



PRÉFECTURE DE LA CHARENTE

Pôle Départemental de Lutte contre
l'Habitat Indigne en Charente (P.D.L.H.I.)

PROTOCOLE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



Charente-Solidarités



Préambule	P. 3
L'Habitat Indigne dans le département	
▶ Photo départementale	P. 4
Contexte de la Charente	P. 6
Organisation du Pôle	P. 7
Les Missions du Pôle	P. 8
Le Fonctionnement	P. 8
Engagements des partenaires	P. 9 - 17
Annexes	P. 18
▶ Annexe 1 : Références réglementaires	
▶ Annexe 2 : Procédure de contrôles en non-décence	
▶ Annexe 3 : Procédure avec suspicion d'insalubrité et péril	
▶ Annexe 4 : Procédure de péril imminent	
▶ Annexe 5 : Procédure de péril ordinaire	
▶ Annexe 6 : Procédure de traitement des situations d'Insalubrité	
▶ Annexe 7 : Fiche 5 de l'Axe 2 du PDALHPD «lutter contre l'habitat indigne, la non décence, l'insalubrité et le péril »	
▶ Annexe 8 : Objectifs 2018	

« Lutter contre l'Habitat Indigne, permettre à tous l'accès à un logement décent, c'est reconnaître que le droit au logement est un fondement de la dignité humaine. »

Reconnue comme l'une des priorités nationales, la lutte contre l'habitat indigne mobilise un grand nombre d'acteurs. Elle s'appuie sur de nombreux textes législatifs et réglementaires.

- la loi Besson de 1990, qui crée les plans départementaux d'accès pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

- la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 qui prévoit des mesures d'urgence pour lutter contre le saturnisme.

- La loi SRU du 13 décembre 2000 qui, dans ses dispositions relatives au péril, a introduit la notion de logements décents. Elle réactualise le traitement de l'insalubrité, du saturnisme et du péril et est confortée par le décret du 30 janvier 2002 qui définit ce qu'est un logement décent.

Ensuite, la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a défini l'habitat indigne de la façon suivante : « *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 lesquels ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ». Cette définition s'applique à tous locaux utilisés à des fins d'habitation, à tous types d'occupants quels que soient leurs statuts, dès lors que les locaux présentent de tels risques.

En 2010, le Préfet Alain Reignier, président du pôle national de lutte contre l'habitat indigne, a demandé aux services de l'État dans les départements, la généralisation des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne. Une circulaire du 8 mars 2012 vient conforter la nécessité de doter ces pôles d'un « protocole de travail » définissant les rôles des différents partenaires. Ce protocole fixe les objectifs du pôle, met en place des modalités de conduite, de suivi et d'évaluation des différentes actions.

En 2014, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) prévoit dans son article 75, un transfert de compétences des maires en matière de police spéciale, vers les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), afin de permettre la mise en place d'une autorité compétente unique dans ce domaine.

Pour renforcer le pilotage de cette politique via les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, une instruction gouvernementale du 15 mars 2017 valide la désignation d'un sous-préfet référent en matière de LHI dans chaque département afin d'améliorer la coordination des différents services de l'État, d'accompagner les acteurs locaux et de développer les relations avec le parquet. En Charente, il s'agit du Secrétaire Général de la Préfecture, sous-préfet de l'arrondissement d'Angoulême.

Le présent protocole, rédigé conjointement avec l'ensemble des partenaires, répond ainsi aux orientations nationales. Il a par nature un caractère évolutif lié à la réglementation, aux compétences et engagements de chacun et à l'adhésion de nouveaux partenaires susceptibles de rejoindre le pôle.

PHOTO DÉPARTEMENTALE

ELEMENTS D'ANALYSE DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE 2015

*Données Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP
traitement du CD-ROM PPPI – ANAH*

L'analyse s'appuie sur les logements de catégorie 6 (ordinaires) et 7 / 8 (médiocres et très médiocres) croisés avec le niveau de vie et de ressources de leurs occupants. Compte-tenu du fait que l'analyse s'appuie sur des données déclaratives datant de 2013, les résultats doivent être affinés à l'aide d'autres sources récentes (enquêtes terrains, exploitation données locales de l'ANAH etc...). Son intérêt réside néanmoins dans la possibilité de comparer les territoires infra-départementaux: les uns par rapport aux autres, de mettre en avant certaines tendances au niveau du département afin de pouvoir dégager des priorités d'actions.

Le parc de logement est globalement dominé par le logement individuel (82%). Il est cependant ancien avec 36 % de son parc construit avant 1946 et de ce fait, naturellement plus dégradé.

En 2016, le département de la Charente compte un parc de résidences principales privées de 163 072 logements (+ 18 048 par rapport à 2011). Malgré une évolution démographique positive régulière, c'est une population vieillissante à laquelle il faut être attentif surtout en milieu rural.

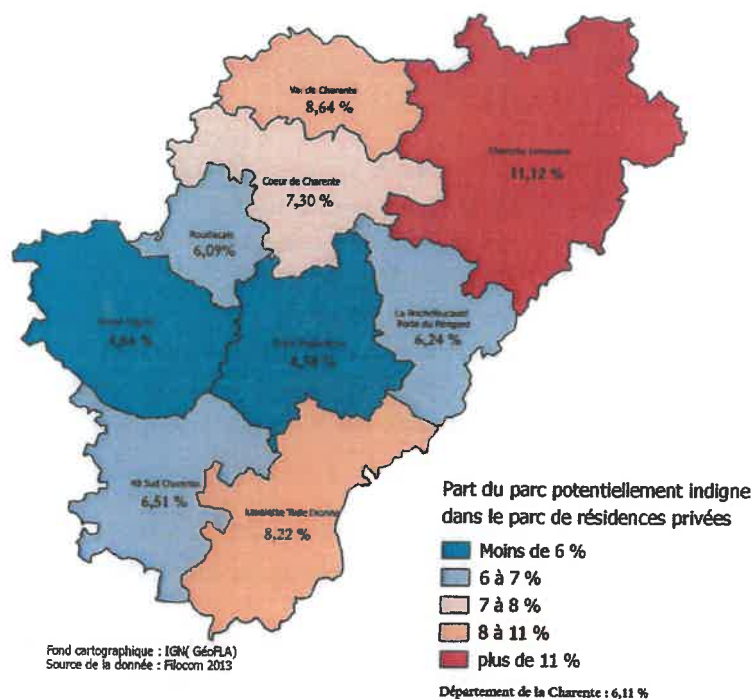
Le Parc Privé Potentiellement Indigne sur l'ensemble du département de la Charente représente 9000 logements soit 6,2 % du parc de résidences privées (*en baisse sensible par rapport à 2011 : 6,7 % soit 676 lgts de moins*). Cela concerne une population d'environ 17 128 personnes.

