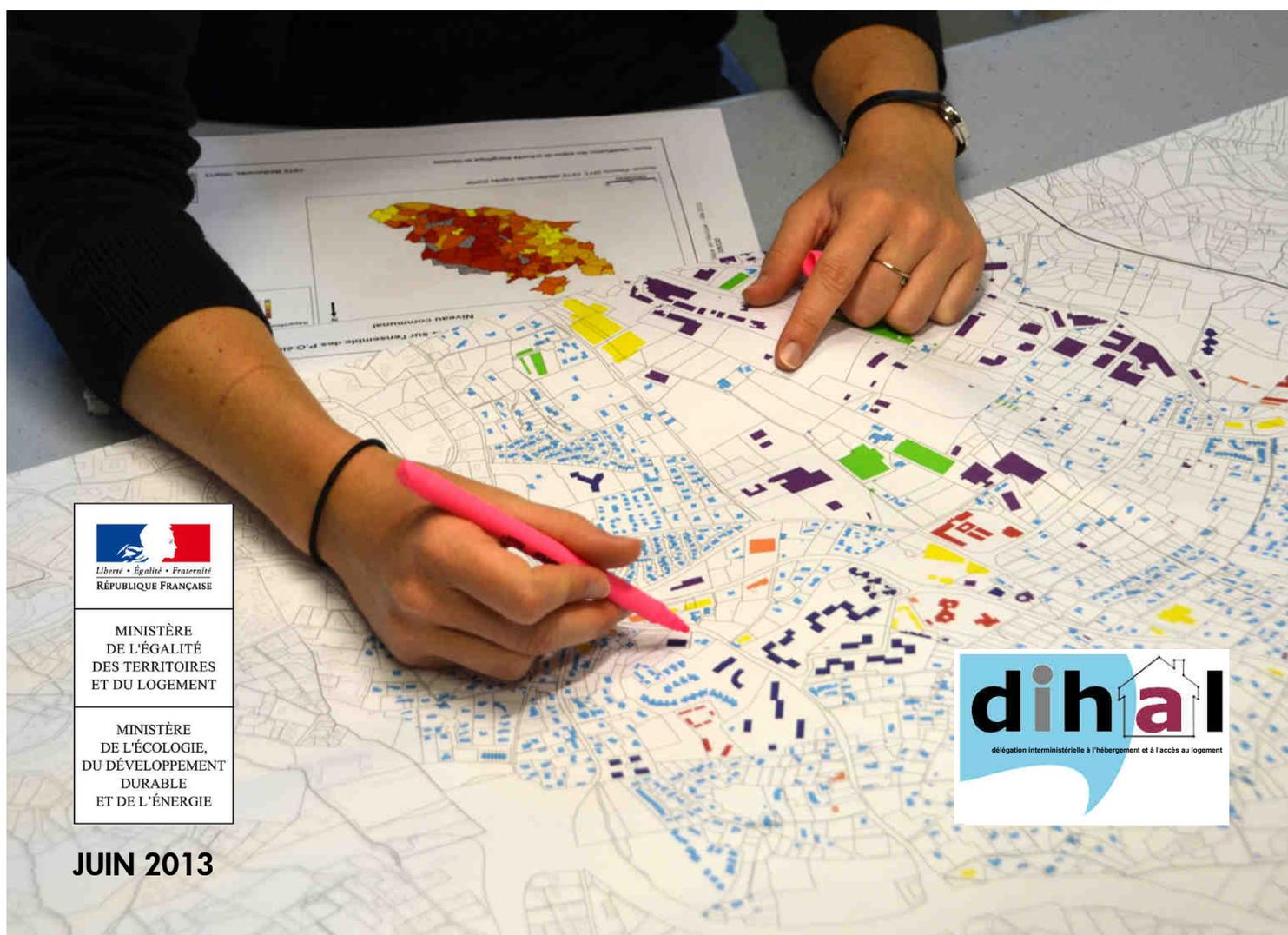


GUIDE MÉTHODOLOGIQUE SUR LE REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE

LES ACTIONS DE REPÉRAGE : MODE D'EMPLOI



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE



JUIN 2013

Guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne
Rédigé pour la DGALN,
en liaison avec la Dihal-PNLHI et l'Anah,
par le Pôle de Compétence et d'Innovation de « Lutte contre
l'habitat indigne » du CETE Méditerranée.

Avec nos sincères remerciements à tous les membres du comité
de pilotage élargi (Dihal-PNLHI, Anah, Ville de Paris, DREAL
Pays de la Loire, DDT91), aux collectivités et aux services ayant
apporté leur contribution à cette étude.

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE SUR LE REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE

LES ACTIONS DE REPÉRAGE :
MODE D'EMPLOI

JUIN 2013

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE SUR LE REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE

Thème : Les actions de repérage : mode d'emploi

Date : Juin 2013

Auteur : CETE Méditerranée, pôle de compétence et d'innovation de lutte contre l'habitat indigne

Responsable de l'étude : Bruno Desaubliaux

Participants : Philippe Payet, Muriel Casalis

Résumé de l'étude

L'arsenal législatif de la lutte contre l'habitat indigne a fait l'objet, depuis 10 ans, d'un effort de clarification et de modernisation et a vu ses moyens d'actions juridiques renforcés. Parallèlement, des outils d'approche statistique pour un pré-repérage ont été mis à la disposition des services (CD-ROM PPPI et CD-ROM habitat privé) mais les études de repérage restent essentielles à la connaissance des situations d'habitat indignes.

Alors que les dispositifs organisationnels et opérationnels de lutte contre l'habitat indigne se généralisent (signature de protocoles de lutte contre l'habitat indigne et mise en place des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne). L'objectif de ce guide « les actions de repérage mode d'emploi » est de constituer une aide aux services en charge des politiques de lutte contre l'habitat indigne afin de leur permettre d'organiser leurs actions locales et de mobiliser des outils adéquats.

Ce guide doit notamment permettre :

- d'identifier l'étude de repérage comme une phase essentielle du processus de lutte contre l'habitat indigne, phase initiale qui se termine au moment de la connaissance de l'adresse de la situation d'habitat indigne ;
- d'amener le lecteur à la compréhension des différentes finalités qui peuvent être données à ces études de repérage. Différents objectifs intermédiaires peuvent, de fait, être atteints lors de la réalisation de cette étude mais in fine il s'agit de permettre à la puissance publique d'agir afin de soustraire les personnes aux situations de danger pour leur santé ou pour leur sécurité auxquelles elles sont exposées ;
- d'apporter tous les éléments, expériences et méthodes utilisées par les territoires pour conduire une étude de repérage d'habitat indigne.

Zone géographique : France



Photo de couverture : source CETE Méditerranée

■ L'AMÉLIORATION DU REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE, UN ENJEU POUR LA RÉUSSITE DE L'ACTION PUBLIQUE	7
LE REPÉRAGE - QU'EST-CE QUE JE CHERCHE ?	7
LE REPÉRAGE - POURQUOI ?	7
■ L'ORGANISATION DES ACTEURS	8
LES MAÎTRES D'OUVRAGES	8
LES SERVICES ET AGENCES DE L'ÉTAT	9
LES ACTEURS DE TERRAIN	10
LA NÉCESSAIRE CAPITALISATION DE L'INFORMATION AU NIVEAU DES ACTEURS LOCAUX	10
■ LES DONNÉES STATISTIQUES NATIONALES ET LOCALES	11
LE PRÉ-REPÉRAGE SUR DONNÉES NATIONALES	11
LE REPÉRAGE SUR BASES DE DONNÉES LOCALES	22
■ LES RETOURS D'INFORMATION DU TERRAIN - LE REPÉRAGE ACTIF	24
RENCONTRER LES ACTEURS DE TERRAIN	24
LES DISPOSITIFS PRATIQUES DE REPÉRAGE ACTIF	24
■ LES OUTILS DE REPÉRAGE ET DE SUIVI DE L'HABITAT INDIGNE	26
ORTHI (OUTIL DE REPÉRAGE ET DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET NON DÉCENT)	26
LES OUTILS DE GESTION DES PROCÉDURES	27
LES OBSERVATOIRES LOCAUX	27
■ LES COPROPRIÉTÉS ET LES IMMEUBLES COLLECTIFS	30
L'OUTIL D'AIDE AU REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES DÉVELOPPÉ PAR LA DGAIN ET L'ANAH	30
LES OBSERVATOIRES DES COPROPRIÉTÉS	31
■ SYNTHÈSE SCHÉMATIQUE - CONCLUSION	32
■ ANNEXES	35

L'AMÉLIORATION DU REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE, UN ENJEU POUR LA RÉUSSITE DE L'ACTION PUBLIQUE

Le nombre de logements indignes occupés dans le parc privé en métropole est estimé à environ 500 000 logements. Ces situations touchent tous les départements, tout autant le monde rural que les villes et se répartissent à parts égales entre locataires privés et propriétaires occupants.

Le décalage entre les volumes de parc privé indigne estimés et les procédures réellement engagées témoigne de la connaissance encore partielle de la réalité de l'habitat indigne par les acteurs locaux. On estime que les services impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne traitent annuellement de l'ordre de 10 000 situations (données issues des enquêtes annuelles conduites auprès des services sur leur activité en matière de lutte contre l'habitat indigne). Il s'agit à la fois des logements réhabilités dans le cadre d'opérations incitatives classiques (OPAH, PIG, MOUS, etc.) et des situations traitées dans le cadre d'actions coercitives menées par les services de l'État ou par les maires.

Priorité de l'État réaffirmée dans la lettre du Premier ministre en date du 27 juillet 2012¹, la lutte contre l'habitat indigne est portée par des services qui disposent aujourd'hui d'une bonne connaissance des dispositifs incitatifs et coercitifs mais, en l'absence de plaintes des occupants ou de signalement des situations, ceux-ci peuvent difficilement agir.

Des actions de repérage à l'échelle de grands territoires aux études pré-opérationnelles les plus fines, l'amélioration de la connaissance de ce parc et des outils de son diagnostic est un enjeu premier pour améliorer l'efficacité et la pérennité des actions de lutte contre l'habitat indigne.

UNE ABSENCE DE PLAINTÉ PAR LES OCCUPANTS

La connaissance sociologique des personnes en situation d'habitat indigne, objet de plusieurs études, confortent ce que l'on pouvait pressentir. L'occupant d'un logement indigne est généralement en situation de faiblesse et dans l'incapacité de se plaindre ou de signaler sa situation.

LA CONNAISSANCE DU TERRAIN INCONTOURNABLE

N'appréhender que les seules plaintes exprimées ne reflète pas la réalité des situations.

La conduite de la politique publique de lutte contre l'habitat indigne **nécessite donc la réalisation d'études de repérage** pour recenser tous ces logements qui restent hors du champ des logements identifiés, signalés et traités par les services.

RAPPEL DE QUELQUES NOTIONS ESSENTIELLES

Le repérage : c'est la recherche de l'ensemble des sources de connaissance de l'habitat indigne, qu'elles soient « ascendantes » ou « descendantes ».

La plainte : c'est une action individuelle et personnalisée qui émane nécessairement de la personne qui subit le préjudice (le mauvais logement). Cette personne va se plaindre à l'autorité compétente pour trouver une solution à son problème et être conseillée. En matière de « mauvais logement », la loi crée pour l'autorité publique une obligation de réponse et de rapport.

Le signalement : c'est la connaissance qu'a un tiers d'une situation qui doit être traitée et qu'il porte à la connaissance de celui qui peut ou doit agir. Dès lors que l'autorité publique a connaissance d'une situation de risque, il y a obligation à agir notamment en vérifiant la situation.

L'absence de plainte et de signalement est régulièrement opposée comme preuve d'absence d'habitat indigne sur un territoire.

Cette constante doit au contraire conduire les responsables de l'action publique à s'interroger et à initier le repérage.

LE REPÉRAGE - QU'EST-CE QUE JE CHERCHE ?

A travers ces études de repérage, je cherche à 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. »² (définition de l'habitat indigne).

Je cherche donc à connaître les adresses des situations d'habitat indigne, et par suite, à m'assurer du suivi des procédures mises en œuvre pour traiter ces situations.

LE REPÉRAGE - POURQUOI ?

Une bonne connaissance de l'habitat indigne par la mise en place d'outils de suivi et de repérage fins et réactifs est nécessaire pour mettre en œuvre des réponses publiques adaptées. Il s'agit d'assurer un traitement opérationnel des situations par le biais d'une stratégie adaptée à chaque cas.

¹ Lettre du Premier ministre au préfet Régnier du 27 juillet 2012.

² Article 4 de la « loi Besson » issu de la loi MOLLE du 25 mars 2009

L'ORGANISATION DES ACTEURS

Le repérage, indispensable à la conduite de la politique de lutte contre l'habitat indigne par les services et « priorité absolue de l'action de l'État », nécessite l'information et la coordination de nombreux acteurs entre lesquels ne préexistent pas nécessairement des liens de travail.

Ces acteurs sont impliqués dans les actions de repérage comme maîtres d'ouvrages porteurs des politiques publiques, comme opérateurs en charge de la réalisation de ces études ou comme intervenant au quotidien dans la lutte contre l'habitat indigne dont la connaissance concrète de la conduite des procédures peut enrichir la pratique du repérage.

Les échanges entre ces différents partenaires sont organisés par les **pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)** sous la responsabilité du préfet. Les services de l'État ont également à charge d'assister les collectivités dans la conduite de leurs actions de lutte contre l'habitat indigne.

Le PDLHI est l'instance partenariale désignée pour prendre en charge la mise en place du circuit des plaintes et signalements (relevé d'observation logement, guichet unique, etc.), mais également le lieu pour initier ou coordonner des actions de repérage actif. Ces actions peuvent avoir été prévues dans le plan régional santé environnement (PRSE), le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les programmes locaux de l'habitat (PLH).

Les différents services intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne (DREAL, DDT, ARS, Justice, SCHS, etc.) doivent prendre une part active au sein des PDLHI.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DU REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ?

Un service de l'État (DDT, DDSC) ou l'agence régionale de santé (ARS) agissant principalement pour le compte du préfet a besoin de connaître les enjeux en matière d'habitat indigne sur le département pour orienter son action et proposer son soutien aux territoires les plus exposés. Une première approche rapide est possible à l'aide des données PPPI disponibles auprès des DREAL, des DDT ou des délégations territoriales de l'Anah (cf. paragraphe 3).

Une collectivité doit également tirer bénéfice de ces données PPPI qui permettent une approche statistique exhaustive sur son territoire avant de mobiliser ses ressources sur les périmètres prioritaires. Un portage politique fort reste un atout majeur pour la bonne conduite de la lutte contre l'habitat indigne. Elle peut être valorisée, par la collectivité maître d'ouvrage, comme une preuve du service rendu à ses administrés les plus exposés. Outre l'obligation légale, c'est cette amélioration des conditions de vie des personnes vivant dans des situations intolérables qui donne son sens à l'action publique.

LES MAÎTRES D'OUVRAGES

Le maître d'ouvrage doit être capable de définir précisément ses besoins en matière de repérage et d'organiser le pilotage de l'étude. Cela conditionne la qualité des informations qui lui seront livrées.

LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Les collectivités territoriales (conseil régional, conseil général, EPCI et communes) sont amenées régulièrement à assurer la maîtrise d'ouvrage des études de repérage.

Ces collectivités peuvent généralement mobiliser leurs propres services pour assurer le pilotage ou le copilotage de ces études (PDALPD, PLH et études de pré-repérage).

LES ÉLUS, LE MAIRE

La forte proximité du terrain apporte aux élus des collectivités territoriales une très bonne connaissance des situations difficiles vécues par leurs administrés.

Ils sont un vecteur indispensable à la dynamique de lutte contre l'habitat indigne et doivent être associés au pilotage des études de repérage puis sollicités dans le cadre des entretiens d'acteurs.

Lorsque la commune dispose d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS), celui-ci exerce des missions en matière d'habitat relevant non seulement du maire mais aussi de l'État. Le SCHS est ainsi un partenaire particulièrement important du PDLHI.

LE PRÉFET ET LES SERVICES DE L'ÉTAT

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) met en jeu à la fois des problématiques humaines, techniques et financières. Elle s'inscrit dans un cadre interministériel associant de nombreux services de l'État (ministères traitant des affaires de l'Intérieur, du Logement, du Social, de la Santé, de la Justice...) et les caisses d'allocations familiales (CAF/MSA) au-delà des actions des autres partenaires que sont les collectivités locales, les opérateurs ou encore les associations de locataires et de propriétaires.

Le préfet signe les protocoles de lutte contre l'habitat indigne avec les collectivités qui s'engagent et le protocole d'accord relatif au fonctionnement du PDLHI. 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 a la connaissance synthétique de la situation sur le territoire. Il est l'interlocuteur des élus, notamment du président du conseil général (copilote du PDALPD), des présidents des intercommunalités et des maires.

Les services et les agences de l'État construisent cette connaissance des territoires en mobilisant les données fournies par le ministère et en pilotant des études de pré-repérage destinées à fournir une information fiable comme base de discussion avec les territoires.

LES SERVICES ET AGENCES DE L'ÉTAT

LE PORTAGE RÉGIONAL

Les DREAL ont en charge l'animation de la mise en place de cette politique publique en région: réunir, dynamiser et requalifier le milieu institutionnel et professionnel afin de favoriser l'émergence d'une culture commune et la réalisation d'actions collectives et cohérentes sur l'ensemble de la région, pour une plus grande efficacité.

La stratégie régionale interministérielle de lutte contre l'habitat indigne et son plan d'actions partagé par tous les services de l'État en Pays de Loire a ainsi été élaboré par un groupe de travail ARS/DREAL/DRJSCS animé par la DREAL.

En matière de repérage, les DREAL disposent de leviers d'action tels que la consolidation au niveau régional des données existantes dans l'ensemble des départements (enquête LHI, études ou diagnostics menés localement). Elles ont également en charge, comme membre du réseau de l'observation et des statistiques du ressort du ministère, la valorisation et la diffusion locale par le statisticien régional des statistiques du ministère, notamment celles nécessaires au pré-repérage (PPPI, Filocom et fichiers fonciers).

Services statistiques en DREAL :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

LE PARTENARIAT DÉPARTEMENTAL

A l'échelle départementale, les services de l'État (DDCS, DDT -M) et la délégation territoriale de l'ARS assurent le fonctionnement du PDLHI, outil partenarial indispensable au repérage car il permet :

- le traitement commun des signalements, plaintes, recours DALO, et le repérage actif des situations d'habitat indigne en s'assurant le concours de toute personne de terrain (travailleurs sociaux, gendarmes, etc.) ;
- la mise en place d'outils d'observation et de suivi des arrêtés en cours de validité, qui sont à mener à leur terme.

Les directions départementales interministérielles (DDCS et DDT-M) ont aussi vocation à :

- assurer le secrétariat du guichet unique des signalements ;
- assurer le rôle d'administrateur local de l'application ORTHI ;

- participer au repérage des situations d'habitat indigne ;
- transmettre au pôle les dossiers DALO (principe de subsidiarité des procédures) lorsqu'un requérant invoque le caractère indigne de son logement.

LES AGENCES RÉGIONALES DE SANTÉ (ARS)

Les procédures permettant de déclarer les logements insalubres et de mettre en œuvre les mesures de surveillance et d'intervention d'urgence pour supprimer l'exposition au plomb des enfants relèvent du code de la santé publique (CSP).

Dans ce cadre, les agences régionales de santé interviennent pour le compte du préfet, en fonction des protocoles préfet/ARS, en assurant l'expertise technique et la préparation des actes administratifs prévus en application des dispositions du CSP.

Les ARS ont également des missions de contrôle et d'inspection qui les conduisent à vérifier la salubrité des habitations et des agglomérations, par des évaluations sanitaires sur site.

