

**Réseau d'échanges sur la LHI en Pays de la Loire
dans le cadre de la mise en oeuvre du PRSE2**

Groupe de travail LHI du CRH

Compte-rendu de la journée du 15 juin 2011 à Nantes

L'ordre de la journée était le suivant :

- Matin :
- Point d'actualités sur le PRSE2 et les aides en faveur du traitement des logements indignes (Thierry DURAND et Arnaud HERVE de la DREAL)
 - Présentation du rôle et des missions du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (Michel POLGE du PNLHI)
 - Présentation de l'action du Service communal d'hygiène et de santé de Nantes dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne (Patricia MARS du SCHS de Nantes)
 - Tour de table sur la mise en oeuvre de la politique de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental.
- Après-midi :
- Démarche de repérage des logements indignes sur le territoire de la Communauté de communes de Château-Gontier en Mayenne à l'aide des fichiers fonciers (Dominique FLORENTIN de la DDT de la Mayenne)
 - Comparaison des données PPPI aux données de terrain par quartier de Nantes (Lucie GOBIN, stagiaire en master 2 aménagement au SCHS de Nantes)
 - Réduire la précarité énergétique dans les logements anciens (Jacques JONCHERE de l'union régionale PACT Bretagne)
 - Procédure de travaux d'office dans le cadre d'une mesure d'urgence (Philippe MENARD de la DREAL)
- P.J :
- dossier remis aux participants (courrier de diffusion du PRSE2, fiche de suivi des actions programmées dans le cadre de l'action 6 du PRSE2 sur la LHI, appel à candidature lancé par la DGALN auprès des DDT(M) pour la phase de test de l'application ORTHI et fiche de présentation des aides d'Action Logement en faveur du traitement des logements indignes) ;
 - diaporama sur l'état d'avancement de l'action 6 du PRSE 2 ;
 - diaporama sur la démarche de repérage des logements indignes sur le territoire de la CC de Château-Gontier ;
 - diaporama sur la comparaison des données PPPI aux données de terrain par quartier de Nantes ;
 - diaporama sur la réduction de la précarité énergétique dans les logements anciens ;
 - diaporama sur la procédure de travaux d'office dans le cadre d'une mesure d'urgence.

Participants : cf. liste en annexe

Interventions de la matinée :

1) Points d'actualités

Thierry DURAND présente le bilan des actions du PRSE2 sur le volet habitat indigne (cf. fiche).

A. HERVE présente la nouvelle modalité de financement d'Action logement en faveur du traitement des logements indignes (cf. fiche).

2) Présentation du rôle et des missions du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (Michel POLGE, directeur)

Le PNLHI est une structure interministérielle qui dépend des ministères du logement, de la santé, de l'intérieur et de la justice et est rattachée à la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement des personnes sans abris et des mal logés, dirigée par Alain Régnier, préfet.

Elle a été créée il y a une dizaine d'années pour fédérer les réseaux des acteurs de la LHI, diffuser les bonnes pratiques et produire des textes réglementaires. Le pôle réalise toute une série de guides dont le prochain portera sur les propriétaires occupants qui peuvent faire l'objet d'arrêtés d'insalubrité, contrairement à ce que l'on croit. Le PNLHI a également un rôle de formation et de compagnonnage. Il traite ainsi plus de 500 questions par an. Depuis six mois, le PNLHI est également en train de constituer un réseau de correspondants techniques au niveau régional, l'objectif étant d'avoir un correspondant par région et des personnes venant de services des quatre ministères de tutelle du PNLHI (logement, santé, intérieur, justice). Ces personnes n'ont pas vocation à faire concurrence aux agents chargés de la LHI en DREAL mais pourront se retourner vers le pôle national qui traite plus de 500 questions par an. Il y a actuellement entre 20 et 25 correspondants. Dans les Pays de la Loire, les correspondants sont Philippe MENARD, conseil technique habitat indigne et copropriétés dégradées à la DREAL, et Sonia TRIVIDIC, chargée de mission habitat indigne à la DDTM de la Loire-Atlantique.

