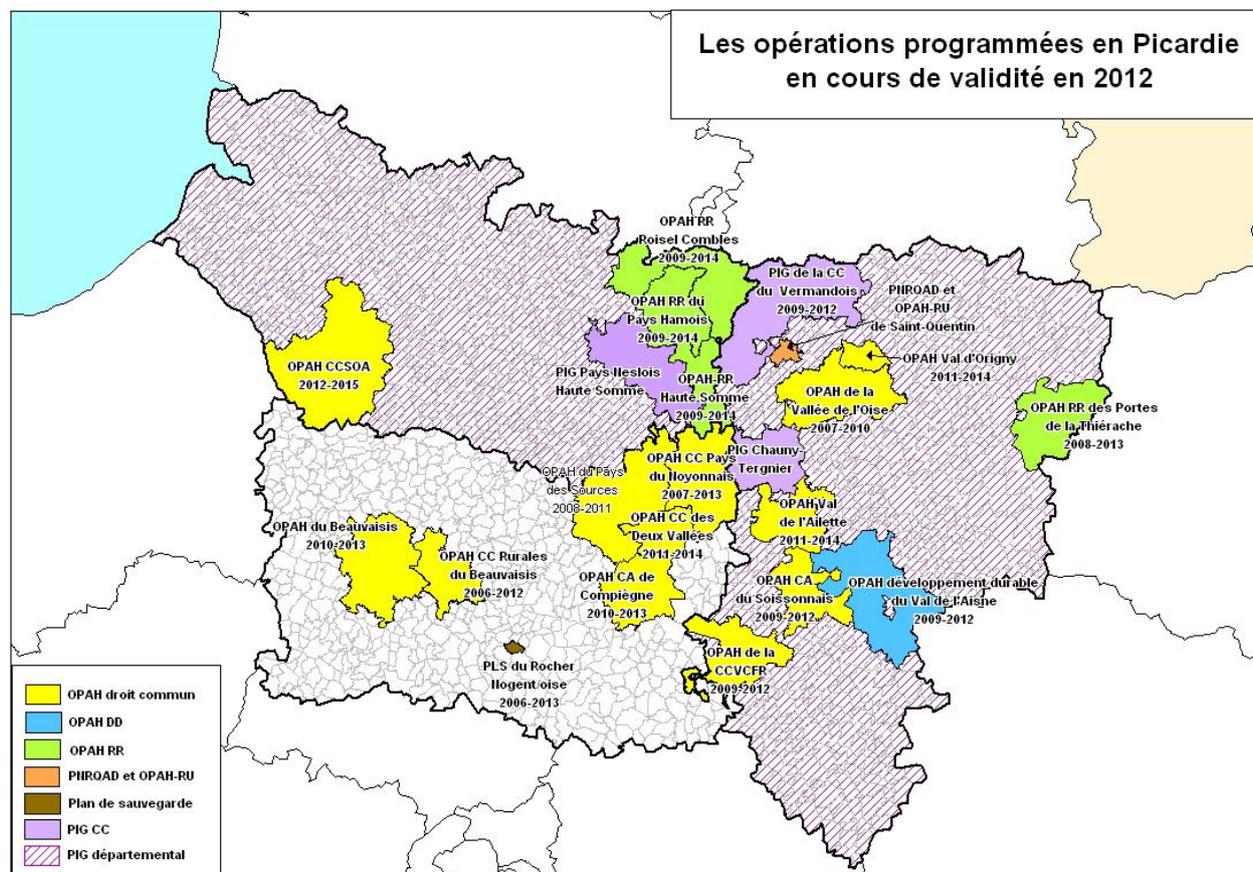
<sup>1</sup> Atlas régional de l'habitat indigne en Picardie (2011) Le parc de logements médiocres comprend l'ensemble des logements de mauvaise qualité, dégradés ou très dégradés au sens de l'étude du CETE. Cette catégorisation relève d'un croisement entre le classement cadastral et les éléments de confort absents/présents dans ce logement. Le classement cadastral correspond à la valeur locative attribuée par la Direction Générale de Impôts au logement. Il existe 8 catégories, de la catégorie 1 "grand luxe" à la catégorie 8 "très médiocre". Il est un indicateur de la qualité globale des logements selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Sont étudiées dans l'étude du CETE les catégories 6,7 et 8





# Les dispositifs opérationnels de lutte contre l'habitat indigne

## Les dispositifs opérationnels en cours



**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**OPAH DD** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat de développement durable

**OPAH RR** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat revitalisation rurale

**OPAH RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

**PNRQAD** : Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés

**PIG** : programme d'intérêt général

# Points forts et faibles du traitement de l'habitat indigne en Picardie

De façon transversale, l'analyse de cas d'habitat indigne, considérés comme significatifs par les acteurs, a permis de tirer une série de conclusions sur les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne.

