



PREFET DE L'AVEYRON

PROTOCOLE D'ACCORD RELATIF A LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE DEPARTEMENT DE L'AVEYRON 2017 - 2022

Entre :

L'Etat représenté par le Préfet du département de l'Aveyron,

L'agence nationale de l'habitat (*ANAH*) représentée par son Délégué local,

Le conseil départemental de l'Aveyron représenté par son Président,

L'agence régionale de santé (*ARS*) représentée par sa Directrice générale,

Le Parquet représenté par Monsieur le procureur,

L'association départementale des Maires (*ADM*) et Présidents de communautés de l'Aveyron représentée par son Président,

La caisse d'allocations familiales (*CAF*) de l'Aveyron représentée par son Directeur,

La mutualité sociale agricole (*MSA*) de Midi Pyrénées-Nord représentée par son Directeur général,

L'agence départementale d'information sur le logement (*ADIL*) représentée par sa Présidente,

L'union départementale des associations familiales de l'Aveyron (*UDAF*) représentée par sa Présidente,

La communauté d'agglomération « Rodez Agglomération » représentée par son Président,

L'union nationale de la propriété immobilière de l'Aveyron (*UNPI 12*) représentée par son Président,

Le présent protocole formalise la reconduction, pour une durée de 5 ans, du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (*PDLHI*) en Aveyron. Il définit le champ d'action, l'organisation du pôle, les objectifs globaux et les engagements de chacun des partenaires.

La prorogation du pôle et la formalisation de ce protocole s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (*PDALHPD*) 2016 - 2021 du département de l'Aveyron (*Mesure n°2.1: Mobiliser pour permettre une montée en puissance du pôle de lutte contre l'habitat indigne et développer les actions de lutte contre la précarité énergétique*).

EXPOSE DES MOTIFS

➤ Le constat:

- ✓ un regard statistique

En Aveyron, les études engagées sur l'habitat montrent l'existence d'un habitat indigne aussi bien dans le milieu rural, où il affecte principalement des propriétaires occupants et concerne une forte proportion des résidences principales, qu'en milieu urbain, où il touche plus particulièrement des locataires.

Le parc privé potentiellement indigne (*PPPI*) peut être approché grâce à l'outil national que constitue le fichier des logements communaux (*FILOCOM 2013*) de la direction générale des impôts. Il est bâti sur le croisement de données relatives à l'état des logements (*classement cadastral de 1 à 8*) et de données relatives aux revenus des occupants (*pourcentage du plafond de ressources HLM*).

Les catégories 7 et 8 (*état médiocre à délabré*) occupées par des ménages dont les ressources sont inférieures à 150 % du seuil de pauvreté représentent encore environ 3 100 logements en 2013 (*contre 4 700 en 2005*) en Aveyron, soit 2,5 % des résidences principales (*RP*). Ce taux atteint 6,5 % (*8 083 logements*) si l'on intègre la catégorie 6 constituée de logements de qualité réduite et dont les occupants ont des revenus très faibles, inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté.

Cet habitat potentiellement indigne (*classes 7 et 8*) accueille une population d'environ 5 300 habitants.

Plus de 70 % des logements du PPPI sont occupés par des propriétaires et 17 % sont des logements locatifs.

66 % des ménages occupant ce parc ont plus de 60 ans.

84 % du PPPI est constitué de maisons individuelles. 96 % du parc a été construit avant 1949.

Une partie de ce parc expose un grand nombre de ses occupants à des risques importants en matières sanitaire, sociale et de sécurité quotidienne. Ce parc de logements dégradés se traduit par des conditions de vie indignes qui justifient une action publique volontaire et déterminée, et des mesures spécifiques.

- ✓ le bilan du pôle sur la période 2012-2017

Le pôle a enregistré plus de 540 signalements.

80 % des logements signalés ont pu être visités ou diagnostiqués (*Près de la moitié relèvent de la non décence, un quart de l'insalubrité et un quart du règlement sanitaire départemental*).

40 % des situations ont pu être résolues et sortir du dispositif.

Pour cela, 50 comités d'orientations et de suivis (COS) ont été tenus. Cette implication constante de la plupart des partenaires, gage d'efficacité, a été renforcée par la mise en œuvre du décret n° 2015-191 de février 2015 par la CAF (*conservation de l'aide aux logements jusqu'à la réalisation des travaux*).