Elles exercent en outre des missions de prévention et de sensibilisation vis-à-vis des règles d'hygiène liés à l'habitat auprès des particuliers mais aussi des professionnels et des mairies (certains arrêtés relevant de leurs pouvoirs de police).

Elles participent enfin aux :

- pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;
- commissions constituées dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), pour ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne et les autres conséquences sur la santé des conditions de logement ;
- comité technique départemental résorption habitat insalubre (CTD-RHI).

En matière de saturnisme, l'ARS est chargée de mettre en œuvre, en lien avec le préfet, la procédure visant à supprimer le risque de saturnisme infantile lié à la présence de plomb dans l'habitat, en cas de découverte d'un cas ou lors de l'identification d'une source d'exposition. L'action des ARS peut notamment être déclenchée à la suite de la réception d'un CREP (constat de risque d'exposition au plomb) dit « positif » (cf. 3.2.1 du présent guide et arrêté du 19 août 2011).

Les ARS sont ainsi des acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne qui peuvent à ce titre représenter **à la fois des maîtres d'ouvrage en matière de repérage et des sources d'informations pertinentes pour d'autres interlocuteurs.**

Références d'articles du code de la santé publique :

- articles L. 1311-4 et L. 1331-22 à L. 1331-31 ;
- articles L. 1334-1 à L. 1334-12.

LES ACTEURS DE TERRAIN

LES ARS, LES SCHS ET TOUT AUTRE TECHNICIEN DES COLLECTIVITÉS AMENÉS À SE DÉPLACER

Pour mémoire, services incontournables en matière de connaissance du terrain et notamment leurs agents présents sur le terrain et en charge de la lutte contre l'habitat indigne.

LES OPÉRATEURS D'OPÉRATION, OPÉRATEURS D'INSERTION

Les opérateurs peuvent être mobilisés par les collectivités pour la réalisation d'études de pré-repérage, d'études pré-opérationnelles et le suivi-animation des opérations programmées. Leurs activités au titre de missions d'insertion par le logement les placent également comme interlocuteurs privilégiés en matière de connaissance de l'état des logements sur leur territoire d'action. Ces opérateurs qui visitent de très nombreux logements chaque année utilisent des fiches de présomption d'habitat indigne (cf. annexe : Exemple de fiche de présomption d'Habitat Indigne - page 51).

LES ACTEURS SOCIAUX

Les travailleurs sociaux des CAF/MSA, les travailleurs sociaux du conseil général, des CCAS/CIAS mènent une action au quotidien sur le terrain. Bien que tous les travailleurs sociaux n'aient pas toujours accès aux logements, les entretiens qu'ils réalisent restent une source de repérage des logements potentiellement indignes.

LES SERVICES DE SÉCURITÉ (POLICE, GENDARMERIE) ET D'URGENCE (POMPIERS)

Un logement indigne est une source d'instabilité familiale, les conditions de vie qu'il génère peuvent être à l'origine de tensions familiales. Leur intervention peut conduire au signalement d'une situation d'habitat indigne.

LES SERVICES DE SOINS ET D'AIDE À LA PERSONNE (INFIRMIERS, MÉDECINS, ETC.)

Les personnels de santé et les associations d'aide à domicile sont un gisement de signalements incontournable car ils interviennent par nature auprès des personnes à l'intérieur de leur logement.

LE MILIEU ASSOCIATIF, LES ADIL

Les associations (UDAF, CLCV, Fondation Abbé Pierre et CNL) et les ADIL qui interviennent en soutien ou en conseil ont une connaissance des situations personnelles des occupants et peuvent suspecter l'existence d'habitat indigne.

LA JUSTICE (ACTEUR LOCAL ASSOCIÉ)

Chaque parquet nomme un référent habitat indigne qui est l'interlocuteur privilégié en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Le magistrat référent participe aux séances du PDLHI et définit avec les partenaires, les modalités particulières qui doivent lui permettre de conduire une action coercitive exemplaire.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Le PDLHI et les études de repérage sont une opportunité à saisir pour rappeler aux acteurs de terrain la nécessité de réaliser les signalements. La mise en place d'un guichet unique³ est de nature à clarifier la démarche et limiter les risques de doublons et de dysfonctionnement.

LA NÉCESSAIRE CAPITALISATION DE L'INFORMATION AU NIVEAU DES ACTEURS LOCAUX

La capitalisation de l'information a deux objectifs majeurs :

- d'une part assurer le suivi des procédures issues du repérage en cours, les sécuriser et assurer la traçabilité des logements (problématique de remise à la location de logements insalubres ou non décents, etc.) ;
- d'autre part assurer le suivi et l'évaluation des outils et politiques nécessaires à leur amélioration.

Les études de repérage bénéficient également de toutes les formes de capitalisation de l'information liées au suivi des procédures ou relatives à l'identification de situations sur un territoire (sur périmètre opérationnel ou non).

CAPITALISER L'INFORMATION À L'AIDE D'OUTILS DE SUIVI

Les évaluations, les bilans des dispositifs opérationnels antérieurs (OPAH, PIG, MOUS, etc.) sont une source d'information importante sur leur périmètre respectif pour le repérage à conduire. Elles sont réalisées sur la base d'un suivi périodique des opérations par les maîtres d'ouvrage.

De même le suivi de l'activité des services (ARS, SCHS) réalisé à l'aide d'un outil de suivi des procédures (@riane-Habitat, PHI ou outils spécifiques aux SCHS) permet de disposer d'une information précise sur les territoires les plus impliqués de par les procédures d'insalubrité engagées.

Les outils de gestion des procédures @riane-Habitat et PHI seront également utilisés pour alimenter de façon automatique l'observatoire national « outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent » ORTHI (cf. paragraphe : ORTHI - page 26).

Les procédures relevant de la responsabilité des maires (péril ou infractions au RSD) ne disposent pas à l'heure actuelle d'outil de gestion équivalent au niveau national. Mais les données relatives à ces procédures pourront être saisies manuellement dans ORTHI.

³ Par guichet unique on désigne les dispositifs mis en œuvre par les PDLHI pour assurer le partage de l'information entre partenaires associés en vue d'apporter la réponse la plus efficace aux situations signalées.

LES DONNÉES STATISTIQUES NATIONALES ET LOCALES

Des outils statistiques sont mis à la disposition des services depuis plusieurs années pour effectuer une première approche territorialisée.

Ce repérage est essentiel car il apporte la connaissance indispensable à la construction d'un échange éclairé entre les différents acteurs. C'est le préalable à la conduite des politiques publiques adaptées.

L'État est garant de la sécurité des biens et des personnes et c'est grâce à la connaissance de l'habitat indigne par le repérage que la politique de lutte contre l'habitat indigne peut s'imposer à tous. Si la connaissance des situations d'habitat indigne crée une obligation légale à agir, elle est aussi un formidable moteur de l'action. Pour mobiliser, il faut connaître.

LE PRÉ-REPÉRAGE SUR DONNÉES NATIONALES

Un pré-repérage ne permet pas de détecter des adresses de logements indignes mais a pour objectif de réaliser une première approche du territoire, de déterminer des secteurs prioritaires d'intervention.

Ces études de pré-repérage sont essentiellement axées sur une mobilisation des sources statistiques (PPPI, les données sur l'habitat privé) qui permet d'apporter aux services de l'État une vision globale de la situation sur leur périmètre d'intervention. Ces études à l'échelle des territoires départementaux, constituent de bons éléments de communication pour les services, de nature à sensibiliser leurs interlocuteurs dans les collectivités territoriales.

Cette phase, menée à l'initiative de partenaires locaux (collectivités, services de l'État notamment les délégations locales de l'Anah, etc.), a pour objectif d'évaluer les enjeux sur le territoire. Elle se termine avec l'élaboration du cahier des charges de la consultation de l'étude pré-opérationnelle. Trois moyens sont à privilégier pour faciliter cette recherche :

- les études pré-opérationnelles réalisées dans le cadre de l'élaboration de PLH, de PDALPD ou de plan de lutte contre l'habitat indigne ;
- les CD-Rom « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) et les données sur l'habitat privé. Le CD-Rom PPPI n'a pas vocation à repérer précisément des immeubles potentiellement indignes ni à remplacer le travail de terrain de pré-repérage. Il permet toutefois de l'encadrer et d'identifier des secteurs à visiter prioritairement au sein du territoire (jusqu'à l'échelle de la section cadastrale) ;

- d'autres sources peuvent également être mobilisées (les déclarations d'intention d'aliéner, le fichier des logements vacants et de la taxe habitation, des données relatives au marché immobilier, les fichiers de demandeurs de logements, etc.).

Les éléments de connaissance réunis via ces études permettent de définir le périmètre d'intervention, ainsi que le cahier des charges d'une étude pré-opérationnelle.

CD ROM PPPI

Dans le cadre d'un protocole d'accord signé en 2010 et associant le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), le Commissariat général au développement durable (CGDD/SOeS – service de l'observation et des statistiques) et la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), en tant que membre du PNLHI, a été mandatée pour réaliser un outil statistique et cartographique de repérage du parc privé potentiellement indigne (PPPI) prenant la forme d'un CD-Rom.

LA MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE PPPI

En 2002, la DGUHC a confié au bureau d'étude Square l'étude « Développement d'une méthodologie de repérage des situations d'insalubrité dans l'habitat ».

La méthode de pré-repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » développée par le bureau d'études Square repose sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances de ne pas avoir été profondément amélioré, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, qu'il est occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc 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.

Cet outil est régulièrement actualisé.

La méthode de pré-repérage PPPI ne se limite pas à l'utilisation de ces données mais prévoit la confrontation des résultats statistiques avec les réalités du terrain (visites de terrain et entretiens d'acteurs).

Une méthode et des sources fiables

Méthode : l'exploitation des données contenues dans le CD-Rom a été réalisée selon la méthode développée lors de l'étude « Développement d'une méthodologie de repérage des situations d'insalubrité dans l'habitat ».

Données : la source statistique utilisée est le Fichier des Logements par COMMunes (cf. paragraphe : Les fichiers nationaux tels fichiers FILOCOM, MAJIC 3, fichiers fonciers, outils relatifs à la valeur vénale des logements - page 13) construit par la direction générale des finances publiques (DGFIP) pour les besoins du ministère de l'Écologie.

L'exploitation de FILOCOM 2001 selon la même méthode a déjà permis, en 2003, la transmission de données aux services. De nouvelles versions du CD-Rom, contenant les données 2005, puis 2007 ont été diffusées en 2008 puis 2010. La diffusion du prochain opus se fera sur la base des données 2009 et 2011.

Les CD-Roms PPPI fournissent pour chaque région aux DREAL, DDT, délégations locales de l'Anah, des cartes, des tableaux de synthèse et des bases statistiques détaillées qui permettent d'estimer - jusqu'à l'échelle de la section cadastrale - le parc privé potentiellement indigne. Ils décrivent certaines caractéristiques des logements, des ménages et des conditions d'occupation.

Ces informations peuvent par ailleurs être analysées au regard des données mises à disposition sur les serveurs du ministère⁴. Ces éléments constituent un faisceau d'indicateurs d'alerte permettant d'identifier des territoires prioritaires à étudier et à traiter, le cas échéant. Compte tenu de l'hétérogénéité des sources fiscales, cet outil permet de détecter des situations, de hiérarchiser les territoires à l'intérieur d'un même département mais en aucun cas de procéder à des évaluations quantitatives ou à des comparaisons à un niveau régional ou a fortiori national.

Droits d'utilisation

Restrictions : le CD-Rom PPPI contient des données issues de fichiers fiscaux soumis à des règles strictes de confidentialité et de non rediffusion. C'est pourquoi, le CD-Rom est transmis à un nombre restreint d'utilisateurs désignés nominativement, au sein des DREAL, des DDT et des délégations locales de l'Anah.

Droits d'accès : dans le cadre de diagnostics préalables et d'études pré-opérationnelles, menées dans le cadre d'un partenariat formalisé avec l'un des services utilisateurs précédemment cités, un extrait de données adapté aux besoins de l'étude pourra être transmis aux collectivités, aux ARS (qui s'engagent également à respecter les règles de diffusion et d'utilisation des données) ou à d'autres acteurs.

Vous trouverez en annexes (cf. annexes pages 40 à 47) trois documents relatifs au CD-Rom PPPI diffusé en 2010 qui vous permettent dès à présent de solliciter l'utilisation de ces données auprès du service détenteur :

- la présentation des modalités d'utilisation et de diffusion ;
- l'acte d'engagement concernant l'utilisation du CD-Rom ;
- la désignation de l'utilisateur du CD-Rom.

LA CRÉATION DE 8 CATÉGORIES DE CLASSEMENT CADASTRAL

Lors de la refonte du système des impôts locaux (début des années 1970), le choix a été fait de retenir comme élément commun d'imposition la valeur locative des biens immeubles. Appelée **valeur locative cadastrale** (VLC) cette valeur correspond donc à un loyer théorique annuel que l'on pourrait tirer d'un bien en le louant dans des conditions normales.

Pour les logements, la VLC est déterminée sur la base de valeurs de référence initiales établies à cette époque sur chaque commune (prix au mètre carré par zones locatives homogènes et par type de bien) pondérées pour chaque logement à l'aide de son **classement cadastral**.

Ce classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort donnés par le recensement de la population (RP).

Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

Quelles limites pour les données PPPI ?

Le caractère confidentiel⁵ des données imposé par la DGFIP, propriétaire du fichier source, obère toute possibilité d'identifier des adresses à l'immeuble.

Toutefois, la méthode « PPPI » permet de disposer de données à l'échelle infra communale, celle des sections cadastrales. Cela permet un pré-repérage de secteurs à étudier prioritairement à une échelle relativement fine et cadre donc le travail de pré-repérage de terrain à mener.

Au sein d'un département, le PPPI doit permettre de :

- repérer des secteurs prioritaires en comparant les volumes et densités de PPPI entre communes, agglomérations, cantons, sections cadastrales etc. ;
- qualifier les parcs et les ménages du parc potentiellement indigne, notamment pour les secteurs apparaissant comme prioritaires au regard de leur volume et densité.

Deux approches proposées par le CD Rom

Le CD-Rom PPPI met à disposition deux types de données territorialisées et cartographiées :

- une approche en volume ;
- une approche en densité.

Si l'on étudie les volumes PPPI proposés par le CD-Rom, les secteurs d'intervention prioritaires se situent habituellement en centre urbain (notamment en centre ancien).

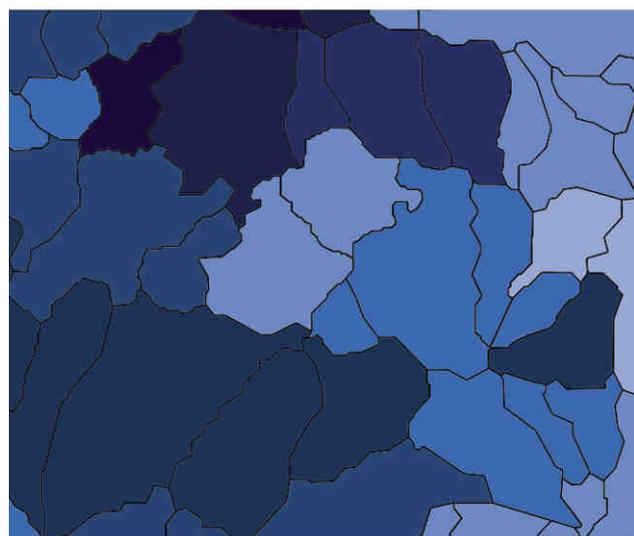
Sous l'angle de la densité, la répartition du PPPI montre que les pourcentages les plus élevés de PPPI se retrouvent de façon régulière dans les secteurs départementaux les plus ruraux.

⁴ Ces accès (voir ci-après) se substituent aux CD-Rom « Tableau de bord de l'habitat privé » Anah/CGDD/DGALN édités par l'Anah jusqu'en 2010.

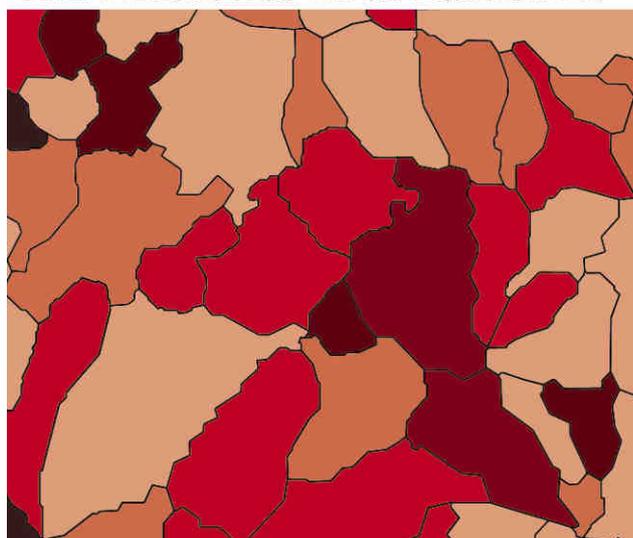
⁵ Par respect du droit privé, toute donnée statistique FILOCOM doit être confidentialisée (elle est alors masquée par un « s »), une secrétisation aléatoire est également réalisée pour éviter la reconstitution des chiffres confidentialisés (« sa »).

Exemple de cartographies issues des données CD-Rom PPI

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) 2001



Moins de 200 De 400 à 600 De 800 à 1000 De 1200 à 1400
De 200 à 400 De 600 à 800 De 1000 à 1200 Plus de 1400



Moins de 12% De 14 à 16% De 18 à 20%
De 12 à 14% De 16 à 18% Plus de 20%

LES FICHIERS NATIONAUX : FICHIERS FILOCOM, MAJIC 3, FICHIERS FONCIERS, OUTILS RELATIFS À LA VALEUR VÉNALE DES LOGEMENTS

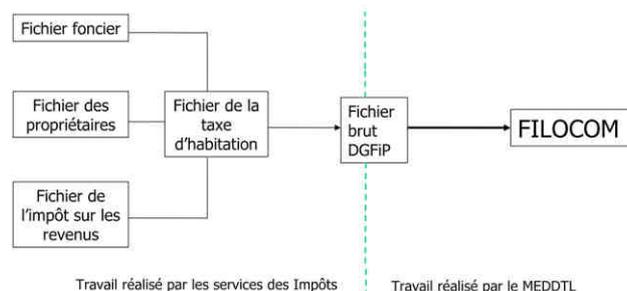
L'exploitation des données de pré-repérage aura permis de localiser des périmètres où l'on devra rechercher de façon prioritaire l'habitat indigne, par des « études terrain ». Mais avant de partir réaliser des visites sur le terrain, il est utile d'affiner les périmètres et d'obtenir des informations à une échelle plus fine (sur ces périmètres restreints). Les fichiers fonciers fiscaux sont une des sources de données à l'adresse à mobiliser.

C'est la logique de ces différents fichiers nationaux qui est présentée ici de façon à guider l'utilisateur vers le bon interlocuteur en fonction des données complémentaires qu'il va rechercher et de la base qu'il va devoir interroger.

FILOCOM « base de données sur les logements et leur occupation »

Les données de cadrage du CD-Rom PPPI nécessitent parfois d'être contextualisées avec des éléments complémentaires (par exemple présence importante d'une vacance de longue durée). Il est alors nécessaire de remonter à la base Filocom (Fichier des Logements par Communes) dont les données PPPI sont issues. La base de données Filocom (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP pour les besoins du ministère. C'est une base de données exhaustive sur les logements en métropole fournie tous les deux ans depuis 1996 (dernière livraison 2011).

Filocom résulte de l'appariement de 4 fichiers par la direction générale des finances publiques. Il est assemblé à partir du fichier de la taxe d'habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).



Source : CETE Nord-Picardie

Le fichier contient ainsi, à la fois des informations quantitatives et localisées décrivant les logements (année de construction, nombre de pièces, surface du logement, durée d'occupation, localisation, etc.), mais aussi sur leurs occupants (composition des ménages, taille du ménage, revenus, durée d'occupation du logement, etc.).

