



PREMIER MINISTRE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



PÔLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Carcassonne, le 29 mai 2018

JOURNÉE RÉGIONALE DES PÔLES DÉPARTEMENTAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DE LA RÉGION OCCITANIE

PRÉAMBULE

Définition de l'habitat indigne

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations de logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou de tiers.

L'article 84 de la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion promulguée le 25 mars 2009 définit ce qu'est l'habitat indigne : constituent notamment un habitat indigne les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants (qu'ils soient occupés par des locataires, des propriétaires ou des occupants sans titre), ou des tiers à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Autrement dit, il s'agit des logements qui, par leurs défauts ou leurs désordres techniques, font courir un risque de maladie ou d'accident. Le fait de parler de « risque » signifie qu'il n'est pas besoin que soit advenu un accident pour qu'un logement soit « à risque » et donc « indigne ». Le risque en soi suffit pour parler d'habitat indigne.

Source : DIHAL/PNLHI octobre 2016

ORGANISATION DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Les pôles de lutte contre l'habitat indigne

Au niveau national

Pour faire face à cette problématique, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) a été créé en 2002. Il associe des représentants des ministères et organismes publics concernés et des services déconcentrés de l'État. Le Pôle national coordonne les actions de lutte contre l'habitat indigne et joue un rôle interministériel d'expertise au service des acteurs de terrains.

Au niveau départemental

La déclinaison sur le territoire national en pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne s'est faite progressivement.

La DIHAL définit leur rôle de la manière suivante :

« Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont pour vocation, tant en métropole que dans les cinq départements d'Outre-mer, de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. Ce thème suppose en effet un travail commun sur des thématiques telles que, par exemple, le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés ou encore le lien avec les magistrats référents LHI auprès des Parquets. Les PDLHI doivent permettre une dynamisation de cette action, notamment de sa part coercitive autant que de besoin. »

Si, comme évoqué dans le préambule, la définition de l'habitat indigne est un préalable essentiel à la mise en place d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne, être en capacité de le localiser constitue le point de départ et l'élément clé à sa mise en œuvre.

Le repérage de l'habitat indigne

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. *(extrait du guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne élaboré par le Cete Méditerranée – juin 2013).*

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.

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

La quatrième journée des PDLHI, organisée le 29 mai 2018 par la Dihal, réunira l'ensemble des pôles de lutte contre l'habitat indigne de la région Occitanie ; en prévision de cette journée, le Cerema, a été mandaté, afin de faire un bilan des PDLHI sur ce territoire :

- d'une part, l'organisation et le fonctionnement des différents pôles ;
- d'autre part, les thèmes les plus récurrents sur lesquels l'action des pôles se concentre.

Pour parvenir à cette synthèse, le Cerema s'est rapproché des partenaires des 13 pôles de la région Occitanie. En l'occurrence, des entretiens téléphoniques ont été menés :

- de manière systématique auprès des DDT(M) et des ARS ;
- de manière plus aléatoire et non exhaustive auprès des CAF, parquets, du corps préfectoral, etc.

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN RÉGION OCCITANIE

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

La région Occitanie se place au 5ème rang des régions les plus peuplées. Sa croissance démographique est une des plus soutenues de France. Malgré la situation économique de certains territoires et son attractivité résidentielle, l'Occitanie se caractérise par une pauvreté particulièrement prégnante aussi bien dans les espaces à dominante rurale que dans les zones urbanisées.

Elle est constituée d'un important tissu de villes petites et moyennes, et de bourgs dont les centres anciens souffrent d'une tendance à la dévalorisation et à la paupérisation qui se manifeste par une dégradation du bâti ancien et par une croissance de la vacance dans le parc de logements. Les ménages confrontés à des difficultés économiques sont contraints de recourir à un parc locatif de mauvaise qualité ou à se porter acquéreur d'un logement très dégradé qu'ils n'ont pas les moyens de réhabiliter.

La réponse à ces enjeux de dégradation de l'habitat et de revitalisation de ces territoires nécessite d'engager une action opérationnelle renforcée qui passe par une mobilisation active des moyens incitatifs et coercitifs en faveur de l'amélioration de l'habitat, afin de traiter notamment les îlots et les copropriétés les plus dégradés. Les procédures de lutte contre l'habitat indigne contribuent à cette mobilisation dans le cadre plus global des démarches opérationnelles et incitatives proposées par l'Anah (subventions proposées aux propriétaires et démarches opérationnelles proposées aux collectivités locales).

Enfin, sur le terrain l'action des PDLHI est essentielle pour répondre au défi majeur que représente la lutte contre l'habitat indigne.