Le comité technique s'est réuni à deux reprises afin de résoudre des situations complexes.

A l'inverse des chiffres du PPPI, peu de signalements concernent les propriétaires occupants du milieu rural (*14 % pour l'ensemble des propriétaires occupants*)

86 % des signalements concernent des logements occupés par des locataires qui sont essentiellement concentrés sur les zones urbaines

➤ les perspectives:

- ✓ un pilotage du pôle renforcé avec la nomination d'un sous-préfet.

En réponse à l'instruction du gouvernement du 15 mars dernier relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, le préfet de l'Aveyron a désigné, par lettre de mission du 4 avril, le sous-préfet de Millau. Celui-ci a reçu comme consigne de piloter le PDLHI de l'Aveyron, d'améliorer la coordination des différents services de l'Etat, d'accompagner les acteurs locaux, et de développer les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.

- ✓ Une synergie à créer entre le PDLHI et les nouvelles intercommunalités.

Connaître localement les situations difficiles et avoir un regard de proximité sur leur suivi sont des éléments essentiels pour qualifier le travail du pôle et associer les ressources locales en relais de son action. C'est pourquoi un des enjeux du nouveau protocole sera de créer progressivement et de développer un réseau de terrain en partenariat avec les collectivités, notamment les intercommunalités.

Par ailleurs, afin de faciliter les échanges entre le pôle et les intercommunalités d'une part, et promouvoir localement la prise en compte de cette thématique sur les territoires développant une réflexion dans le domaine de l'habitat ou de l'urbanisme d'autre part, le pôle répondra aux éventuelles sollicitations écrites des collectivités sur la situation de leurs territoires. Afin de préserver la confidentialité nécessaire, la réponse apportée sera d'ordre général et visera à qualifier le territoire par rapport à la situation départementale. Le document, proposé par le secrétariat du pôle, sera examiné par le comité d'orientation et de suivi préalablement à l'envoi à la collectivité.

Afin de mener à bien cet objectif commun d'éradication de l'habitat indigne, l'ensemble des signataires du présent protocole, décident de reconduire les actions coordonnées du pôle sur la période 2017-2022 dans le cadre du dispositif défini ci-après.

ARTICLE 1 : LE CHAMP D'ACTION

Le champ d'action est celui de l'habitat indigne tel que défini à l'article 84 de la loi 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 ».

Par ailleurs, il s'étend aussi sur l'habitat non décent, qui s'appuie sur un positionnement juridique différent (*article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30 janvier 2002*), mais dont les désordres repérés relèvent dans la majorité des cas de la notion d'habitat indigne.

Le périmètre porte sur l'ensemble du département de l'Aveyron. Toutefois des actions plus ciblées pourront être réalisées sur des territoires prioritaires ou sur lesquels les collectivités souhaiteraient s'investir.

ARTICLE 2 : ORGANISATION DU POLE (cf annexe 1 jointe)

Le fonctionnement du pôle est assuré par :

- un **comité de pilotage**, qui se réunit, dans le cadre du comité responsable du PDALHPD, une fois par an. Il a pour mission de fixer les orientations de l'année à venir, décliner un plan d'actions et d'examiner le bilan de l'année précédente.
- un **secrétariat**, qui est tenu par l'unité habitat et logement de la direction départementale des territoires. Il a en charge la réception, l'enregistrement et la transmission des signalements vers le comité d'orientation. Il anime le pôle et assure le suivi des situations.
- un **comité d'orientation et de suivi**, qui est composé des représentants techniques des signataires. Il est animé par le chef de service en charge de l'habitat au sein de la direction départementale des territoires ou son représentant. Il se réunit mensuellement et est l'observatoire du pôle. Ce comité effectue le recensement et le tri (*indécence, péril, insalubrité...*) de toutes les situations de logements indignes, et les transmet aux organismes compétents (*Commune, CAF, MSA, ARS*) sauf s'il s'agit d'une situation complexe, auquel cas cette dernière est transmise au comité technique.
- un **comité technique**, qui est composé des représentants techniques des signataires et où sont conviés tous les acteurs concernés par la situation. Il est animé par le chef de service en charge de l'habitat au sein de la direction départementale des territoires ou son représentant. Il se réunit « à la demande » pour examiner tout dossier complexe (*travaux d'office...*).

