

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS L' AISNE

Dans l'Aisne, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été mis en place en septembre 2010 avec le guichet unique départemental. Il repose sur les piliers suivants :

I. GUICHET DÉPARTEMENTAL UNIQUE DES SITUATIONS DE LOGEMENTS NON DÉCENTS ET D'HABITATS INDIGNES

De nombreuses actions incitatives dans le cadre d'opérations programmées (OPAH et PIG) sont mises en place dans l'Aisne par les structures intercommunales et le conseil général.

Par contre, l'enjeu local est de mener de manière coordonnée et renforcée des actions coercitives entre :

- la préfecture : solliciter des contrôles fiscaux à l'égard des bailleurs récurrents dont les logements sont à la limite de l'insalubrité avec fraude aux déclarations de revenus locatifs (démarche impulsée par un précédent directeur de cabinet), information régulière des maires, etc.
- la DDT : outre le volet incitatif relevant de l'Anah, assistance en tant que de besoin aux maires notamment sur les situations de péril, de sécurité des ERP, etc.
- l'ARS : insalubrité, soutien juridique aux maires dans le cadre de l'application du RSD.
- la DDCS : commission logement du PDALPD coprésidée avec le conseil général, observatoire nominatif de l'habitat indigne du PDALPD, DALO, rapports locatifs et commission de conciliation, traitement des interventions des usagers, contacts permanents avec les associations de locataires et d'associations du champ social, etc.

A cet effet, un **guichet unique des signalements des situations** de logements non décents et d'habitats indignes, composante du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, est en place depuis septembre 2010. Il est animé par la DDCS et repose sur un partenariat régulier, dans un premier temps entre la DDCS, l'ARS et la DDT.

Ledit guichet centralise les signalements émanant de plusieurs sources :

- Quelques situations sont révélées dans le cadre de la mission « rapports locatifs » assurée par la DDCS auprès des usagers. Dans ce cadre, la DDCS renseigne les usagers sur les voies de recours s'offrant à eux en cas de logement non décent au sens du décret du 30 janvier 2002.
- De même, la commission départementale de conciliation (CDC), dont le secrétariat et l'instruction sont assurés par la DDCS, est saisie pour des litiges relatifs à la non décence.
- Situations révélées dans le cadre du DALO. En effet, certains recours sont formés aux motifs de logement insalubre. Dans ce cas, la DDCS saisit systématiquement l'ARS pour une visite technique, conformément à la loi MLLE.
- Situations de logements non décents, voire indignes, portées « en permanence » à la connaissance de la DDCS, par des usagers eux-mêmes, des associations de locataires, des associations œuvrant dans le champ social, et surtout par la CAF suite à des contrôles, le FSL (compétence propre au conseil général mais outil du PDALPD) et par des dossiers de difficultés de logement traités par la commission logement du PDALPD. Ainsi, selon les situations décrites, elle saisit le cas échéant l'ARS pour une cotation insalubrité.
- Situations / « plaintes » signalées par des usagers directement auprès de l'ARS

En 2011 et en 2012, une centaine de plaintes / signalements annuels ont été reçus et traités.

II. OUTILS D'OBSERVATION, DE SUIVI ET DE TRAITEMENT COMMUN DES SITUATIONS AVÉRÉES D'HABITAT INDIGNE : OBSERVATOIRE NOMINATIF DE L'HABITAT INDIGNE ET COMITÉS DE SUIVI

II.1) Mise en place d'outils d'observation et de suivi des arrêtés en vigueur

Un observatoire nominatif de l'habitat indigne devant être créé dans chaque département suite à la loi ENL du 13 juillet 2006, confortée par la loi MLLE, un projet de base de données (observatoire) a été dans un premier temps initié en novembre 2010 par la DDCS en collaboration avec l'ARS et la DDT : création de tables, de champs, de filtres de saisie, de requêtes, etc. Elle résultait de la mise en commun d'un fichier DDCS regroupant les logements détectés non décents (sources CAF essentiellement) et d'un fichier ARS recensant les logements insalubres et en infraction au RSD. Elle centralisait les situations de non décence et d'habitat indigne connues individuellement et disposait de rubriques de suivi juridique et social de ces situations (relogements ou non, désordres réglés ou non, procédures de police ou non, etc.). Dans un second temps, cet observatoire avait vocation à être accessible en mode Extranet (avec codes d'accès nominatifs) et à être alimenté par la DDCS, l'ARS et la DDT (signalements, suites données, etc.). En outre, en tant qu'outil du PDALPD, il aurait été copiloté et consultable par le conseil général. Ladite seconde étape n'a pas été enclenchée suite à la décision du ministère du logement en mars 2011 de mettre en place l'application web nationale ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne). Après appel à candidatures, le département de l'Aisne, comme ceux de la Somme et de l'Oise, ont été retenus comme sites expérimentaux.