Le fichier est arrêté au premier janvier de chaque année impaire et couvre exclusivement la France métropolitaine. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au premier janvier de l'année N avec les revenus de l'année N-1.

Comment accède-t-on aux données Filocom ?

La DGALN, le service de l'observation et des statistiques (SOeS) et l'Anah se sont associés pour organiser une diffusion large aux services déconcentrés du ministère.

L'accès à ces données FILOCOM est réservé à certaines finalités :

- l'aide à la définition des politiques locales ;
- l'aide à la programmation du logement social ;
- l'aide à l'observation et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ;
- l'évaluation des politiques publiques.

Les données FILOCOM sont disponibles sous différents formats

1. Des fichiers agrégés sur l'**Intranet Filocom** dont les utilisateurs sont préalablement autorisés (400 à ce jour) par la DGALN et le SoeS sur proposition des DDT (acte d'engagement utilisateur disponible en annexe) :

- à la commune et à la section cadastrale sous Beyond⁶ 20/20® (données de cadrage). Les contraintes de secrétisation des données sont traitées en amont ;
- à la commune et à la section cadastrale pour les fichiers textes (extraction de données).

Les contraintes liées au respect du secret statistique sont intégrées en amont et les fichiers disponibles en ligne sont figés.

L'intranet Filocom est accessible à l'adresse :

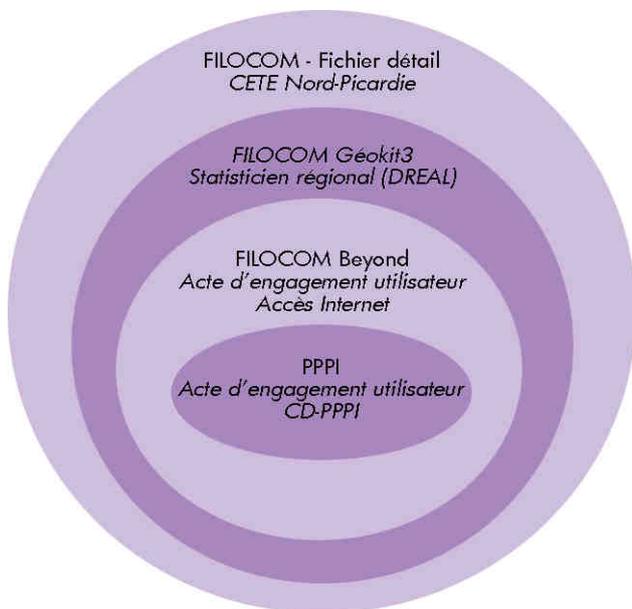
<http://developpement-durable.bsocom.fr>

Cette adresse est le portail à travers lequel le ministère met à disposition ses données au format Beyond 20/20 (accès libre ou contrôlé); les données FILOCOM mais pas seulement (énergie, construction et transports).

Les niveaux administratifs couverts par ces éditions (accès direct en données agrégées) :

- région ;
- département ;
- canton ;
- commune ;
- section cadastrale.

Les différents niveaux de détail des données FILOCOM



2. Des bases aux logements pour les commandes nécessitant des extractions spécifiques :

- base **Géokit 3** pour les statisticiens régionaux (données anonymisées mais non secrétisées) ;
- **fichier détail** pour le centre national de traitement FILOCOM (équipes du CETE Nord-Picardie).

⁶ le format Beyond 20/20® (visualisateur de données) permet de constituer des tableaux multi-dimensionnels personnalisés à partir d'un fichier de données individuelles, de consulter et de manipuler des tableaux de données prédéfinis. Ce logiciel permet une présentation personnalisée des tableaux, la mise en ligne des séries longues et de les documenter.

Le secret statistique est géré après extraction des données par les statisticiens régionaux ou le centre national de traitement FILOCOM ce qui ouvre la possibilité d'adapter les périmètres de requête pour disposer de données exactes mais dans le respect du secret statistique. Ainsi, sur une zone d'étude comportant des valeurs communales ou parcellaires inférieures à 11 unités (qui ne pourraient donc pas être communiquées à ces échelles), le fait d'élargir la zone d'étude à un ensemble plus important permet de disposer des valeurs exactes à l'échelle de l'ensemble élargi (si elles sont supérieures à 11 unités). Tout traitement des variables de ces modules sur un zonage nécessitant la connaissance de valeurs exactes doit leur être demandé.

Il convient donc de se rapprocher des personnes identifiées pour avoir accès à ces données : chargés d'études en DDT(M) ou du statisticien régional en DREAL.

Les données statistiques agrégées confidentialisées⁷ peuvent être transmises aux :

- DREAL ;
- DDT(M) ;
- services de l'État compétents en matière d'habitat, de politique de la ville et d'aménagement du territoire ;
- collectivités territoriales et leurs regroupements dotés d'une fiscalité propre ;
- ARS.

À quelle échelle sont disponibles les données ?

Les échelles géographiques disponibles par défaut sont la région, le département, le canton, la commune et la section cadastrale.

Les demandes de données à l'échelle communale ou regroupement de commune sont à adresser au statisticien régional qui jugera de la faisabilité de la commande à partir des modules Géokit. A défaut, il transmettra la demande au CETE Nord-Picardie.

Toutes les demandes de données spécifiques, échelle infra-communale ou croisements de données particuliers, peuvent être adressées aux statisticiens régionaux ou à l'équipe du centre national de traitement du CETE Nord-Picardie qui dispose du fichier détail.

Ce module communal de Géokit concerne les grands croisements entre le mode d'occupation du parc et une sélection de variables pour l'ensemble des logements, puis entre les statuts d'occupation et une sélection de variables pour les résidences principales.

Un module non confidentialisé est mis à disposition des statisticiens régionaux du ministère, qui doivent gérer eux-même le secret statistique.

Pour en savoir plus :

<http://intra.cgdd.i2/filocom-r905.html>

⁷ Anonymisation et respect du secret statistique: seuil minimal de 11 unités, valeur maximale pour une unité : 85% de la valeur globale.

Fichiers MAJIC 3

Les fichiers que la DGFIP entretient dans un but fiscal pour le calcul des taxes locales (taxe foncière, taxe d'habitation notamment) recensent toutes les propriétés privées quelles soient bâties ou non bâties et identifient leurs caractéristiques et leurs propriétaires.

Ces fichiers s'appellent les fichiers de Mise à Jour des Informations Cadastreales connus sous l'acronyme de MAJIC3 (le 3 pour la dernière évolution relative à la structure des tables posées).

Chaque année, toutes les communes de métropole et d'outre-mer reçoivent gratuitement de la DGFIP ces données sous forme de CD-Rom contenant notamment les fichiers fonciers, les fichiers relatifs aux logements vacants et le plan cadastral, représentant l'état de la base au 1er janvier de l'année courante.

Cet envoi comprend, suivant le choix de la commune, soit les cédéroms « visu DGFIP » associés à un outil de visualisation qui limite leur exploitation à un simple visionnage type micro-fiche et plan papier, soit les CD-Rom « fichiers ». Ces derniers ne permettent pas une lecture directe des données et nécessitent un traitement par un service type SIG pour être exploitables.

Au-delà cet envoi aux communes, l'acquisition de ces informations (propriété de l'État, gérées par la DGFIP) sous leur format fichiers est possible pour tout acteur public sous réserve d'une déclaration à la CNIL.

En savoir plus sur les conditions d'envoi par la DGFIP :

- en annexe :
 - notice DGFIP ;
 - fiche pratique CNIL ;
- liens internet :
 - DGFIP : www.colloc.bercy.gouv.fr > Finances locales > Fiscalité locale > Fiscalité directe ;
 - lien CNIL : www.cnil.fr.

Les fichiers MAJIC 3 contiennent de nombreuses informations intéressantes pour le pré-repérage à l'échelle de la parcelle.

Ces données fiscales Majic sont réparties dans 5 fichiers principaux (propriétaires, propriétés bâties, propriétés non bâties, propriétés divisées en lots, répertoire des lieux et des lieux-dits).

La visualisation simple permet de consulter, à la parcelle, des données utiles lors des visites de terrain (logement vacant, classement cadastral, nom du propriétaire).

Une utilisation plus poussée des données disponibles nécessite de disposer de ressources en système d'information géographique (SIG). L'absence de données cartographiques dans les fichiers Majic nécessite, en préalable à toute production de cartographie, l'achat d'un fond de plan cadastral numérisé (Plan cadastral Informatisé vecteur de la DGFIP ou BD Parcellaire de l'IGN).

Fichiers fonciers

Le format et la difficulté de prise en main des fichiers MAJIC (notamment la partie fichier foncier) sont un obstacle à leur utilisation.

Or, cette base de données, produite par les services fiscaux et permettant de calculer la taxe foncière, est extrêmement riche en informations thématiques à l'adresse (elle contient 680 indicateurs) :

- propriété publique/privée ;
- logement : densité, forme, âge, vacance, confort, HLM ;
- urbanisation et dates de construction ;
- étude de l'activité professionnelle ;
- géolocalisation.

La DGALN a donc décidé d'acheter ces fichiers pour réduire le coût d'acquisition, réduire les procédures CNIL (1 seule déclaration) et mettre en forme ces fichiers pour les rendre compatibles avec les tableurs et SIG utilisés par les services.

Le CETE Nord-Picardie a été missionné en 2009 par la DGALN pour valoriser et diffuser ces fichiers fonciers à tous les services du ministère (22 DREAL, 100 DDT, 7 CETE, CERTU et DGALN). Le système de gestion de base de données retenu est PostgreSQL associé au module PostGis.

Les DREAL et les DDT sont chargées de mettre à disposition les fichiers fonciers aux établissements publics d'État, aux agences d'urbanisme et aux collectivités locales de leur zone de compétence qui leur en feraient la demande selon des modalités spécifiques (cf. note DGALN du 10 avril 2012 suite à l'acquisition des bases des fichiers fonciers actualisées au 1^{er} janvier 2011).

Des fichiers fonciers pour quels usages ?

Ces fichiers sont utilisés pour l'observation du parc immobilier (logements et entreprises), ses caractéristiques et son évolution.

A noter que, sous réserve d'une déclaration à la CNIL par le bénéficiaire de la diffusion, les fichiers non anonymisés pourront être mis à disposition à des fins d'identification des propriétaires devant être contactés dans le cadre de la mise en œuvre de ces politiques publiques (conformément aux utilisations autorisées par la CNIL).

Pour en savoir plus :

Site d'information, échange et capitalisation des bonnes pratiques, le site interministériel de l'information géographique permet de contacter l'équipe en charge du traitement et de l'accompagnement des fichiers fonciers (CETE Nord-Picardie) :

<http://geoinfo.metier.i2/fichiers-fonciers-r549.html>

ou directement à l'adresse :

fichiers-fonciers@developpement-durable.gouv.fr

Les fichiers fonciers 2009 et 2011 ont été livrés aux services du ministère en mai 2012 par le CETE Nord-Picardie. Pour tous les services ces données sont livrées sur l'ensemble du territoire français, classées par département.

Les niveaux administratifs couverts (accès direct en données agrégées) :

- région ;
- département ;
- arrondissement ;
- canton ;
- commune ;
- section cadastrale.

Les derniers fichiers fonciers mis à disposition des services sont aujourd'hui géolocalisés à la parcelle.

Le pré-repérage à travers le suivi de la valeur vénale des logements

Le service «Demande de valeurs foncières» proposé par la DGFIP aux collectivités

Depuis le mois de juillet 2011, la direction générale des finances publiques (DGFIP) propose aux collectivités et établissements publics locaux⁸ un nouveau service, dénommé « demande de valeurs foncières ». Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir, à leur demande, des données foncières relevant de leur périmètre géographique pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers⁹ fournis par la DGFIP récapitulent, sur le périmètre concerné, les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre, sur une période maximale de cinq ans. Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées :

- la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial) ;
- leur situation (adresse) et leur contenance (superficie), la date de mutation (vente, donation, etc.) ;
- les références de publication au fichier immobilier (date, volume et numéro) ainsi que la valeur foncière déclarée.

Ce nouveau service est accessible à partir du **portail de la Gestion publique de la DGFIP**, selon un mode opératoire proche de celui retenu pour accéder à la consultation des données de l'application Hélios¹⁰.

Après inscription auprès de la direction départementale des finances publiques (DDFiP) dont il dépend, une connexion sécurisée permet à l'utilisateur d'accéder directement au service et de renseigner son formulaire de demande. Une fois la demande validée par la DDFiP (délai de traitement de 10 jours), l'utilisateur reçoit un courriel l'informant de la disponibilité du fichier contenant les informations demandées, fichier qu'il récupère par voie dématérialisée en se connectant, de la même manière, au portail de la Gestion publique.

⁸ Le service est offert aux bénéficiaires visés à l'article L.135B du livre des procédures fiscales (modifié par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006) : collectivités territoriales, EPCI à fiscalité propre, établissements publics fonciers et d'aménagement, établissements publics fonciers locaux et établissements publics locaux de rénovation urbaine.

⁹ Fichiers de type CSV.

¹⁰ L'application HÉLIOS de la DG de la comptabilité publique gère notamment le budget, la comptabilité, le recouvrement des recettes, le paiement des dépenses, le suivi de l'actif, la gestion de la dette et des comptes de tiers (personnes physiques et personnes morales, de droit public et de droit privé).

Les collectivités et établissements publics locaux sont tenus de déclarer à la CNIL les traitements qu'ils mettront en œuvre à partir des données transmises par l'administration fiscale. En effet, à ce jour, la CNIL n'a pas adopté de norme simplifiée sur un traitement des données de ce service.

Avec « Demande de Valeurs Foncière » (DVF), les collectivités disposent pour la première fois d'informations gratuites sur la totalité des ventes immobilières et foncières effectuées sur leur territoire.

Ces données DVF permettent après traitement et rapprochement avec d'autres informations d'améliorer la connaissance des marchés fonciers et immobiliers et d'évaluer les politiques publiques (foncières, d'aménagement, logement).

Les limites actuelles à l'utilisation de cette donnée

La donnée est diffusée sous forme brute. Des compétences particulières et des précautions préalables (compréhension de la donnée) sont nécessaires pour une exploitation optimale.

Seules les collectivités et établissements publics locaux ont accès à cette donnée, sur leur zone de compétence. Elles sont tenues de réaliser une déclaration à la CNIL concernant les traitements envisagés avec ces données.

Exemples d'utilisation pour le pré-repérage de l'habitat indigne :

- identification des secteurs de mutations répétées et dévaluées par rapport au niveau général du marché ;
- identification de types des biens concernés par ces mutations répétées et dévaluées ;
- évaluation de l'impact d'une opération sur le retour à un fonctionnement normal du marché après réhabilitation, traitement d'un périmètre, etc.

Un groupe de travail utilisateurs est coordonné par l'association des études foncières (ADEF) pour montrer l'utilité de cette donnée nouvelle, en faciliter l'exploitation, mettre en réseau les utilisateurs d'un territoire à l'autre et valoriser les productions des observatoires locaux (mutualisation d'expérience, méthode et résultats obtenus).

Pour en savoir plus :

<http://www.adeff.org/dvf/groupe-de-travail-dvf/>

Brochure pratique :

http://www.colloc.bercy.gouv.fr/colo_otherfiles_gest_loca/docs_som/dvf_brochure.pdf

Didacticiel :

http://www.colloc.bercy.gouv.fr/colo_otherfiles_gest_loca/docs_som/dvf_didacticiel.pdf

Portail de la Gestion publique :

<http://portail.dgfip.finances.gouv.fr/portail/accueilAM.pl>

AUTRES DONNÉES DE CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Des données statistiques sont disponibles sur les plateformes internet du ministère de l'Écologie (<http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr/Eider/>). Ces données de cadrage, sont accessibles à l'échelle France, régions et départements sous la forme de « tableaux détaillés » (information agrégée et comparée) ou de « séries longues » (information élémentaire et historique). Pour la thématique logement, les « tableaux détaillés » comportent des éléments tels que le nombre de logements sur le département, le nombre par type de logement (individuel/collectif/autres) et par type d'occupation (résidences principales, secondaires, logements vacants).

Les « séries longues » apportent des informations supplémentaires telles que la période de construction ou la typologie du logement (nombre de pièces).

Ces données de l'INSEE sont aussi proposées en accès libre sur Internet (www.insee.fr). Une entrée par thématique (thème « conditions de vie-société »/ sous thème « logement ») ou le téléchargement du fichier détail issu du recensement de la population (<http://recensement.insee.fr/fichiersDetailTheme.action?codeTheme=LOGEMT>). Chaque enregistrement du fichier détail correspond à un logement ordinaire décrit selon sa localisation, ses caractéristiques (catégorie, type de construction, confort, surface, nombre de pièces, etc.), et les caractéristiques sociodémographiques du ménage qui y réside. Le niveau géographique le plus fin pour la localisation du logement est l'IRIS lorsque le logement se situe dans une commune découpée en IRIS et la commune dans le cas contraire.

Le site du cadastre (<http://www.cadastre.gouv.fr>) géré par le ministère de l'Économie et des Finances) permet de faire des recherches par adresse, la consultation est gratuite mais le téléchargement est payant.

Ces informations facilement accessibles, sont souvent utiles lors de la phase de pré-repérage sur le terrain (connaissance du parcellaire).

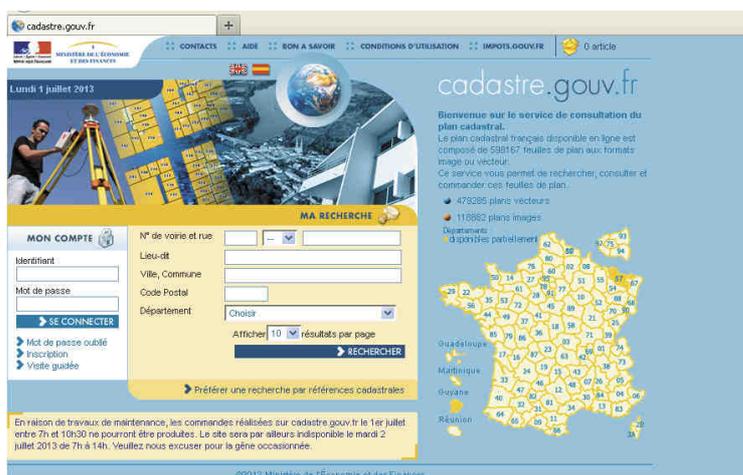
Enfin, l'observatoire des territoires, proposé par la délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR) depuis 2004, propose désormais un nouveau module de « cartographie » à la demande avec plusieurs zonages (www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node). Ce nouveau module issu de la fusion des modules « indicateurs » et « zonages » est désormais accessible dès la page d'accueil, mais les utilisateurs peuvent aussi y accéder via les entrées par « enjeux thématiques », par « politiques publiques » ou par « zonages ». De multiples fonctionnalités sont proposées sur des périmètres statistiques définis par l'INSEE (Contrat urbain de cohésion sociale, unités urbaines, aires urbaines, départements).

LIENS UTILES

<http://www.insee.fr/>

Thème « conditions de vie/société » ou téléchargement des fichiers détail : Accueil > Bases de données > Fichiers détail > Logements

The screenshot shows the INSEE website interface. At the top, there is the INSEE logo and the text 'Institut national de la statistique et des études économiques' with the tagline 'Mesurer pour comprendre'. A search bar is present with the text 'Chercher sur le site' and a Google logo. Below the search bar is a navigation menu with buttons for 'Accueil', 'Thèmes', 'Bases de données', 'Publications et services', 'Régions', 'Définitions et méthodes', 'Accès par public', and 'L'Insee et la statistique publique'. The 'Thèmes' button is highlighted. Below the navigation menu, there is a breadcrumb trail: 'Accueil > Thèmes > Conditions de vie-Société > Logement'. The main content area is titled 'Logement' and shows a list of products under the heading 'Produits'. The products listed are: 'France' (with a sub-item 'Chiffres clés'), 'Parc de résidences principales, secondaires ou logements vacants en habitat collectif ou individuel en 2012', 'Mises en chantier de logements neufs en habitat collectif ou individuel en 2010', 'Statut d'occupation des résidences principales en 2012', 'Peuplement des résidences principales en 2006', and 'Confort sanitaire et chauffage des résidences principales en 2006'. Each product entry includes a date of update and the source 'Tableaux de l'Économie Française'. On the right side, there is a 'Légende' section with three types of products: 'Chiffres clés : statistiques de référence', 'Données détaillées : bases de données téléchargeables', and 'Publications : statistiques commentées et analyses'. There is also a link for 'Aide à la recherche thématique'.