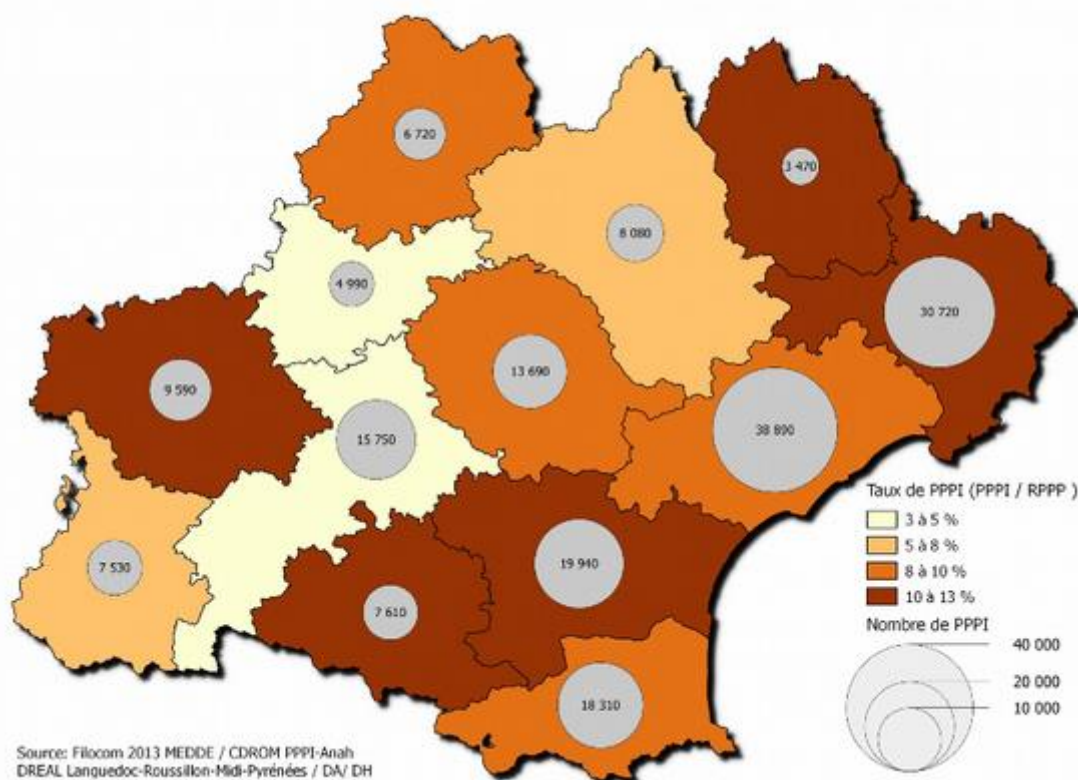
Le parc privé potentiellement indigne en région Occitanie

Définition

Le PPPI est défini depuis 2009 comme le nombre de résidences principales privées (occupées avec un revenu renseigné) :

- de catégorie 6 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (B1) ;
- de catégories 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté, soit 75% du revenu médian (B2).

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)



Ces données régionales confirment l'enjeu de repérer et traiter l'habitat indigne dans tous les territoires. La région se caractérise par une concentration de situations dans les centres anciens (centre des grandes villes, villes moyennes, centres-bourgs) et une forte proportion de logements indignes dans les territoires ruraux situés à l'écart des dynamiques urbaines.

2. LES PÔLES DÉPARTEMENTAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

2.1 Organisation

Si l'ensemble des 13 départements de la région Occitanie sont aujourd'hui dotés d'un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), leur mise en place s'est faite de manière progressive sur près de 10 ans. L'action des partenaires locaux en matière de lutte contre l'habitat indigne s'est souvent organisée avant même la création officielle des pôles.

C'est le cas notamment des Pyrénées Orientales, dont le pôle a vu le jour au travers d'une MOUS en 2008 ; en effet, les partenaires locaux s'étaient déjà engagés 5 ans plus tôt dans de nombreuses actions visant à résorber les situations d'indignité dans le logement, et notamment dans le cadre des OPAH/RU.

Les départements de Haute-Garonne, du Gard, et des Hautes-Pyrénées se sont organisés respectivement en 2005, 2006 et 2007 avec un objectif commun de coordination des services pour mener à bien cette mission de lutte contre l'habitat indigne.

En 2010, ce sont successivement les pôles des départements de l'Hérault, du Tarn et Garonne, de l'Aude et de l'Ariège qui se sont constitués sous l'impulsion des préfetures ou des sous-préfetures. Puis 2011 a vu la naissance du pôle du Lot et de la mission départementale de lutte contre l'habitat indigne en Lozère.

Un peu plus tard en 2012, les départements du Gers, du Tarn, et de l'Aveyron sont venus compléter ces organisations territoriales.

2.2 Fonctionnement

Souvent animés conjointement par les DDT(M) et les ARS, le fonctionnement des PDLHI repose sur un protocole ou une convention signé(e) par l'ensemble des partenaires.