ARTICLE 3 : LES OBJECTIFS GLOBAUX

L'objectif du pôle est de piloter et d'animer la politique de lutte contre l'habitat indigne dans le département. Son champ d'actions s'articule autour du repérage et du traitement des situations sur les logements occupés.

1. **Logements occupés par des locataires** : mettre en œuvre les procédures d'insalubrité au regard du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental et de la non décence.
2. **Logements occupés par des propriétaires occupants** : assurer une coordination des interventions financières et sociales sur les situations de propriétaires-occupants mal logés en difficulté.
3. **Relogement des occupants** : mettre en place toute action facilitant le relogement, en urgence si nécessaire, des ménages en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité ou pendant les travaux.
4. **Suivi des situations** : l'objectif est d'assurer, à la suite du repérage de situations d'habitat indigne et non décent, le suivi des mesures prises et/ou des travaux réalisés.
5. **Tenue d'un observatoire nominatif des logements indignes** :
Cet observatoire, prévu par la loi, permet la mise en œuvre de l'objectif précédent de suivi des situations et l'évaluation des résultats obtenus. Il s'appuie sur l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (*ORTHI*), dont l'administrateur local est au secrétariat du pôle.

ARTICLE 4 : LE PLAN D'ACTIONS

Art 4-1 : le dispositif de repérage

Il se fait par la mobilisation de tous les acteurs de terrain tels que le réseau social et médico-social du conseil départemental, l'ADIL, la CAF, la MSA, la CARSAT, les animateurs de programmes d'amélioration de l'habitat, les services de police et de gendarmerie, les associations, les centres de secours, l'autorité judiciaire, l'ARS, les collectivités locales (*élus, CCAS, organismes de tutelle, ...*). Afin d'améliorer le repérage, des réunions d'information et des formations en vue de détecter les situations d'habitat indigne seront organisées avec distribution de grilles de signalement.

Art 4-2 : le dispositif de transmission des signalements

Les signalements sont transmis au secrétariat du pôle par courrier à :

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire, urbanisme logement – unité habitat-logement
Secrétariat du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
9, rue de Bruxelles ZAC de Bourran
12033 Rodez cedex 09

ou courriel à : ddt-secretariatpdlhi@aveyron.gouv.fr

Les signalements sont enregistrés et transmis, accompagnés de l'ordre du jour, aux membres du comité d'orientation une dizaine de jours avant la tenue de celui-ci, afin que chacun puisse apporter les éléments éventuels qu'il détiendrait sur les cas signalés.

Art 4-3 : les modalités de tri

Le comité d'orientation et de suivi transmet les signalements en fonction des cas aux organismes compétents :

- insalubrité : ARS
- indécence : CAF – MSA (*pour leurs allocataires*)
- désordres relevant du règlement sanitaire départemental (*RSD*) : Mairies
- les dossiers complexes sont examinés par le comité technique

Sur les territoires couverts par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (*OPAH*) ou un programme d'intérêt général (*PIG*), le signalement est transmis à l'animateur retenu.

Art 4-4 : les modalités de traitement et de suivi des cas signalés

1. Cas d'insalubrité manifeste :

- l'ARS assure le traitement et le suivi du dossier relevant de la police du préfet ;
- l'ARS prépare le signalement, au parquet, de toute suspicion de situation de logement contraire à la dignité humaine ou de mise en danger d'autrui ;
- l'ARS suit les étapes menées par les directions départementales des territoires et de la cohésion sociale et de la protection des personnes (*DDT / DDCSPP*) dans le cadre de l'exécution d'office des travaux et de l'hébergement à la suite d'un arrêté de police ;
- l'animateur du PIG ou de l'OPAH assure l'accompagnement sanitaire et social personnalisé des locataires.

2. Cas d'indécence manifeste :

- la CAF assure le traitement et le suivi du dossier ;
- La CAF mandate son prestataire de service pour réaliser les visites des logements de ses allocataires.

3. Cas des logements présentant des désordres importants sans relever de l'insalubrité ou de l'indécence :

- traitement assuré par l'autorité compétente : maire (*péril, RSD*) ;
- mandatement de l'animateur du PIG ou de l'OPAH pour l'accompagnement sanitaire et social personnalisé des locataires ;
- le secrétariat du pôle assure le suivi des dossiers signalés.