LES BASES DE DONNÉES PRIVÉES RELATIVES AUX MUTATIONS : FICHIERS DES NOTAIRES BIEN EN ÎLE-DE-FRANCE ET PERVAL POUR LE RESTE DU TERRITOIRE

Champs disponibles dans une base de données privée relative aux mutations : exemple d'une maison

typ_bien	nom_champ	lib_champ
mai	typ_mai	type de maison
mai	nbr_pieces	nombre de pièces principales
mai	nbr_sdb	nombre de salle de bains
mai	nbr_parking	nombre de parkings
mai	on_dependance	dépendances o/n
mai	srf_hab	surface habitable
mai	on_metre	métrée o/n/c
mai	srf_ter	surface du terrain
mai	on_teronbati	terrain non bati o/n
mai	nbr_niv	nombre de niveaux
mai	cod_usage	usage
mai	aa_const	année de construction
mai	cod_const	époque de construction
mai	cod_tva	taux de tva
mai	on_efa	état futur d'achèvement o/n
mai	on_teremut	première mutation o/n
mai	on_moins5ans	maison moins de 5 ans
mai	cod_etat	état de la maison b/m/v
mai	cod_vue	situation v/d
mai	on_locauxannexes	présence de locaux annexes
mai	on_soussol	sous-sol o/n
mai	srf_ssol	surface du sous-sol
mai	on_cave	cave o/n
mai	srf_cave	surface de la cave

Créées pour renforcer l'expertise des notaires, les bases BIEN (Base d'informations économiques notariales), en Île-de-France, et PERVAL, sur le reste du territoire, recensent depuis plus d'une décennie les mutations immobilières enregistrées dans les études notariales.

Ces deux bases recensent exclusivement les mutations de gré à gré sur le marché de l'occasion. Sont donc exclues les donations, les héritages, les ventes réalisées par des personnes morales (promoteurs, compagnies d'assurance, etc.) et l'ensemble des ventes de logements neufs. La base BIEN, propriété des notaires d'Île-de-France, est exhaustive tandis que la base PERVAL, alimentée par les notaires de province sur la base du volontariat a un taux de couverture des transactions en progression estimé à 80%.

En effet, qu'il s'agisse de droit immobilier ou de droit de la famille, la valeur du bien est au cœur de la plupart des secteurs d'activité du notariat. De plus, la jurisprudence implique que les notaires justifient les déclarations faites par les parties et mettent à leur charge le recours à des éléments de référence.

Ces bases fournissent pour chaque transaction quatre séries d'informations concernant :

- la localisation précise du bien (à l'adresse généralement) ;
- les caractéristiques du bien (type de bien, surface, étage, date de construction, etc.) ;
- la mutation (type de mutation, date, montant, prix au mètre carré et prix total) ;
- les caractéristiques vendeur et acquéreur (catégorie socioprofessionnelle, âge, statut matrimonial et origine géographique).

Les points forts de ces bases :

- elles contiennent la grande majorité des mutations ;
- elles associent les caractéristiques des biens à celles des personnes.

Le point faible : l'accès à ces bases et à leurs indices (dont certains sont labellisés par l'INSEE) est payant. Deux maîtres d'œuvres gèrent ces bases pour le compte des notaires l'association Paris Notaires Services (PNS) pour BIEN et la Société Perval pour la base éponyme.

Dans le cadre du partenariat de PERVAL avec le ministère, une convention exclusive a été mise en place par la DGALN pour permettre aux entités dépendant directement du ministère (DDT, DREAL, EPF, etc.) d'exploiter la base de données des références immobilières de province. Le fichier est mis à disposition du ministère les années paires.

Quel usage de ces bases PERVAL et BIEN pour le pré-repérage de l'habitat indigne ?

L'utilisation de ces bases a permis de bâtir des indicateurs d'évaluation de dégradation (comparaison de l'évolution du montant des mutations).

L'Agence d'Urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse aire urbaine (AUAT) a réalisé un pré-repérage des ensembles en difficulté à l'aide d'un indicateur unique, le décalage des prix de vente d'une copropriété par rapport au prix médian observé sur l'ensemble des copropriétés d'un quartier défini préalablement. Cet indicateur a permis de repérer 44 copropriétés très en difficulté au sein de l'agglomération, pour lesquelles des monographies contenant des indicateurs plus qualitatifs ont ensuite été élaborées. Au-delà du repérage, ce critère permet d'observer le relèvement progressif vers le prix médian, après que ces copropriétés ont bénéficié d'une intervention publique (cf. paragraphe : Les observatoires des copropriétés - page 31).

Dans le cadre de son observatoire mis en place en 2008, la DDT de l'Essonne se base également sur le prix de vente dans les copropriétés, mais ce critère est croisé avec d'autres données concernant l'âge du bâti, les revenus et les statuts des occupants (cf. paragraphe : Les observatoires des copropriétés - page 31).

Contacts :

- DREAL (Statisticien régional) : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>
- Service du ministère en charge du déploiement : DGALN/SAGP/SDP/BCSI.

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES SOURCES DE DONNÉES NATIONALES DISPONIBLES

Nom du fichier	Services ressources	Modalités	Échelle de travail
CD-Rom PPPI (retraitement des données FILOCOM)	Délégation territoriale de l' Anah DREAL (statisticien régional) DDT(M) Centre national de traitement (équipes du CETE Nord-Picardie)	Contacteur le statisticien régional de la DREAL	Département Commune Section cadastrale Secret statistique 11 unités
FILOCOM	DDT (M) DREAL (Statisticien régional) Centre national de traitement (CETE Nord-Picardie)	Contacteur le statisticien régional de la DREAL (acte d'engagement spécifique pour l'utilisation des données dans le cadre d'une étude précise)	Région Département Canton Commune Section cadastrale
MAJIC 3	DGFIP	Mise à disposition des communes avant établissement des rôles chaque année	Parcelle
Fichier Fonciers (valorisation du fichier détail de MAGIC 3)	DREAL (Statisticien régional) DDT (M) Centre national de traitement (CETE Nord-Picardie)	Contacteur le statisticien régional de la DREAL	Région Département Arrondissement Canton Commune Section cadastrale
Demande de valeur foncière	DGFIP	Inscription auprès de la direction départementale des Finances Publiques (DDFiP) Puis demande de données via le portail de la Gestion publique de la DGFIP	A l'échelle de son territoire de compétence.
Autres bases de cadrage des ministères	Portails internet	Accès libre	Données agrégées
Base des notaires BIEN (Ile-de-France)	Association gestionnaire PNS (Paris Notaires Services)	Prestation réalisée par PNS (l'association gestionnaire) suivant l'accord précisé après définition du besoin dans un acte d'engagement	Données collectées lors de chaque acte de mutation
Base des notaires PERVAL (territoire national hors Ile-de-France)	DREAL (statisticien régional) DGALN/SAGP/SDP/BCSI	Contacteur le statisticien régional de la DREAL (convention ministère de l'Écologie/ PERVAL SASU)	Données collectées lors de l'acte de mutation des biens
Outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles	DGALN/Anah	Diffusion restreinte aux DREAL et DDT (M)	Données disponibles à la copropriété

Nom du fichier	Services autorisables	Usages et finalités pour l'HI
CD-Rom PPPI (retraitement des données FILOCOM)	Tous les services prévus par l'autorisation CNIL du 23 juin 2011	Exploitation immédiate des données spécifiques HI, cartographies disponibles pour appréhender le PPPI à l'échelle d'un département (croisements standards). Des croisements complémentaires peuvent être obtenus sur les fichiers source (FILOCOM). Les résultats sont secrétisés. C'est un outil de connaissance du territoire départemental qui permet de réaliser des supports graphiques de communication avec les territoires (cartographies, atlas). Ce pré-repérage doit impérativement être suivi d'une phase de recoupement sur le terrain. Anonymisation et respect du secret statistique: seuil minimal de 11 unités, valeur maximale pour une unité: 85% de la valeur globale de la classe
FILOCOM	DREAL DDT (M) Services de l'État compétents en matière d'habitat, de politique de la ville et d'aménagement du territoire Collectivités territoriales et leurs regroupements dotés d'une fiscalité propre	Fichier source des traitements et éditions standards proposés dans le CD-Rom PPPI, il est utile pour réaliser des croisements différents (liste des types de champs disponibles dans FILOCOM proposée en annexe). Pour conduire ces analyses plus ciblées sur les données FILOCOM, des traitements de données spécifiques peuvent être demandés au statisticien régional et au centre national de traitement (CETE NP). Réalisation de supports de communication et d'analyse à l'échelle maximale de la section cadastrale. Anonymisation et respect du secret statistique : seuil minimal de 11 unités, valeur maximale pour une unité à 85% de la valeur globale de la classe.
MAJIC 3	Communes	Ces données Majic sont des données fiscales rattachées à la parcelle et réparties dans 5 fichiers principaux (propriétaires, propriétés bâties, propriétés non bâties, propriétés divisées en lots, répertoire des lieux et des lieux-dits). Une visualisation simple permet de consulter à la parcelle des données utiles lors des visites de terrain (logement vacant, classement cadastral, nom du propriétaire). Une utilisation plus poussée des données disponibles nécessite de disposer de ressources en système d'information géographique (SIG). L'absence de données cartographiques dans les fichiers Majic nécessite, en préalable à toute production de cartographie, l'achat d'un fond de plan cadastral numérisé (Plan cadastral Informatisé vecteur de la DGFiP ou BD Parcellaire de l'IGN).
Fichier Fonciers (valorisation du fichier détail de MAGIC 3)	DREAL DDT (M) CETE CERTU DGALN Établissements publics d'État Agences d'urbanisme collectivités locales	Données géolocalisées à la parcelle par le centre national de traitement. Après avoir fixé les périmètres d'intervention prioritaires (données filocom recoupées avec les acteurs locaux), ces bases permettent de travailler à l'adresse sur ces périmètres. Le critère du classement cadastral (7 ou 8) devient sur ces périmètres un bon indicateur de repérage des adresses d'immeubles à vérifier en priorité. De nombreux croisements de données relatives au parc de logement sont possibles mais sans lien avec les ressources des propriétaires qui n'apparaissent pas dans ces fichiers. Ces fichiers ouvrent donc un vaste choix d'indicateurs d'analyse et le partage d'expérience est indispensable, il est encouragé sur le site métier du ministère. Réalisation d'analyses et de cartographies (données géolocalisées) facilitée pour les services disposant de compétences SIG.
Demande de valeur foncière	Les collectivités Les établissements publics locaux	- identification des secteurs de mutations répétées et dévaluées par rapport au niveau général du marché ; - identification des types des biens concernés par ces mutations répétées et dévaluées ; - évaluation de l'impact d'une opération sur le retour à un fonctionnement normal du marché après réhabilitation, traitement d'un périmètre, etc.
Autres bases de cadrage des ministères	Accès public	Données de cadrage sur le marché du logement notamment.
Base des notaires BIEN (Île-de-France)	Données privées accessibles dans les limites du respect de la déontologie des notaires	Travaux sur l'évolution des prix de vente, sur la fréquence des mutations et sur la qualité des demandeurs.
Base des notaires PERVAL (territoire national hors Île-de-France)		Travaux sur l'évolution des prix de vente, sur la fréquence des mutations et sur la qualité des demandeurs.
Outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles	Diffusion restreinte (services du ministère chargé du logement, utilisateurs identifiés pour l'accès FILOCOM Beyond)	Cette base de connaissance des copropriétés à l'échelle nationale, permet aux services de disposer des informations relatives aux copropriétés fragiles. Ce repérage initial doit permettre de repérer rapidement les copropriétés à classer parmi les copropriétés en difficultés avec les données complémentaires disponibles sur le terrain (état du bâti, situation des comptes de la copropriété).

LE REPÉRAGE SUR BASES DE DONNÉES LOCALES

Si le repérage ne peut se résumer à collationner les données préexistantes dans les bases de multiples acteurs, il doit cependant être effectué par le croisement d'autres sources ou indicateurs mobilisables comme le préconise la méthode SQUARE (associations d'aide à domicile, impayés d'énergie, cartographies, bilans d'opérations antérieures, polices municipales, autres). Ce repérage permet de trouver des adresses probables de logement indigne sur les périmètres ciblés lors du repérage préalable.

DONNÉES LIÉES À L'ACTIVITÉ

Les bases de données des agences régionales de santé (ARS) et de la DRIHL

Les agences régionales de santé et leurs délégations territoriales (échelon départemental) disposent d'un outil de suivi des procédures du code de la santé publique : @riane-Habitat. En Île-de-France, c'est l'outil PHI Procédure Habitat Indigne qui est utilisé par les services de l'ARS, les services de la DRIHL et les DDT.

Les ARS saisissent également dans @riane-Habitat (ou jusqu'en 2013 dans Saturnins pour certains départements) les informations relatives aux CREP dont elles sont destinataires quand ceux-ci révèlent un risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti (cf. arrêté du 19 août 2011 et cf. paragraphe : Les maîtres d'ouvrages - page 8).

Les bases des communes

Le péril

Le parc dégradé, plus que tout autre, est concerné par les procédures de péril conduites par le maire. Le nombre et la localisation des procédures de péril sont à ce titre un bon indicateur sur un territoire.

Le suivi de ces arrêtés est demandé aux préfetures dans le cadre du contrôle de légalité qu'elles exercent. (Plan d'action d'urgence contre « les marchands de sommeil » circulaire du 14 novembre 2007 et circulaire du mois de juin 2009)

Limites

Le recensement de ces arrêtés tend à refléter plus le niveau d'engagement des communes qu'une réalité de l'état du patrimoine.

Les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS)

Les communes dotées de services communaux d'hygiène et de santé reçoivent une dotation globale de fonctionnement pour exercer leur mission de police pour le compte de l'État.

Les SCHS disposent d'informations sur les infractions au règlement sanitaire départemental qu'ils instruisent, les plaintes qu'ils reçoivent et les recoupements qu'ils peuvent exécuter avec les autres services communaux (les services en charge du logement, de l'urbanisme et de la voirie notamment).

Les bases de la commission de médiation pour le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le signalement DALO

Le formulaire de saisines de la commission de médiation permet de disposer d'informations relatives au caractère potentiellement insalubre ou non du logement.

Suivant le principe de non subsidiarité des procédures, la loi MLE du 15 mars 2009 a rappelé qu'un signalement de logement indigne issu du formulaire de saisine de la commission DALO doit faire l'objet d'une procédure relevant de la lutte contre l'habitat indigne qui garantit les droits des occupants.

Les demandes DALO notifiant ces motifs (insalubrité du logement occupé ou caractère impropre à l'habitation) doivent faire l'objet d'une enquête sur le logement et un rapport objectif doit être présenté lors de l'examen du dossier en commission. Pour la majorité des dossiers présentés devant les commissions départementales, ce motif de saisine habitat indigne n'est pas confirmé par le rapport de visite.

Lorsqu'il est confirmé par la visite, ce motif est rarement l'unique motif de saisine et la commission de médiation peut généralement décider du caractère prioritaire de la demande sur les autres critères tout en veillant à transmettre le signalement au service compétent qui engagera la procédure. Le signalement au procureur fait partie des actions à envisager.

Le PDLHI a notamment pour rôle de faciliter ces échanges d'information par l'animation du circuit de partage de ces informations entre tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (ARS, DDT, préfecture, CAF/MSA, Justice, CG, CCAS, ADIL, etc.).

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

Le contrôle de la décence

La CNAF a mis en place un référentiel des logements indécents (RLI) qui recense les logements identifiés non-décents lors des contrôles prévus dans la COG (convention d'objectif et de gestion) signée avec l'État.

Les données de ce référentiel sont mobilisées pour alimenter ORTHI. Il est de coutume de dire que la non décence est l'antichambre de l'insalubrité. L'inaction peut en effet conduire à une dégradation encore plus significative du bâti et menacer la santé des occupants du fait de l'insalubrité.

La CAF est un partenaire important du PDLHI qui est à la fois utilisateur d'information (procédures initiées sur des logements dont elle solvabilise les occupants) et producteur d'information (logements qu'elle a identifiés comme non-décents, avancement des procédures).

Le fichier des allocataires

Dans le cadre de la conduite de la politique de la Ville, un accord national a été signé entre la CNAF et les collectivités locales pour leur permettre l'accès à ces fichiers. Des conventions locales peuvent également être mises en place entre la CAF et une collectivité ou une DDT.

Sous réserve de définir un territoire de base contenant un minimum de 100 allocataires, la CAF peut extraire les données concernant toutes les aides perçues par ses allocataires sur le périmètre. L'exploitation de ces extractions réalisées sur la base d'adresses postales (donnée dont dispose la CAF) nécessite quelques précautions d'interprétation pour prendre en compte les erreurs possibles (allocataires ayant conservé une ancienne adresse, écarts entre adresses postales d'usage et adresses fiscales).

Les bases des diagnostiqueurs du bâti lors des transactions

La liste des diagnostics à réaliser lors des mutations (ventes et donations) ou mise en location pour être annexés à l'acte comporte deux diagnostics importants pour la connaissance de l'état du logement.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Conçu initialement comme un outil de sensibilisation, le DPE doit répondre à une nouvelle ambition qui consiste à mesurer de façon plus fiable la performance énergétique du parc immobilier. Le plan de fiabilisation du DPE a abouti à une nouvelle méthode 3CL-DPE (version 1.3 du 17 octobre 2012).

Le législateur (Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 - décret n°2011-807 du 5 juillet 2011) a prévu la transmission systématique de tous les diagnostics de performance énergétique à l'Ademe à compter du 1er janvier 2013.

Les diagnostiqueurs auront obligation de participer à la collecte des DPE qui sera assurée par une application informatique permettant l'accès à une base de données mise en place par l'Ademe.

Si l'accès à des données individuelles reste exclu, l'État ainsi que les collectivités territoriales pourront avoir accès à ces statistiques afin de mieux appréhender la performance énergétique du parc immobilier. Les logements dont le diagnostic est particulièrement médiocre sont susceptibles d'être également concernés par un problème de logement indigne. Un arrêté viendra préciser, en fonction des différentes catégories d'utilisateurs, les restrictions d'accès à ces données afin de préserver leur confidentialité.

Site de référence :

<http://www.rt-batiment.fr/generalites/actualites.html>

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

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire pour tous les logements construits avant le 1er janvier 1949 (date d'interdiction de l'utilisation des peintures au plomb dans les logements) lors d'une mutation (vente, donation) ou d'un nouveau bail. Ce CREP doit être annexé à l'acte de mutation ou au bail (sauf en cas de reconduction tacite).

En cas de CREP dit « positif » révélant un risque de saturnisme infantile ou une dégradation du bâti (cf. arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb), ce constat doit être 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.

AUTRES DONNÉES UTILES

A l'échelle des collectivités les données disponibles sont nombreuses, et pour l'essentiel elles ont déjà été évoquées précédemment. Certaines données utiles ne sont pas nécessairement accessibles aussi facilement mais il est intéressant de tenter de les collecter lors des phases de repérage :

- 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 (par 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).