L'actualité juridique et financière du pôle porte sur les points suivants :

- La proposition de loi « Huygue » sur les marchands de sommeil a été votée en première lecture par l'Assemblée Nationale et devrait passer devant le Sénat à la rentrée de septembre-octobre. Elle permet à l'Etat et aux maires d'assortir leurs arrêtés d'une astreinte quotidienne jusqu'à exécution des travaux. Cette astreinte, émise par voie administrative et non pas judiciaire, est perçue par celui qui l'émet ;
- Le fonds d'aides pour le relogement d'urgence (FARU), institué pour une durée limitée à 5 ans (de 2006 à 2010) par l'article 39 de la loi de finances pour 2006, a été prorogé de 5 ans par l'article 56 de la loi de finances pour 2011 ;
- la circulaire FEDER sur le financement des logements pour les communautés marginalisées a été signée par le ministère de l'Intérieur. Elle couvre le champ de la lutte contre l'habitat indigne (résorption des bidons-ville, traitement des quartiers à forte concentration d'habitat indigne) et permet aux communes d'être financées jusqu'à 50% pour faire de l'acquisition-réhabilitation ou acquisition-démolition et pour faire de l'hébergement ;
- le PNLHI travaille actuellement sur la possibilité de recouvrer ce qui est fait en régie dans le cadre des travaux d'office. Il s'agirait d'ajouter un pourcentage au montant des travaux.

En terme d'action, depuis le lancement du plan d'action d'urgence contre les marchands de sommeil en 2007 et la circulaire Dati, le nombre d'arrêtés pris par l'Etat est passé de 600 à 2 200 par an. Malgré cette forte augmentation, il y a encore des territoires non concernés par des arrêtés, notamment des communes ayant déposé un dossier dans le cadre du PNRQAD.

Le PNLHI doit mettre en ligne prochainement une note sur la façon de saisir les magistrats référents qui sont très utiles pour faire pression sur les propriétaires. En 2010, 80 marchands de sommeil ont été condamnés, la condamnation pouvant aller jusqu'à des confiscations d'immeubles. Un tour de table permet de constater que sont repérés un marchand de sommeil à Angers, 2 ou 3 sur Nantes, 1 dans la Sarthe (secteur Nord du département) et probablement 1 à La Roche-sur-Yon.

Le repérage est un enjeu fort de la lutte contre l'habitat indigne. Pour ce faire, il existe deux sources de données principales : le PPPI et les fichiers fonciers. Le PPPI permet d'identifier les territoires prioritaires et de caractériser les logements indignes. En complément, les fichiers fonciers ou données MAJIC II permettent de connaître l'adresse des logements pour effectuer des repérages de terrains.

Le préfet Régnier devrait signer prochainement une circulaire qui demandera de recenser et toiletter les arrêtés non suivis d'effet. Un tour de table permet de constater que sur Nantes, il y a une centaine d'arrêtés non suivis d'effet, surtout des arrêtés pour logements impropres à l'habitat. Le SCHS de Nantes est en train de vérifier si les logements ne sont pas de nouveau occupés. En Mayenne, une vingtaine d'arrêtés non suivis d'effet ont été recensés. Dans la Sarthe, après plusieurs années sans arrêté, six ont été pris au cours des trois dernières années. De même en Vendée, pendant des années, il n'y a pas eu d'arrêté. Actuellement 15 arrêtés sont en cours. Michel POLGE signale le recours à un prestataire en Bourgogne pour toiletter 400 arrêtés non suivis d'effet ;

3) Présentation du Service communal d'hygiène et de santé de Nantes et de son action dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne (Patricia MARS)

Le SCHS de Nantes est rattaché à la direction de la santé et de la tranquillité publique. Il est composé de 9 inspecteurs, 2 secrétaires et un chef de service. Les 9 inspecteurs traitent des dossiers habitat.

En 2010, le service a visité 500 logements dont 29 étaient insalubres, et a réalisé 317 mises en demeure au titre du RSD. Pour le signalement et le repérage des logements indignes, le SCHS travaille avec plusieurs services. En externe à la ville de Nantes, des réunions d'informations et d'échanges ont été organisées tout d'abord avec les travailleurs sociaux du CG et du CCAS puis avec la FNAIM. Le service est également amené à intervenir dans le cadre des réunions de copropriétés pour information. En interne, le SCHS travaille en relation avec le service logement pour examiner les demandes de logements sociaux (si la case insalubrité est cochée, un courrier est envoyé au demandeur pour lui dire que son logement peut être visité) et le service de la direction générale de l'urbanisme pour examiner toutes les DIA et les demandes d'autorisation d'urbanisme (aménagements de comble et transformations de commerces en logements).