## Repérage et signalement

Pour ce qui est du repérage et du signalement, les études de cas ont montré l'intérêt d'une mobilisation large des acteurs afin de « faire remonter » des situations.

En termes de points forts, certaines situations, signalées par l'intermédiaire de partenaires comme les travailleurs sociaux, les services sociaux hospitaliers, ou encore par des particuliers (plainte ou signalement de voisins) ont pu être connues sans que l'occupant ne manifeste auprès des pouvoirs publics une préoccupation particulière quant à l'état de son logement.

En termes de points faibles, il est apparu que parmi les situations, une partie d'entre elles auraient pu être repérées par des intervenants auprès des occupants qui, à un titre ou à un autre, n'ont pas considéré que le signalement d'un logement dégradé (voire très dégradé dans certains cas) relevait de leur compétence. De fait, cela pose la question du levier « information/ sensibilisation » à activer auprès des différents services qui interviennent auprès des ménages, dans leur logement (en particulier pour les personnes âgées : aides à domicile, soins infirmiers ou médicaux), ou dans le cadre d'un accompagnement global (traitement de la problématique logement dans le cadre d'un contrat d'insertion RSA, par exemple).

Par ailleurs, le rôle des opérateurs en matière de signalement apparaît comme central dans les territoires couverts notamment par une OPAH. En tant que point d'entrée pour la demandes des aides sur ces territoires, ces derniers sont appelés à être contactés par des propriétaires ou locataires.

Ils traitent ainsi un nombre conséquent de cas de manière bilatérale et amiable. En revanche, lorsque le dossier nécessite la mobilisation de partenaires (financiers lorsque l'opérateur rencontre des difficultés pour boucler un plan de financement, sociaux ou juridiques lorsque l'opérateur est confronté à une situation complexe) ou la mobilisation de moyens coercitifs par les autorités compétentes (propriétaires bailleurs/marchand de sommeil ne respectant pas ses obligations et récalcitrant), l'opérateur doit pouvoir identifier le moment opportun pour saisir les pôles et appréhender les suites qu'il peut en attendre.

## Qualification et orientation

Pour ce qui est de la qualification (par la visite) et de l'orientation des signalements reçus en vue de leur traitement par les partenaires désignés, plusieurs conclusions ressortent des études de cas.

La première est la nécessité d'organiser au mieux le mode d'intervention en direction des « signalés » qui dans certains cas n'ont rien demandé.

- Il s'agit de trouver un équilibre entre l'obligation d'organiser une visite pour qualifier la situation, et la nécessité de respecter les occupants (qu'ils soient propriétaires ou non) qui peuvent juger cette visite intrusive. Cette étape de la visite peut dans certains cas constituer un moment charnière pour le traitement de la situation : si elle est accompagnée et préparée (notamment, en lien avec les travailleurs sociaux dans le cas où le ménage est connu), elle peut constituer un levier pour faire accepter l'idée d'un relogement lorsque la situation le justifie. À l'inverse, de véritables blocages peuvent se mettre en place si une visite « systématique » est enclenchée sans discussion préalable avec les partenaires du travail social.
- Il s'agit également de s'assurer que les conditions juridiques sont réunies pour que la visite ne puisse être contestée par le propriétaire. Dans le cas d'un propriétaire occupant, une visite à domicile ne peut avoir lieu qu'avec l'accord de celui-ci, qu'il soit ou non dans les lieux (exemple d'une personne hospitalisée).