Les logements de **catégorie 6 et 7/8** pris en compte pour l'analyse du PPPI représentent 40,8 % de l'ensemble des résidences principales privées (en baisse par rapport à 2011 : 42,2%).

On peut souligner l'ancienneté de ce parc potentiellement indigne puisque 76,7 % du parc privé potentiellement indigne date d'avant 1949 (soit 6 902 logements).

Le statut d'occupation de ce parc est assez homogène puisque 47 % du PPPI est occupé par des propriétaires occupants (soit 4233 pers) et 46,4 % sont locataires (soit 4180 pers). Cependant, ce sont pour une grande part des ménages âgés : les 60 ans et + représentent 44,4 % du PPPI (soit 3993 pers).

(pour info : les copropriétés représentent 6988 logements soit 4,7 % du RPP et 258 logements potentiellement indignes soit 2,9 % du PPPI, en légère hausse par rapport à 2011)



L'habitat indigne au sein du département recouvre tout de même une réalité différente selon les territoires. Il existe une forte disparité entre certaines communautés de communes. Le Nord, notamment la Charente Limousine avec 11,12 % de son parc privé potentiellement indigne, et le Sud Est du département, sont plus touchés.

6 EPCI sur 9 ont un taux de PPPI supérieur à la moyenne départementale (6,11%)

Exemple de traitement de l'Habitat Indigne

Propriétaires bailleurs travaux lourds :

Années	2013	2014	2015	2016
Grand Angoulême	5	9	16	16
Grand Cognac	5	1	2	0
Charente Limousine	2	3	3	6
4B	2	3	4	4
Reste du Département	2	2	0	3
TOTAUX	16	18	25	29

Source : données ANAH

CONTEXTE HISTORIQUE DE LA CHARENTE

Créé en 2001 à l'initiative conjointe de l'État et du Département, le « GIP Solidarité logement 16 » devenu aujourd'hui GIP Charente-SolidaritéS avait pour objectif la mise en œuvre du PDALPD et à travers ses actions, la lutte contre l'habitat indigne. Dès 2002, le GIP Charente-SolidaritéS a mis en place des contrôles de logements effectués par le PACT devenu en 2016, SOLIHA.

A compter de 2003, l'État et le Département ont financé ces contrôles à travers une MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine sociale), à laquelle sont venus se joindre la CAF, le Grand-Angoulême, Grand-Cognac, et la MSA. Dès 2004, les contrôles de logements ne se limitent plus aux seules demandes des commissions FSL, mais répondent aussi à tout signalement formulé auprès du GIP Charente-solidaritéS.

Pour répondre aux évolutions législatives et grâce au partenariat mis en place autour des acteurs du PDALPD, l'État et le Département ont mis en place un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne dès 2003, réunissant l'ensemble des intervenants dans le domaine du logement. La création du pôle a été validé par le comité départemental de l'habitat du 30 avril 2003.

Aujourd'hui, l'action des partenaires du pôle reste prépondérante dans la lutte contre l'habitat indigne :

1 - Le pôle constitue un espace de réflexion et d'échange partenarial particulièrement actif, qui a permis la mise en œuvre d'actions et la création d'outils :

- l'implication des partenaires dans la lutte contre l'habitat indigne a été valorisée au niveau national : rencontres nationales de Confolens en 2004, journée nationale du 12 septembre 2006.
- En 2011-2012, il a mené des actions de communication auprès des élus, et des locataires. (guide à usage des élus, guide à usage des locataires sur la non-décence).
- Il a également orienté des actions de repérage sur le territoire charentais (Confolens en 2004, Angoulême en 2005, Horte et Tardoire en 2006, Barbezieux en 2007, Haute-Charente en 2009, Grand-Angoulême en 2013).
- En 2015, l'ARS a mené des demi-journées de sensibilisation auprès des élus d'Angoulême et de Cognac.

2 - les réunions techniques du PIG « Insalubrité » sous maîtrise d'ouvrage du Département et animé par le GIP Charente-SolidaritéS depuis fin 2007 se réunissent toutes les 6 semaines et ont permis l'examen de 385 situations depuis 2007. 5347 logements ont été contrôlés depuis 2002 et 1943 sont redevenus décents.

- Sur la seule année 2017, 190 contrôles ont été effectués dont 154 étaient non décents.
- Depuis 2007, 237 ménages vivants dans des logements insalubres ont vu leur situation solutionnée : 98 logements (84 en 2016) pour lesquels les travaux de sortie d'insalubrité sont terminés, 41 logements (47 en 2016) pour lesquels les travaux ont commencé ou sur le point de l'être, 98 ménages (84 en 2016) ont été relogés dans des logements adaptés à leur situation.

3 - l'Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne « ORTHI » créé par arrêté du 30 septembre 2011, est administré par la DDT et alimenté par le GIP gestionnaire depuis 2014. Cet outil a pour vocation d'assurer la fonction d'observatoire nominatif des logements et locaux indignes et non décents et d'éditer des statistiques au niveau national, régional et local. ORTHI est ouvert à tous les services de l'Etat, aux collectivités locales et à leurs partenaires intervenant dans le repérage et le traitement de l'habitat indigne pour la gestion des dossiers et leur consultation. Au 1^{er} janvier 2018, 562 logements repérés indignes ou non décents ont été répertoriés dans ORTHI.