Lorsque les logements sont repérés, le SCHS intervient pour qu'ils soient remis en état. On peut constater que les propriétaires rechignent à recourir aux aides de l'Anah qui sont jugées trop compliquées. Par ailleurs, les propriétaires ne veulent pas conventionner le logement après travaux.

Par ailleurs, la procédure de travaux d'office est assez lourde à mettre en oeuvre car il faut passer par une maîtrise d'oeuvre. Chaque logement indigne est un cas particulier en terme de travaux.

En matière d'hébergement et de relogement, le SCHS souhaite aboutir à un protocole pour savoir qui fait quoi. Patricia MARS insiste sur l'avancée constituée par la convention tripartite passée avec Nantes Habitat, la DDTM et un locataire pour son relogement.

Le SCHS participe au diagnostic et à l'élaboration des OPAH en projet sur Nantes. Il a réalisé deux plaquettes sur comment entretenir son patrimoine et sur le rôle du maire en matière d'habitat. Ces plaquettes sont disponibles sur le site internet de la ville de Nantes à l'adresse suivante : <http://www.nantes.fr/mairie/services-municipaux/direction-generale-securite-et-tranquillite-publique>. le SCHS souhaite renforcer son action en matière de saturnisme. Il travaille sur le radon avec le service santé publique de la ville de Nantes. Deux étudiantes en master sont actuellement en stage pour travailler sur les données PPPI (cf. supra) et sur l'impact social d'une OPAH sur le public. Les projets du service sont de développer le contrôle des hôtels meublés et d'instaurer un contrôle permanent des propriétaires indécents (contrôle technique et aspect social).

4) Tour de table sur la mise en œuvre de la politique de la lutte contre l'habitat indigne dans les départements de la région

Suite au tour de table sur la mise en oeuvre de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental, il est possible de dégager par département les points forts et points faibles suivants :

	Points forts	Points faibles
Loire-Atlantique (pôle départemental actif depuis janvier 2011)	Réunions mensuelles du comité opérationnel qui est chargé du suivi des dossiers 2 comités technique par an convention tripartite avec Nantes Habitat travail en cours sur les arrêtés bloqués	Hébergement et relogement (un groupe de travail doit être mis en place en septembre dans le cadre du pôle départemental)
Maine-et-Loire (pôle créé en 2008)	Travail en cours sur le lien avec les communes dans le cadre des projets d'OPAH sur tout le territoire Intervention d'un prestataire pour construire les projets avec les occupants. CAF a réalisé des guides pour les locataires et les bailleurs qui sont disponibles sur son site internet.	Aspect coercitif à renforcer en lien avec les magistrats référents. Le pôle a prévu de travailler en lien avec les organismes payeurs des allocations logement. Le problème est que la CAF n'a pas de fichier logement.
Mayenne (première instance créée en 2005 et transformation en pôle en 2006)	Signalement par les CAF et MSA 2 PIG précarité énergétique et habitat indigne l'objectif d'avoir un élu référent par communauté de communes pour faire connaître le pôle auprès des élus le conseil général travaille sur un guide sur comment un élu peut saisir le pôle	Problème du suivi des logements qui deviennent vacants. En milieu rural, l'habitat indigne est très dispersé, d'où la difficulté de le repérer.
Sarthe (pôle créé en 2006)	Un comité de pilotage 1 ou 2 fois par an réunion du comité technique toutes les 5 ou 6 semaines En 2010, mise en place de 3 PIG par le CG sur l'insalubrité, l'habitat dégradé et la précarité énergétique et- formation du personnel de la CAF.	Le PIG précarité énergétique et habitat indigne rencontrent des difficultés. Sur les 32 dossiers traités dans le cadre du dispositif PIG en 2010, aucun n'a été financé par l'ANAH. A fin juin 2011, un seul dossier financé par l'ANAH. Lorsqu'il y a intervention du pôle, les

		locataires sont souvent déjà partis compte tenu d'un marché du logement détendu. Pour éviter la relocation des logements en l'état, la CAF suspend ses allocations sur les logements repérés.
Vendée (une cellule de traitement de l'habitat indigne)	Un PIG habitat indigne. Fin 2011, va se poser la question du renouvellement du PIG LHI.	La cellule de traitement sera vraiment opératoire lorsque les travailleurs sociaux auront été formés à remplir la grille de signalement. Provisoirement, il n'y a plus d'interlocuteur à l'ARS suite à des mutations.

