Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

POLE DEPARTEMENTAL

DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Charente-Maritime

PROTOCOLE

PRESENTATION

Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». (article 4 de la loi Besson du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement)

La notion de logement indigne renvoie à la mise en oeuvre des pouvoirs de police du préfet (insalubrité, locaux impropres à l'habitation, accessibilité au plomb) et des maires, tant en police générale, en application de l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales, que sur le fondement du règlement sanitaire départemental (RSD) et qu'en police spéciale (bâtiments menaçant ruine, sécurité des établissements d'hébergement recevant du public, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation).

La lutte contre l'habitat indigne constitue une des priorités de l'action gouvernementale. Elle est inscrite dans le plan de cohésion sociale, le plan national et le plan régional santé-environnement, la lutte contre l'exclusion et figure à ce titre dans les engagements européens de la France.

Situation dans le département de la Charente-Maritime

Sur le territoire de la Charente-Maritime, on estime que 17 000 logements du parc privé sont potentiellement indignes : environ 8 000 logements locatifs et 9 000 logements occupés par les propriétaires. Cela représente 7,8 % des résidences principales (données FILOCOM 2007).

Une prédominance de locataires en zone urbaine (La Rochelle, Saintes et Rochefort) et de propriétaires occupants en zone rurale (Marennes-Oléron et sud du département) sont concernés.

Comment être efficace dans la lutte contre l'habitat indigne ?

La lutte contre l'habitat indigne passe d'abord par la sensibilisation des différents intervenants. En effet, l'approche « logement » n'est pas la même que l'approche sociale, bien qu'elles soient souvent interdépendantes.

Cette sensibilisation doit faciliter le repérage des situations, notamment permettre la mise en commun des signalements par les différentes entités (services de l'Etat, collectivités locales et partenaires privés).

C'est ensuite le traitement des dossiers dans toute leur complexité :

- depuis la prise des arrêtés à la réalisation des travaux par les propriétaires ;
- depuis l'exécution d'office des travaux par la collectivité si nécessaire à l'offre de conseil aux particuliers ou aux communes ;
- l'accompagnement social des populations en difficulté ;
- l'aide aux montages financiers (aides financières de l'Agence nationale de l'habitat, de la Caisse d'allocations familiales, de la Mutualité sociale agricole et autres services spécialisés, aides qui doivent permettre le maintien dans le logement) ;
- le développement d'actions d'aide aux communes, notamment les plus petites, par un compagnonnage sur l'instruction des dossiers dans leur globalité.

C'est aussi une politique qui peut se montrer coercitive vis-à-vis de bailleurs indélicats, au terme d'une médiation qui n'aurait pas abouti et lorsque les prescriptions des arrêtés ne sont pas suivies d'effet.

La création d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (prévue par la circulaire du 8 juillet 2010 du préfet Alain Régnier, président du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, appuyée par la déclaration du Premier ministre en date du 6 décembre 2010) constitue pour le préfet un outil indispensable pour lui permettre de piloter une politique efficace d'intervention dans ce domaine.

Création d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dans le département de la Charente-Maritime

Le pôle départemental a vocation à assurer la mise en oeuvre de la politique prioritaire de l'Etat en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Ses principales missions sont :

1- Repérage et constitution d'un lieu unique d'enregistrement de toutes les situations d'habitat indigne ;
2- Sensibilisation et implication des acteurs pour une action renforcée ;
3- Offre d'un outil opérationnel de traitement des situations d'habitat indigne ;
4- Prévention et information pour éviter d'arriver aux situations d'habitat indigne, élaboration et diffusion de fiches thématiques, conseils financiers, moyens répressifs.

Fonctionnement du pôle

- une formation plénière par an ;
- une formation restreinte se réunissant tous les deux mois environ ou en tant que de besoin.

Outils du pôle

- une adresse de messagerie spécialement dédiée à la lutte contre l'habitat indigne dans le département : ddtm-polehabitatindigne@charente-maritime.gouv.fr
- la tenue d'un tableau de bord ;
- la production d'une synthèse annuelle.