4. Cas complexes : ils sont étudiés par le comité technique.

ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les services de l'État s'engagent à :

- assurer le pilotage (*en lien avec le président du conseil départemental*), l'animation et le secrétariat du pôle ainsi que l'administration et le déploiement de l'application ORTHI ;
- mobiliser les crédits d'intervention nécessaires pour mener à bien certaines actions (*lutte contre le saturnisme, travaux d'office...*) ;
- mobiliser des solutions de relogement provisoire ou définitif (*à titre exceptionnel pour des situations justifiables au regard de la réglementation relative à la salubrité et la sur-occupation*) via le PDALHPD ;
- prendre les arrêtés préfectoraux de déclaration d'insalubrité nécessaires ;
- assurer la liaison entre les différentes instances.

L'Anah s'engage à :

- financer prioritairement les travaux dans les logements repérés comme indignes, conformément à la réglementation générale de l'Anah en vigueur et son plan d'actions local.

Le conseil départemental s'engage à :

- assurer le pilotage (*en lien avec le préfet*). Quand les travailleurs sociaux et médico-sociaux du département auront connaissance d'une situation, ils apporteront un premier niveau d'information sur le dispositif et inviteront les ménages à signaler leur situation d'habitat indigne.

L'ARS s'engage à :

- participer au niveau stratégique au comité de pilotage annuel en charge de la définition du plan d'action et de la validation du bilan d'activité du pôle ; elle apportera son expertise dans la lutte contre l'insalubrité pour la déclinaison des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne ;
- participer aux groupes de travail visant à élaborer les procédures de travail entre les différents partenaires, les actions de repérage, les actions de formation et d'information des partenaires ;
- participer aux groupes de travail en charge de la coordination des différents membres du pôle sur les dossiers relevant de situation d'insalubrité ;
- participer à la mise en commun des dossiers traités par chaque partenaire ;
- assurer l'administration de l'applicatif @riane habitat et sa mise à disposition de partenaires définis.

La CAF s'engage à :

- étudier tous les signalements de non décence concernant ses allocataires bénéficiant d'une allocation logement avec, si nécessaire, réalisation d'une visite sur site ;
- informer le PDLHI des situations d'indécence connues et de leur suivi ;
- conserver l'aide au logement dans le cas de non-décence avérée ;
- contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes.

La MSA s'engage à :

- informer le public fragile en situation potentielle d'habitat indigne, reçu dans le cadre de la mission de service social spécialisé, des missions du pôle ;
- orienter ce public vers le pôle ;
- sensibiliser les travailleurs sociaux MSA ;
- Sensibiliser ses élus locaux.

L'ADIL s'engage à :

- informer et sensibiliser tous les publics concernés, élus ou particuliers (*locataires, propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants*) sur les obligations et procédures en lien avec l'habitat indigne, et selon le cas, sur les aides et financements mobilisables pour la réalisation de travaux et la mise en conformité des logements ;
- assurer des formations auprès des travailleurs sociaux et des élus locaux.

L'ADM s'engage à :

- informer et sensibiliser les maires sur la lutte contre l'habitat indigne ;
- aider les maires dans la mise en œuvre des mesures de police en matière de règlement sanitaire départemental et de sortie de péril.

Le parquet s'engage à :

- accorder une attention particulière aux signalements et aux traitements des procédures relatives aux logements insalubres dans le cadre d'une articulation attentive avec les autres acteurs du pôle ;
- transmettre les signalements dont il a connaissance dans le cadre de ses dossiers ;
- participer au comité d'orientation et de suivi du PDLHI sur demande expresse du secrétariat du pôle (*situations complexes susceptibles d'engager la responsabilité pénale du bailleur*).