C'est le cumul de l'ensemble des indicateurs disponibles sur un territoire qui permet d'identifier avec un bon faisceau de présomption une liste d'adresses.

LES RETOURS D'INFORMATION DU TERRAIN

LE REPÉRAGE ACTIF

L'exploitation de ces différents indicateurs doit permettre de retenir les périmètres sur lesquels le maître d'ouvrage va mobiliser l'opérateur afin qu'il réalise le repérage fin. Ces visites de terrain comprennent le « repérage en marchant », et du porte à porte sur les périmètres retenus.

La nécessité de disposer de l'adresse précise des logements indignes pour pouvoir intervenir explique que l'on ne peut se permettre l'économie de ces visites sur le terrain.

Les retours d'information nécessitent également un travail actif de collecte auprès des acteurs de terrain. Ces acteurs ne sont pas tous chargés du traitement de l'habitat indigne mais ils peuvent être de bons interlocuteurs pour le repérage fin.

RENCONTRER LES ACTEURS DE TERRAIN

La connaissance qualitative et quantitative du territoire est détenue par les acteurs sociaux ou opérationnels. Il est donc indispensable d'associer ces acteurs de terrains au repérage, ils en sont la source de renseignement la plus fructueuse.

Les entretiens avec ces acteurs qui « poussent la porte » permettent l'échange et la transmission de cette connaissance parfois sectorisée géographiquement ou limitée à certains champs d'action mais toujours essentielle.

Il s'agira ensuite de recouper les informations transmises pour l'analyse et pour la poursuite de l'action publique, d'animer le circuit de signalement.

ENTRETIENS À CONDUIRE

Une liste non exhaustive des acteurs à rencontrer est proposée pour permettre de programmer ces entretiens d'acteurs. La présence d'une instance partenariale opérationnelle facilite l'organisation de ces échanges. Le PDLHI est ainsi l'instance privilégiée pour développer ces relations de travail et de confiance actives au service de la lutte contre l'habitat indigne.

Acteurs de terrain « qui poussent la porte », identifiés comme des sources potentielles d'information dans le cadre du repérage actif :

- les élus, acteurs de proximité incontournables ;
- les CCAS (travailleurs sociaux et personnels des services de portage de repas à domicile) ;
- les SCHS pour les communes qui en disposent ;

- les agents des ARS (dont les techniciens sanitaires) des services de l'ARS en charge de la lutte contre l'insalubrité (ils connaissent bien les secteurs sur lesquels ils sont le plus sollicités et ceux sur lesquels ils ont des suspicions) ;
- CG/comité de suivi du plan (PDALPD) ;
- CG/les travailleurs sociaux (TS) du conseil général ;
- CAF/MSA service des contrôles ;
- 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.

Ces échanges doivent être pérennisés entre les différents partenaires dans le cadre des PDLHI. Établir des relations de travail, de confiance avec ces acteurs de terrain, potentiel important de signalements futurs, est un gage d'efficacité pour l'avenir.

LES OPÉRATEURS

Impliqués sur le terrain dans le cadre de missions spécifiques de repérage, dans le cadre de l'animation d'opérations (MOUS, PIG et OPAH), les opérateurs sont également porteurs de l'information sur l'état des logements qu'ils visitent au titre d'activités transversales.

Ces équipes d'accompagnement socio-éducatif lié au logement (ASELL) inscrites dans le cadre du fonds de solidarité au logement (FSL), par exemple, disposent généralement d'informations à rechercher dans le cadre du repérage actif.

LES DISPOSITIFS PRATIQUES DE REPÉRAGE ACTIF

Ils peuvent prendre diverses formes mais se déclinent habituellement en une fiche de présomption d'habitat indigne destinée à faciliter les signalements aux partenaires du PDLHI. Ces fiches se retrouvent suivant diverses dénominations, des fiches navettes, des relevés d'observation logement, des fiches de « signalement », etc.

Un extrait de « relevé observation logement » (ROL) est présenté comme illustration en annexe page 51.

Cet outil doit apparaître le plus en amont possible dans le processus, son rôle doit être mentionné dans le protocole du PDLHI.

Avec le guichet unique du PDLHI il apporte la lisibilité nécessaire à la mise en place d'un circuit de signalement efficace que peuvent s'approprier tous les acteurs.

Le suivi de ces signalements doit également participer aux futures actions de repérage.

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

Le repérage de l'habitat indigne est obligatoire dans les PLH intercommunaux et dans les PDALPD (article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée par la loi ENL de 2006).

Le comité responsable du plan du PDALPD est également chargé de mettre en place dans chaque département un observatoire nominatif des logements et locaux indignes et non décents. Ce comité doit transmettre chaque année au ministre en charge du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurants dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

Afin d'appuyer la mise en place de ces observatoires, et ainsi éviter que chaque département ne doive constituer son propre observatoire en demandant une autorisation de la CNIL pour le faire, le ministère en charge du logement a développé un outil partagé : ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent).

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

Après l'étude d'opportunité conduite en 2008, suivie de la constitution du dossier d'analyse fonctionnelle en 2009 et 2010, ORTHI a obtenu son autorisation de la CNIL le 23 juin 2011. Le développement technique de l'outil s'est terminé en 2012 et l'outil a ainsi pu être testé à compter de juillet 2012 au sein de neuf départements pilotes volontaires : huit DDT et une DDCS (Aisne, Alpes-Maritimes, Dordogne, Oise, Rhône, Seine-et-Marne, Seine-Maritime et Somme).

Le déploiement de l'outil se fait de manière progressive dans tous les départements métropolitains depuis début 2013.

OBJECTIFS DE L'OUTIL ORTHI

ORTHI est un outil commun partagé, alimenté par l'ensemble des prescripteurs ou autorités publiques compétentes en matière d'habitat désignés dans la délibération CNIL du 23 juin 2011. Cet outil regroupe l'ensemble des logements indignes et non décents, leurs caractéristiques et les actions mises en œuvre pour le traitement des logements et locaux signalés. La mise en place de l'outil permettra de produire le nombre réel de logements indignes et non décents et le nombre de ceux qui ont été traités.

ORTHI permet ainsi d'une part de répondre à l'obligation faite par la loi de créer un observatoire nominatif de l'habitat indigne et non décent et d'autre part de répondre aux objectifs de la loi en disposant d'informations statistiques nationales fiables reposant sur des données locales partagées. Ces statistiques permettront de connaître l'ampleur du phénomène, d'orienter et d'évaluer les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne.

ORTHI sera également un outil d'aide au pilotage du PDLHI (fonctionnement en mode projet), un outil au service des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne. Sur la base de l'observatoire ainsi constitué, le PDLHI pourra définir son plan d'action et fonctionner ainsi en mode projet.

ORTHI LE THERMOMÈTRE DE L'HABITAT INDIGNE

ORTHI est alimenté par :

- un extrait du fichier foncier notamment l'invariant fiscal, « carte d'identité fiscale » du logement, qui permet de repérer les logements concernés et de croiser les informations provenant de différentes sources ;
- des bases de données qui alimenteront de manière automatique et périodique ORTHI: @riane-BPH (DGS), CRISTAL (CNAF) et en Ile-de-France PHI (DRIHL – IF). Ces interfaces avec ORTHI sont en cours de développement ;
- des données saisies manuellement, par exemple pour les procédures absentes des bases de données alimentant ORTHI, c'est-à-dire les procédures conduites par les collectivités locales (par exemple : arrêtés de péril).

A terme les volets LHI des PLH, PDALPD, études pré-opérationnelles d'OPAH devront disposer d'un diagnostic commun établi à partir des données d'ORTHI pour orienter la politique de lutte contre l'habitat indigne.

Le niveau de détail des données présentes dans le thermomètre de l'habitat indigne

C'est une base riche comportant de nombreuses données nominatives, à l'adresse et géolocalisées (coordonnées Lambert) articulées autour de l'invariant fiscal. Cet invariant fiscal, « carte d'identité fiscale du logement » permet de fiabiliser les informations et de coordonner les différentes procédures en partageant l'information sur un logement. Ainsi, on trouvera dans ORTHI des données précises relatives aux locaux, issues du fichier foncier :

- identification et localisation précise du logement (n° parcelle, section, adresse) ;
- type de local ;
- nombre de bâtiments ;
- nature de propriété et informations relatives à la copropriété.

Ces données sont agrégées (en saisie manuelle mais également à terme de manière automatique) avec les données relatives à 23 procédures allant du repérage aux mesures coercitives qui justifient la présence de cet habitat dans ORTHI.

ORTHI, UN OUTIL POUR COORDONNER L'ACTION PUBLIQUE, OUTIL EN ÉVOLUTION MAIS DÉJÀ OPÉRATIONNEL

ORTHI est ouvert à tous les membres du PDLHI et a vocation à devenir leur outil commun dédié : « ossature » du PDLHI.

L'accès à ORTHI et son fonctionnement est lié à des autorisations définies dans des profils adaptés aux besoins des utilisateurs. On peut mentionner ici ces différents niveaux :

- l'administrateur national (DHUP) ;
- l'administrateur local ;
- le gestionnaire local ;
- le consultant local ;
- le consultant régional.

Le module décisionnel (Infocentre - Business Object) outil de création de requêtes statistiques est en cours de développement, mais ORTHI, en l'état actuel, présente quelques requêtes prédéfinies.

LES OUTILS DE GESTION DES PROCÉDURES

PHI ET @RIANE-HABITAT

Les services des ARS en charge de la gestion des procédures de traitement de l'habitat indigne disposent d'un système expert d'aide à la gestion des procédures. @riane-Habitat, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la DGS est l'application utilisée sur l'ensemble du territoire hors région Île-de-France qui utilise l'application PHI. Ces applications permettent de sécuriser le déroulement des procédures grâce à la mise à disposition de courriers juridiquement fiables, à la gestion des délais réglementaires, etc.

Ces outils de suivi assureront également la production automatique de certains indicateurs de suivi de l'activité LHI qui seront intégrés dans l'outil ORTHI.

CRISTAL

Les services des caisses d'allocation familiales sont tenus de s'assurer de la décence des logements pour lesquels les allocataires sollicitent des aides au logement.

L'application Cristal est l'outil logiciel de gestion de l'ensemble des prestations proposées par les CAF. Les données contenues dans les bases Cristal en matière de non-décence alimenteront la base ORTHI.

LES OBSERVATOIRES LOCAUX

Les observatoires locaux de l'habitat indigne sont alimentés afin de rassembler et partager la connaissance entre les différents partenaires sur un territoire donné.

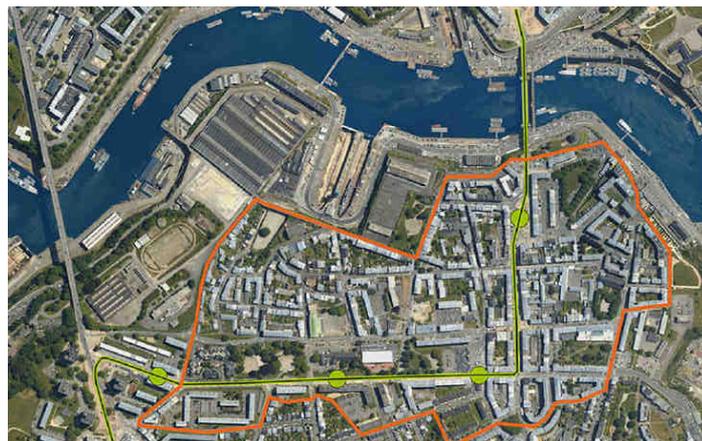
DÉMARCHE D'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS À BREST

Depuis 1998, la politique de requalification du parc privé en copropriété menée par Brest métropole océane s'appuie sur un observatoire dédié positionné au sein de l'observatoire de l'habitat de l'ADEUPa (Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest).

C'est à la suite d'une étude sur l'état des copropriétés, que cet observatoire a été institué avec l'objectif d'assurer une veille et un appui à la définition des interventions opérationnelles sur la base d'une analyse multicritères comprenant l'état du bâti, gestion de l'immeuble, statut d'occupation, valeurs immobilières.

Cet observatoire des copropriétés, qui constituait à l'époque une des premières expérimentations nationales en la matière, a permis, au travers d'une succession d'études menées sur les grands ensembles en copropriété et les quartiers anciens du centre-ville, de mobiliser les professionnels de l'immobilier dans des dynamiques de réhabilitation et d'engager à la fois des opérations de renouvellement urbain - Saint-Martin, Recouvrance - et des interventions ciblées sur des immeubles isolés à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Lieu d'animation du partenariat avec les professionnels de l'immobilier notamment les syndics, l'ADIL et les opérateurs, il permet la construction d'une culture commune en même temps que l'échange d'informations et d'expériences utiles à l'action.



Périmètre de renouvellement urbain de Recouvrance : la réhabilitation d'un quartier emblématique de Brest - Brest métropole océane

Ce parc des copropriétés constitue une composante essentielle de la ville reconstruite et un défi important pour l'attractivité du territoire. Aujourd'hui, Brest métropole océane prévoit d'améliorer cet outil de veille stratégique afin de mesurer finement l'évolution du parc et de coordonner le plus en amont possible les actions d'accompagnement adaptées.

Face aux nouveaux enjeux énergétiques, urbains et démographiques mis en avant dans le cadre de l'élaboration du PLU facteur 4 et du plan climat de l'agglomération, la nouvelle version de l'observatoire devrait prendre en compte la question des indicateurs sociaux, de la performance énergétique mais également de l'intégration urbaine qui constituent des éléments déterminants de l'évolution du parc immobilier notamment en termes de maintien des logements familiaux dans la ville.

Cet observatoire doit constituer un outil de veille dynamique permettant de définir des stratégies opérationnelles et de faire le lien avec les procédures existantes :

- prévention des difficultés en accompagnant les syndicats de copropriété et les conseils syndicaux dans la gestion de leurs immeubles via un pôle ressources partenarial - CLCV, ADIL, Ener'gence - dispensant de l'information, de la documentation, de la formation...
- accompagnement de la réhabilitation des ensembles immobiliers qui se dégradent dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ;
- développement de programmes d'amélioration thermique par la mise en place d'une ingénierie technique et financière innovante basée sur des leviers tels que le tiers investissement et le contrat de performance énergétique ;
- redressement durable des copropriétés en très grande difficulté : lutte contre l'insalubrité, le péril et les stratégies de « marchand de sommeil ».

DÉMARCHE DE PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DES IMMEUBLES ANCIENS À PARIS

À l'issue de huit années de traitement de l'habitat indigne, et au regard des démarches de prévention menées dans les autres villes françaises, la Ville de Paris s'est engagée dans une démarche d'anticipation de la dégradation du patrimoine immobilier privé.

L'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, animé par l'Agence d'urbanisme pour les politiques d'aménagement et de développement (APUR), avait pour vocation le suivi de la mise en œuvre du plan d'éradication de l'habitat indigne mené de 2002 à 2010 par l'État et la Ville de Paris.

Dès 2008, la réflexion s'est portée sur la prévention qu'il conviendrait de mettre en place à l'issue du plan d'éradication de l'habitat indigne. Une étude a été confiée à l'APUR visant à identifier les immeubles parisiens présentant un risque particulier de dégradation dans les années à venir a été conduite en 2009.

Les étapes de la démarche :

- prendre connaissance des démarches de prévention menées dans les autres villes françaises (observatoire des copropriétés à Brest, Toulouse et Montpellier, études du CODAL PACT 94, de l'IAURIF et Pact Arim 93, méthode PPPI) ;
- réunir un comité d'experts pour définir la méthode ;
- définir l'outil en mesure de répondre aux objectifs opérationnels de la maîtrise d'ouvrage (État, Ville de Paris).

L'ancienneté des immeubles parisiens a conduit à la conception d'un nouvel observatoire, baptisé outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris.

La méthode repose sur la sélection et la pondération d'un ensemble d'indicateurs par immeuble, dont l'analyse croisée révèle un risque de dégradation. Ces indicateurs intègrent les différentes problématiques présentes dans les processus de dégradation des immeubles :

- du bâtiment (type d'immeuble et bâti) ;
- sociale (profil socio-économique des occupants) ;
- gestion des immeubles.

Après analyse factorielle des facteurs les plus explicatifs de dégradation des copropriétés, les principaux indicateurs retenus et nécessairement **disponibles à l'échelle de l'immeuble** sont les suivants :

- forte concentration de petits logements locatifs (source : cadastre) ;
- mise en demeure au titre du péril, de la sécurité incendie, des intoxications au monoxyde de carbone et autres problèmes de sécurité (source: préfecture de police) ;
- mise en demeure au titre du RSD (source : service technique de l'habitat de la Ville de Paris) ;
- diagnostics plomb positifs (source: mission saturnisme, DRHIL) ;
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15% (source: service du traitement de la demande de logement de la Ville de Paris) ;
- impayés de facture d'eau de l'immeuble (source: concessionnaires via la direction de la protection de l'environnement de la Ville de Paris).

Ces indicateurs statistiques renseignés pour chacun des 50 000 immeubles privés d'habitation de la capitale sont mis à jour annuellement.

Testés initialement sur les secteurs d'OPAH en cours, l'amélioration des indicateurs de veille est envisagée si nécessaire lors des mises à jour annuelles. Ainsi, en 2012, des indicateurs (éléments de fragilisation permanente) relatifs à la présence de termites et à l'exploitation antérieure de l'immeuble comme hôtel meublé ont été ajoutés.

En 2010 une liste de 235 immeubles fragiles a été définie, l'exploitation des données de l'observatoire par le Service Technique de l'Habitat s'accompagne :

- d'une visite systématique de tous les immeubles repérés ;
- d'une expertise technique (photos, rapport, évaluation du bâti) ;
- d'un questionnaire portant sur la gestion de l'immeuble envoyé à tous les propriétaires, gérants ou syndicats d'immeubles répertoriés.

Au vu des éléments recueillis, la DLH peut décider de la stratégie d'action publique à mettre en œuvre.

Les actions engagées sur les immeubles de l'observatoire peuvent être :

- des procédures au titre du RSD ;
- des signalements aux services compétents de l'État pour des problèmes de sécurité, de péril et d'accessibilité au plomb ;
- des missions d'accompagnement confiées à un opérateur dans le cadre d'un dispositif OAH ;
- des procédures d'arrêté préfectoral d'insalubrité au titre du code de la santé publique ;
- des procédures d'appropriation publique.

En 2011, 328 immeubles privés parisiens ont été repérés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti, ce qui justifie une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement problématique.

Parmi ces 328 immeubles, 138 (soit 40%) avaient déjà été identifiés en 2009, et parmi ceux-là, 79 immeubles (soit 24%) l'étaient aussi en 2008 (procédures en cours). Les 190 immeubles nouveaux nécessitent une visite initiale.

L'analyse des processus de dégradation du bâti et l'examen des immeubles repérés ont permis de souligner dès la première année l'importance des problèmes de gestion dans l'apparition de l'insalubrité. En réponse, les services de la Ville proposent depuis 2011 une action expérimentale de prévention pour les copropriétés qui, après visite et expertise du STH, ne nécessitent pas de travaux lourds mais présentent d'importantes difficultés de fonctionnement pouvant aggraver leur état.

Les copropriétés retenues, pour participer à cette expérimentation d'aide au redressement, doivent avoir été repérées dans l'observatoire et être volontaires. Cette action consiste en la réalisation d'un audit approfondi sur la situation financière et le fonctionnement du syndicat des copropriétaires avec la formulation de préconisations de redressement. Cet audit est ensuite présenté au conseil syndical.

Enfin, en 2012 la liste des immeubles à surveiller se caractérise par un fort renouvellement à près de 45% sur le total des 272 immeubles qui cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti. (rappel pour 2012 : modulation des pondérations et ajout des critères « ancien hôtel meublé » et « présence de termites »).