II.2) Le traitement commun des signalements/plaintes/saisines DALO et le repérage actif des situations d'habitat indigne

Un comité technique de lutte contre l'habitat indigne (CTLHI) réunissant la DDCS, l'ARS et la DDT se réunit en moyenne 7 fois par an. Il examine les signalements ne relevant pas du registre de la non décence, pour lesquels des suites sont à donner (orientation écrite auprès des maires car infractions au RSD, visite ARS à réaliser ou non, conclusions de visites ARS ou maires, suites juridiques données ou à donner par maires ou ARS, etc. Depuis octobre 2011, y est associé le service logement du conseil général bien que ce dernier ne soit pas juridiquement compétent en matière d'interventions coercitives. (RSD, code de la santé publique, etc.). Depuis avril 2012, en est également membre la CAF de l'Aisne. Le SCHS de la ville de Saint-Quentin y est associé en tant que de besoin depuis février 2013.

Le secrétariat dudit comité technique est assuré par la DDCS.

En parallèle, il conviendra **de créer un comité de pilotage** qui pourrait se réunir au minimum 2 fois par an et qui aurait une composition plus large que le comité technique. Il pourrait se composer de la préfecture, de la DDT, de la DDCS, de l'ARS, des services fiscaux, des magistrats référents auprès des Parquets, de la CAF de l'Aisne, du SCHS de la ville de Saint-Quentin et du conseil général. Son rôle sera de décider les actions/procédures juridiques à mener pour les cas les plus difficiles (socialement, juridiquement, etc) et de suivre leur avancement. En seront exclus les cas de logements non décents au sens du décret du 30 janvier 2002 (rapports locatifs : droit privé). Il a vocation à être piloté par les services de la préfecture.

Il pourra décider d'actions spécifiques pour les situations les plus graves d'habitat indigne concernant des marchands de sommeil : travaux d'office, contrôles fiscaux, poursuites pénales en cas d'atteinte à la dignité humaine, etc.

Ces 2 comités ont vocation à assurer un suivi concret, dossier par dossier, des situations d'habitat indigne et feront ainsi « vivre » l'observatoire et plus globalement participeront à l'animation et à la mise en œuvre de la politique locale de lutte contre l'habitat indigne.

III. LE LIEN AVEC LES MAGISTRATS RÉFÉRENTS AUPRÈS DES PARQUETS

Même si à ce jour aucune situation dont a été saisi le CTLHI de l'Aisne ne relevait du pénal, le lien amorcé en 2008 avec les magistrats référents était à renouer. Une rencontre a d'ailleurs eu lieu en 2012 avec le Procureur de Saint-Quentin afin de lui faire connaître les actions menées depuis septembre 2010 dans l'Aisne (guichet unique, CTLHI, observatoire, etc) et de convenir d'une coopération pour les situations relevant du champ judiciaire.

IV. SUIVI ET EXÉCUTION DES ARRÊTÉS DE POLICES SPÉCIALES DE LHI

Dans l'Aisne, le stock des arrêtés d'insalubrité en vigueur pris par l'Etat fait l'objet d'un suivi et d'un contrôle sur site au moins annuels par l'ARS. En effet, à titre d'exemples, le suivi des arrêtés d'insalubrité, et même des situations d'insalubrité pour lesquelles la prise d'un arrêté d'insalubrité est à venir, est en moyenne mensuel lorsqu'ils portent sur des logements occupés (travaux réalisés en site occupé, etc). Les arrêtés d'insalubrité ayant conduit à murer les lieux sont suivis annuellement.

L'exécution d'office des arrêtés non respectés par les propriétaires défaillants, surtout par les propriétaires bailleurs, est très complexe pour les locataires refusant un relogement ou un hébergement dans d'autres locaux et pour les propriétaires occupants.

Jusqu'à présent, le cas de figure ne s'est pas présenté, la négociation « amiable ferme » ayant suffi.

V. L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS EN DIFFICULTÉS

Les acteurs sociaux adéquats doivent être mobilisés et associés afin d'assurer le suivi et l'accompagnement des locataires ou des propriétaires occupants, qui sont en difficultés sociales, humaines, économiques voire médicales. Dans l'Aisne, les maires et les services sociaux (UTAS, CCAS, CLIC) sont systématiquement associés aux visites d'insalubrité réalisées par l'ARS et pendant le suivi de la situation (évolution de la situation, propositions de relogements, etc).

VI. L'AIDE TECHNIQUE AUX COMMUNES LES PLUS MODESTES

La complexité de mise en œuvre des polices d'habitat indigne étant un obstacle pour les communes les plus modestes dépourvues de services suffisamment étoffés dans ces domaines techniques et juridiques. Pour pallier cette difficulté, les PDLHI ont vocation à apporter un appui technique en cas de besoin, ce qui est actuellement fait dans l'Aisne. Pour des visites techniques concernant des situations constituant du péril ou des infractions au RSD, l'ARS apporte un appui aux communes qui la sollicitent pour réaliser les visites techniques et fournit les modèles types d'actes juridiques (mise en demeure, arrêtés de péril ou d'infractions au RSD, etc).

En résumé, le « jeune » PDLHI de l'Aisne est à conforter, notamment par la mise en place d'un comité de pilotage : poursuite de l'observatoire nominatif avec ORTHI, du CTLHI, comité de pilotage à mettre en place, lien avec les magistrats référents à renouer, travaux d'office à exécuter par l'Etat en cas de besoin. Force est de constater que les partenaires ont une volonté commune de lutte contre l'habitat indigne dans leurs domaines de compétences respectifs qu'ils soient sociaux, incitatifs, coercitifs et juridico-techniques.