L'ORGANISATION DU PÔLE HABITAT INDIGNE

Le pôle départemental, très ouvert dans sa composition permet d'associer les principaux acteurs de l'habitat dans le département.

Sa composition est la suivante :

- les services de l'Etat : la Préfecture, la DDCSPP, la DDT, la délégation locale de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), l'Agence Régionale de Santé,
- le Groupement d'Intérêt Public « Charente Solidarités»,
- le Conseil Départemental de la Charente,
- l'Association Départementale d'Information pour le Logement,
- la Caisse d'Allocations Familiales,
- la Mutualité Sociale Agricole,
- le Service Communal d'Hygiène et de Santé Publique de la ville d'Angoulême,
- le service « Habitat » de la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême,
- la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

Le pôle habitat indigne est animé par le service Urbanisme, Habitat, Logement de la Direction Départementale des Territoires au sein duquel un agent de catégorie B est chargé du secrétariat du pôle et de la mise en œuvre des actions qu'il propose.

D'autres partenaires sont invités à participer au pôle de par leur rôle en lien avec l'Habitat Indigne :

- Les opérateurs SOLIHA et URBANIS
- L'UDAF
- Le Parquet
- L'Agence Technique Départementale
- Les EPCI et autres communautés d'agglomération du département

LES MISSIONS DU PÔLE

En Charente, les missions du pôle sont spécifiques de par l'existence du PIG Insalubrité et du comité technique chargés d'examiner les situations. Définies par l'annexe 2 de la circulaire du 8 juillet 2010, les missions du pôle sont les suivantes :

- favoriser le repérage de l'habitat indigne en mettant en commun les sources des différents services et en développant le repérage de terrain, (connaissance du mal logement),
- examiner les situations les plus complexes. Le GIP fait lors de chaque pôle un état des lieux des situations examinées en PIG,
- 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 par le biais du comité technique du PIG Insalubrité et l'aide aux montages financiers,
- assurer un lien avec la gestion du DALO (droit au logement opposable), et le PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'Hébergement des personnes défavorisées) avec notamment la cellule de recours,
- faire le lien avec les situations de non-décence,
- assurer la bonne information des occupants, en lien avec le GIP, l'ADIL (Agence Départementale d'Information pour le Logement) et la CAF,
- Suivre et utiliser le fichier des logements insalubres et non décents (ORTHI – Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne) mis en place en 2014,
- espace d'échange et de réflexion,
- former et/ou informer les partenaires et les élus (actualisation de la réglementation etc.),
- le pôle suit, élabore et évalue des actions conformément au PDALHPD. (voir annexe – fiches actions du PDALHPD).

LE FONCTIONNEMENT DU PÔLE

Les membres du pôle se réunissent 3 à 4 fois par an sous la présidence du directeur départemental des territoires ou son représentant.

Plusieurs groupes de travail ont été mis en place :

- Mise en œuvre des travaux d'office (pilotage DDT)
- Recherche de solutions d'hébergement et de relogement (pilotage DDCSPP, avec cellule de recours du GIP et le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) de la Charente, géré par l'AFUS 16 (Fédération des Acteurs de l'Urgence Sociale de la Charente)
- Mise à jour des guides de communication (pilotage DDT, ADIL etc.) à l'usage des élus et des locataires
- D'autres groupes de travail peuvent être mis en place en fonction de l'actualité

Ces groupes de travail se réunissent autour des partenaires institutionnels lorsque les situations le nécessitent.

Chaque année, le préfet ou son représentant présidera une réunion plénière.

Des objectifs sont fixés annuellement et annexés au protocole. Un bilan annuel des actions réalisées est effectué.

L'ÉTAT PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES S'ENGAGE À :

- animer et assurer le fonctionnement du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- suivre les travaux d'office liés à la non exécution des arrêtés préfectoraux relatifs à l'insalubrité des habitations,
- accompagner et assister les élus dans la mise en œuvre de la procédure de péril,
- suivre l'exécution des arrêtés municipaux de péril,
- contribuer au traitement des situations de logements présentant un risque sanitaire, notamment vis à vis du risque de saturnisme, par le biais de la mobilisation des crédits pour effectuer des diagnostics techniques,
- établir un bilan annuel de l'action du pôle,
- administrer l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) et produire des éléments statistiques dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne,
- participer aux réunions du comité technique du PIG Insalubrité.

L'ÉTAT PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS S'ENGAGE À :

- favoriser la mobilisation de logements ou d'hébergements pour offrir une solution d'accueil pendant les travaux destinés à supprimer l'insalubrité ou le relogement si nécessaire,
- transmettre au pôle les situations d'habitat dégradé repérées dans le cadre de la commission de médiation relative au droit au logement opposable (DALO) ou d'autres instances,
- participer aux réunions du comité technique du PIG Insalubrité.

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH), CONFORMÉMENT AUX ORIENTATIONS
NATIONALES S'ENGAGE À :

- orienter ses interventions dans le traitement de l'habitat indigne et très dégradé,
- participer aux réunions du comité technique du PIG Insalubrité,
- fixer des objectifs annuels quantitatifs et qualitatifs de lutte contre l'habitat indigne dans le programme d'actions territorial,
- mobiliser les crédits pour le traitement des situations.

Le préfet délégué au GIP Charente Solidarités, avec le Président du conseil départemental, l'animation, la coordination et la mise en œuvre du PDALHPD et de ses actions.