En conclusion de cette illustration parisienne d'anticipation de la dégradation du patrimoine immobilier privé comme suite logique à un premier cycle de traitement de l'habitat indigne, il faut noter que la démarche a maintenant apporté la preuve de son efficacité. Cette expérience montre également une complémentarité indispensable avec le travail et la connaissance de terrain qu'elle ne peut remplacer.

LES COPROPRIÉTÉS ET LES IMMEUBLES COLLECTIFS

La connaissance de l'évolution des copropriétés est nécessaire pour, d'une part, identifier la problématique et la quantifier, d'autre part, mettre en place des politiques préventives. Encore peu développée ou de façon non pérenne la mise en place d'observatoires des copropriétés et d'un système d'alerte sont des démarches indispensables aujourd'hui, car rien ne remplace l'échelle locale dans la connaissance des besoins.

La spécificité de la problématique copropriété ou immeubles collectifs réside dans la difficulté à identifier dans le volume des logements indignes ceux qui relèvent d'une problématique de gestion collective (immeuble collectif ou copropriété).

Un projet de traitement statistique spécifique à cette problématique à l'initiative de la DGALN et de l'Anah vient d'aboutir, ses premiers résultats sont en cours de diffusion aux services de l'État.

Les collectivités et les établissements publics disposent également d'une nouvelle source gratuite d'informations territorialisées, mise à disposition par les services de la DGFIP.

L'OUTIL D'AIDE AU REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES DÉVELOPPÉ PAR LA DGALN ET L'ANAH¹¹

LE PROJET

Initié en 2006 ce projet a été relancé en 2009 par la DGALN et l'Anah. Le CETE Nord-Picardie a été mobilisé pour élaborer cet outil à partir du fichier FILOCOM (voir ci-dessus) sans croisement avec d'autres sources.

L'objectif principal était de définir un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles à l'échelle nationale et locale.

LA MÉTHODE

L'ensemble des copropriétés observées sont notées au regard d'un certain nombre d'indicateurs¹² identifiés comme critères de difficulté. Chaque copropriété obtient une note moyenne globale qui permet son classement au sein de quatre familles (A,B,C,D).

Le champ d'étude est particulièrement large puisqu'il comprend l'ensemble des copropriétés des aires urbaines et des pôles d'emploi de l'espace rural, soit en 2009, environ 520 000 copropriétés (7,9 millions de logements évalués).

LA PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Au niveau national, très succinctement, en 2009 la famille D représentait 96242 copropriétés (1 067 845 logements) soit 18,7 % des copropriétés étudiées. Si le volume de ces copropriétés fragiles de catégorie D est resté stable depuis 2007, cet outil montre une évolution différenciée suivant les territoires. Quatre régions (Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes) concentrent toujours plus de 65% des copropriétés les plus fragiles (catégorie D) de France Métropolitaine.

Au niveau local les résultats des familles B,C et D sont présentés à la section cadastrale. On dispose également de la note obtenue pour chaque copropriété sur les différents indicateurs ainsi que d'une information dynamique sur l'évolution 2005-2009.

DES DONNÉES POUR QUELS USAGES ?

L'objectif poursuivi avec la mise à disposition des résultats de cet outil statistique de repérage est de favoriser une meilleure connaissance du territoire sur cette thématique des copropriétés fragiles. Ces informations doivent permettre à l'échelle nationale d'identifier et de localiser les enjeux, de sensibiliser les acteurs de la puissance publique et d'optimiser la programmation budgétaire sur la thématique copropriétés.

A l'échelle locale cette base de connaissance des copropriétés est destinée à faciliter le dialogue entre les territoires et à susciter des études d'approfondissement, voire la création d'observatoires.

Les données sont adressés aux DREAL et aux DDT, chacun pour la région ou le département qui le concerne. A charge pour les services de valider ou non ce repérage statistique, de faire remonter leurs observations pour permettre d'améliorer le modèle et d'identifier parmi ces copropriétés fragiles celles qui doivent être classées « copropriété en difficulté ». Ce classement préalable à la mise en place de procédures spécifiques nécessite de connaître l'état des comptes de la copropriété et celui du bâti par une visite sur place.

¹¹ Source : journée nationale d'échanges du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne organisée par la DiHAL, la communauté de communes « les portes de l'Essonne » et l'ARS Île-de-France à Juvisy s/Orge le 20 septembre 2012 « sortir de l'habitat indigne dans les copropriétés dégradées ».

¹²Voir en annexe la présentation de ces indicateurs

LES OBSERVATOIRES DES COPROPRIÉTÉS

Le besoin de connaissance du parc des copropriétés conduit les collectivités à développer des outils d'observation des copropriétés pour assurer un repérage puis un suivi des opérations qu'elles conduisent.

L'EXEMPLE DE L'ESSONNE

Pour mobiliser il faut connaître, mais comment qualifier ce parc de 2300 copropriétés de plus de 10 logements présent en Essonne ?

La DDT91 a utilisé les sources statistiques existantes pour construire l'observatoire des copropriétés de l'Essonne dans le cadre d'une démarche partenariale avec le conseil général, les intercommunalités (EPCI) et les communes.

Les objectifs de cet outil statistique sont les suivants :

- identifier de façon exhaustive les copropriétés de plus de 10 logements (limite imposée par le respect du secret statistique), hors HLM ou SEM en zone urbaine (59 communes concernées) ;
- repérer les fragilités potentielles, les difficultés rencontrées par ces copropriétés ;
- qualifier et hiérarchiser les risques de dégradation ;
- assurer un suivi de l'évolution du parc de copropriétés.

Le dispositif de veille et d'alerte statistique est basé sur la constitution d'un indicateur global de risque issu des deux marqueurs suivants :

- déqualification des logements sur le marché de l'immobilier à l'échelle de l'intercommunalité ;
- concentration de ménages en situation de fragilité économique, à l'échelle de la copropriété.

Les sources retenues pour construire ces marqueurs sont :

- fichiers fiscaux fonciers (identification des copropriétés et durée moyenne d'occupation) ;
- base BIEN chambre notariale d'Île-de-France (caractéristiques des mutations, taux de mutation) ;
- fichiers taxe d'habitation (statut d'occupation, locataire/propriétaire et imposition des ménages) ;
- Filocom (revenu moyen des ménages).

Une fois les autorisations obtenues (notamment l'autorisation de la CNIL sur le fichier de la taxe d'habitation), le codage est réalisé par copropriété et par logements en trois classes : fort risque, risque et pas de risque. Ces classes permettent la réalisation d'analyses (par année de construction par exemple) et de cartographies.

Ce codage a été reproduit sur les données 2008 et 2011 pour permettre une analyse dynamique. Le constat est qu'en trois ans 90% des copropriétés (1629) restent stables, 4,5% s'aggravent (90) et les 5,5% restantes (98) connaissent une amélioration.

Ce pré-repérage a été valorisé par la production d'outils à destination des collectivités locales. Un CD-Rom « observatoire » est mis à disposition de chaque collectivité avec :

- 4 cartographies (localisation, n°, revenus et codage risque) ;
- un répertoire (identifiant fiscal, adresse et parcelle cadastrale) ;
- les données (cf. tableau en annexe page 50) ;
- une synthèse sur le territoire ;
- les fiches d'identité des copropriétés (pré-complétées).

Suite à pré-repérage, les collectivités ont réalisé le travail de terrain pour compléter les données « terrain » et fiabiliser les codages. Les fiches des copropriétés de moins de 10 logements ont dû être renseignées sur des fiches vierges (limite de l'autorisation CNIL).

La dynamique se poursuit avec l'appui aux collectivités assuré par la DDT91 pour l'utilisation de l'observatoire et le repérage des copropriétés et une traduction opérationnelle grâce aux outils curatifs mis en place (3 études pré-opérationnelles d'OPAH, 3 plans de sauvegarde, 2 OPAH copropriétés, 2 OPAH avec volet copropriétés, évaluation de 4 plans de sauvegarde et d'une OPAH copropriétés).

A travers ce projet d'observatoire, c'est aussi la mise en place d'une politique de prévention pérenne dans un cadre partenarial, gage de réussite, qui est exemplaire.

L'EXEMPLE DE TOULOUSE

L'observatoire des copropriétés de l'agglomération de Toulouse est animé par l'agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine.

Pour la méthode, l'observatoire est basé sur le croisement de données physiques et de données sur le marché immobilier :

- repérage quantitatif des immeubles de plus de 50 logements construits dans l'agglomération toulousaine avec trois tranches d'années de construction (1955-1975, 1976-1985, 1986-1990) ;
- l'analyse du volume et du montant des transactions immobilières réalisées sur ce parc à partir des données issues de la Chambre des Notaires (en partenariat avec la société Perval). Les valeurs recueillies sont groupées sur deux années pour le calcul d'une moyenne (prix au m² de la copropriété). Chaque tranche de copropriétés est intégrée de façon successive.

Le résultat est une meilleure connaissance des caractéristiques du parc et un repérage des copropriétés repérées comme potentiellement fragiles (transactions nombreuses et/ou dévaluées). A partir de ce repérage et des données qualitatives (impayés, données sociales, évolution des statuts d'occupation, état du bâti, mode de gestion) sont recherchées pour apprécier les dysfonctionnements, évaluer la nature de l'action publique à mettre en œuvre et prioriser les actions.

La mise à jour de cet observatoire est assurée chaque année.

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 des visites de 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.

CONCLUSION

La loi a renforcé l'obligation d'intégrer la thématique de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat. Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) doivent prévoir des mesures adaptées au « repérage des logements indignes et des locaux impropres à des fins d'habitation ainsi que des logements considérés comme non décents » et les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent comprendre explicitement un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Le PDLHI est l'instance partenariale chargée d'organiser le travail commun face à la complexité des situations rencontrées et des réponses à leur apporter (acteurs nombreux, procédures multiples, diversité de territoires, unicité de chaque situation). Il a pour mission de coordonner l'action depuis la définition des actions de repérage jusqu'au traitement effectif des cas identifiés et de le formaliser en rédigeant des plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne (qui constituent alors le volet obligatoire habitat indigne du PDALPD).

Face à la difficulté de se doter d'une connaissance indépendante des périmètres opérationnels, des outils ont été mis à disposition par l'État pour aborder ces enjeux à l'échelle de grands territoires (CD-Rom PPPI, Bases de données habitat privé). Ces indicateurs aujourd'hui incontournables ne sont toutefois pas suffisants car ces enjeux s'articulent à différentes échelles. La réponse unique n'existe pas, le repérage doit s'adapter au territoire et aux indicateurs qu'il est possible d'exploiter. Mais bien évidemment repérer c'est agir.

Les financements de l'ingénierie pré-opérationnelle ont été adaptés pour prendre en compte ces spécificités (le choix des procédures opérationnelles n'est plus fixé par avance). Après la réalisation d'études préalables permettant de repérer les territoires comportant une part importante d'habitat indigne et délimitant un périmètre d'intervention, il convient d'établir un diagnostic pour engager des procédures pour chaque immeuble et déterminer une liste d'adresses prioritaires précises sur lesquelles agir (voir le guide méthodologique de l'Anah sur le traitement de l'habitat indigne en opération programmée).

Le traitement de l'habitat indigne impose de connaître les situations à prendre en charge. Les plaintes et signalements se révélant insuffisants, le repérage est indispensable à la conduite de cette politique publique. Le repérage ne s'arrête pas avec le démarrage d'une opération programmée. Il reste ensuite nécessaire de suivre l'ensemble du territoire, certains secteurs en diffus évoluent défavorablement au regard de valorisations patrimoniales moindres, certains types d'habitats restent en équilibres fragiles (petites copropriétés), d'autre sont exposés à des risques de dégradation. Des actions de suivi préventif, de veille sont alors envisageables.

Le rôle du PDLHI reste essentiel, il centralise à l'aide des relevés d'observation des logements (ou outil équivalent) toutes les informations à partager entre les services (plaintes et signalements) et les oriente vers les dispositifs opérationnels actifs ou à défaut directement vers les services compétents. Le suivi des procédures à distance par le guichet unique du PDLHI (ou comité technique, etc.) complète le dispositif de qualité pour préserver l'efficacité du dispositif et assurer la réactivité (éviter les doublons, possibilité de mobiliser des partenaires complémentaires lorsque nécessaire, par exemple la justice). Il permet également d'effectuer le suivi de l'activité et le bilan périodique de la situation du département. Avec la mise en place d'ORTHI en 2012, le ministère apporte une réponse homogène sur tout le territoire et répond à cette nécessité née de la recherche de l'efficacité de l'action et de la loi ENL de 2006 (engagement national pour le logement) qui porte la création de ces observatoires locaux de l'habitat indigne.

La mise en place de référents « habitat indigne » et la généralisation des PDLHI ont pour objectif de faciliter l'organisation de l'action depuis le repérage jusqu'au traitement des situations tout en privilégiant la mutualisation des moyens disponibles chez les différents partenaires au bénéfice de l'efficacité.

NOTICE D'INFORMATION RELATIVE À LA MISE À DISPOSITION DES FICHIERS DGFIIP	36
FICHE PRATIQUE CNIL POUR L'ACCÈS AUX CD-ROM DES IMPÔTS LOCAUX	39
ACTE D'ENGAGEMENT DES UTILISATEURS DU CD-ROM « PPPI »	40
ACTE D'ENGAGEMENT DES UTILISATEURS DES DONNÉES DU CD-ROM « PPPI »	44
ACTE D'ENGAGEMENT DES UTILISATEURS DE L'INTRANET FILOCOM	46
LES PRINCIPALES VARIABLES FILOCOM	48
OUTIL D'AIDE AU REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES	48
Les familles de critères identifiées et les indicateurs retenus	48
Exemple de fiches de résultats	49
OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS DE LA DDT 91 / TABLEAU DE DONNÉES	50
EXEMPLE DE FICHE DE PRÉSUMPTION D'HABITAT INDIGNE	51
SIGLES ET ACRONYMES	54

NOTICE D'INFORMATION RELATIVE À LA MISE À DISPOSITION DES FICHIERS DGFIP



LES COPIES DE ROLES DES IMPOTS DIRECTS LOCAUX SUR CEDEROM

NOTICE D'INFORMATION

Les collectivités locales et les groupements à fiscalité propre reçoivent chaque année sur support cédérom les copies de rôles généraux des impôts directs locaux comportant les impositions émises à leur profit.

DEUX TYPES DE SUPPORT CEDEROM : « VISU DGFIP » OU « FICHIER »

Préalablement à la confection et à l'envoi de ces rôles, deux types de support cédérom sont proposés en mai-juin de chaque année :

- **Le cédérom « Visu DGFIP »** (anciennement « Vis DGI »)

Ce cédérom constitue le support de référence pour la transmission des copies de rôles.

Il intègre un outil de lecture, fourni par la DGFIP, qui permet à l'utilisateur d'en exploiter immédiatement les données dès son installation sur un micro-ordinateur.

Il fonctionne dans tous les environnements WINDOWS, sous réserve de disposer d'une configuration minimale en mémoire vive de 64 Mo pour les versions 95 et 98, de 128 Mo pour les versions 2000 et XP et, pour le lecteur CD, d'une vitesse de 20x.

- **Le cédérom « Fichier »**

Contrairement au cédérom « Visu DGFIP », **le cédérom « Fichier » ne permet pas une lecture directe des données.**

Il nécessite un outil de lecture spécifique qui doit être préalablement développé afin de pouvoir en exploiter les données.

Le développement d'un tel outil, à partir des tracés d'enregistrement diffusés annuellement par la DGFIP, est laissé à l'initiative de chaque collectivité locale ayant fait le choix d'opter pour ce support, auprès d'un prestataire de services informatiques, le cas échéant.

A noter : la DGFIP ne fournit aucun outil de lecture pour l'exploitation du cédérom « Fichier ».

CONDITIONS D'OPTION A UN TYPE DE SUPPORT CEDEROM

- **La reconduction est automatique, sauf demande expresse de changement**

Une reconduction du type de support cédérom, « Visu DGFIP » ou « Fichier », est effectuée automatiquement par les services de la DGFIP, sauf demande expresse de changement de support cédérom **avant une date limite** (vers mai-juin) précisée chaque année par un courrier d'information générale aux collectivités locales.

Cette demande de changement pourra être effectuée, soit par courrier simple, soit par un formulaire disponible en téléchargement sur www.colloc.bercy.gouv.fr > Finances locales > Fiscalité locale > Fiscalité directe.

A noter : aucune demande de changement de type de support cédérom ne peut techniquement être prise en compte pour l'année en cours après cette date limite.

- **Un choix différencié de type de support cédérom est possible taxe par taxe**

Il est possible de demander un type de support cédérom différent pour chaque taxe.

Une commune peut, par exemple, recevoir sa copie du rôle de taxe d'habitation sur cédérom « Visu DGFIP » et, pour ses autres taxes, les copies de rôles sur cédérom « Fichier ».

- **Le type de support cédérom choisi est exclusif**

Une demande de changement du type de support cédérom ne peut pas être appliquée rétroactivement sur des copies de rôles déjà produites sur un type de support donné.

A noter : il n'est donc pas possible de recevoir deux types de support cédérom différents au titre de la même année et de la même taxe.

OBLIGATIONS DE DECLARATION AUPRES DE LA CNIL

Les collectivités locales qui reçoivent pour la première fois les cédéroms des copies de rôles d'impôts locaux, ou qui n'ont pas déclaré les versions précédentes, doivent souscrire une **déclaration auprès de la CNIL** (Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), selon les formalités suivantes¹ :

- **Déclaration de conformité à la norme simplifiée n°45**, si l'utilisation des données respecte le cadre fixé par ce texte ;
- **Déclaration normale** dans les autres cas.

Ces déclarations se font par téléprocédure sur le site de la CNIL.

Le récépissé de déclaration délivré par la CNIL doit être adressé au Service de Fiscalité Directe Locale de la Direction Départementale des Finances Publiques.

A noter : les déclarations à la CNIL ne sont à renouveler que lorsque l'utilisation du cédérom n'est plus conforme à la déclaration initiale.

¹ Pour plus d'information, consulter le site de la CNIL : www.cnil.fr

CONDITIONS DE DELIVRANCE DES CEDEROMS

▪ Remise des cédéroms « Visu DGFIP »

❖ Pour la première année

Les cédéroms « Visu DGFIP » ne sont remis aux collectivités locales qui les reçoivent pour la première fois, qu'à réception, par le *Service de Fiscalité Directe Locale* de la Direction Départementale des Finances Publiques, du **récépissé de déclaration délivré par la CNIL**.

❖ Pour les années suivantes

La délivrance des cédéroms n'est soumise à aucune formalité supplémentaire, et le récépissé délivré initialement reste valable tant que l'utilisation des données est inchangée.

▪ Remise des cédéroms « Fichier »

❖ Pour la première année

Les cédéroms « Fichier » ne sont remis aux collectivités locales qui les reçoivent pour la première fois, qu'à réception, par le *Service de Fiscalité Directe Locale* de la Direction Départementale des Finances Publiques :

- du **récépissé de déclaration délivré par la CNIL** ;
- de **l'engagement de confidentialité** dûment rempli et signé, disponible sur un imprimé en téléchargement sur www.colloc.bercy.gouv.fr > Finances locales > Fiscalité locale > Fiscalité directe.

La souscription à cet engagement permet de garantir la sécurité et la confidentialité des données transmises, dans le cadre du respect du secret professionnel.

❖ Pour les années suivantes

Les cédéroms « Fichier » ne sont remis qu'à réception, par le *Service de Fiscalité Directe Locale* de la Direction Départementale des Finances Publiques, de **l'engagement de confidentialité**.

A noter : Un engagement de confidentialité doit donc être souscrit chaque année pour la délivrance du cédérom « Fichier ».

En revanche, le récépissé de déclaration délivré initialement reste valable tant que l'utilisation des données est inchangée.

FICHE PRATIQUE CNIL POUR L'ACCÈS AUX CD-ROM DES IMPÔTS LOCAUX

24 AVRIL 2012

Mise à jour des CD-Rom du cadastre ou des impôts locaux : la déclaration initiale suffit.