Ce document définit le champ d'action, les objectifs stratégiques et opérationnels ainsi que les engagements de chacun des partenaires, et précise le mode de fonctionnement du pôle.

Dans la plupart des cas, ces documents, dont la validité est en moyenne de 5 ans (renouvelable par tacite reconduction), déclinent les différentes instances du PDLHI ainsi que la fréquence de leur tenue :

- qu'il s'agisse - de manière non exhaustive - d'un comité technique de l'habitat indigne dans le Tarn, d'un comité (ou groupe) de pilotage dans le Lot, l'Aveyron et les Hautes-Pyrénées, d'un comité de suivi du plan d'actions dans le Gers, ou bien encore d'une formation plénière dans l'Hérault. Chacun des pôles a désigné **une instance dont le rôle est d'analyser l'action menée sur le territoire au cours de l'année écoulée et de fixer des objectifs pour l'année à venir. Cette instance se réunit en général une fois par an et se compose de l'ensemble des signataires du protocole (convention).**
- l'analyse dans le détail des situations ainsi que leur traitement incombe à des instances plus techniques. Si ces instances se réunissent de manière plus régulière que les instances de pilotage, la fréquence de leur tenue varie en fonction des départements :
 - La cellule d'orientation dans le département du Tarn se réunit tous les deux mois et plus souvent si nécessaire ;
 - Le comité technique de suivi du Lot s'est fixé un objectif d'au moins deux réunions annuelles mais privilégie les échanges dématérialisés (téléphone ou mail) « pour la recherche rapide de solution à des dossiers spécifiques » ;
 - Le comité d'examen des situations du Gers se réunit quant à lui toutes les 6 semaines et peut se réunir ponctuellement en cas d'urgence, etc.

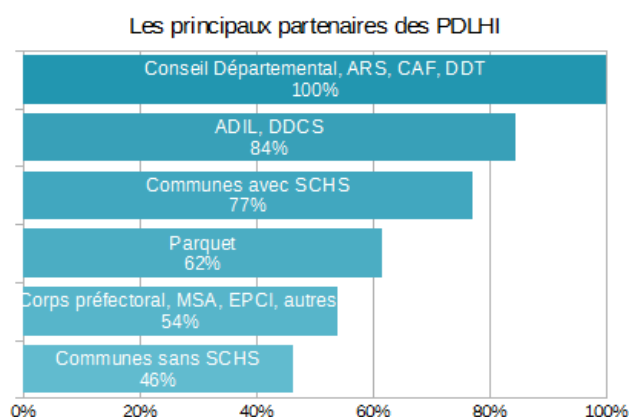
En l'occurrence et quel que soit le département, l'objectif de cette instance est de trouver une solution concrète à une situation donnée, notamment de faire face à des situations d'urgence. Pour ce faire, sa composition varie en fonction des besoins et peut même être élargie à d'autres partenaires pour examiner des dossiers complexes.

Outre ces instances que l'on retrouve de manière systématique, certains départements ont mis en place d'autres instances.

- C'est le cas de la cellule de tri dans le département des Hautes-Pyrénées dont la mission est d'assurer un pré-diagnostic et un adressage optimal des signalements vers les services concernés.
- Le département de Haute-Garonne a, quant à lui, mis en place un comité restreint chargé de dossiers complexes et de la lutte contre les marchands de sommeil qui s'appuie, entre autres, sur l'expertise juridique de l'ADIL ou du pôle national de lutte contre l'habitat indigne.
- Sur le département de l'Hérault, la CAF développe des conventions partenariales « décence » avec les collectivités et travaille de manière conjointe avec les pilotes du PDLHI afin de le renforcer comme instance de coordination.

L'organisation et le fonctionnement des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne est, de l'avis de tous les acteurs de la LHI, efficient. Transversalité, synergies, partenariats sont autant de termes utilisés par les personnes interrogées (DDT(M), ARS, etc.) pour caractériser l'action des PDLHI.

2.3 Partenaires



Le traitement des situations d'habitat indigne nécessite la bonne coordination de nombreux services et institutions, sur des thématiques aussi variées que la santé, la justice, l'habitat... Cette diversité d'acteurs se traduit dans les membres partenaires des pôles, signataires du protocole ou de la convention.

Source : *Enquête Habitat Indigne 2016*

Les DDT, délégations départementales des ARS, CAF et Conseils Départementaux font partie de tous les PDLHI en Occitanie.

Les ADIL et les DDCS sont aussi membres dans la majorité des cas (11 départements).

Une grande partie des communes avec un service communal d'hygiène et de santé sont également membres des PDLHI

Notons que depuis l'instruction du 15 mars 2017, chaque département doit désigner un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.

2.4 Formations et actions de communication

Qu'il s'agisse du repérage, du signalement ou bien du traitement, les différentes étapes pour lutter contre l'habitat indigne nécessitent une implication de tous les partenaires et une bonne connaissance de la problématique.