Angoulême, le 30/11/2018

La Préfète


Marie LAJUS



L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ S'ENGAGE À :

- promouvoir, dans le cadre du projet régional de santé, des actions de lutte contre l'habitat défavorable à la santé,
- procéder ou faire procéder aux inspections des logements repérés comme potentiellement insalubres signalés par les partenaires, les collectivités ou les particuliers,
- analyser et solliciter des diagnostics complémentaires si nécessaire,
- instruire les procédures du code de la santé publique relatives à l'habitat indigne, s'assurer de l'exécution des arrêtés préfectoraux d'insalubrité et dans le cas contraire informer les partenaires du PDLHI afin qu'ils soient suivis d'effets par la mise en œuvre des mesures d'offices (DDT et/ou DDCSPP),
- transmettre aux magistrats référents du parquet les situations d'habitat indigne nécessitant une réponse pénale (rédaction des procès verbaux en application des articles L 1312-1, R 1312-1 et L 1421-1 du code de la santé) et répondre aux sollicitations des magistrats pour leur donner un avis technique dans le cadre du protocole existant relatif à la lutte contre l'habitat insalubre,
- collaborer avec les communes et les services communaux d'hygiène et de santé, dans leurs missions en matière d'hygiène de l'habitat,
- déployer la base @riane d'observation et de suivi des situations d'habitat défavorable à la santé,
- communiquer au GIP tout signalement d'habitat dégradé ne relevant pas strictement du champ du code de la santé publique,
- participer aux réunions du comité technique du PIG Insalubrité.

Angoulême, le 1/8/2018


P/ La Directrice de l'Agence Régionale de Santé

Pour le Directeur
de la délégation départementale
de la délégation,
La responsable du pôle
Santé publique et environnementale
Martine LIÈGE

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE S'ENGAGE À :

- contribuer à la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre de la mise en œuvre du fonds solidarité pour le logement, du PIG « insalubrité » sous sa maîtrise d'ouvrage déléguée au GIP Charente-SolidaritéS, participer au comité technique délégué au GIP « Charente-solidaritéS»,
- contribuer au repérage et à l'accompagnement des situations d'habitat indigne par les actions de proximité de ses délégations territoriales,
- contribuer à la mise en place de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne, en déléguant au GIP le soin de la gestion du fichier,
- animer les actions du PDALHPD et sa déclinaison sur les actions liées au traitement de l'habitat indigne,
- contribuer à la sortie d'insalubrité, dans le cadre de ses aides à l'amélioration de l'habitat.

Le Président du Conseil Départemental délègue au GIP, avec le Préfet, l'animation, la coordination et la mise en œuvre du PDALHPD et de ses actions.

Angoulême, le 12 octobre 2018



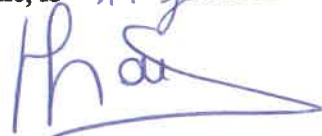
François BONNEAU

Le Président du conseil départemental de la Charente

LE GIP CHARENTE-SOLIDARITÉS S'ENGAGE À :

- mettre en œuvre le PDALHPD, confié par l'État et le Département dont l'une des missions est la lutte contre l'habitat indigne,
- assister aux différentes réunions et travailler en concertation avec les différents partenaires du pôle pour améliorer et faire évoluer les dispositifs mis en place pour lutter contre l'habitat indigne,
- réaliser dans ce contexte, les contrôles de décence sur l'ensemble du département,
- informer le locataire et le propriétaire du résultat du contrôle et des suites à donner,
- transmettre ces mêmes résultats aux partenaires compétents notamment à la CAF, l'ARS, la DDT, le SCHS, la préfecture et les élus concernés,
- assurer une médiation auprès des bailleurs et des locataires résidant dans des logements non décents et qui ne sont pas bénéficiaires de l'aide au logement versée par la CAF et ce jusqu'à la remise en conformité des logements,
- accompagner les locataires qui souhaitent déposer une injonction de faire auprès du tribunal,
- tenir à jour le fichier informatique départemental de l'ensemble des contrôles effectués et des suites données,
- assurer la gestion du fichier ORTHI,
- assurer, par délégation du Département, la maîtrise d'ouvrage du PIG insalubrité départemental,
- proposer, en tant que de besoin, un accompagnement social spécifique exercé par un travailleur social du GIP dédié lorsque les familles concernées n'en n'ont pas et/ou venir en soutien du travailleur social de secteur,
- réaliser annuellement des bilans quantitatifs et qualitatifs des contrôles et du travail effectué par le PIG Insalubrité, et présenter, lors des réunions du pôle, un état des situations en cours,
- mettre à disposition des partenaires y ayant intérêts ces mêmes bilans.

Angoulême, le 17 juillet 2018

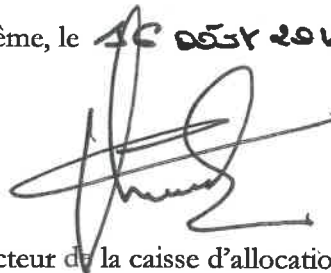


Le Président du GIP Charente-Solidarités

LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE CHARENTE S'ENGAGE À APPORTER SA CONTRIBUTION À LA LUTTE CONTRE LE LOGEMENT NON DÉCENT, LAQUELLE SE TRADUIT PAR :

- la poursuite de son investissement auprès des partenaires et plus particulièrement au sein des dispositifs partagés (PDALHPD, PDLHI, GIP Charente-solidaritéS, PIG Insalubrité, SOLIHA...) :
 - participation financière à la mise en œuvre des contrôles de décence
 - signature et mise en oeuvre d'une convention d'habilitation avec SOLIHA pour la réalisation des contrôles de décence
 - participation aux réunions du comité technique du PIG Insalubrité
 - transmission des données statistiques nécessaires à l'établissement des bilans annuels, et utiles aux réflexions et travaux du pôle
 - participation aux réflexions et actions du pôle.
- la mobilisation des aides légales comme le prêt à l'amélioration de l'habitat
- l'optimisation du processus de traitement interne de la non décence :
 - repérage des situations d'habitat indigne à partir des demandes d'aide au logement
 - détection des nouvelles ouvertures de droit au logement sur des adresses diagnostiquées non conformes
 - repérage de bénéficiaires d'une aide au logement à une adresse réputée non conforme pour traitement « à l'immeuble »
 - prise de décision sur le versement de l'aide au logement, conformément à la législation et en prenant en compte la globalité de la situation afin de faciliter une résolution amiable.
- une offre de service aux familles concernées :
 - action de prévention et d'information en direction des allocataires bénéficiaires d'une allocation logement, entrant dans un nouveau logement
 - information et orientation des locataires, bailleurs et propriétaires occupants via l'action des travailleurs sociaux, la mise à disposition et le développement des supports d'information et canaux existants, notamment le caf.fr
 - réalisation d'une médiation et accompagnement des locataires/accédants bénéficiaires d'une aide au logement et occupant un logement non décent, et ce, jusqu'à la remise en conformité
 - implication des travailleurs sociaux dans le cadre de leurs interventions auprès des familles en situation de vulnérabilité (insertion, logement, parentalité)

Angoulême, le 16 05 2018



Le Directeur de la caisse d'allocations familiales de Charente

LA MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE S'ENGAGE À :

- contribuer au repérage des situations d'habitat indigne à partir des suivis de ses travailleurs sociaux dans le cadre de leurs domaines d'intervention (santé, insertion, famille, gérontologie...),
- informer ses ressortissants sur les différentes aides mobilisables à travers son action de proximité.

