



PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

INDRE-ET-LOIRE

PROTOCOLE



1/ Préambule

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

Le Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Le PDLHI met en synergie les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec les collectivités locales, pour traiter les situations d'habitat indigne faisant l'objet de plaintes ou de signalements, sous tous leurs aspects.

Sous la coordination du préfet, le PDLHI assure les missions suivantes :

- Le traitement commun des signalements, plaintes, recours DALO liés à l'habitat indigne et le repérage actif des situations d'habitat indigne en s'assurant le concours de toute personne susceptible de « pousser les portes » (travailleurs sociaux, gendarmes...)
- La mise en œuvre des actions coercitives
- La mise en place d'outils d'observation et de suivi des arrêtés en cours de validité
- L'exécution d'office aux frais avancés des propriétaires des arrêtés non suivis d'effet tant pour les travaux que pour l'hébergement/relogement
- Le lien avec le magistrat référent du Parquet
- L'assistance des plus petites communes à la mise en œuvre des polices de l'habitat indigne.

La création du PDLHI d'Indre-et-Loire -

Contexte (Source Cdrom DIHAL-ANAH PPPI 2013) :

En 2013, en Indre-et-Loire, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) était estimé à 3.9% du parc privé, soit 8 885 logements.

Le PPPI est un parc assez ancien : 80.6% des logements ont été construits avant 1949.

La part des logements individuels est prédominante, elle représente 76% du PPPI. Les copropriétés constituent 10.7% du parc potentiellement indigne.

En 2013, la population logeant dans le PPPI était estimée à 15 898 personnes: 52.1% des ménages sont des propriétaires occupants, 41.5% des ménages sont des locataires privés.

Les ménages âgés de 60 ans et plus représentent 47.7% des ménages habitant au sein du PPPI. Parmi eux, 69.3% sont des propriétaires occupants.

Les ménages âgés de moins de 25 ans représentent 7.1% des ménages habitant au sein du de ce parc. Parmi eux, 16% sont des locataires.

Arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 :

Afin de faciliter et développer le travail en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement, et dans le cadre de l'action 16 du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) le département d'Indre-et-Loire s'est doté d'un PDLHI créé par arrêté préfectoral du 11 juillet 2013.

Le pôle rassemble les services de l'État, le Conseil Départemental, Tours Métropole Val de Loire, l'ARS, l'ANAH, le SCHS de Tours, l'association des maires, la CAF, la MSA, l'UNPI.

Il est constitué d'un comité de pilotage et d'un comité technique qui définissent et mettent en œuvre les orientations stratégiques, les plans d'actions et de communication.

Les situations individuelles sont examinées en commission d'orientation et de suivi qui rassemble des représentants de la préfecture, DDT, ARS, Conseil départemental, Tours Métropole Val de Loire, SCHS de Tours, et autres partenaires le cas échéant.

Le PDLHI a mis au point deux fiches. Elles ont pour objectifs de faire remonter les situations de désordres dans le logement :

- La fiche de plainte : à destination des occupants, doit aider ces derniers à faire remonter les désordres et préjudices subis en facilitant la description.
- La fiche de repérage : à destination des professionnels qui peuvent avoir accès aux logements des particuliers et dont le champ de compétence n'inclut pas toujours la lutte contre l'habitat indigne

Ces fiches sont disponibles sur le site internet accessible au grand public à l'adresse suivante :
www.indre-et-loire.gouv.fr/habitat-indigne

Le Pôle dispose d'une adresse électronique accessible à tous : ddt-pdlhi@indre-et-loire.gouv.fr

L'action du PDLHI porte sur les logements occupés. Un tableau partagé pour le suivi des dossiers par les partenaires a été mis en place.

Sur les deux premières années de fonctionnement du PDLHI, 164 dossiers ont été examinés, dont un tiers est parvenu par le biais de fiches de repérage et deux tiers concernent des logements locatifs privés.

