



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer**

***Guide à l'attention des
Établissements Publics
de Coopération
Intercommunale :
Le protocole local
d'action relatif à
la lutte contre
l'habitat indigne***

Diffusion : EPCI compétents en matière d'Habitat

Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires
V1 – 25/06/2019	DDTM/SHRU/ELIOTS/V. VERLEYEN et L. DESFRENNE	pour diffusion auprès des EPCI
V2- 02/12/2020	DDTM/SHRU/ELIOTS/V.VERLEYEN	pour mise en ligne internet

Affaire suivie par

Préfecture du Pas-de-Calais – Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Tél.
Mél.
DDTM du Pas-de-Calais – Service Habitat et Renouvellement Urbain – unité ELIOTS – LETERME Marie-Laurence et VERLEYEN Véronique
Tél. 03 21 22 99 98 / 03 21 22 98 48
Mél. ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr ,

Sommaire

I. LES PARTENAIRES.....	3
II. CONTEXTE ET ENJEUX TERRITORIAUX.....	4
III. DÉFINITION DES OBJECTIFS QUALITATIFS ET QUANTITATIFS.....	5
IV. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN D' ACTIONS : ENGAGEMENTS DES PARTIES.....	6
V. SUIVI ET ANIMATION, BILAN ET ÉVALUATION DU PROTOCOLE.....	6
VI. DURÉE DU PROTOCOLE ET MISE À JOUR.....	7
VII. SIGNATURES.....	7

L'efficacité de la politique de lutte contre l'habitat indigne requiert une action coordonnée et renforcée entre les différents partenaires, tant pour la prévention et la résorption de ces situations que pour la poursuite et la répression des infractions.

L'EPCI compétent en matière d'habitat est donc légitime à piloter et animer le réseau local des acteurs. Les protocoles locaux d'action relatifs à la lutte contre l'habitat indigne visent ainsi à organiser la collaboration des acteurs locaux et des moyens d'actions dans le repérage et le traitement des situations d'habitat dégradé.

Le présent document ne vise pas à établir un « modèle type » de protocole local d'accord qui ne saurait prendre en compte de façon exhaustive la diversité des situations locales. Il s'agit d'apporter aux collectivités locales et leurs partenaires une trame de réflexion reprenant les sujets clés à traiter.

I. Les partenaires

A titre indicatif :

Les partenaires institutionnels :

- L'EPCI, pilote de la démarche
- Les communes constituant le territoire de l'ECPI
- Les services de l'État (sous-préfecture, DDTM – guichet unique EHI, DDETS)
- L'Agence Régionale de Santé (service Santé environnement du Pas-de-Calais)
- Le Conseil Départemental (localement : MDS)
- Les organismes payeurs des aides au logement : CAF, MSA

Autres partenaires :

- Tribunal Judiciaire (magistrat référent habitat indigne)
- Partenaires financiers : ANAH, CDC, Région
- représentants du parc privé : associations de propriétaires (UNPI), représentants des agences immobilières (FNAIM), chambre des notaires
- représentants du parc public : organismes HLM, SEM et coopératives
- organismes agréés pour l'intermédiation locative (agence immobilière à vocation sociale, ...)
- ADIL, point d'accès au droit, espace info énergie
- associations œuvrant aux côtés des personnes en situation de mal-logement
- associations de locataires

On peut éventuellement distinguer un « noyau dur », avec les partenaires les plus concernés par la problématique qui s'engagent par le biais du protocole, et les autres partenaires qui peuvent être sollicités ponctuellement, participer à une action spécifique en fonction de leur champ d'action et leurs prérogatives.

Ainsi, à l'échelle départementale, le protocole de coopération LHI a formalisé les engagements des principaux acteurs du pôle départemental LHI, sachant que cette instance associe plus largement de nombreux organismes.

II. Contexte et enjeux territoriaux

Cadre législatif et réglementaire (peut faire l'objet d'un rappel en annexe) :

loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, loi SRU du 13 décembre 2000, loi MOLLE du 25 mars 2009, loi ALUR du 24 mars 2014, loi ELAN du 23 novembre 2018 loi relative aux rapports locatifs du 6 juillet 1989 et décret « décence » du 30 janvier 2002
Code de la construction et de l'habitation, Code de la santé publique, Code général des collectivités territoriales, Code pénal.

