

Guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne

Présentation DREAL Pays de la Loire

**GUIDE MÉTHODOLOGIQUE
SUR LE REPÉRAGE
DE L'HABITAT INDIGNE**

LES ACTIONS DE REPÉRAGE :
MODE D'EMPLOI



LES OUTILS DE REPÉRAGE ET DE SUIVI DE L'HABITAT INDIGNE

Le repérage

Recherche de l'ensemble des sources de connaissance de l'habitat indigne.

LE REPÉRAGE - POURQUOI ?

Orienter l' action,

Localiser les occupants de « locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que de logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés », les « expose » « à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »



ORGANISATION DES ACTEURS

LES MAÎTRES D'OUVRAGES

Définir les besoins en matière de repérage et organiser le pilotage des études.

LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

sont amenées à assurer la maîtrise d'ouvrage des études de repérage.

LES ÉLUS, LE MAIRE

Les élus des collectivités territoriales ont une très bonne connaissance des situations difficiles vécues par leurs administrés.

LE PRÉFET ET LES SERVICES DE L'ÉTAT

L'assistance aux communes en matière de LHI est une des missions que doivent conduire les PDLHI, comme le rappelle le préfet Régnier.

Le préfet est l'interlocuteur des élus, du président du conseil général (copilote du PDALPD), des présidents des intercommunalités et des maires.

Les services et les agences de l'État mobilisent les données fournies par le ministère .



LES DONNÉES STATISTIQUES

« NATIONALES » ET « LOCALES »



LES DONNÉES NATIONALES

IDENTIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION PRIORITAIRE (prérepérage)

PPPI (parc privé potentiellement indigne) ;

Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories 8, 7 et 6 dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité très vétuste (voire délabrés) et qui, à la date d'établissement du fichier FILOCOM traité, étaient occupés par des ménages à bas revenus

la méthode « PPPI »

pré-repérage de secteurs à étudier prioritairement à une échelle relativement fine , échelle infra communale, sections cadastrales

L'exploitation des données de pré-repérage permet de localiser des périmètres où l'on devra rechercher de façon prioritaire l'habitat indigne, par des

« études terrain ».

LES FICHIERS NATIONAUX

FILOCOM, MAJIC 3, FICHIERS FONCIERS.

FILOCOM

(Fichier des Logements par Communes)

La DGALN organise une diffusion aux services déconcentrés du ministère.

MAJIC 3

(fichiers que la DGFIP, pré-repérage à l'échelle de la parcelle)

Recensent les propriétés privées qu'elles soient bâties ou non bâties et identifient leurs caractéristiques et leurs propriétaires.

Chaque année, toutes les communes de métropole et d'outre-mer reçoivent gratuitement de la DGFIP ces données sous forme de CD-Rom .

valeur vénale des logements

la DGFIP propose aux collectivités et établissements publics locaux un nouveau service :

« demande de valeurs foncières ».

(conduite des politiques foncières et d'aménagement)

LES DONNÉES LOCALES

- Les bases de données des agences régionales de santé (ARS)

- Les bases des communes

Le péril

- Les bases de la commission de médiation pour le Droit au Logement Opposable

Le signalement DALO

- Les bases des caisses d'allocations familiales et de la mutualité sociale agricole

Le contrôle de la décence, le fichier des allocataires

- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

transmis par l'opérateur dans un délai de 5 jours ouvrables au directeur général de l'agence régionale de santé qui en informe le Préfet

LES DONNÉES LOCALES à l'échelle des collectivités

- le contentieux du service de l'urbanisme
- les fichiers communaux de connaissance des coupures de fluides, ou des gestionnaires de fluides (impayés et tarifs sociaux) ;
- les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) : elles sont répertoriées à l'adresse et contiennent un certain nombre d'informations sur les caractéristiques du logement et les conditions de la transaction ;
- fichier de la demande locative sociale (adresses récurrentes)
- saisines de la commission de conciliation ;
- fichier du suivi des préventions des expulsions ;
- adresse d'intervention récurrente des services d'hygiène (exemple distribution de produits de dératisation mis à disposition gratuitement par la commune) ;
- les demandes d'hébergement en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), le motif est indiqué sur les fiches de demande ;
- les fonds de solidarité pour le logement (FSL).

LES RETOURS D'INFORMATION DU TERRAIN LE REPÉRAGE ACTIF

- les élus, acteurs de proximité incontournables
- les CCAS (travailleurs sociaux et personnels des services de portage de repas à domicile) ;
- les SCHS (en charge de la LHI sur leur territoire)
- les DT ARS (techniciens sanitaires santé environnement)
- CG/comité de suivi du plan (PDALPD et PDLHI)
- CG/les travailleurs sociaux du Conseil Général
- CAF/MSA service des contrôles



LES RETOURS D'INFORMATION DU TERRAIN

LE REPÉRAGE ACTIF

Les opérateurs

les associations d'aide à domicile

les associations d'aide aux personnes en difficulté

les associations de locataires

l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) ;

les maisons du droit

les services de sécurité (forces de l'ordre et pompiers)

les personnels de santé (infirmiers, médecins)

les facteurs

les services en charge des impayés d'énergie

les syndicats, etc.