Les CD-Rom contenant les données issues du cadastre ne doivent plus être déclarés à la CNIL lors de leur première acquisition (dispense 16). Les CD-Rom contenant les données issues des rôles des impôts locaux d'une collectivité locale doivent être déclarés à la CNIL lors de leur première acquisition (norme simplifiée 45). Leur mise à jour annuelle, délivrée par la DGFIP, n'est soumise à aucune formalité. Le récépissé délivré reste valable tant que l'utilisation des données est inchangée. De la même manière, le fait que les CD-Rom « Vis-DGI » aient été rebaptisés « Visu-DGFIP » est sans incidence sur leur contenu. Cette modification ne doit donc pas non plus être notifiée à la CNIL.

Les communes qui ont déjà déclaré l'utilisation des CD-Rom transmis par les services fiscaux (cadastre ou rôles des impôts) n'ont pas à établir de nouvelle formalité. **Les mises à jour peuvent être obtenues en fournissant le récépissé de la déclaration initiale.**

Dans un souci d'actualisation, la CNIL invite toutefois les collectivités à prendre connaissance de la **délibération n°2012-088** qui abroge la norme simplifiée 44 (cadastre) et crée la dispense 16.

Les collectivités qui reçoivent pour la première fois ces CD-Rom, ou qui n'ont pas déclaré les versions précédentes, doivent effectuer les formalités suivantes auprès de la CNIL :

- prendre connaissance de la dispense de **déclaration n°16 (délibération n°2012-088)** pour consulter le cadastre, extraire des relevés de propriétés en application du Livre des procédures fiscales ou diffuser sur Internet une «base géographique de référence» au sens des articles L.127-10, R.127-10 et suivants du Code de l'environnement.
- réaliser un engagement de conformité à la **norme simplifiée n°45** (rôles des impôts locaux, taxes foncières, taxe d'habitation et taxe professionnelle).

Si l'utilisation des données ne respecte pas le cadre fixé par ces textes : réaliser une **déclaration normale**.

Un engagement de conformité à **l'autorisation unique n°1 (AU-001)** pour exploiter, notamment dans un système d'information géographique (SIG), des fichiers bruts du cadastre (« données MAJIC ») en relation avec d'autres types de données issues d'autres traitements à finalités différentes.

Si l'utilisation des données ne respecte pas le cadre fixé par ces textes : demander une **autorisation** auprès de la CNIL.

Ces déclarations se font par téléprocédure sur le site de la CNIL. Le récépissé délivré devant être communiqué aux services fiscaux pour l'obtention des mises à jour annuelles, il doit être conservé par la collectivité. S'il a été égaré, il convient de demander un duplicata auprès des services de la CNIL.

Source

<http://m.cnil.fr/en-savoir-plus/fiches-pratiques/fiche-pratique/article/mise-a-jour-des-cederoms-vis-dgi-la-declaration-initiale-suffit/>

Tableau des déclarations CNIL en ligne

<http://www.cnil.fr/fileadmin/documents/approfondir/dossier/collec/TB-formalites-CL-Vd.pdf>

ACTE D'ENGAGEMENT DES UTILISATEURS DU CD-ROM « PPPI »



Annexe 1

ACTE D'ENGAGEMENT CONCERNANT L'UTILISATION DU CD ROM « PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE »

PRÉAMBULE

Le protocole d'accord signé en 2010 et associant le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD / SOeS – Service de l'Observation et des Statistiques) et la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a pour objectif d'améliorer la connaissance des situations potentielles d'habitat indigne.

L'agence nationale de l'habitat (Anah), en tant que membre du PNLHI, a été mandatée pour réaliser un outil statistique et cartographique de repérage du parc privé potentiellement indigne (PPPI) prenant la forme d'un CD Rom.

Les CD Rom relatifs au Parc Privé Potentiellement Indigne (ou "CD Rom PPPI") fournissent aux services déconcentrés du ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) et aux délégations de l'Anah dans chaque département et région, des indicateurs d'alerte et des données de cadrage leur permettant, en lien avec leurs partenaires locaux, d'identifier des secteurs prioritaires qui devront faire l'objet d'un diagnostic approfondi en vue d'une intervention opérationnelle.

Les 22 CD Rom régionaux sont destinés aux services de l'Anah et du MEDDTL. **Le présent acte d'engagement, qui doit être signé par les personnes destinataires et dépositaires du CD Rom PPPI, a pour objet de préciser l'utilisation que ces personnes peuvent faire de cet outil eu égard aux droits en vigueur concernant les sources statistiques.**

1. OBJET DE L'ACTE D'ENGAGEMENT

Cet acte d'engagement a pour objectif de préciser l'utilisation que pourra faire :

Prénom et nom :

Fonction :

Service :

du CD Rom « Parc Privé Potentiellement Indigne ».

2. CONDITIONS D'UTILISATION DU CD Rom « PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE »

Le signataire du présent acte d'engagement s'engage à ne pas transmettre, ni même prêter ce CD Rom à qui que ce soit, en dehors des personnes membres de son service dans les conditions prévues ci-dessous.

Il s'engage également à ne pas transmettre les données qu'il contient, sauf cas prévus ci-dessous.

Le CD Rom a été élaboré à partir de la source statistique FILOCOM 2007, du MEDDTL d'après la Direction Générale

des Finances Publiques (DGFIP). Cette source est d'origine fiscale, FILOCOM étant constitué par regroupement des fichiers relatifs à la taxe d'habitation, à la taxe foncière, au fichier des propriétaires et à l'impôt sur le revenu.

C'est pourquoi l'utilisation des données issues de cette source est strictement réglementée par un protocole d'accord signé entre la DGFIP et le CGDD qui a en charge la gestion de ce fichier. C'est cette réglementation qui conditionne l'utilisation des informations contenues dans le CD Rom et qui sont de deux types: des données statistiques, organisées dans des bases fonctionnelles de données et des cartes construites sur la base des ces mêmes données.

Le présent chapitre détermine les règles d'utilisation de ces deux types d'information.

Par ailleurs, des études réalisées localement par des services de l'Etat et des collectivités sont mises à disposition des utilisateurs dans le CD Rom, à titre d'illustration d'utilisation. Ces documents ne sont pas diffusables, ils ont pour seule vocation d'informer les utilisateurs.

2.1. Conditions d'utilisation des données statistiques (base de données) contenues dans le CD Rom PPPI

Dans les conditions définies au présent chapitre, les données statistiques contenues dans les CD Rom PPPI peuvent servir à la réalisation d'études qui doivent avoir pour finalité exclusive :

- l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat ;
- l'aide à la programmation du logement social ;
- l'aide à l'observation et à la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat ;
- l'évaluation des politiques publiques.

Sous réserve du respect de ces finalités, le signataire du présent acte d'engagement peut utiliser les données statistiques extraites du CD Rom PPPI dans le cadre des études suivantes :

- études dont son service est maître d'ouvrage, qu'elles soient réalisées en régie ou confiées à un prestataire d'études ;
- études sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité locale ou d'un groupement à fiscalité propre, ou d'une agence régionale de santé, qu'elles soient réalisées en régie ou confiées à un prestataire d'études, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un partenariat contractualisé avec le service.

Les données peuvent être utilisées par les bénéficiaires dans le cadre des porter à connaissance et de l'association aux PLH et éventuellement aux PLU, et dans le cadre de l'élaboration des conventions de délégation des aides à la pierre.

L'utilisation du CD Rom PPPI pour la mise en oeuvre de ces études est la suivante :

- études réalisées en régie par le service du signataire : le signataire du présent acte d'engagement est garant du respect des dispositions de cet acte pour toutes les utilisations du CD Rom au sein de son service ;
- étude confiée par le service du signataire à un prestataire d'études : l'acte d'engagement « bureau d'étude » doit être signé ;
- étude réalisée par une collectivité en régie ou un groupement doté d'une fiscalité propre ou une agence régionale de santé, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un partenariat contractualisé avec le service : l'acte d'engagement « collectivité / ARS » sera signé ;
- études sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité locale ou d'un groupement à fiscalité propre ou d'une agence régionale de santé, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un partenariat contractualisé avec le service. Les deux actes d'engagement respectifs (acte d'engagement du bureau d'étude et acte d'engagement de la collectivité / ARS) seront alors signés ;
- études ne relevant pas de la maîtrise d'ouvrage du service destinataire du CD ROM mais étant réalisées dans le cadre d'une démarche contractualisée dont ce dernier est signataire (études pré-opérationnelles, OPAH, PST, PIG...). Dans ce cas, l'acte d'engagement du prestataire d'étude sera signé par le prestataire du maître d'ouvrage.

Dans les 4 derniers cas, la communication du CD Rom en lui-même au prestataire d'études ou au maître d'ouvrage est interdite. Les éléments communicables sont des données ou cartes extraites du CD Rom, que le signataire du présent acte d'engagement considérera utiles à la bonne fin de l'étude.

Plus précisément, le signataire du présent acte d'engagement s'engage à respecter de façon absolue les obligations suivantes et le cas échéant, à les faire respecter au sein de son service ou par les entreprises sous-traitantes :

- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent acte d'engagement, notamment à des fins commerciales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques contenus dans le CD Rom ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle pour assurer la conservation des documents et informations traités.

Quand l'étude est confiée à un sous-traitant (quel que soit le maître d'ouvrage), celui-ci signera au préalable un acte d'engagement ad hoc (cf. modèle joint en annexe) prévoyant, outre les engagements mentionnés précédemment auxquels il doit se conformer, la non communication des données et leur destruction à l'issue de l'étude. L'acte d'engagement signé par le sous-traitant est à retourner à la direction technique et juridique de l'Anah (DTJ / SEPE) et au Service de l'Observation et des Statistiques du CGDD.

Dans tous les cas de communication de données, le présent signataire transmettra au destinataire les éléments méthodologiques disponibles dans le CD Rom, en accompagnement des données, de manière à ce que toutes les précautions d'usage et d'interprétation soient portées à sa connaissance.

Cas particulier de la diffusion de certaines données agrégées à caractère général :

En dehors du cadre des études et porter à connaissance mentionnés plus haut, il est possible également de mentionner certaines données chiffrées « éclairantes » dans le cadre de réunions ayant pour objectif l'amélioration de la connaissance des besoins en logements ou la mise en place de politiques publiques de l'habitat (réunions de travail entre acteurs de l'habitat, colloques, etc.).

Ces informations doivent être ponctuelles, c'est-à-dire se limiter à quelques chiffres de cadrage. La communication de tout fichier émanant du CD Rom PPPI (telle qu'un fichier de données par exemple) est formellement interdite.

Invité à participer à des colloques et d'autres manifestations ouvertes au public, le signataire du présent acte d'engagement s'engage à envoyer ses communications écrites mentionnant des données de source FILOCOM au Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du CGDD, à la Direction technique de l'Anah et au Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne avant leur diffusion.

Dans tous les cas, le SOeS a autorité pour déterminer la pertinence de la communication. En cas de doute sur la nature et l'ampleur des informations FILOCOM qu'il est possible de communiquer, il convient de demander l'accord préalable du SOeS.

En dehors des cas prévus ci-dessus, il n'est pas possible de diffuser les données contenues dans le CD Rom.

En conséquence, le signataire s'engage à transmettre au CGDD (Filocom.Oslc3.Oslc.Soes.Cgdd@developpement-durable.gouv.fr) les demandes d'informations issues de FILOCOM faites par des tiers et qui n'entrent pas dans les cas prévus par le présent acte d'engagement.

2.2. Conditions d'utilisation des cartes réalisées à partir de données FILOCOM contenues dans le CD Rom PPPI

Le signataire du présent acte d'engagement peut utiliser et diffuser les cartes contenues dans le CD Rom PPPI dans le cadre de réunions et d'études ayant pour objectif l'amélioration de la connaissance des besoins en logements ou la mise en place de politiques publiques de l'habitat.

Toutefois, il accordera une attention particulière à la diffusion des cartes illustrant le nombre de PPPI et les revenus fiscaux des ménages (données issues de FILOCOM) car, même agrégée au canton, cette information peut revêtir un caractère « sensible ». Il conviendra donc d'utiliser ces cartes avec précaution et pertinence. En cas de doute, et par ailleurs, lors de tout projet de diffusion de ces cartes intégrant les revenus fiscaux des ménages lors de colloques et autres manifestations ouvertes au public, le signataire du présent acte d'engagement s'engage à demander l'accord du SOeS.

2.3. Information

Lors de la diffusion d'informations provenant du CD Rom PPPI, sous quelque forme que ce soit (données brutes, cartes, etc.), la source doit être indiquée : **«Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah».**

2.4. Engagement en cas de changement de fonction

Le présent signataire devra restituer son CD Rom à l'Anah par lettre recommandée avec avis de réception (8 av. de l'Opéra 75 001 Paris, DTJ / SEPE), en cas de changement de fonction. Il en informera son supérieur, qui pourra ainsi désigner un nouvel utilisateur.

2.5. Restitution du précédent CD Rom PPPI

Afin de recevoir la nouvelle version du CD Rom, le présent signataire devra renvoyer l'ancienne (version diffusée en 2008, contenant les données 2003/2005), en accompagnement de cet acte signé, ainsi que du modèle de désignation le cas échéant.

Nom du signataire :

A, le

En signant le présent acte d'engagement, j'ai bien pris note de l'ensemble des conditions d'utilisation du CD Rom «Parc Privé Potentiellement Indigne», notamment :

- Je m'engage à ne pas transmettre le CD Rom ni même à le prêter, sinon au personnel de mon service (ou délégation Anah) dans les cas dûment spécifiés dans le présent acte d'engagement;
- je m'engage à ne pas communiquer les informations qu'il contient en dehors des cas spécifiquement prévus. J'ai bien pris note notamment que mon service (ou délégation Anah) n'avait qu'un droit d'usage et non de rediffusion des informations. Sollicité par un tiers pour des demandes d'informations contenues dans le CD Rom, mais non prévues dans le présent acte d'engagement, je m'engage à faire suivre cette demande au CGDD (SOeS).

Signature :

Le présent acte d'engagement doit être transmis après signature à :

Anah
Direction Technique et juridique – SEPE
8 avenue de l'Opéra
75001 Paris

ACTE D'ENGAGEMENT DES UTILISATEURS DES DONNÉES DU CD-ROM « PPPI »



délégation interministérielle à l'habitat et à l'accès au logement

Pôle
national
de lutte contre
l'habitat indigne



Annexe 3

ACTE D'ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITE ou de l'ARS CONCERNANT L'UTILISATION DE DONNÉES ISSUES DU CD Rom « PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE » DU PNLHI, DE L'ANAH, DU CGDD ET DE LA DGALN

Les services utilisateurs de l'Etat et de l'Anah pourront fournir un extrait des données du CD Rom aux ARS, collectivités et à leurs groupements dotés d'une fiscalité propre, dans le cadre d'un partenariat formalisé (PLH, PDALPD, protocole de lutte contre l'habitat indigne, étude de repérage de l'habitat indigne par exemple). Le service utilisateur définira, avec la collectivité, l'extrait nécessaire pour satisfaire aux besoins de l'étude. Dans ce cas, la collectivité signera le présent acte préalablement à l'obtention des données.

OBJET DU CONTRAT :

Utilisation par ¹ :

des données issues du CD Rom « Parc Privé Potentiellement Indigne » (ci-après appelé « CD Rom PPPI »), et ayant pour source l'application FILOCOM de la DGFIP délivrée au CGDD.

Ces données extraites du CD Rom PPPI ont été confiées au service signataire du présent acte d'engagement par :

Prénom et NOM :

Fonction à l'Anah, à la DDT ou à la DREAL :

FINALITÉ DES TRAITEMENTS :

Les traitements effectués par ¹

dans le cadre de l'étude ²

réalisée en étroite partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).....
ou la DDT.....

¹ Raison sociale et nom du signataire

² Dénomination de l'étude

ou la DREAL

ont pour seules finalités :

- l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat ;
- l'aide à la programmation du logement social ;
- l'aide à l'observation et à la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat ;
- l'évaluation des politiques publiques.

Le présent signataire s'engage à prendre connaissance des précautions méthodologiques d'usage et d'interprétation des données du CD Rom PPPI, qui lui seront transmises en accompagnement des données.

OBLIGATION DE DISCRETION ET DE SECURITE

1 s'engage à respecter de façon absolue les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel :

- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées au présent contrat, notamment à des fins commerciales ;
- ne pas communiquer ou céder ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes publiques ou privées, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques confiés ;
- prendre toutes mesures, pour assurer la sécurité matérielle des documents et informations traités ;
- solliciter une nouvelle autorisation et remplir un nouvel acte d'engagement pour l'utilisation des mêmes données dans le cadre d'une autre étude.

INFORMATION:

Lors de la diffusion d'informations issues du CD Rom PPPI, sous quelque forme que ce soit, la source doit être indiquée : «**Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah**».

DESTINATAIRES DU PRESENT ACTE D'ENGAGEMENT:

L'acte d'engagement présent doit être adressé à l'Anah - Direction technique et juridique - SEPE - 8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris) et au CGDD - Service de l'Observation et des Statistiques (à l'attention de M. Etienne KOUEVI, Tour Voltaire - 92055 Paris La Défense cedex).

Il conditionne la fourniture par le maître d'ouvrage des données demandées.

A, le

Nom et fonction du signataire :

En signant, j'ai bien pris note de l'intégralité des conditions d'utilisation des données issues du "CD Rom Parc Privé Potentiellement Indigne" qui me seront livrées. Je m'engage à respecter ces conditions d'utilisation scrupuleusement et, le cas échéant, à les faire respecter par l'ensemble des membres de mon équipe.

Signature

ACTE D'ENGAGEMENT DES UTILISATEURS DE L'INTRANET FILOCOM



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

ministère
de l'Écologie, du
Développement
Durable et de
l'Énergie

ACTE D'ENGAGEMENT DES UTILISATEURS DE L'INTRANET FILOCOM

OBJET DU CONTRAT :

Utilisation par :
Fonctions :
Au sein de (nom de l'AC, de l'Anah, de la DREAL, de la DDT ou de la DDCE/DDCSPP) :
(en remplacement de :)
ci-après appelé « le signataire » ;

de données Filocom mises à disposition par l'Intranet Filocom

PRÉAMBULE SUR LA SOURCE FILOCOM

FILOCOM (Fichier des Logements par COMMune) est construit par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL). Il est constitué par le regroupement des fichiers relatifs à la taxe d'habitation, au foncier (propriétés bâties), aux propriétaires et à l'impôt sur le revenu.

Article 1 : FINALITÉ DES TRAITEMENTS :

Conformément aux conditions d'utilisation de FILOCOM, le signataire s'engage à ce que les traitements des données confiées qu'il effectuera aient **bien pour seules finalités** :

- l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat ;
- l'aide à la programmation du logement social ;
- l'aide à l'observation et à la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat ;
- l'évaluation des politiques publiques.

Article 2 : UTILISATION DES DONNEES :

Sous réserve des finalités prévues dans l'article 1, les données mis à disposition via l'Intranet peuvent être utilisées :

- **pour les études sous maîtrise d'ouvrage AC, Anah, DREAL, DDT ou DDCE/DDCSPP réalisées en régie.** Dans ce cas, des données extraites de l'Intranet peuvent être confiées à l'agent chargé (e) de l'étude, sous la responsabilité du présent signataire ;
- **pour les études sous maîtrise d'ouvrage (ou co-maîtrise d'ouvrage) AC, Anah, DREAL, DDT ou DDCE/DDCSPP, mais confiées à un prestataire d'études.** Dans ce cas, des données extraites de l'Intranet peuvent être transmises à ce prestataire d'études sous réserve que celui-ci signe l'acte d'engagement prévu pour les bureaux d'études (cf. annexe) ;

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Direction de l'Habitat
de l'Urbanisme et des
Paysages / Bureau de
l'Habitat Privé
& Service des Affaires
Générales et de la
Performance / Bureau
des Etudes
Grande Arche
92055 La Défense
cedex

Commissariat Général au Développement Durable

Service de
l'Observation et des
Statistiques
Bureau synthèses sur
le logement et
l'immobilier



- pour les études sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou d'une ARS (études de PLH, d'OPAH, préalables à la mise en œuvre d'un PIG, volet habitat des PLU et des SCOT,...) à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un partenariat contractualisé avec la DREAL, la DDT ou la DDCS/DDCSPP (signature d'un acte d'engagement). Dans ce cas, des données extraites de l'Intranet peuvent être transmises à la collectivité territoriale ou à l'ARS, et/ou à son prestataire d'études sous réserve de la signature des actes d'engagement prévus (acte d'engagement de la collectivité territoriale et acte d'engagement des bureaux d'études, cf. annexe).