Situation sur le territoire de l'EPCI :

Établir des éléments de diagnostic du phénomène d'habitat indigne, de ses caractéristiques et son ampleur, puis de faire un état des politiques locales prenant en compte cette thématique.

données sur l'habitat :

- part du parc privé/public
- âge du parc
- statuts d'occupation dans le parc privé (PO/locataires)
- situation du marché de l'habitat, présence d'un parc privé « à vocation sociale »
- les copropriétés
- données du PPPI
- repérage des logements présentant des désordres : base ORTHI, base EHI de la DDTM (nbre de ROL, plaintes, questionnaires Caf)
- dossiers donnant lieu à des actions coercitives : conservation AL, arrêtés CSP, CCH (nombre, localisation)
- secteurs repérés comme présentant une problématique de logements dégradés

données des documents de planification et outils opérationnels :

- prise en compte ou pas de la problématique de l'habitat dégradé dans les stratégies portées par le SCOT, le PLUi, le PLH ;
- cadres contractuels le cas échéant : contrat de ville, opération de revitalisation de territoire (convention ORT) ... ;
- bilans des politiques menées en matière d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) et de leur contribution à la résorption de l'habitat dégradé ;
- mise en oeuvre ou pas des procédures de travaux d'office, d'hébergement ou de relogement d'office, offre existante pour l'hébergement d'urgence ;
- éventuelle mise en oeuvre des régimes de déclaration ou d'autorisation de mise en location ;
- lieux permettant un conseil aux particuliers (permanence ADIL, espace info énergie, point d'accès au droit, permanences en mairie...).

Enjeux et champ d'application du protocole :

En fonction de l'état des lieux, faire la synthèse des enjeux en matière d'habitat indigne sur le territoire de l'EPCI et définir un champ d'action cible du protocole.

- segments du parc de logements et situations à traiter en priorité (ex : parc privé ou public, mono ou co-propriétés, logements sur-occupés, propriétaires occupants dans des logements dégradés, immeubles divisés, biens en état d'abandon, biens de propriétaires bailleurs indécents...)
- les territoires à traiter en priorité.

III. Définition des objectifs qualitatifs et quantitatifs

La politique locale de lutte contre l'habitat indigne implique l'identification précise d'objectifs à atteindre tant sur le plan qualitatif que quantitatif et adaptés aux enjeux locaux.

Au vu des démarches et outils existants, il s'agit d'identifier des points à conforter ou des lacunes à combler pour renforcer localement la capacité de traitement des situations.

Exemples d'objectifs qui peuvent être appréhendés :

- améliorer le repérage des situations d'habitat indigne sur le territoire de l'EPCI, former les acteurs locaux ;
- communiquer vers le grand public et les acteurs locaux pour que le droit à un logement décent et les voies de recours face aux situations d'habitat dégradé soient connus ;
- formaliser une organisation locale efficiente pour le traitement des situations repérées (« qui fait quoi ») ;
- définir une organisation pour l'hébergement ou le relogement d'urgence des ménages en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité dans le logement (identifier ou créer des solutions de relogement temporaire tels que des « logements tiroirs »...) ;
- mettre en œuvre les dispositifs de déclaration ou d'autorisation de mise en location ('permis de louer') ;
- agir à l'encontre des bailleurs indélicats ;
- lancer une OPAH ou un PIG avec un volet LHI, si ces outils ne sont pas déjà en place ;
- mobiliser davantage les outils de l'Anah pour le traitement des situations d'habitat dégradé, notamment en améliorant le partage d'informations entre les contacts pris par l'opérateur Anah (PO comme PB) et le repérage au titre de la LHI ;
- inciter les propriétaires bailleurs à faire des travaux dans les logements du parc privé loués à des ménages modestes, en privilégiant le maintien des ménages dans leur logement et la mise en place de loyers conventionnés, en mobilisant l'opérateur Anah ;
- soutenir/conseiller /accompagner les propriétaires occupants dans leurs travaux, par exemple en constituant une instance qui coordonne le suivi et l'accompagnement social de ces situations (EPCI, le cas échéant son opérateur Anah, travailleurs sociaux, mairie...) ;
- proposer aux propriétaires modestes le bail à réhabilitation ;
- repérer et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique ;
- repérer et traiter les situations d'incurie dans le logement (PO et locataires) ;
- pousser à la réalisation par les propriétaires ou réaliser d'office les travaux de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, en mobilisant les aides de l'Anah ;
- traiter des immeubles et îlots insalubres ou avec arrêtés de mise en sécurité comportant une interdiction définitive d'habiter par une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), aidée par l'Anah ;
- traiter des immeubles en « DUP travaux » dans le cadre d'une Opération de restauration immobilière (ORI), aidée par l'Anah ;
- éradication de l'habitat précaire, informel présentant un risque de bidonville et reloger les occupants (mise en place d'une MOUS) ;
- mettre en œuvre les procédures de « biens en état d'abandon manifeste » et « biens sans maître » ;
- insérer le traitement des logements dans le contexte urbain de façon à revaloriser les quartiers et assurer de meilleures conditions de vie.