OUTILS DE REPÉRAGE SUIVI DE L'HABITAT INDIGNE



ORTHI

(OUTIL DE REPÉRAGE ET DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET NON DÉCENT)

Outil créé pour coordonner l'action publique

- suivre la sortie d'indignité des logements repérés et évaluer les actions menées
(extrait du fichier foncier 'invariant fiscal' « carte d'identité fiscale » du logement)

•@riane-BPH (DGS)

CRISTAL (CNAF)

(outils de gestion des procédures, interfaces en cours de développement)

• *Données saisies manuellement*, pour les procédures absentes des bases de données alimentant ORTHI,

les procédures conduites par les collectivités locales ;(exemple : arrêtés de péril).

L'OUTIL D'AIDE AU REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

(DGALN ET ANAH)

BUT

Identifier de façon exhaustive les copropriétés de plus de 10 logements hors HLM ou SEM en zone urbaine

repérer les fragilités potentielles

qualifier et hiérarchiser les risques de dégradation ;

Marqueurs

déqualification des logements sur le marché de l'immobilier à l'échelle de l'intercommunalité ;

concentration de ménages en situation de fragilité économique, échelle de la copropriété

Les sources retenues pour construire ces marqueurs sont :

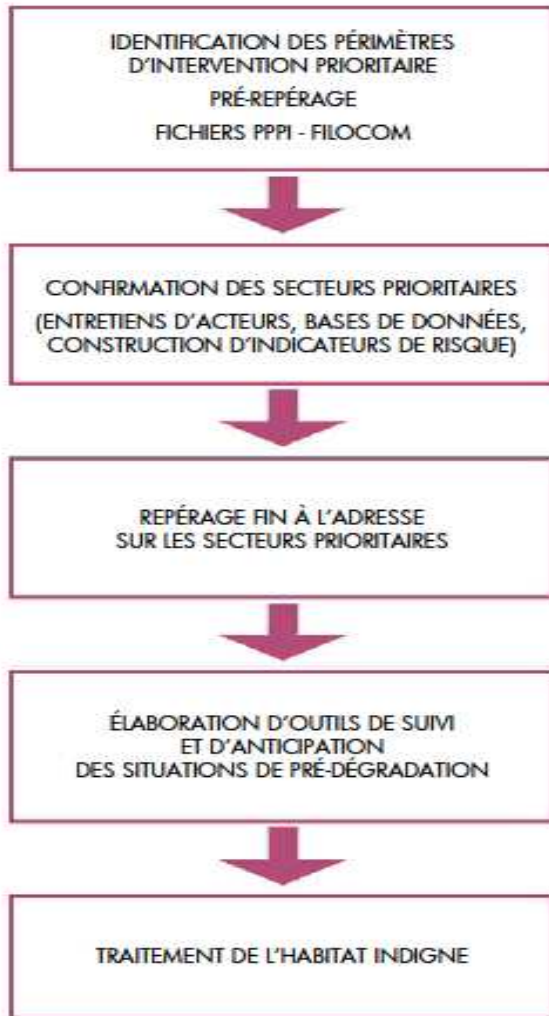
Fichiers fiscaux fonciers (identification des copropriétés et durée moyenne d'occupation) ;

Fichiers taxe d'habitation (statut d'occupation, locataire/propriétaire et imposition des ménages) ;

Filocom (revenu moyen des ménages).

SYNTHÈSE SCHÉMATIQUE - CONCLUSION

SYNTHÈSE SCHÉMATIQUE



Identification à la section cadastrale sur la base des données PPPI (délégation territoriale de l'Anah) que l'on peut affiner (qualitativement) en fonction des contextes locaux en mobilisant les données Filocom (fichier source du PPPI) disponibles auprès du statisticien régional (DREAL).

Croisement avec les secteurs connus par les acteurs locaux et exploitation des données locales pour valider les périmètres prioritaires à l'échelle des communes de la section cadastrale.
Ces croisements ascendants et descendants ne s'arrêtent jamais tout au long du processus de repérage.

Un changement d'échelle et l'exploitation des fichiers à l'adresse disponibles dont les fichiers fonciers fiscaux (base ministère) ou MAJIC3 (à disposition des collectivités), les fichiers CAF, etc.
Réalisation sur le terrain et démarrage des procédures de traitement des situations repérées (incitatives et coercitives).

La vision sur le long terme doit être valorisée, notamment à travers ces outils de suivi et d'anticipation.

Le traitement de l'habitat indigne est la finalité des processus de repérage.