Par ailleurs, il apparaît dans plusieurs cas que les désordres constatés relèvent de plusieurs compétences (dans plusieurs situations pouvoirs de police du maire + infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) + insalubrité, mais également un cas où sont en jeu les pouvoirs du maire en termes de police des déchets, et ceux du Préfet pour ce qui est du danger sanitaire ponctuel). Dès lors, comment procéder ? Il semblerait que quelles que soient les suites données à la qualification, il importe que soient listés dans un document écrit les éléments relevant de chaque type de désordre (constat d'insalubrité avec cotation par l'ARS ou le SCHS, rapport des services communaux sur les éléments relevant du péril, PV d'infraction au RSD le cas échéant). Par la suite, des choix peuvent être opérés pour organiser les démarches correspondantes si elles sont jugées utiles : un constat d'insalubrité peut ne pas aboutir à un arrêté d'insalubrité, un constat de péril à un arrêté de péril, etc. Cela nécessite néanmoins l'organisation de plusieurs visites, ce qui requiert une collaboration de l'occupant et une organisation conjointe, parfois chronophage, des différents services.

Cela nous mène directement à un autre point d'achoppement de la procédure de qualification/ orientation des situations. Si les grandes agglomérations, notamment lorsqu'elles sont délégataires des aides à la pierre et sont appuyées par un opérateur d'OPAH, sont organisées pour réaliser les visites et procéder à la qualification de façon efficace et réactive, il n'en va pas de même pour les petites communes qui constituent la grande majorité du territoire picard. Elles ne disposent en effet que de très peu de moyens en termes d'effectifs et les élus sont souvent très pris par d'autres fonctions, situation qui n'est pas facilitatrice pour appréhender et traiter des situations complexes. Le rôle d'appui technique aux élus locaux, parfois pris en charge par les services de l'État, est à configurer pour que les situations les plus délicates puissent tout de même être prises en charge.

Enfin, les cas étudiés ont démontré l'utilité d'une association de tous les points de vue (techniques, sociaux, juridiques) pour ce qui est de l'orientation. En effet, il ne s'agit pas uniquement d'une redirection systématique vers tel ou tel partenaire en fonction des désordres constatés, mais bien de la définition d'une stratégie : répartition des tâches et calendrier des traitements à privilégier (suites données à une cotation, délais dans lesquels la situation est considérée comme en cours de traitement ou bloquée, conditions pour l'enclenchement d'une procédure à l'encontre du propriétaire, etc.)

## Traitement social (relogement,...)

Pour ce qui est du traitement social des situations (relogement des occupants, suivi de la mise hors-marché des logements dégradés), les cas étudiés ont montré un certain nombre de points de vigilance.

En premier lieu, la question spécifique des propriétaires occupants se pose.

- Lorsque des situations sont repérées (dans le cadre d'un repérage pré-opérationnel – MOUS par exemple) ou signalées (par un voisin, un travailleur social), et que la situation l'exige, comment faire accepter l'idée d'un relogement ? En la matière, il semble qu'un certain nombre de situations, bien que préoccupantes, soit réellement bloqué du fait d'un refus du propriétaire de poursuivre toute démarche.
- Lorsque les propriétaires sont disposés à être relogés, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public, comment s'assurer de la bonne réussite de ce relogement ? Dans certains cas, il s'agit de ménages âgés, qui ont toujours vécu dans un logement très dégradé, et n'ont jamais eu d'autres projets de logement, n'ont pas l'expérience d'utilisation d'un logement décent (gestion des fluides) ou de compréhension des engagements locatifs (paiement des loyers et des charges, etc.). Un accompagnement social visant à faciliter cette insertion dans le logement (élaboration d'un projet réaliste de relogement, visites d'appartement, accompagnement social dans les premières semaines suivant l'emménagement, aide à la gestion budgétaire, etc.) peut dans ces circonstances s'avérer un gage de réussite du traitement social.

De façon générale, et quel que soit le statut d'occupation des logements, la vigilance quant aux conditions du relogement est indispensable.

- Pour ce qui est de la capacité des pouvoirs publics à mobiliser un logement adapté et de bonne qualité dans le parc public :
  - o Quelle implication des maires, s'agissant de ménages souhaitant être relogés dans des communes disposant d'un service logement, voire d'une délégation du contingent préfectoral, ou qui gèrent leur propre contingent,
  - o Quelle mobilisation effective des dispositifs prioritaires de relogement, le ménage en habitat indigne étant potentiellement en situation de faire un recours DALO ?
    - Commissions du PDALPD validant le caractère prioritaire,
    - Capacité à imposer le relogement par un bailleur, y compris par la mobilisation du contingent préfectoral, en amont ou suite à un recours DALO ?
- Pour ce qui est du relogement dans le parc privé, la crainte ou le risque d'un relogement spontané du ménage dans un parc privé qui peut s'avérer de mauvaise qualité est souvent souligné.
  - o Un relogement dans le parc public est la plupart du temps souhaité par les pouvoirs publics, sans que cela ne réponde nécessairement aux attentes des ménages (image et localisation du parc social)
  - o Lors d'un relogement (seul ou accompagné par un travailleur social) dans le privé, quelle capacité de vigilance et d'alerte des partenaires pour veiller aux bonnes conditions de ce relogement ?