Dans cette optique, des actions de communication, voire de formation, sont mises en place sur le territoire. Celles-ci visent à la fois à faire connaître le pôle et l'aide qu'il peut apporter, notamment aux petites communes, mais aussi à impliquer davantage les communes ou les EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne.

Outre les brochures, notices explicatives et guides déployés sur une grande partie du territoire Occitan, des actions de formations/informations sont mises en place dans les départements, au nombre desquelles on peut citer :

- le département de l'Aude, où une action de sensibilisation auprès des élus par EPCI est en cours, en partenariat avec l'Adil et l'ARS ;
- le pôle de Lozère qui porte auprès des élus une formation sur les polices relevant du maire et les évolutions introduites par la loi ALUR ;
- le département du Gard, l'ARS participe, dans le cadre d'animations territoriales, à des forum avec des élus.

Si la sensibilisation des élus est une volonté farouche de l'ensemble des pôles, elle n'est pas la seule action de communication menée par ces derniers :

- dans l'Aveyron des opérations de sensibilisation des travailleurs sociaux ont été mises en place ;
- dans le Tarn et Garonne, une journée a été organisée récemment à destination des personnes dont la profession (corps médical, assistante sociale, aides à domicile, etc.) les amène à entrer chez les particuliers ; cette journée avait pour thème « qu'est-ce que la LHI » ;
- dans le Tarn, un référent LHI (élus ou techniciens) a été nommé et formé dans les EPCI signataires du protocole. Un réseau constitué par ces référents a été créé, avec pour objet l'échange et la communication autour des situations rencontrées et des divers questionnements.

3. MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

3.1 Repérage

Les études de repérage essentielles à la connaissance des situations d'habitat indigne, constituent une étape incontournable de la lutte contre l'habitat indigne.

Il existe peu de repérage pro-actif dans la région Occitanie ; néanmoins dans certains départements, il peut être mis en œuvre au travers des études OPAH ou PIG (communauté d'agglomération de Nîmes, OPAH/RU Coeur de Lozère, etc.), voire être confié à des bureaux d'études.

C'est le cas dans le Gers où cette mission a été confiée à Urbanis pour effectuer un repérage pro-actif sur 7 communes de l'Est du département.

En Haute-Garonne cette étude a été confiée à un bureau d'études suite à un appel d'offres lancé en raison de fortes suspicions d'habitat indigne au nord du département.

Dans le département du Tarn, la CAF a mis en place un dispositif « décence » qui intègre un système de repérage exhaustif ; celui-ci a été confié à la fédération SOLIHA.

Enfin, le département des Hautes-Pyrénées a inscrit un volet « habitat indigne » dans son PDALHPD, tout comme le département de l'Hérault avec un volet « habitat dégradé »

Plus généralement, les entretiens menés auprès des services en charge de la lutte contre l'habitat indigne ont mis en évidence la volonté de mobiliser tous les acteurs de terrain ; au nombre des dispositifs mis en place, on peut citer :

- dans le département du Gard, le repérage (signalements) est l'affaire de tous ; les cas identifiés remontent par les partenaires à destination de la CAF ;
- dans l'Aveyron, des grilles de signalement ont été distribuées lors des actions de sensibilisation auprès des travailleurs sociaux ;
- dans le département du Tarn et Garonne pour mieux impliquer les collectivités, des fiches de signalement ont été déposées en mairie.

3.2 Transmission des signalements

Dans une grande majorité des cas, les signalements sont adressés au pôle via la DDT ou l'ARS qui en assurent le secrétariat, avec une volonté affichée d'avoir un guichet unique.

Si dans certains cas, la caisse d'allocations familiales assume ce rôle, c'est notamment le cas dans le département du Gard en raison des nombreux cas de non décence recensés sur le département, celle-ci re-dispatche les autres dossiers au pôle.

Dans le département du Lot c'est la DDT qui se charge de l'enregistrement et la redistribution au pôle des dossiers « hors circuit décence ». L'ADIL collecte les signalements « décence ». Le lien permanent qui existe entre ces deux instances permet ainsi de mieux orienter les signalements. A noter qu'en ce qui concerne les allocataires CAF, la pré-évaluation réalisée par l'ADIL est ensuite prise en charge par la CAF dans la procédure de conservation.

Afin de mieux impliquer les collectivités, les départements de l'Ariège et des Hautes-Pyrénées ont choisi de transmettre les signalements directement à l'EPCI ou à la commune, lorsque les situations relèvent de leur compétence.

Cette volonté de motiver les maires sur la LHI est également apparue dans les entretiens menés auprès des services du Tarn et Garonne.

Enfin le département de l'Aude a confié cette tâche au bureau d'études URBANIS dans le cadre de son intervention sur la MOUS départementale.