Angoulême, le 09/07/2018

Le Directeur de la Mutualité sociale agricole des Charentes



L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL) S'ENGAGE À :

- informer les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les locataires et les occupants de leurs droits et obligations,
- les informer sur les différentes aides financières et les orienter auprès des partenaires,
- apporter un appui juridique aux membres du pôle départemental et aux partenaires, et au comité technique du PIG Insalubrité,
- contribuer au repérage des situations d'habitat indigne à partir de ses consultations.

Angoulême, le 17/07/2018

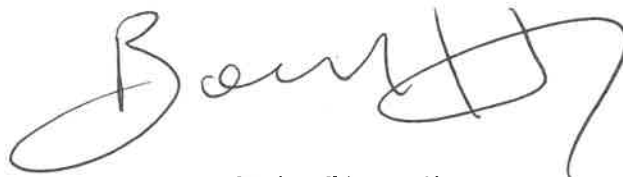


Le Président de l'ADIL de la Charente

LA VILLE D'ANGOULÊME S'ENGAGE À :

- promouvoir des actions de lutte contre l'habitat défavorable à la santé,
- procéder aux inspections des logements repérés comme potentiellement insalubres signalés par les partenaires, les services municipaux (travailleurs sociaux...) ou les particuliers,
- instruire les procédures conduisant aux arrêtés préfectoraux d'insalubrité,
- instruire les situations de manquement à l'hygiène et à la salubrité rencontrées dans les logements (application du Règlement Sanitaire Départemental),
- collaborer avec l'ARS,
- participer aux instances traitant de l'habitat indigne et aux réunions du comité technique du PIG Insalubrité,
- communiquer aux propriétaires de logements repérés comme potentiellement indignes les informations relatives aux dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et notamment sur les mesures financières pour la réalisation des travaux d'amélioration des logements concernés.

Angoulême, le 19/11/2018



Le Maire d'Angoulême

LE GRAND ANGOULÊME S'ENGAGE À :

- poursuivre le conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charente (EPF) au travers d'une convention cadre et le conventionnement avec l'EPF pour le renouvellement et réinvestissement des logements anciens dégradés et délaissés en centralités communales,
- poursuivre le soutien au PIG Habiter Mieux en abondant les aides de l'ANAH,
- poursuivre l'aide à l'accession à la propriété dans des logements à rénover avec le PASS' Accession,
- s'engager dans le travail sur les co-propriétés dégradées ou fragiles engagé avec l'ADIL, la DDT, l'ANAH et la Chambre des notaires,
- poursuivre dans le cadre de son observatoire de l'Habitat, le suivi du parc privé potentiellement indigne sous réserve des disponibilités financières.

Angoulême, le **06 NOV 2018**



Le Président de Grand Angoulême

GRAND COGNAC S'ENGAGE À :

- poursuivre le conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) au travers d'une convention cadre et le conventionnement avec l'EPF pour la redynamisation des centres bourgs à travers la reconquête des logements vacants et la production de logements abordables.
- poursuivre le soutien à l'amélioration du parc de logements privés en abondant les aides de l'ANAH dans le cadre d'un règlement d'intervention transitoire dans l'attente de l'approbation de son PLH,
- travailler dans le cadre de son futur observatoire de l'Habitat sur le suivi du parc privé potentiellement indigne sous réserve des disponibilités financières.

Cognac, le 29 JAN. 2019

Le Président de Grand Cognac



Jérôme SOURISSEAU

ANNEXES

Annexe 1 : Références réglementaires

Loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le **Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017** pris en application de la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015 afin d'intégrer la performance énergétique aux critères de décence du logement.

Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à politique de santé publique qui met à jour les textes relatifs au saturnisme ayant pour source de contamination le plomb dans l'habitat.

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement dite loi ENL qui crée plusieurs dispositifs d'urgence, précise les notions d'insalubrité, simplifie les procédures de péril et conforte les droits des occupants. Cette loi encourage l'insertion d'un volet Habitat Indigne dans les PDALHPD et prévoit le renforcement du volet Habitat Indigne dans les PLH

Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable dite DALO

Ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 qui introduit des mesures garantissant les créances publiques liées à l'exécution des travaux d'office ou aux relogements effectués suite à la défaillance des propriétaires.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi MOLLE qui renforce le droit des occupants et l'articulation entre les situations de mal-logement.

Note-Circulaire du 8 juillet 2010 du DIHAL aux préfets de région et de département précisant 3 axes d'intervention : la généralisation des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne en précisant leurs missions, augmentation et le suivi des arrêtés et l'accompagnement des communes

Note-circulaire du 12 mars 2012 du DIHAL aux préfets de région et de département apportant des précisions sur l'amélioration du fonctionnement des PDLHI, son pilotage et la nécessaire élaboration d'un protocole.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR

Note-Circulaire du 17 novembre 2015 du DIHAL aux préfets de région et de département précisant le management et les objectifs des PDLHI

Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif au régime de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location dit « Permis de louer »

Instruction Gouvernementale du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Annexe 2 : Procédure Contrôle de logement non décent

Qui peut demander un contrôle ? : Toute personne (propriétaire, locataire, travailleur social, partenaire, etc...) peut demander un contrôle de logement au GIP Charentes Solidarités.