En revanche, les données FILOCOM contenues dans l'intranet n'ont pas vocation à alimenter les observatoires de l'habitat.

Les collectivités territoriales ou tout autre acteur éligible (liste disponible auprès du statisticien régional ou du SOeS) souhaitant bénéficier de données FILOCOM pour réaliser un observatoire de l'habitat doivent exprimer leur demande auprès du statisticien régional seul habilité (avec le SOeS en dernier recours) à autoriser l'utilisation de ces données dans ce cadre.

Article 3 : OBLIGATION DE DISCRETION ET DE SECURITE

Le signataire s'engage à respecter de façon absolue les obligations suivantes et à les faire respecter par les entreprises sous traitantes ou les agents concernés :

- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées au présent contrat, notamment à des fins commerciales ;
- ne pas communiquer ou céder son mot de passe à qui que ce soit, y compris à un membre de son service, de l'AC, de l'Anah, de la DREAL, de la DDT ou de la DDCS/DDCSPP ;
- ne pas télécharger l'ensemble du fichier qui se trouve sur l'Intranet mais uniquement les variables utiles pour l'étude à réaliser ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques mis à disposition.

Article 4 : MENTION DES SOURCES

Les indicateurs et cartes réalisés à partir des données fournies de la source Filocom porteront la mention : « *FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP* »

Article 5 : DESTINATAIRES DU PRESENT ACTE D'ENGAGEMENT

L'original du présent acte d'engagement doit être adressé à la DGALN et une copie au SOeS :

DGALN / Bureau des Etudes	SOeS / Bureau Synthèses sur le Logement et l'Immobilier
A l'attention de Brigitte PELUCHON	A l'attention de Etienne KOUEVI
La Grande Arche, Paroi Sud	Tour Voltaire
92055 La Défense Cedex	92055 La Défense Cedex

A, le
 Nom et fonctions du signataire, et nom de l' AC, de l'Anah, de la DREAL, de la DDT ou de la DDCS/DDCSPP où il est affecté :

En signant, j'ai bien pris note de l'intégralité des conditions d'utilisation des données issues de FILOCOM qui seront mises à disposition. Je m'engage à respecter ces conditions d'utilisation scrupuleusement.

Signature de l'agent

Visa du supérieur hiérarchique



LES PRINCIPALES VARIABLES FILOCOM

Le logement

Type : individuel / collectif

Nombre de pièces

Superficie habitable

Année de construction

Confort

Classement cadastral

Le propriétaire

Typologie

Âge

Commune ou pays de résidence

Copropriété

Les mutations

Date de mutation

L'occupation du logement

Mode d'occupation

Statut d'occupation

Durée d'occupation ou de vacance

Les occupants

Nombre de personnes

Situation de famille

Âge

Enfants - 18 ans et - 6 ans

Rattachés à la taxe d'habitation

Revenus brut, net, par UCM, par personne

Imposable oui / non

Situation par rapport aux plafonds HLM

Dégrèvement lié aux ressources (dont RMI)

OUTIL D'AIDE AU REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

LES FAMILLES DE CRITÈRES IDENTIFIÉES ET LES INDICATEURS RETENUS

L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles



Familles de critères	Indicateurs mobilisés	
	Indicateurs principaux	Indicateurs secondaires
Situation socio-économique des occupants	Revenus des occupants Taux de suroccupation	Taux de familles monoparentales Taux de familles nombreuses
Etat du bâti	Croisement classement cadastral et présence d'élément sanitaire	
Positionnement dans le marché	Vacance de longue durée	
Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien	Revenu des propriétaires occupants	
Présence de propriétaires personnes morales dans la copropriété		Part de PM parmi les propriétaires de logements locatifs privés occupés ou vacants, sur 3 années (stock et flux)

EXEMPLE DE FICHES DE RÉSULTATS

L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles – Résultats à la section cadastrale

Code département	Code commune	Nom commune	Section cadastrale	Situation 2009 Critères de difficulté Nbre de copropriétaires de la famille D	Situation 2009 Critères de difficulté Nbre de copropriétaires de la famille C	Situation 2009 Critères de difficulté Nbre de copropriétaires de la famille B	Evolution 2005-2009 Critères de difficulté Dégradation	Evolution 2005-2009 Critères de difficulté Stabilité	Evolution 2005-2009 Critères de difficulté Accentuation
.....	3	0	0	0	3	0
.....	0	1	0	0	1	0
.....	0	0	1	0	1	0

Situation 2009 Potentiel de changement Faiblement susceptible de changer	Situation 2009 Potentiel de changement Moyennement susceptible de changer	Situation 2009 Potentiel de changement Fortement susceptible de changer	Evolution 2005-2009 Potentiel de changement Diminution	Evolution 2005-2009 Potentiel de changement Stabilité	Evolution 2005-2009 Potentiel de changement Accentuation	Répartition par nombre de logements : 2 à 11	Répartition par nombre de logements : 12 à 25	Répartition par nombre de logements : 26 à 50	Répartition par nombre de logements : 51 à 100
0	3	0	0	3	0	0	0	0	0
0	1	0	0	1	0	0	0	1	0
0	1	0	0	1	0	0	0	0	0

Répartition par nombre de logements : 101 à 199	Répartition par nombre de logements : 200 et plus	Répartition par année de construction : avant 1949	Répartition par année de construction : 1949 à 1960	Répartition par année de construction : 1961 à 1974	Répartition par année de construction : 1975 à 1993	Répartition par année de construction : après 1993	Répartition selon la part des propriétaires occupants : >=0 à <=20%	Répartition selon la part des propriétaires occupants : >20 à <=40%	Répartition selon la part des propriétaires occupants : >40 à <=60%	Répartition selon la part des propriétaires occupants : >60 à <=80%	Répartition selon la part des propriétaires occupants : >80%
2	1	0	0	2	1	0	0	1	1	1	0
0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1

Répartition selon la proportion de résidences secondaires : Absence	Répartition selon la proportion de résidences secondaires : >0 à <=25%	Répartition selon la proportion de résidences secondaires : >25 à <=50%	Répartition selon la proportion de résidences secondaires : >50 à <=75%	Répartition selon la proportion de résidences secondaires : >75%	Répartition selon la présence de logements HLM ou appartenant à des collectivités publiques : Absence	Répartition selon la présence de logements HLM ou appartenant à des collectivités publiques : >0 à <=25%	Répartition selon la présence de logements HLM ou appartenant à des collectivités publiques : >25 à <=50%	Répartition selon la présence de logements HLM ou appartenant à des collectivités publiques : >50 à <=75%	Répartition selon la présence de logements HLM ou appartenant à des collectivités publiques : >75%
0	3	0	0	0	1	2	0	0	0
0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
1	0	0	0	0	1	0	0	0	0

OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS DE LA DDT 91

TABLEAU DE DONNÉES

Données Fichiers fonciers Fiscaux				Indicateurs				Données Fichiers fonciers				Données Taxe d'habitation		Données Base Bions		Données FILOCOM (Section Cadastre)												
ID COPRO	COMMUNE	N°	VOIE	NB LOGEMENTS	N° REPERTOIRE	INDICATEUR RISQUE GLOBAL 09	INDICATEUR RISQUE GLOBAL 07	INDICATEUR EVOLUTION RISQUE MARCHÉ	INDICATEUR EVOLUTION RISQUE OCCUPATION	ANNEE BATI	NB MAJ-SONS	SHAB	NB HLM SEM	DUREE PROPRIETE	TX MUTA-TION 2008	TX COPRO PM	TX MENA-GE 100% TH	NB LOCATAIRES	NB PROPRIETAIRES	NB LOGEMENTS VACANTS	NB MUTATIONS	TX MUTA-TIONS BAS-SES 04/09	TX MUTA-TIONS BAS-SES 00/05	INDICE RM PO	INDICE RM PO ER	INDICE RM LP	INDICE RM LP ER	Etude_commune_nom_EPCI
	0107	RUE DU	10	1	Risque	Risque	Amélioration			1990	36 m2		7,8		9%						3	67%	80%	131	67	100	104	
	0000	RUE	84	2	OK	OK	Stabilité	Dégradation		1997	10	57 m2	1	9,7	3,1%	5%	57%	39	39		18	6%	5%	94	89	110	107	
		20 AV	57	38	Fort Ris	Fort ris	Amélioration	Stabilité				28 m2																
	0106	RD	12	3	nr	NR				1991	35 m2		13,8		0%		11		0	1	0%			91	99	118	107	

EXEMPLE DE FICHE DE PRÉSUMPTION D'HABITAT INDIGNE

(ROL- Relevé d'Observation Logement, ...)

Une première fiche est identifiée dans le Nord Pas-de-Calais en 2003 à usage des travailleurs sociaux. Aujourd'hui l'utilisation de relevés d'observation logement est régulièrement prévue dans les nombreuses conventions passées par les services avec les opérateurs, dans les PDALPD, etc.

En voici un exemple à travers cet extrait de la fiche proposée par l'ADIL du Tarn disponible sous le lien suivant :

http://www.adiltarn.org/adil/utilisateur2/fichiers/file/HABITAT_INDIGNE/7fiche_rol.pdf

RELEVÉ D'OBSERVATION LOGEMENT (ROL)

I:\ENVIR\CB\2008\HABITAT\guide as\Fiche ROL.doc

Fiche complétée par :	Date :
Organisme :	
Tél :	
ROL complété suite visite au domicile oui <input type="checkbox"/> - non <input type="checkbox"/>	

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Logement :

Commune :

Adresse du logement :

Immeuble collectif maison individuelle autre :

Composition logement :

Nombre pièces principales (séjour, chambre) : dont chambres :

Pièces de service : Salle d'eau ou de bain WC
 Cuisine

Superficie approximative : m²

Occupant (nom, prénom) :

Nombre de personnes occupant l'appartement :

Adultes : Enfants :

Statut : locataire propriétaire autre :

Date d'entrée dans le logement :

bail état des lieux d'entrée

Montant loyer :

Aide au logement : CAF MSA
 Tiers payant

Bailleur (nom, prénom, adresse) :

Remarques particulières :

ANALYSE DU LOGEMENT	COMMENTAIRES
<u>Desserte en eau potable</u> <input type="checkbox"/> Absence <input type="radio"/> Par un puits privé <input type="checkbox"/> <i>Par le réseau d'eau public</i>	
<u>Assainissement des eaux usées</u> <input type="checkbox"/> Absence (rejet direct dans le milieu naturel) <input type="checkbox"/> <i>Raccordé tout-à-l'égout</i> <input type="checkbox"/> <i>Système d'assainissement individuel</i> <input type="radio"/> Dysfonctionnement - Odeurs	
<u>Bâti - structures</u> <input type="checkbox"/> Effondrements- affaissements <input type="checkbox"/> Rambardes ou garde-corps absents ou branlants <input type="checkbox"/> Risque de chute de matériaux (tuiles...) <input type="radio"/> Fissures <input type="radio"/> Mauvais état des parties communes Si 1 case <input type="checkbox"/> cochée problème de sécurité / péril de la compétence du maire	
<u>Equipements</u> <input type="checkbox"/> Absence WC <input type="checkbox"/> <i>WC intérieur</i> <input type="checkbox"/> <i>WC extérieur</i> <input type="checkbox"/> Absence lavabo, douche et baignoire <input type="checkbox"/> <i>Lavabo</i> <input type="checkbox"/> <i>Douche</i> <input type="checkbox"/> <i>Baignoire</i> <input type="checkbox"/> <i>Cuisine /Coin cuisine</i> <input type="checkbox"/> <i>Evier</i> <input type="checkbox"/> Absence d'eau chaude	
<u>Electricité</u> <input type="radio"/> Absence compteur individuel <input type="checkbox"/> Installation électrique vétuste dangereuse (fils dénudés, fils pendants...)	
<u>Humidité</u> <input type="checkbox"/> Infiltrations d'eau depuis la toiture <input type="checkbox"/> Base des murs humide (salpêtre,...) <input type="checkbox"/> Murs humides (condensation...) <input type="checkbox"/> Développement de moisissures <input type="radio"/> Fenêtres non étanches <input type="radio"/> Fuites de canalisations	
<u>Ventilation</u> <input type="checkbox"/> Absence de ventilation dans la cuisine <input type="checkbox"/> Absence de ventilation dans la salle d'eau <input type="checkbox"/> Absence de ventilation dans le WC <input type="checkbox"/> <i>Ventilation naturelle</i> <input type="checkbox"/> <i>VMC</i> <input type="radio"/> Bouches d'aération obstruées	
<u>Chauffage – isolation</u> <input type="checkbox"/> Absence de moyen de chauffage <input type="checkbox"/> <i>Chauffage dans toutes les pièces de vie</i> <input type="checkbox"/> <i>Convecteur électrique</i> <input type="checkbox"/> <i>Chauffage central (gaz, fuel, bois, charbon...)</i> <input type="checkbox"/> <i>Cheminée – insert</i> <input type="checkbox"/> <i>Poêle raccordé</i> <input type="radio"/> Chauffage d'appoint (poêle à pétrole, radian gaz) <input type="checkbox"/> Chauffe-eau gaz non raccordé <input type="radio"/> Absence d'entretien annuel des installations de chauffage (ramonage des conduits, vérification de la chaudière...) <input type="radio"/> Absence isolation des combles <input type="radio"/> Absence isolation des murs <input type="radio"/> Absence isolation des fenêtres	
<u>Saturnisme / Peintures au plomb</u> <input type="checkbox"/> Logement construit avant 1949	

<input type="checkbox"/> Peintures dégradées (écaillées,...) <input type="checkbox"/> Enfants < 6 ans Si, les 3 cases sont cochées signalement à la DDASS	
<u>Habitabilité</u> <input type="checkbox"/> Pièce sans ouvrant sur l'extérieur <input type="checkbox"/> Pièce en sous-sol <input type="checkbox"/> Hauteur sous plafond < 2,20 m <input type="checkbox"/> Pièce unique < 9 m² <input type="checkbox"/> Occupation de locaux impropres par nature à l'habitation (garage, comble non aménagés, caves, abris de fortune)	
<u>Occupation</u> <input type="checkbox"/> Sur-occupation <input type="radio"/> Logement inadapté à la composition de la famille <input type="radio"/> Absence d'entretien <input type="radio"/> Activités générant de la condensation (séchage du linge, chauffage d'appoint...) <input type="checkbox"/> Accumulation de déchets ou de matériaux divers <input type="radio"/> Présence d'animaux Si 1 case <input type="radio"/> cochée prévoir éducation à la santé (cf. guide bonne utilisation d'un logement)	

Remarques générales sur l'habitat (logement, abords, dépendances, parties communes) :

.....

.....

.....

SYNTHESE

- par bloc, 1 case cochée implique SITUATION Mauvaise (sauf saturnisme 3 cases cochées implique mauvais)
- par bloc, 1 case cochée implique SITUATION Non satisfaisante
- par bloc, pas de case de cochée ou que des cases cochées implique SITUATION Bonne

		SITUATION	
DESSERT EN EAU	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
ASSAINISSEMENT	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
BATI / STRUCTURE	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
EQUIPEMENTS	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
ELECTRICITE	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
HUMIDITE	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
VENTILATION	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
CHAUFFAGE / ISOLATION	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
SATURNISME / PEINTURES au PLOMB	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
HABITABILITE	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
OCCUPATION	Δ Bonne	<input type="radio"/> Non satisfaisante	<input type="checkbox"/> Mauvaise
	↓	↓	↓
BILAN			
LOGEMENT PRÉSUMÉ (*)	DÉCENT	NON DÉCENT	INSALUBRE
	↓	↓	↓
RELOGEMENT PRIORITAIRE	NON	NON	AVIS DDASS
	↓	↓	↓
INTERVENTION POSSIBLE	AUCUNE	DU MAIRE	DE LA DDASS

(*) si situation non satisfaisante indiquer au plaignant la possibilité d'engager procédure privée décence (aide de l'ADIL) ou de saisir le maire pour intervention pour manquement à la salubrité (RSD)

(*) si situation mauvaise indiquer au plaignant la possibilité de saisir la DDASS ou faire le signalement directement par communication du ROL au service santé environnement de la DDASS.

SIGLES ET ACRONYMES

Abbé Pierre : Fondation œuvrant pour le logement des défavorisés

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

ANAH : Agence nationale de l'habitat

APUR : Agence d'urbanisme pour les politiques d'aménagement et de développement (75)

@riane-Habitat : Adresses à risque d'insalubrité agrégées nationalement pour exploitation-Base partenariale de l'habitat

ARS : Agence régionale de santé

BIEN : Base d'informations économiques notariales gérée par l'association PNS (Paris Notaires Services)

CCAS : Centre communal d'action sociale (voir CIAS)

CAF : Caisses d'allocations familiales

CG : Conseil général

CGDD : Commissariat général au développement durable

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CIAS : Centre intercommunal d'action sociale

CLCV : Consommation logement et cadre de vie - association française de consommateurs et d'usagers

CNAF : Caisse nationale d'allocations familiales

CNL : Confédération nationale du logement (premier syndicat de locataires en France)

CREP : Constat de risque d'exposition au plomb

Cristal : Logiciel de gestion des allocataires CAF

CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale

DDI : Direction départementale interministérielle (DDT, DDCS, DDPP)

DDT : Direction départementale des territoires

DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale

DIHAL : Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

DLH : Direction du logement et de l'habitat (Ville de Paris)

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DRHIL : Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPF : Établissement public foncier

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

IAURIF : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (aujourd'hui IAU IdF)

IGN : Institut géographique national

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

MEDDE : Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

MSA : Mutualité sociale agricole

OAHD : Opération d'amélioration de l'habitat dégradé

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PB : Propriétaire bailleur

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PDH : Plan départemental de l'Habitat
PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (dispositif partenarial)
PHI : Procédure Habitat Indigne (logiciel de suivi de procédure en Île-de-France)
PLH : Programme local de l'habitat
PLHI : Programme local de lutte contre l'habitat indigne
PNLHI : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (un des trois pôles de la DIHAL)
PNS : Paris Notaires Services (association en charge de la base BIEN)
PO : Propriétaire occupant
PPPI : Parc privé potentiellement indigne (évaluation statistique - méthode Square)
PRLHI : Pôle régional de lutte contre l'habitat indigne (dispositif partenarial)
PRSE : Plan régional santé environnement
RLI : Référentiel logement indigne (CNAF)
RSD : Règlement sanitaire départemental
SEM : Société d'économie mixte
SCHS : Services communaux d'hygiène et de santé
SOeS : Service de l'observation et des statistiques (CGDD)
STH : Service technique de l'habitat (au sein de la DLH de la Ville de Paris)
UDAF : Union départementale des associations familiales
VLC : Valeur locative cadastrale



Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
Ministère de l'égalité des territoires et du logement
Tour Pascal A
92055 La Défense cedex



CETE Méditerranée
Département Aménagement des Territoires
Service Politiques Urbaines et Logement
Pôle d'activités des Milles - Avenue Albert Einstein
CS70499
13593 Aix-en-Provence cedex 3