Interventions de l'après-midi :

- 5) Démarche de repérage des logements indignes sur le territoire de la Communauté de communes de Château-Gontier à l'aide des fichiers fonciers (cf. diaporama)

Les fichiers fonciers permettent de cartographier les logements de classement cadastral 6, 7 et 8 à la parcelle. Ces données sont ensuite examinées avec les maires pour vérification et identification des logements, avant prise de contact avec les propriétaires par l'opérateur.

Cette démarche a été présentée aux élus pour la première fois en octobre 2010. Elle se révèle très pédagogique dans la mesure où elle permet de leur faire prendre conscience de l'existence de logements indignes sur le territoire de leur commune.

Pour l'instant, elle a été conduite jusqu'au bout sur une seule commune, celle d'Azé. Sur 6 logements repérés, 1 seul a fait l'objet pour l'instant d'une réponse du propriétaire.

Elisabeth LAFORGE signale le marché passé, par le CDH avec la CARENE, pour repérer les logements indignes. Dans ce cadre, il est prévu d'utiliser les fichiers fonciers et les fonds cadastraux. Un logiciel permet d'afficher les informations à la parcelle et de zoomer sur les secteurs où il y a le plus de logements afin de les visiter avant l'envoi d'un courrier.

- 6) Comparaison des données PPPI aux données de terrain par quartier de Nantes (cf. diaporama)

Les données PPPI et les données concernant les interventions du SCHS se recoupent globalement à l'exception de quelques îlots sur lesquels le taux de logements potentiellement indigne dans le parc privé est relativement élevé et les interventions du SCHS peu présentes (Madeleine, Roche, Maurice, Bougainville). Cependant, les données PPPI ne prennent pas en compte les réhabilitations de logements en cours sur ces secteurs, qui font ou ont fait l'objet d'opération d'amélioration de l'habitat, et un repérage de terrain grâce aux fichiers fonciers permettrait d'apporter des précisions sur ces données.

Dans les huit quartiers les plus touchés par la présence de l'habitat indigne, la part des logements potentiellement indignes construits avant 1949 est relativement importante, ce qui permet d'expliquer en partie la dégradation avancée du bâti. Cette part est supérieure à 80% pour les quartiers Dalby-Stalingrad, Chantenay-Sainte-Anne, Madeleine-Champ de Mars et le centre ville.

De plus, ces différents quartiers sont également touchés par les problématiques de sur-occupation des logements et de risque de saturnisme.

Fabrice GUIBERT signale la possibilité d'utiliser les données des CAF pour repérer les logements indignes. La CAF Anjou ressort ainsi tous les locataires dont l'aide au logement représente 70% du coût du logement et leur envoie un courrier d'auto-évaluation d'état de leur logement. Sur 215 envois, il y a eu 50 retours d'auto-évaluation.

7) Etude sur la précarité énergétique (cf. diaporama)

Précarité énergétique et habitat indigne sont souvent liés. Lorsqu'on travaille sur la précarité énergétique, on rencontre souvent d'autres problèmes qu'il faut traiter. A l'inverse, la précarité énergétique peut également conduire à l'insalubrité.

8) Procédure de travaux d'office dans le cadre d'une mesure d'urgence (cf. diaporama)

La présentation a donné lieu à un débat sur l'intérêt respectif de la procédure d'urgence et de la procédure de péril. La procédure d'urgence a permis en l'occurrence de renforcer l'arrêté d'insalubrité.

Services et collectivités représentés :

DDT 53
CAF Anjou
Laval agglomération
DDT 72
DT 53 ARS
DDT 49
CG 49
DREAL
DT 44 ARS
Commune d'Angers
SCHS Nantes
DT 72 ARS
DT 49 ARS
CAPEB
UR PACT Bretagne
CDH 44
DDCS 85
Le Mans métropole
Ville de Nantes
CG 85
UFC Que choisir
PNLHI
Saumur Loire Développement
CG72
DDTM 44

Services et collectivités excusés :

DDCSPP 53
CAF Angers
Commune de Mûrs Erigné
Pays des vallées d'Anjou