L'UDAF s'engage à :

- sensibiliser ses travailleurs sociaux sur la détection des cas de logement et habitat indigne qu'ils pourraient rencontrer dans l'exercice de leur mission, notamment en les incitant à suivre toute formation mise en place dans le cadre du PDALHPD ;
- signaler les situations d'habitat indigne ;
- informer les associations familiales sur la thématique habitat indigne ;

La communauté d'agglomération « Rodez Agglomération » s'engage à :

- mobiliser ses services et/ou son opérateur dans le cadre des dispositifs opérationnels de type OPAH-RU, PIG ou autres, dans la détection des ménages en situation de mal logement et de signaler les situations d'habitat indigne ;
- sensibiliser ses services sur la détection des cas de logement et d'habitat indignes qu'ils pourraient rencontrer dans l'exercice de leur mission ;
- financer prioritairement, dans le cadre de la délégation des aides à pierre, les travaux dans les logements repérés comme indignes, conformément à la réglementation générale de l'Anah.

L'union nationale de la propriété immobilière de l'Aveyron s'engage à :

- sensibiliser ses adhérents à l'obligation de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (*article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989*) ;
- informer ses adhérents de la possibilité d'obtenir des aides financières publiques (*Agence nationale de l'habitat - Anah - et autres*) en vue de la rénovation de leur logement.

ARTICLE 6 :

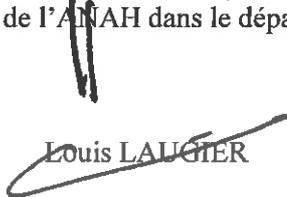
L'ensemble des partenaires s'engage à respecter l'obligation de réserve et de discrétion, et à ne pas divulguer des informations ou des documents dont ils auraient connaissance au travers de leur activité au sein du PDLHI.

ARTICLE 7 : AUTRES MESURES

Le présent protocole est conclu pour une durée de 5 années à compter de la date de signature. De nouveaux partenaires pourront également adhérer progressivement au dispositif en tant que de besoin. Le retrait de l'un des signataires n'entraîne pas de facto l'annulation du présent protocole pour les autres. Il est susceptible d'être révisé par avenant entre les signataires concernés, sur proposition du comité responsable du PDALHPD, en fonction des résultats constatés, de l'évolution des contextes législatifs et réglementaires le cas échéant.

Fait en 2 (deux) exemplaires originaux à Rodez, le **08 DEC. 2017**

Le Préfet de l'Aveyron,
délégué de l'ANAH dans le département,



Louis LAUGIER

Le Président du conseil départemental de l'Aveyron



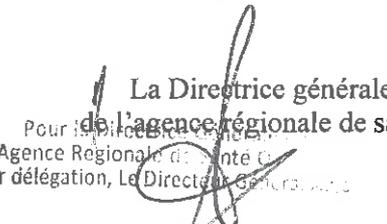
Jean-François GALLIARD

Le Procureur,



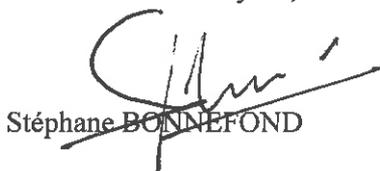
Yves DELPERIE

La Directrice générale
de l'agence régionale de santé,
Pour le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé
et par délégation, Le Directeur Général



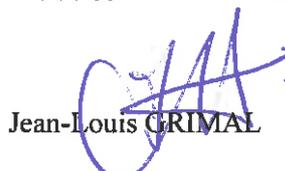
Dr Jean-Jacques CAVALIER

Le Directeur de la caisse d'allocations
familiales de l'Aveyron,



Stéphane BONNEFOND

Le Président de l'association départementale des
Maires et Présidents de communautés de l'Aveyron,



Jean-Louis GRIMAL

La Présidente de l'agence départementale
d'information sur le logement,



Danièle VERGONNIER

Le Directeur général de la mutualité sociale
agricole Midi-Pyrénées Nord,



Philippe HERBELOT

La Présidente de l'union départementale des
associations familiales de l'Aveyron,



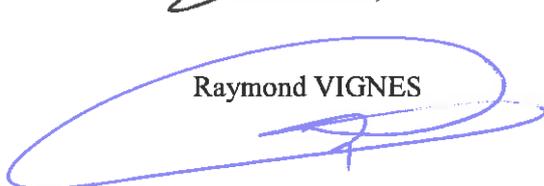
Marie-Josée MOYSSET

Le Président de la communauté d'agglomération
SC « RODEZ AGGLOMÉRATION »



Christian TEYSSEDE

Le Président de l'union nationale de la propriété
immobilière,



Raymond VIGNES

Annexe n° 1 - ORGANISATION DU POLE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN AVEYRON