70 % des dossiers entrent dans le cadre de la non décence, 8 dossiers relèvent de l'insalubrité, dont 5 propriétaires occupant. Un arrêté d'insalubrité a été pris, les autres dossiers sont en cours de traitement dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général ou d'une OPAH.

Dans ce cadre, le présent protocole de partenariat formalise les engagements de chacun des partenaires.

Il est ouvert à tous les services de l'État, collectivités locales ou organismes qui souhaitent contribuer à la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Il pourra, le cas échéant, être adapté sous forme d'avenants.

2/ Engagements des partenaires

Pour les services de l'État :

Le Préfet

Le Préfet assure le pilotage du PDLHI et anime le comité de pilotage et le comité technique.

Il participe, en tant que de besoin, à la commission d'orientation et de suivi (COS).

Il organise des réunions extraordinaires devant arbitrer des dossiers complexes et apporte un appui juridique aux services dans le cadre de l'action du PDLHI.

Il communique sur le PDLHI et son action via les moyens d'informations et de communication dont elle dispose.

Il organise les réunions du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) qui rend un avis préalable sur les dossiers relatifs l'insalubrité des logements en veillant au respect des procédures.

La direction départementale des territoires (DDT)

La DDT assure le secrétariat général du PDLHI et l'organisation des réunions de la commission d'orientation et de suivi (COS) du PDLHI.

Elle réceptionne et enregistre les fiches de plainte de de repérage papier ainsi que les courriers électroniques au titre du PDLHI et les oriente vers les services compétents selon l'orientation décidée de façon partenariale.

Elle mobilise des crédits d'intervention et d'études pour la mise en œuvre de procédures liées à l'habitat insalubre. À cette fin, elle missionne l'entreprise prestataire dans le cadre du marché de diagnostic de l'état d'un immeuble ou d'un logement à la demande de l'ARS qui doit produire un pré-rapport préalablement à toute commande. Éventuellement, elle prend les dispositions pour mettre en œuvre les travaux d'office en substitution de la collectivité et saisit la DDFIP en vue du recouvrement des frais avancés.

Elle participe aux actions de formations et d'information.

Elle administre et renseigne ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne).

La direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)

La DDCS veille à la mobilisation des dispositifs de relogement et d'hébergement, notamment en cas de défaillance du propriétaire bailleur ; elle met en œuvre les injonctions du Préfet dans le cadre d'un relogement d'urgence.

La DDCS assure le secrétariat de la Commission de Conciliation, compétente en cas de non décence du logement.

De même, elle assure le secrétariat de la commission de Médiation, informe dans ce cadre le PDLHI des recours DALO au motif d'insalubrité et des suites données par la Commission pour ceux-là.

La délégation départementale de l'agence régionale de santé (ARS)

La délégation départementale de l'ARS intervient sur le territoire du département d'Indre-et-Loire, hors périmètre de la ville de Tours, qui dispose d'un service communal d'hygiène et de santé relevant de l'article L.1422-1 du Code de la santé publique, et dans lequel la lutte contre l'habitat insalubre est assurée par le maire pour le compte du Préfet.

Elle intervient dans le cadre de la mise en œuvre des procédures relevant du Code de la santé publique (CSP), en application des articles L.1311-4 (danger ponctuel imminent) et L.1311-22 à L.1331-28 :

- En réalisant les visites des logements concernés par une procédure relevant du CSP (en vue de la prise de l'arrêté et en vue de sa mainlevée) ;

- En élaborant le rapport de visite visant à caractériser les risques sanitaires (rapport d'insalubrité pour les procédures L1331-26) ;

- Le cas échéant, en proposant au Préfet sur cette la prise d'un arrêté préfectoral et en présentant le dossier au CODERST conjointement avec d'autres services de l'Etat.

Elle fournit un appui technique au Parquet à sa demande.

Elle participe aux actions de formations et d'information.

Elle administre et renseigne ARIANE-Habitat.

Pour les autres partenaires :

Le Conseil Départemental

Le Conseil départemental veille à la cohérence des actions du PDLHI avec les actions du PDALPD. En tant que délégataire des aides à la pierre, et sur son budget propre, il participe au financement des ingénieries intercommunales (OPAH/PIG) et apporte son soutien aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de sortie d'insalubrité.