3.3 Traitement et suivi des signalements

La répartition des dossiers par le PDLHI s'organise de manière générale en fonction de la nature du signalement :

- auprès de l'ARS et des SCHS pour tous les dossiers relevant de l'insalubrité ;
- à destination des mairies pour ce qui relève du RSD et du péril ;
- et enfin auprès de la CAF pour tout ce qui a trait à la non décence.

Si cette organisation prévaut dans la plupart des départements, elle n'est pas exclusive ; en effet sur le département du Gers l'ARS et la CAF sont en première position (à noter l'intervention de cette dernière pour les contrôles depuis la mise en place de la conservation des allocations). L'information du pôle dans ce cas intervient en bout de chaîne.

Dans le Gard, la porte d'entrée de l'ensemble des signalements est la CAF. Deux agents font ensuite les visites, y compris parfois pour des situations ne relevant pas de leur compétence (cas d'insalubrité par exemple). Dans ce cas particulier, cela permet aux agents de l'ARS (ou du SCHS) de disposer d'un fond de dossier avant de réaliser leur propre enquête.

Dans le Tarn et Garonne certaines communes traitent les dossiers habitat indigne de manière autonome et ne font remonter au pôle que les situations qui nécessitent un partenariat pour leur résolution. Une cellule opérationnelle étudie quant à elle les signalements du reste du département.

Dans le même esprit, et en cas de difficulté d'orientation, le département de la Lozère réunit le comité de pilotage restreint (DDT, ARS) pour en discuter.

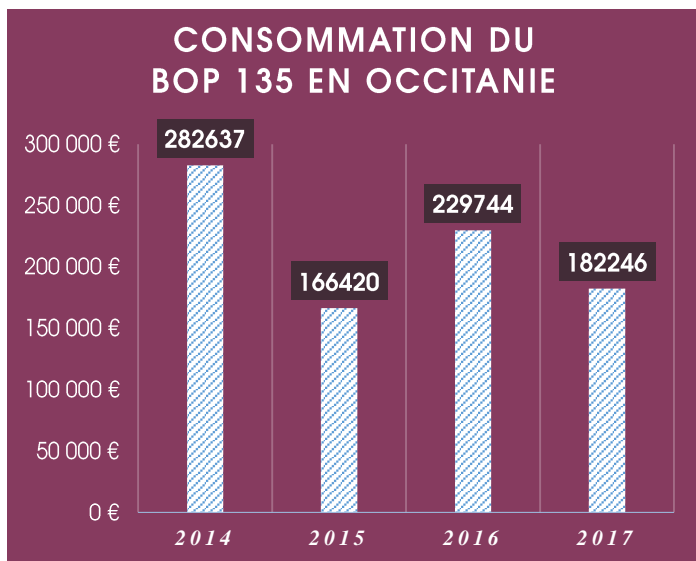
Quoi qu'il en soit, toutes les DDT ont vocation à suivre les signalements jusqu'au bout. Le pôle est l'élément clé qui suit l'évolution des signalements.

3.4 Bilan de l'activité des PDLHI : arrêtés et travaux d'office

Malgré des disparités entre territoires ruraux et urbains, les PDLHI sont globalement actifs en Occitanie, territoire fortement marqué par la problématique de l'habitat indigne.

Cela se traduit notamment à travers le nombre élevé de procédures engagées, suite à des signalements reçus par les pôles, ou dans le cadre d'actions de repérage pro-actif.

En effet, les arrêtés pris en Occitanie en 2015 représentent respectivement 12% et 8% des arrêtés d'insalubrité et de péril pris sur cette même période en France.



En 2016, l'Occitanie constituait la troisième région en ce qui concerne la prise d'arrêtés d'insalubrité (12%), après l'Île-de-France (37%) et le Nord-Pas-de-Calais-Picardie (17%).

Notons par ailleurs que la consommation des crédits BOP 135 (Budget opérationnel de programme « Développement et amélioration de l'offre de logement ») après une chute importante en 2015, se stabilise autour de 200 000 euros en 2017.