IV. Modalités de mise en œuvre du plan d'actions : engagements des parties

En fonction des objectifs, définir des actions et les engagements des partenaires pour les mettre en œuvre.

Il est possible de distinguer :

*des actions permanentes qui vont s'appliquer sur toute la durée du protocole

Il s'agit ici de définir le « Qui fait Quoi ? » pour les différents partenaires mais aussi de préciser les principaux outils permettant d'accompagner les procédures de résorption de la non décence et de l'habitat indigne (OPAH, PIG, outil aidés par l'ANAH, aides particulières, accompagnement juridique ADIL, Espace Info Energie, etc....) .

exemples :

- définir une organisation pour le repérage des situations, un dispositif d'intervention partenarial et comment les informations sont enregistrées (ORTHI, observatoire départemental) ;
- mettre en place une OPAH et faire aboutir x dossiers conventionnés avec l'Anah au titre de la « LHI » ou de la « grosse dégradation » par an ;

Des logigrammes peuvent être utiles pour définir le rôle de chaque acteur à chaque étape. Il convient de bien identifier les responsables et partenaires de l'action.

*des actions ponctuelles avec les acteurs pilotes et contributeurs et un calendrier permettant la programmation des moyens à mettre en œuvre.

-définir une stratégie et mettre en place des moyens en matière de relogement et d'hébergement : FSL, logements d'urgence, sensibilisation des bailleurs publics, mobilisation du contingent préfectoral, DALO, autres partenariats, incitation des propriétaires privés à réhabiliter les logements vacants, mobilisation de solutions alternatives (nuitées d'hôtel, parc conventionné à ALT, centre d'hébergement d'urgence, résidences sociales....).

V. Suivi et animation, bilan et évaluation du protocole

Il convient de préciser la ou les instances chargées de la validation du protocole, du suivi de sa mise en œuvre, de son évaluation et de sa mise à jour. Par exemple :

- un comité de pilotage constituant l'instance décisionnelle (au format plus ou moins large) ;
 - un comité technique constituant l'instance de conception et de mise en œuvre du protocole d'action, regroupant les services des partenaires signataires, et associant en tant que de besoin des experts extérieurs ou autres partenaires ;
 - des instances opérationnelles existantes ou à créer pour la mise en œuvre de telle ou telle action du protocole.
- (préciser le nombre de réunions/an)

Le cas échéant, ces comités peuvent s'articuler avec le COPIL et le COTEC de l'OPAH ou PIG.

Il s'agit également de déterminer :

- le rythme des bilans qui seront effectués sur les dispositifs mis en place (bilans intermédiaires et bilan final) ;
- les services qui produiront les données permettant d'établir les bilans ;
- les indicateurs à retenir ;
- l'entité chargée de valider les rapports d'étape.

VI. Durée du protocole et mise à jour

Une durée de 5 années paraît adaptée.

Modalités de mise à jour à définir. Sur la base d'un bilan annuel des propositions d'avenants annuels pourront être élaborés. A l'issue de la période de validité du protocole une mise à jour plus complète sera menée.

VII. Signatures

Il est souhaitable de prévoir la signature des principaux partenaires s'engageant via le protocole d'action.

Diffusion : Indiquer la liste des partenaires à qui le document sera communiqué.