Par ailleurs, des questions juridiques particulières se posent dans certains cas :

- Des enjeux de respect des droits et devoirs respectifs des occupants et propriétaires dans des cas très précis mais relativement fréquents de décès du propriétaire, de successions non-réglées, d'occupants sans droit ni titre, d'absence de bail locatif, de copropriétés, etc.
- En la matière, le recours à des conseils juridiques auprès de ressources diverses (ADIL, pôle national de lutte contre l'habitat indigne, notaires,...) peut constituer un levier pour faire avancer les cas.

Enfin, la coordination entre le traitement social des occupants et le traitement technique (bâti) des logements apparaît comme un aspect important, notamment pour ce qui est de s'assurer que certains propriétaires, sans difficulté financière particulière, ne bénéficient pas d'un « effet d'aubaine » des procédures leur permettant d'améliorer leurs biens sans se soucier du relogement des locataires, ou ne profitent pas d'aides publiques sans un suivi des bénéficiaires pour la collectivité en termes d'occupation sociale.

- Le moment du relogement, dans des cas où l'imminence d'un danger n'est pas avérée, est important à deux égards :
  - Parce qu'un relogement « trop » rapide peut dédouaner un propriétaire bailleur solvable de prendre en charge lui-même le relogement de ses locataires.
  - Parce que dans le cas d'un logement très dégradé, le relogement direct d'un locataire peut signifier la fin des procédures, et la remise sur le marché du logement de piètre qualité
- De façon plus large, les cas montrent que le temps du traitement social et celui du traitement technique ne sont pas les mêmes :
  - Ainsi, parfois, les procédures de LHI permettent de repérer des situations sociales complexes, nécessitant l'organisation d'un suivi social du ménage dans la durée après le relogement.
  - A l'inverse, lorsqu'un occupant est relogé pendant la remise à niveau du logement, le traitement technique du logement continue à vivre (procédures, suivi des logements rendus vacants, etc.)
  - Enfin, l'attention au devenir des logements réhabilités grâce à des aides publiques (occupation sociale de ce parc) constitue un « retour » du traitement social après la phase technique.

## Traitement du bâti : contraintes et incitations financières

En matière de traitement du bâti, les études de cas ont montré, outre l'aspect complexe et incertain du suivi des situations renvoyées vers les maires pour ce qui est du RSD (cf. infra), l'intérêt d'une intervention là encore coordonnée des moyens d'incitation financière, et de contrainte des propriétaires.

En termes d'incitations financières, les cas ont tout d'abord montré des difficultés (qui sont qualifiées de très fréquentes par les interlocuteurs) pour solvabiliser des propriétaires fragiles (la plupart du temps, occupants de leur logement), qui refusent de réaliser des travaux en dépit de restes à charges pour réaliser les travaux parfois très réduits (quelques centaines d'euros).

Les cas ont également prouvé l'intérêt d'un opérateur local d'amélioration de l'habitat pour travailler avec les propriétaires aux possibilités de financement des travaux. Cet intérêt, au-delà de la présence d'un « guichet » de subventions, se situe dans la capacité de l'opérateur à être saisi pour travailler avec les propriétaires au financement des travaux, et dans le cas de propriétaires bailleurs, informer en continu les acteurs compétents sur l'évolution des dossiers suivis, afin qu'en cas d'échec, les mesures de contrainte puissent être enclenchées. Encore faut-il que la notion d'échec soit préalablement discutée, c'est-à-dire qu'opérateurs et pouvoirs publics s'entendent sur des délais au bout desquels on considère que le propriétaire doit être inquiété s'il n'engage pas les travaux.

Lorsque des procédures administratives sont enclenchées, suite au constat de désordres relevant parfois de plusieurs compétences, celles-ci peuvent ou non s'accorder de façon stratégique. Dans certains cas, c'est avant tout la plus ou moins grande réactivité des services, mais également la disponibilité des maires et leurs compétences en matière de prise d'arrêtés, qui détermine la direction prise en matière de procédures. Dans d'autres cas, cela résulte d'une discussion concertée pour déterminer quelles procédures peuvent aboutir le plus rapidement par rapport au contexte et au degré d'urgence des situations. Enfin, dans d'autres cas, les différents acteurs pouvant intervenir le font de façon parallèle, sans que cela ne fasse l'objet de choix partagés, et sans que les mesures prises ne soient formellement signalées à l'ensemble des intervenants.