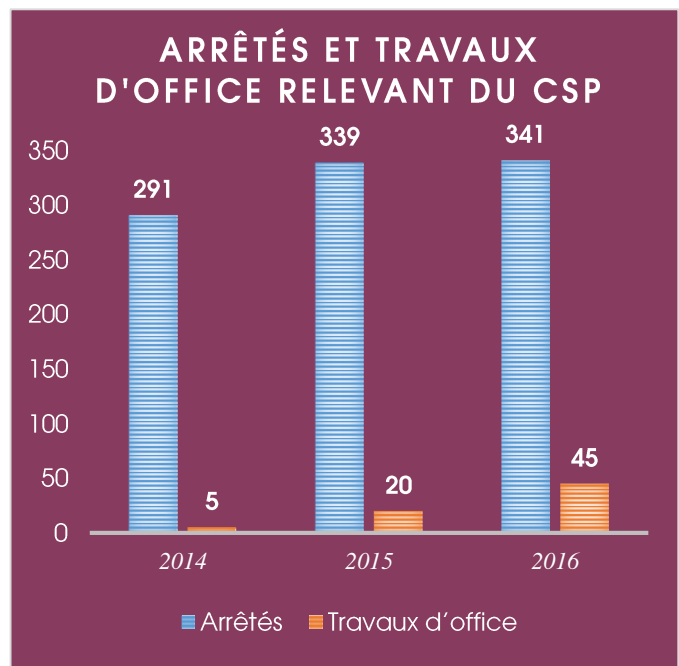
Source : Enquête Habitat Indigne

Concernant le code de la santé publique plus particulièrement, 341 arrêtés relevant du CSP ont été pris en Occitanie en 2016, relevant pour la majorité de l'insalubrité remédiable (40%).

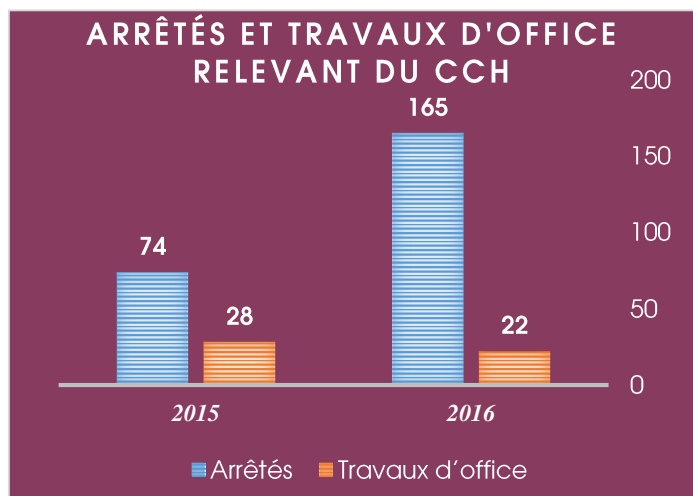
Ce nombre est stable par rapport à l'année précédente, mais a fortement augmenté par rapport à 2014.

Sur l'année 2016, 42 situations d'insalubrité ont fait l'objet de réalisation de travaux d'office, dont 15 par les communes.

5 nouveaux cas de saturnisme infantile ont été déclarés à l'ARS, principalement en Hérault.



Notons par ailleurs que le nombre total d'arrêtés relevant du CSP échus et non suivis d'effet au 31 décembre 2016 s'élève sur la région à 443, dont la majorité se rapporte à un logement ou local devenu vacant (395 arrêtés).



Concernant les désordres relevant du code de la construction et de l'habitation, 165 arrêtés de péril ont été pris en 2016 en Occitanie, soit plus du double de l'année précédente (74 arrêtés avaient été pris sur l'année 2015).

Au contraire, le nombre de travaux d'office a légèrement diminué par rapport à l'année précédente.

Le dynamisme que traduit cette analyse quantitative peut notamment être illustré par des bonnes pratiques locales portant sur des thématiques diverses, détaillées au travers de « fiches de retour d'expérience », et présentées ci-après.

4. LES THÈMES EMERGENTS

4.1 Fonctionnement des PDLHI – sous-préfet référent

En 2017, une instruction du Gouvernement a demandé la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne avec pour missions principales le pilotage du PDLHI.

La présence du corps préfectoral représentant d'une autorité unique légitimise les actions des pôles.

Le pilotage des PDLHI par un sous-préfet référent lutte contre l'habitat indigne n'est pas encore effectif dans les 13 départements. Tous les membres des pôles contactés soulignent l'importance du rôle du corps préfectoral qui permet d'asseoir l'autorité de l'État dans la lutte contre l'habitat indigne vis-à-vis des professionnels mais également des bailleurs indécents.

En Lozère, la nomination du sous-préfet référent impulse une réelle dynamique au sein du pôle et conduit à une réorganisation des rôles de chacun entraînant une meilleure efficacité dans les actions engagées.

4.2 Marchand de sommeil, travail en lien avec le magistrat référent

Les magistrats référents ne sont pas tous impliqués de manière identique dans les pôles. Lorsque le lien est solidement établi, les résultats sont probants dans les actions menées à l'encontre des marchands de sommeil.

C'est notamment le cas à Perpignan où la collaboration administrative-pénale est particulièrement active. Des procédures pénales ont notamment permis de régler des situations complexes, telles que la condamnation de marchands de sommeil à de la réclusion. La communication autour de ces sanctions incite des propriétaires malveillants à entamer des travaux de régularisation.

Dans les Hautes-Pyrénées, à l'initiative du maire de Lourdes et du vice-procureur, un groupe de travail spécifique a été constitué ; il réunit divers acteurs - y compris lorsqu'ils ne sont pas membres du pôle -, comme à titre d'exemple, les services des fraudes ou les services vétérinaires. L'implication forte de tout un ensemble de services a permis d'entamer des procédures contre des hôtels repérés.