1 - Le GIP réceptionne et enregistre les demandes de contrôle.

Si besoin de précision sur les dysfonctionnements du logement, le GIP envoie l'attestation « mon logement est il conforme ? » à l'occupant du logement.

2 - Le GIP envoie les demandes de contrôles à SOLIHA, opérateur du dispositif.

L'opérateur informe par courrier le propriétaire et le locataire, au moins **21 jours** avant la visite, de la date de contrôle. Le locataire et le propriétaire peuvent déplacer la date de la visite une seule fois jusqu'à 8 jours avant la date initialement fixée.

3 - L'opérateur effectue la visite de contrôle.

(sous 4 à 6 semaines)

La visite sera réalisée seulement si le locataire laisse également entrer le propriétaire ou son représentant. SOLIHA rédige les rapports de visites et les adresse aux propriétaires et au GIP Charente Solidarités. Le locataire et le propriétaire ont 5 jours ouvrés après la date de la visite de leur contrôle pour faire part de leurs observations écrites à SOLIHA.

Dès réception des rapports (fiches individuelles d'appréciation + photos), le GIP adresse, **sous 15 jours**, un courrier au propriétaire, au locataire, à la mairie, aux partenaires et à la CAF pour les informer du résultat de la visite de contrôle.

4 - Résultat du contrôle, le logement est :

DECENT :

Information transmise aux partenaires.
Clôture du dossier.

NON DECENT (cotation 1, 2, 3) (Incidence sur l'aide au logement)

Le propriétaire et/ou le locataire ont la possibilité de saisir la **commission de conciliation (organisme paritaire GRATUIT) au 05 17 17 38 41** dont le rôle est de trouver un règlement amiable à un différend entre le propriétaire bailleur et son locataire (cf la loi de 89-462 du 6 juillet 1989 (article 6) modifiée par la loi ALUR - 2014-366 du 24 mars 2014).

Potentiellement insalubre (cotation 4) : (Incidence sur l'aide au logement)

Orientation vers le dispositif compétent

Mise en place d'une médiation exercée par :

La CAF si l'occupant perçoit l'Allocation logement versée par la CAF.

Le GIP si l'occupant perçoit l'APL, une aide au logement versée par la MSA ou n'a pas de droits.

Le propriétaire accepte de faire les travaux :

Il en informe le GIP après les avoir réalisés. Il doit fournir les justificatifs (factures, photos,...).

SOLIHA effectue une contre-visite sous 4 semaines.

Les contre-visites de cotation 1 et 2 se font généralement sans déplacement.

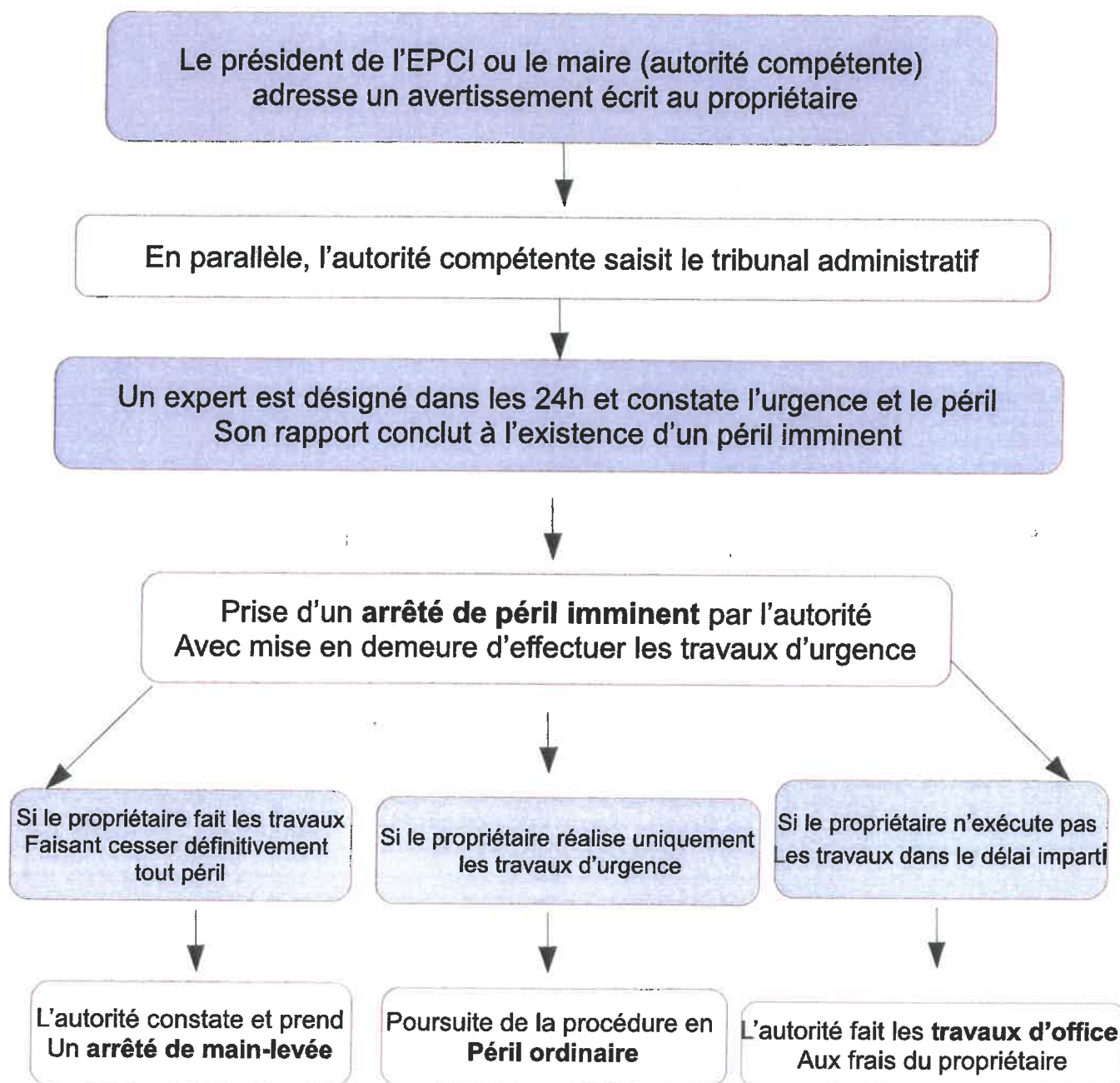
Si le logement est redevenu DECENT :

Information transmise aux partenaires.
Clôture du dossier.