Pour ce qui est des effets de ces procédures, il convient de souligner que les mesures qui interdisent l'habitation et suspendent les loyers sont généralement accompagnées d'un effort de suivi de cette interdiction : murage des ouvertures, alerte de la CAF pour vérifier que les aides au logement ne sont plus perçues, information des locataires pour qu'ils cessent le versement des loyers, etc.

Enfin, la question du suivi des logements rendus vacants, et de la poursuite des leviers de contrainte à l'égard des propriétaires, se décline de différentes façons dans les études de cas. La question se pose particulièrement lorsqu'un relogement spontané du locataire a lieu, ou que la collectivité locale, par soucis de veiller au bien-être et à la sécurité de ses administrés, y concoure avant qu'un arrêté n'ait été pris. Comment les différentes autorités peuvent-elles s'assurer que le logement n'est pas reloué en l'état ? A quel titre l'ARS peut-elle avoir un droit de regard sur la situation ? Comment mobiliser la CAF pour exiger, par exemple, une visite de décence lors de l'attribution d'aides ?

## Perspectives de travail pour progresser en matière de LHI

Au terme des échanges les acteurs impliqués se sont accordés sur des perspectives de travail partagées.

### L'organisation collective du signalement

Les départements s'accordent sur l'intérêt de traiter collectivement la question des signalements : en effet, ils s'aperçoivent qu'ils atteignent actuellement un volume critique de signalements, au-delà duquel ils ne sont pas en capacité de répondre. Dans certains départements, qui reçoivent et traitent un grand nombre de signalements d'origine diverses, la viabilité du modèle de fonctionnement est fortement remise en cause.

- Ce constat mène parfois le pôle à constater la nécessité de concentrer son activité sur un certain volume de situations nécessitant un traitement complexe (du point de vue juridique, social, technique ou financier); le guichet unique permet alors d'opérer un filtre pour ne traiter de façon

partenariale que les situations les plus graves parmi celles qui lui sont adressées, et vise pour les autres à se tenir informer des suites données.

- La dimension « communication » est également importante : dans quelle mesure est-il utile, ou souhaitable, d'accroître la visibilité du guichet unique au risque de multiplier les signalements (en-dehors des partenaires ciblés, et qualifiés pour cela) ? Comment cibler les interlocuteurs susceptibles de permettre un développement « à bon escient » du nombre de situations connues des pôles ?

### **L'enjeu se situe bien dans un équilibre entre volume des signalements reçus et niveau de pertinence exigé pour qu'ils soient considérés comme recevables.**

En la matière, tous les départements s'accordent sur le poids considérable que prennent les signalements (parfois non motivés) au titre du Droit au Logement Opposable (DALO).

- La loi DALO ne prévoyant pas de pièces justificatives, toute requête est à priori considérée comme valide et les services de l'Etat ont à charge d'examiner toutes les situations pour lesquelles un motif « logement insalubre » a été signalé dans une demande DALO.
- Les pôles départementaux sont donc saisis de ces situations, sans avoir nécessairement le degré d'information utile, ce qui constitue une perte d'énergie et un encombrement considérable de la file active
- L'idée de « filtrer » les requêtes DALO liées à ce motif, en demandant des pièces justificatives au requérant, a été posée dans certains départements, mais le formulaire DALO étant national, il a été précisé qu'aucun formulaire complémentaire ne pouvait être requis
- Un enjeu de coordination et de clarification des rôles de chacun est donc identifié : il s'agit d'organiser et d'améliorer les relations réciproques, dans le cadre de l'instruction des dossiers DALO, entre la DDCS (qui mandate visiblement un opérateur pour réaliser des enquêtes pour ces situations) et les pôles départementaux.