A Carcassonne, la collaboration de l'ARS notamment avec les services du parquet a conduit à l'emprisonnement d'une marchande de sommeil qui louait des biens dégradés dans la ville.

4.3 Traitement des situations d'incurie

Comme au niveau national, l'incurie est un sujet prégnant sur le territoire d'Occitanie, et les services se trouvent souvent en difficulté face à ces situations délicates.

A l'échelle régionale, l'Agence Régionale de Santé pilote une action sur le traitement des situations d'incurie.

Dans le département du Gard, le pôle s'appuie sur le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) pour aborder la question de l'incurie. Une fiche du PDALHPD dédiée aux liens entre « santé et hébergement /logement » préconise la mise en œuvre de partenariats territoriaux afin de permettre une prise en compte des situations dans leur globalité. Un groupe projet a donc été constitué et des réunions partenariales sont organisées trimestriellement sur chaque territoire.

Dans l'Hérault, le PDLHI se décline en comités techniques rassemblant les partenaires intéressés. Ainsi un comité technique spécifique incurie réunit un panel d'acteurs pour répondre aux signalements liés à l'incurie.

En Lozère, un travail conséquent a été porté par la DD-ARS de Lozère sur la problématique de l'incurie, portant entre autres sur le repérage des situations d'incurie et faisant aujourd'hui l'objet de réunion d'informations. Ces réunions permettent de sensibiliser les élus et leur apportent des clés lorsqu'ils sont confrontés à de telles situations.

4.4 Repérage et traitement des copropriétés dégradées d'une part et désorganisées/inorganisées d'autre part

La région Occitanie n'échappe pas à la présence de copropriétés dégradées notamment dans les centres anciens.

Pour faire face à cette problématique, des opérations sont mises en œuvre, dans le cadre du repérage, avec la création d'observatoires, mais également dans le traitement des situations, avec l'aide d'outils proposés par l'Anah.

En marge des pôles, la forte implication de partenaires comme les métropoles et les Adils dans des démarches propres aux copropriétés, se révèle bénéfique dans l'amélioration de la condition de certains immeubles.

A Toulouse, l'Adil a réalisé un observatoire des copropriétés en difficulté en collaboration avec la Métropole. Un accompagnement spécialisé est proposé et des dispositifs comme des OPAH ou plan de sauvegarde sont mis en place quand cela s'avère nécessaire. La Métropole a par ailleurs créé un label spécifique « Ma copro bouge » afin de valoriser les actions de bonne gestion des copropriétés ayant comme objectifs de diminuer les impayés ou de maîtriser les charges.

A Montpellier, des programmes spécifiques sont déployés par le biais de dispositifs de l'Anah dans le cadre du renouvellement urbain.

4.5 Exécution des mesures d'office – mener les arrêtés à terme

L'exécution des mesures d'office est bien souvent une difficulté pour les petites communes qui n'ont pas une trésorerie suffisante pour entamer des travaux d'office. Les communes possédant rarement une liste exhaustive des arrêtés en cours, le suivi des arrêtés « vivants » se révèle également complexe.

La mise en place des astreintes administratives dans les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault (également en cours dans d'autres départements) apparaît comme une démarche efficace, elle permet d'inciter fortement les bailleurs à réaliser les travaux et de suivre les arrêtés en cours.

Depuis, 2016, le pôle du Tarn a lancé des procédures de travaux d'office et l'État assure l'hébergement des occupants qui sera mis à la charge du propriétaire. Le pôle propose un accompagnement aux communes lorsque l'ensemble des solutions amiables n'a pas abouti.

La DD-ARS de l'Hérault a pour sa part relancé chaque commune de son territoire pour lister tous les arrêtés non suivis d'effets et ainsi avoir une vision globale des arrêtés non traités.

Le Service Communal Hygiène et Santé (SCHS) de la ville de Nîmes, actif depuis longtemps dans la lutte contre l'habitat indigne, procède maintenant à l'exécution des mesures d'urgence, dans le cas où les propriétaires ne s'engagent pas dans les travaux de réfection des logements frappés d'arrêtés. En fonction de la procédure utilisée et selon les compétences réglementaires de chacun, la ville avance les montants nécessaires à la réalisation des travaux et procède aux relogements des occupants si cela lui incombe. La ville travaille en collaboration avec les services des hypothèques pour le recouvrement des créances.