Si le logement est toujours non DECENT :

Poursuite de la médiation auprès du propriétaire.

Annexe 4 : Le Péril imminent



Annexe 5 : Le Péril ordinaire

Le président de l'EPCI ou le maire (autorité compétente) notifie par courrier au propriétaire qu'une procédure de péril va être engagée

Prise de l'arrêté de péril ordinaire :
L'autorité compétente met en demeure le propriétaire qui dispose d'un délai d'un mois pour effectuer les travaux

Le propriétaire conteste l'arrêté devant le tribunal administratif
(cette action n'interrompt pas la procédure)

Le propriétaire exécute les travaux

Le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai fixé par l'arrêté

L'autorité prend un **Arrêté de main-levée**

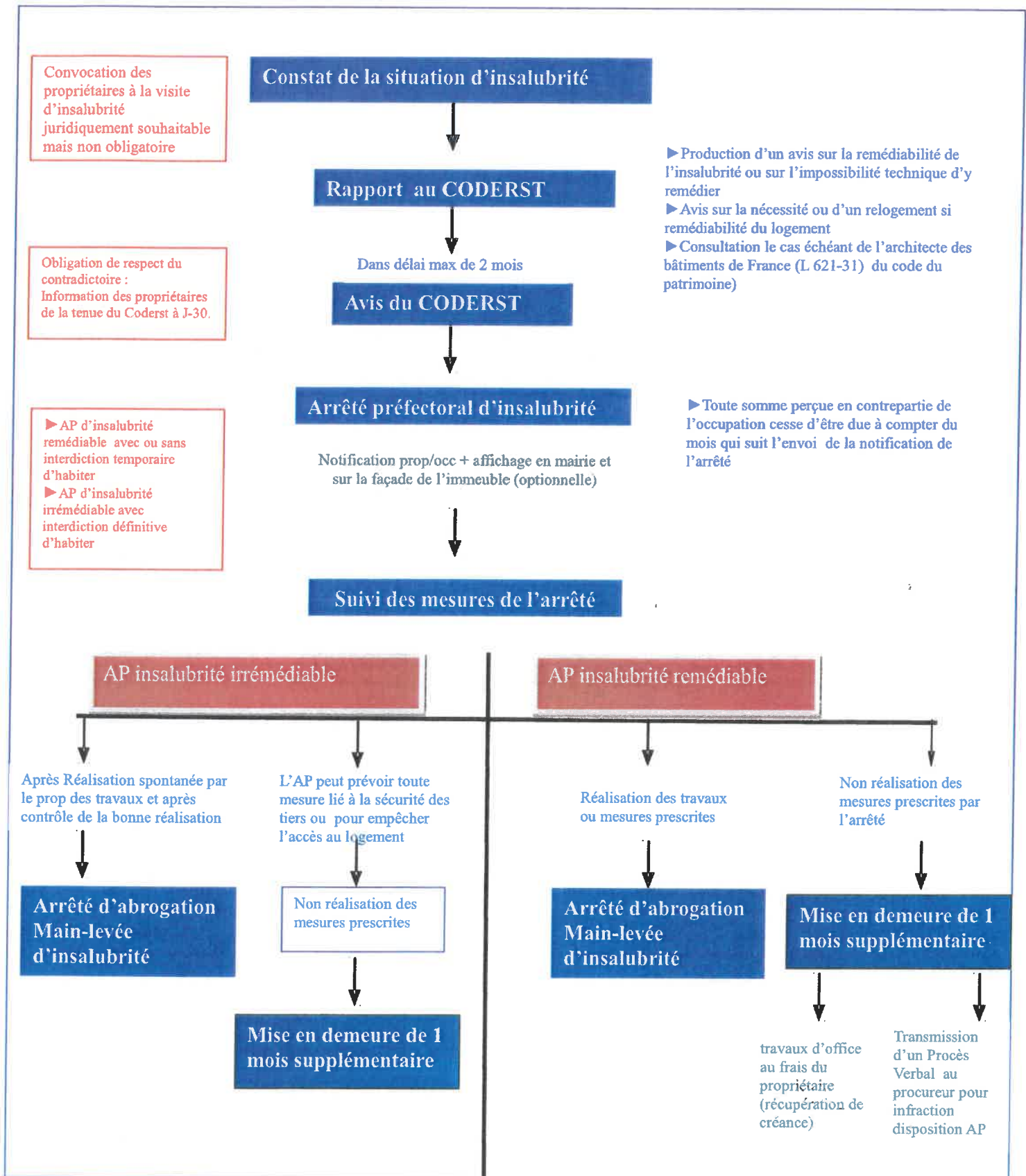
L'autorité met en demeure le propriétaire de faire les travaux dans un délai d'un mois minimum

A défaut de réalisation, l'autorité peut faire procéder aux **travaux d'office**

Annexe 6 : L'Insalubrité

Procédure L 1331-26 et suivants du CSP Traitement des situations d'insalubrité

Constat En cas d'existence de désordres multiples dans une habitation entraînant des risques pour la santé des occupants ou des voisins



Favoriser le maintien dans un habitat digne, disposant des fournitures d'énergie et d'eau

Lutter contre l'habitat indigne

La non-décence, l'insalubrité et le péril

FICHE ACTION n°5

PILOTE(S) de L'ACTION

Co pilotage
État et Département

PORTEUR(S) de L'ACTION
GIP Charente Solidarités

PARTENAIRES ASSOCIES

Etat (Anah, ARS, DDT, DCCSPP)
Département, CAF, ADII,
CHSCC, l'ensemble des EPCI et
des maires, UDAF, équipe
mobile pass-psy, 115, CMEI, ...