Il participe au repérage des situations d'habitat indigne dans le cadre d'une ingénierie départementale avec un volet lutte contre l'habitat indigne, qui couvre les zones non-couvertes par les dispositifs intercommunaux.

Il assure la liaison avec les dispositifs locaux et notamment ceux qui développent localement des réseaux locaux de repérage de l'habitat indigne

Il sensibilise les travailleurs sociaux du Conseil départemental au repérage des situations d'habitat indigne Le service départemental d'action sociale dans le cadre du droit commun, pourra intervenir auprès des ménages concernés pour l'accès aux droits, l'accompagnement budgétaire, les mesures de protection juridique. Selon les orientations faites par le PDLHI, il pourra les accompagner dans les démarches de relogement temporaire ou définitif.

Il mobilise les moyens du FSL dans le cadre du repérage et de l'accompagnement.

Il participe aux actions de formations et d'information.

Tours Métropole Val de Loire

Tours métropole Val de Loire participe au repérage des situations d'habitat indigne et non décent dans le cadre de son PIG et assure un soutien financier à la lutte contre l'habitat indigne en tant que délégataire des aides à la pierre, et sur son budget propre, en accordant des aides aux propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs.

Elle assure la liaison avec les réseaux locaux et les dispositifs opérationnels locaux et sensibilise les élus à la LHI dans le cadre de son périmètre.

L'agence nationale de l'habitat (ANAH)

L'ANAH favorise le traitement des situations d'habitat indigne à travers ses financements, soit aux propriétaires-occupants, soit aux propriétaires-bailleurs, ou au travers d'une aide aux collectivités pour le financement des travaux d'office qu'elles diligentent.

Elle accorde aux collectivités des aides de financement de l'ingénierie des OPAH et PIG dont notamment le volet lutte contre les logements indignes, et le cas échéant les travaux d'office sous réserve qu'ils soient diligentés par la commune.

Elle participe aux actions de sensibilisation, de formation et d'information.

La Ville de Tours

Le SCHS de la Ville de Tours intervient dans le cadre de la mise en œuvre des procédures administratives et techniques relevant du code de la santé publique sur la commune de Tours

Il élabore le rapport de visite des logements concernés visant à caractériser les risques sanitaires.

Le cas échéant, il propose au Préfet la prise d'un arrêté ou sa main-levée

Il donne un avis sur les dossiers d'urbanisme (déclarations, permis) sur la ville de Tours

Il informe le PDLHI de l'évolution des situations qui ont transité par le Pôle.

Il transmet les statistiques des dossiers LHI sur son territoire.

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

La CAF d'Indre-et-Loire participe au repérage des situations d'habitat indigne et de non décence et finance la réalisation de diagnostics de non décence.

Elle donne suite aux signalements reçus des partenaires du Pôle et en assure le suivi en lien avec ces derniers, notamment en matière de mise en œuvre de « mesures coercitives ».

Elle administre et complète Cristal.

Elle sensibilise les travailleurs sociaux de la CAF sur les situations d'habitat indigne

Elle assure le suivi des dossiers en lien avec les partenaires dans le cadre de la commission

La Mutualité Sociale Agricole (MSA)

La MSA participe au repérage des situations d'habitat indigne et de non décence.

Elle donne suite aux signalements reçus des partenaires du Pôle et en assure le suivi en lien avec ces derniers.

Elle sensibilise les travailleurs sociaux sur les situations d'habitat indigne

L'association des maires d'Indre-et-Loire (AMIL)

L'Association des Maires d'Indre-et-Loire informe et sensibilise les maires sur la lutte contre l'habitat indigne, aide juridiquement ces derniers et les conseille en matière de procédure.

L'Association des Maires organise des informations à l'attention des élus.

Participent également, en tant que de besoin, le Magistrat référent auprès du Parquet et la DDFIP.

Fait à Tours, le

10 AVR. 2019