4.6 Lutte contre le saturnisme infantile

La lutte contre le saturnisme infantile est un sujet encore peu développé dans la région ; à l'échelle départementale, hors campagne de dépistage actif, le nombre de cas relevé est faible. Cependant le peu de signalements ne reflète pas la réalité. En effet, la dernière enquête nationale Saturninf 2008-2009 avait permis d'estimer la prévalence du saturnisme avec une plombémie $\geq 100 \mu\text{g/L}$ chez les enfants de 6 mois à 6 ans à 0,09 %, soit environ 380 cas attendus en Occitanie, ce nombre devant être majoré compte tenu de l'évolution réglementaire qui porte à 50 $\mu\text{g/l}$ le seuil de déclaration du saturnisme infantile.

Le saturnisme - pathologie due à une intoxication par le plomb - peut avoir des conséquences désastreuses sur la santé des jeunes enfants. L'habitat est le principal facteur de risque par l'exposition à des peintures anciennes et dégradées. La détection du risque saturnisme nécessite une démarche de recherche active.

Dans le département des Pyrénées-Orientales, une action saturnisme a été menée par l'ARS et l'Instance Régionale d'Éducation et de Promotion de la Santé Occitanie (IREPS) ; cette action se traduit par la mise en œuvre d'une campagne de dépistage à l'échelle départementale et par la réalisation d'un classeur saturnisme composé de fiches de sensibilisation et d'information. Le rôle de chaque partenaire comme l'Adil, la DDTM, ou la Caf y est clairement défini. Ce document a pour vocation d'apporter des réponses à l'ensemble des professionnels confrontés à cette problématique.

4.7 Démarches vis-vis des propriétaires occupants

Dans la région et en particulier dans les secteurs ruraux, la situation de certains propriétaires occupants s'avère préoccupante. Les membres des pôles se disent fréquemment démunis face à des situations complexes.

Là encore, la mobilisation de divers partenaires, comme le conseil départemental impliqué dans le signalement et dans l'accompagnement, facilitent la prise en charge de ces personnes vulnérables.

Plusieurs actions sont mises en place par les pôles : par exemple, dans le département des Hautes Pyrénées, des montages financiers ont été proposés par l'Anah, le conseil départemental et la Caisse des allocations Familiales pour subventionner presque intégralement les travaux de remise en état des logements.

En Haute-Garonne, une action expérimentale à destination des propriétaires occupants vivant dans un logement dégradé s'est développée en collaboration avec une association « les Compagnons Bâisseurs », les résultats sont extrêmement encourageants.

4.8 Dispositifs de portage foncier : RHI THIRORI

Sur l'ensemble de la région, plusieurs collectivités ont opté pour l'utilisation d'outils coercitifs pour traiter des îlots touchés par de l'habitat indigne et très dégradé.

L'Anah propose, en effet, des dispositifs de soutien destinés aux communes qui souhaitent entamer une démarche de résorption de quartiers touchés par l'insalubrité ou le péril.

Ainsi, plusieurs opérations emblématiques ont été réalisées ou sont en cours de réalisation en Occitanie.

Ces démarches s'étalent sur plusieurs années, résultent d'une volonté forte et nécessitent une implication de tous les partenaires. Elles aboutissent à des projets phares et concluants comme dans le département de l'Aude où un bidonville situé à Bram a été démoli. Et à sa place, pour accueillir les gens du voyage souhaitant se sédentariser, ont été construit des logements à Montréal (commune limitrophe).

D'autres collectivités, comme Florac, Lodève, Perpignan, Montpellier, Pont St Esprit, Rodez, Cahors, Graulhet ont pris l'initiative de s'engager dans la rénovation de leur centre ancien en combinant plusieurs dispositifs et en mobilisant un large éventail de partenaires locaux.

CONCLUSION

Des divers entretiens menés auprès des acteurs de la LHI dans la région Occitanie, il ressort une forte implication de chacun pour mener à bien cette mission.

Si cet investissement individuel est essentiel, les échanges avec l'ensemble des professionnels sont indispensables pour apporter des solutions aux situations souvent complexes.

Conscient que l'organisation en pôle a notamment facilité ces échanges, chacun y a trouvé à la fois sa place, investi son champ d'action et identifié les personnes ressources.

Si l'efficacité du dispositif est avérée et reconnue par chacun, des pistes d'amélioration restent cependant à trouver. Par exemple, nombre d'interlocuteurs ont évoqué les problèmes pratiques liés à la méconnaissance de l'invariant fiscal quand d'autres ont soulevé la difficulté plus délicate à sensibiliser certains élus et à les impliquer concrètement dans la lutte contre l'habitat indigne.

Enfin, la représentation de l'État au travers de la désignation d'un sous-préfet référent au sein de chaque pôle est bien accueillie par tous et perçue comme une manière de légitimer l'action sur le terrain, et de lui donner plus de poids vis à vis des professionnels et des bailleurs indécents.

Sources

- entretiens téléphoniques menés auprès des membres des 13 PDLHI d'Occitanie (DDT, DD-ARS, CAF, ADIL ...)
- enquête habitat indigne 2017 (exploitation des données 2016)
- recherches bibliographiques sites internet des DREAL et DDT