TERRITOIRE(S) CONCERNE(S)

L'ensemble du département

➤ Public visé

Locataires, propriétaires occupants, accédants à la propriété, résidant dans un logement qualifié de non décent ou insalubre.

➤ Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

❖ Maintenir voire renforcer le dispositif de lutte contre :

- La non-décence
 - Maintenir la procédure de contrôle des logements existante (cf. page suivante)
 - Développer et renforcer le partenariat avec le tribunal, les juges, les conciliateurs de justice, les associations de propriétaires privés
 - Poursuivre la mise en place de médiation visant à permettre l'expression des locataires et des bailleurs sur les constatations effectuées et solutions à apporter pour y remédier
- L'insalubrité et le péril
 - Poursuivre l'action du comité technique PIG Insalubrité
 - Maintenir l'accompagnement social mis en œuvre par le GIP Charente Solidarités dans le cadre du comité technique
 - Poursuivre le travail de coordination des actions, dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne
 - Améliorer la réactivité des différents acteurs qui œuvrent dans ce cadre
 - Suite à l'examen en comité technique et si nécessaire, mise en place de groupes de travail territorialisés, pilotés par les sous-préfets désormais « référents habitat indigne » dans les départements
- ❖ Expérimenter un partenariat renforcé dans le cadre du « Permis de louer » GIP /commune) sur un territoire donné. Instaurés par la loi ALUR, deux nouveaux régimes permettent aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) 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 (décret du 19 décembre 2016)

CALENDRIER PREVISIONNEL

Sur la durée du plan

MOYENS ALLOUES

Pour les contrôles de décence :

MOUS multi partenaires

Pour l'insalubrité :

Financements
État/Département

➤ Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre (suite)

- ❖ **Développer l'observatoire départemental des logements indignes à partir de l'application ORTHI**
 - Recueil des données auprès des différents partenaires concernés
 - Mise à jour régulière des données transmises
 - Mise en place d'un dispositif de détection partagé

- ❖ **Développer des actions de communication autour de l'habitat indigne afin de permettre une meilleure lisibilité des procédures et des actions menées**
 - Diffusion de supports d'informations auprès d'un large public,
 - Echanges avec les partenaires

➤ Indicateurs de réalisation et d'évaluation de l'action

- Bilans annuels « lutte contre l'habitat indigne » du GIP Charente Solidarités
 - Non-décence
 - Nombre de logements contrôlés
 - Nombre de logements non décents
 - Nombre de logements redevenus décents
 - Nombre de médiations (CAF et GIP)
 - Nombre de conciliations
 - Nombre d'injonctions de faire les travaux et résultats

 - Insalubrité
 - Nombre de situations examinées
 - Nombre de sorties d'insalubrité
 - Nombre d'accompagnements sociaux sollicités
 - Nombre de situations examinées en « groupe de travail préfecture » et résultats

- Nombre d'arrêtés de péril pris

- Pôle départementale de lutte contre l'habitat indigne
 - Nombre de réunions annuelles
 - Nombre de participants

- Nombre de « permis de louer » délivrés

La loi ENL de 2006 a rendu obligatoire le repérage de l'habitat indigne dans chaque département

Non-décence : rappel de la procédure pour mémoire

- Toute personne : locataire, propriétaire, élu, travailleur social, CAF, MSA ainsi que tout partenaire ayant connaissance d'un logement présumé non décent, non conforme voire insalubre peut le signaler au GIP Charente Solidarités.
- Le GIP Charente Solidarités fait procéder au contrôle de décence (SOLIHA).
- Le locataire, le tuteur, le propriétaire, le maire de la commune, sont informés par le GIP Charente Solidarités du résultat du contrôle et des suites à donner.
- La CAF ainsi que l'ensemble des partenaires ont connaissance des logements non conformes et donnent suite (notamment la suspension éventuelle de l'aide au logement).
- La CAF et la MSA (pour les bénéficiaires d'Allocation Logement) et le GIP Charente Solidarités (pour les non bénéficiaires d'Allocation Logement et les allocataires MSA) effectuent une médiation locative auprès des locataires et des propriétaires pour que les travaux soient effectués.
- Les logements présumés insalubres sont signalés à la PIG Insalubrité Départementale.
- L'ensemble de la procédure s'inscrit dans le cadre du « Pôle de lutte contre l'Habitat Indigne » animé par l'État.
- Le GIP Charente Solidarités tient à jour le fichier informatique départemental de l'ensemble des contrôles effectués et des suites données. Il est gestionnaire local d'ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne par délégation de l'État).
- En cas d'impossibilité de négocier avec le propriétaire, le GIP Charente Solidarités accompagne le locataire pour déposer une « injonction de faire les travaux » auprès du tribunal d'instance.

Le PIG insalubrité et le comité technique

Le PIG a pour objet de traiter l'insalubrité diffuse, il comprend les missions suivantes :

- Descriptif de l'état des lieux des logements, le diagnostic social et l'identification du statut des occupants (préalable au rapport d'insalubrité de l'ARS),
- Traitement des logements insalubres par l'appui aux propriétaires privés bailleurs ou occupants (recherche de solutions opérationnelles pour réaliser les travaux, définition et suivi de ceux-ci, constitution des dossiers et aide au montage financier),
- Recherche de solutions, d'hébergement provisoire ou de relogement définitif et l'accompagnement social des occupants,
- Collaboration avec les services de l'Etat et les collectivités pour la mise en œuvre d'une démarche coercitive à l'encontre du propriétaire, en cas d'échec d'une démarche amiable.

Le Comité Technique peut apporter un appui technique, administratif et/ou financier, adapté à chaque dossier

Annexe 8 : Objectifs 2018

- 1 – Actualisation et simplification du guide Habitat Indigne à l'usage des collectivités
- 2 – Organiser une réunion annuelle du pôle départemental avec la participation des référents régionaux HI
- 3 – Fixer le calendrier annuel des pôles départementaux
- 4 – Mettre à jour le Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne
- 5 – Mettre en place l'outil ALFRESCO (partage de documents)