Protocole

Le présent protocole est ouvert à tous services de l'Etat, collectivités locales ou organismes qui souhaitent contribuer à la lutte contre l'habitat indigne dans le département. Il a pour objet de préciser l'apport et le rôle de chacun dans cette démarche. Ayant par nature un caractère évolutif lié aux possibles adaptations des compétences et à l'adhésion de nouveaux partenaires, il peut être adapté sous forme d'avenants.

ENGAGEMENTS

L'Etat, par la direction départementale des territoires et de la mer, s'engage à :

- animer et assurer le fonctionnement du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;
- suivre l'exécution des arrêtés préfectoraux relatifs à l'insalubrité des habitations ;
- suivre l'exécution des arrêtés municipaux de péril relatifs à la sécurité dans les habitations ;
- traiter les situations de logements présentant un risque sanitaire, notamment vis-à-vis du risque de saturnisme ;
- présenter annuellement un bilan au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

L'Etat, par la direction départementale de la cohésion sociale, s'engage à :

– favoriser, dans le cadre du PDALPD. la mobilisation de logements pour offrir une solution d'hébergement pendant les travaux destinés à supprimer l'insalubrité ou le relogement en cas d'interdiction définitive d'habiter ;
– transmettre au pôle les situations d'habitat dégradé repérées dans le cadre du PDALPD et de la commission de médiation (DALO) ;
– suivre, dans le cadre du PDALPD, les actions mises en oeuvre en matière de lutte contre l'habitat indigne.

L'Agence nationale à l'habitat s'engage à :
– orienter prioritairement ses interventions dans le traitement de l'habitat indigne et très dégradé ;
– fixer des objectifs annuels quantitatifs et qualitatifs de lutte contre l'habitat indigne dans le programme d'actions territorial.

La Rochelle, le 17 janvier 2012.

La préfète de la Charente-Maritime

L'Agence régionale de santé s'engage à :

– assister la DDTM dans le cadre de l'animation et du fonctionnement du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;
– procéder ou faire procéder aux inspections des logements repérés comme potentiellement insalubres signalés par les partenaires, les collectivités ou les particuliers ;
– collaborer avec les communes et les services communaux d'hygiène et de santé ;
– communiquer au pôle départemental tout signalement d'habitat indigne ne relevant pas strictement du champ du code de la santé publique.

La Rochelle, le 17 janvier 2012.

Le directeur général
de l'Agence régionale de santé

Le Département de la Charente-Maritime s'engage à :

– contribuer à la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre de la mise en oeuvre de son programme social thématique, du fonds de solidarité pour le logement, des commissions locales de l'habitat et du programme Habiter mieux ;
– contribuer au repérage et à l'accompagnement des situations d'habitat indigne par les actions de proximité de ses délégations territoriales.

La Rochelle, le 17 janvier 2012.

Le président du Conseil général
de la Charente-Maritime

La Caisse d'allocations familiales de Charente-Maritime s'engage à :

– contribuer au repérage des situations d'habitat indigne à partir des demandes d'aide au logement ;
– conditionner le versement des aides financières à l'état du logement.

La Rochelle, le 17 janvier 2012.

La directrice de la Caisse d'allocations familiales de Charente-Maritime

La Mutualité sociale agricole des Charentes s'engage à :

– contribuer au repérage des situations d'habitat indigne à partir des demandes d'aide au logement et de son réseau de proximité ;
– proposer un accompagnement social en cas de relogement ;
– conditionner le versement des aides financières à l'état du logement ;
– aider les propriétaires occupants les plus modestes dans la réalisation des travaux d'amélioration du logement par les aides financières individuelles ou les prêts prévus au règlement d'action sociale.

La Rochelle, le 17 janvier 2012.

Le directeur de la Mutualité sociale agricole des Charentes

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) s'engage à :

– Informer les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les locataires et les occupants sur leurs droits et obligations ;
– Les informer sur les possibilités d'aides financières ;
– Apporter un appui juridique aux membres du pôle départemental et aux partenaires ;
– Contribuer au repérage des situations d'habitat indigne à partir de ses consultations.

La Rochelle, le 17 janvier 2012.

Le président de l'ADIL
de la Charente-Maritime