### **La place de l'occupant dans la procédure**

Les départements estiment que la mise en œuvre des solutions améliorant le lien avec l'occupant est un aspect qui doit être travaillé, dès lors que l'organisation du traitement « technique » est peu ou prou stabilisée. A minima, c'est bien la mobilisation des travailleurs sociaux connaissant le ménage (notamment pour prévenir des visites et éviter les blocages liés au relogement) qui doit systématiquement être recherchée lors de l'enclenchement des procédures. Un travail a pu être réalisé, notamment dans le cas des contrats locaux d'engagement (de lutte contre la précarité énergétique des logements privés, contrats indispensables pour engager les aides financières du programme Habiter Mieux de l'ANAH), afin de mobiliser au mieux le travail social en vue de résoudre la situation des ménages mal logés.

Pour quelques situations particulières (syndrome dit « de Diogène », violence, refus de toute coopération,...), les différents partenaires des pôles ne sont pas en mesure de répondre. L'aspect psychologique, au-delà de la dimension « travail social », doit donc parfois faire l'objet d'une prise en charge spécifique. Dans certains cas, c'est l'intervention d'un spécialiste (psychologue ou psychiatre) qui s'avère nécessaire.

## **Le suivi des logements : appuyer les communes, pour s'assurer dans la durée de la bonne fin des procédures**

- La question du soutien aux communes concerne uniquement les petites communes ne disposant pas de services techniques et donc dans l'incapacité de visiter les logements, sans même parler de prise de mesures.
  - Dans certains cas, et en particulier pour les cas les plus délicats (nécessité d'un arrêté de péril, infractions graves au RSD, propriétaires indécents connus), les services de l'État (DDT et/ou DT ARS) accompagnent les maires et leurs services afin de prendre les mesures adaptées, en leur apportant un appui technique (exemples d'arrêtés, rappel des textes, etc.).
  - Cet accompagnement, et le suivi des suites données, est chronophage et peut difficilement être mis en place pour toutes les situations signalées (infractions au RSD, notamment).
  - L'ARS, en la matière, se voit limitée par les contraintes qui sont les siennes actuellement en matière de moyens humains et financiers, qui impliquent de ne pas multiplier les interventions sur le terrain. De plus, sa compétence est avant tout technique : il s'agit de lister des désordres et les travaux à réaliser pour les résorber ; l'accompagnement juridique des communes est une tâche qui devrait rester subsidiaire.
- La notion de carence d'un maire lorsqu'il dispose de tous les éléments nécessaires mais ne fait rien a été soulevée : à quel moment le Préfet peut-il se substituer au maire ? La Somme dispose en la matière d'un historique (l'assistance préfectorale a été requise à plusieurs reprises suite à un délai de 3 mois, avec des résultats assez variables).

# Mise en œuvre des pistes de travail

Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, sont constitués dans chaque département sur un modèle spécifique, lié à l'histoire du partenariat et à la spécificité des enjeux territoriaux que le développement précédent a mis en évidence.

Faire progresser la lutte contre l'habitat indigne, ne saurait donc en aucun cas, signifier la promotion d'un modèle unique d'organisation, ou la définition de procédures applicables à l'ensemble du territoire. Il s'agit bien plutôt :

- De favoriser l'échange de pratiques, s'agissant de résoudre les difficultés auxquelles se heurtent les pôles des différents départements,
- De soutenir la constitution d'un réseau régional, vis-à-vis duquel la DREAL jouerait un rôle d'animation et d'appui technique.

Cette logique, de constitution et d'animation d'un réseau régional LHI, a été engagée par la définition et la mise en œuvre d'un programme de travail, aboutissant à l'organisation d'un séminaire régional d'échange, en présence du Préfet de Région et du Préfet Régulier.

## Des réunions thématiques, d'échange de bonnes pratiques

Le travail d'inventaire du « qui fait quoi ? » dans les trois départements a montré qu'il existait des objectifs propres à chaque département, dépendant de l'histoire du dispositif et du contexte. Mais les échanges ont aussi permis de faire émerger des questions à traiter de façon collective, pour faire progresser les résultats.

Parmi ces questions :

- Des difficultés de repérage, particulièrement en milieu rural ;
- Des outils de suivi de plus en plus insuffisants face à l'augmentation continue du nombre de signalements ;
- Des relations aux élus inégalement développées, en matière de repérage, de visite des logements ou de réalisation de travaux ;
- Un équilibre difficile à trouver entre augmentation des situations connues (DALO, signalements par un tiers,...) et capacité à traiter : des choix à faire.
- Des partenariats faiblement institutionnalisés, qui dépendent trop des relations personnelles.

Afin d'amorcer des réponses à ces questions, des réunions thématiques sur des points sensibles ont été organisées. Ces réunions ont été alimentées par la recherche de pratiques intéressantes dans d'autres départements.

### Réunion portant sur la relation aux maires :

Les initiatives prises dans quatre départements ont été présentées et mises en débat.

Aube : diffusion aux maires d'une fiche enquête Habitat pour faciliter les constats d'infraction RSD (voir document en annexe)

Pas-de-Calais : l'amélioration du suivi des relevés d'observation logement (ROL) et plaintes, en l'absence d'éléments probants d'insalubrité

Haute-Garonne : un suivi rapproché des situations de RSD, rendu possible par une visite de l'ARS hors OPAH/ SCHS

Ain : une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dont l'un des axes porte sur l'accompagnement des communes (non-décence/ RSD)

## Réunion portant sur l'instruction des dossiers DALO motivés par la dégradation du logement.

Des propositions ont été émises autour des questions suivantes :

- Qui doit fournir l'information sur l'état du logement, s'agissant d'un recours DALO dont la case HI est cochée ?
  - Mieux répartir les rôles entre le secrétariat DALO et le Pôle LHI
  - Proposer au requérant de remplir le relevé d'observation pour argumenter son dossier de recours DALO
- Comment obtenir et faire circuler l'information rapidement, pour respecter les délais contraignants de la procédure DALO ?
  - se doter d'un outil technique partagé, où les informations sont saisies et lisibles par l'ensemble des parties concernées (modèle technologique). Cet outil pourrait être développé au niveau régional.
  - organiser les échanges dans le cadre de rencontres, où l'on passe en revue le devenir des situations et les suites à donner en fonction des avancées sur tel ou tel point (modèles fusionnel) et des objectifs que l'on s'est fixé (mise hors marché, réhabilitation, etc.)

Une réunion portant sur les outils de gestion de la file active de dossiers a été déprogrammée dans la mesure où une expérimentation de l'outil interministériel ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) a débuté à l'été 2012 dans les 3 départements picards. Elle s'est achevée en fin d'année 2012. L'application demeure imparfaite pour la gestion des dossiers dans la mesure où elle ne permet pas de recenser les simples signalements notamment. Cependant, afin de ne pas multiplier les saisies informatiques, les pôles départementaux ne souhaitent plus développer un outil ad hoc comme cela avait pu être évoqué (avec l'appui du CETE Nord Picardie).

## La constitution d'un réseau régional

Une réunion de travail des échelons régionaux (ARS-DRJSCS-DREAL) sur le rôle du niveau régional, a été alimentée par l'analyse de configurations, d'autres pôles ou réseaux régionaux, notamment pour ce qui concerne les outils de suivi et de pilotage dont ils se sont dotés.

Les premières pistes envisagées ont été soumises aux pôles départementaux qui ont pu faire part de leurs attentes à l'occasion de réunions départementales d'échange sur la constitution et le rôle d'un réseau régional LHI en région et la mission d'animation. Ces différents travaux ont abouti aux conclusions suivantes. La perspective n'est pas de créer un « pôle » à vocation immédiatement opérationnelle, mais d'animer un travail en réseau, autour de quatre missions :

- Animation de la coopération interinstitutionnelle
- Sensibilisation des élus locaux (intercommunalités, villes)
- Animation d'un programme thématique d'échange de pratiques (en fonction des souhaits et des besoins des 3 pôles)
- Développement d'outils de travail partagés (sur sollicitation des pôles en cas de besoin)
- Les réunions départementales ont également été l'occasion de travailler sur l'organisation d'un séminaire régional LHI.

## Une journée régionale de sensibilisation à la lutte contre l'habitat indigne

Une journée régionale de sensibilisation et mobilisation de tous les acteurs (élus, services des collectivités

territoriales, de l'État, opérateurs, etc.) à la lutte contre l'habitat indigne, sous l'égide de MM. le Préfet de Région et le Préfet Régnier, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, a été organisée. Cette journée a été l'occasion de valoriser les acquis du travail partenarial conduit sous l'impulsion de la DREAL, avec les acteurs des départements.

Au delà de communiquer sur la thématique, les pôles à large échelle pour sensibiliser, mobiliser les acteurs et partenaires, il s'agissait de rappeler la complexité de la thématique et les attributions de chacun en la matière et de favoriser les rencontres et les échanges entre les nombreux acteurs en région qui se sont engagés depuis plusieurs années dans la lutte contre l'habitat indigne et de consolider le réseau régional.