



Direction
Départementale des
Territoires

de l'Ariège



Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de l'Ariège

**Compte-rendu de
réunion du comité de
pilotage**

14 mars 2023

Préfecture de l'Ariège
Salle Pierre Bayle



Ordre du jour

Introduction

- 1) Bilan de l'année 2022
- 2) Les perspectives pour les années à venir
- 3) Interventions des partenaires du pôle LHI :
 - intervention de l'ARS
 - intervention de la DDETSPP
 - intervention de la CAF
- 4) Verbalisation des infractions au permis de louer
- 5) Tour de table



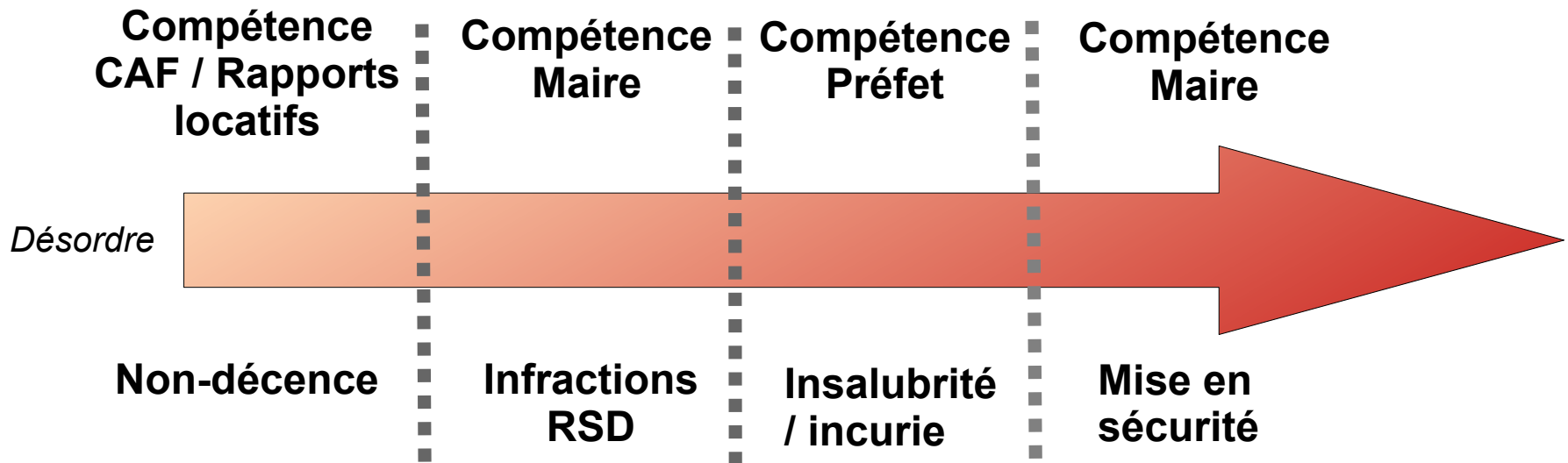


Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège

Introduction



- La notion d'habitat indigne recouvre l'**ensemble des situations de logements présentant un risque** pour la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers (avoisinants...)
- Le **risque en soi suffit pour parler d'« habitat indigne »**.
- La **puissance publique** - maires, préfet, présidents d'intercommunalités - est **concernée par toute situation mettant en cause la sécurité ou la santé** des habitants ou des tiers.
- Il lui appartient, dès lors qu'elle connaît la situation, de **prendre toute mesure nécessaire pour mettre fin au risque**.

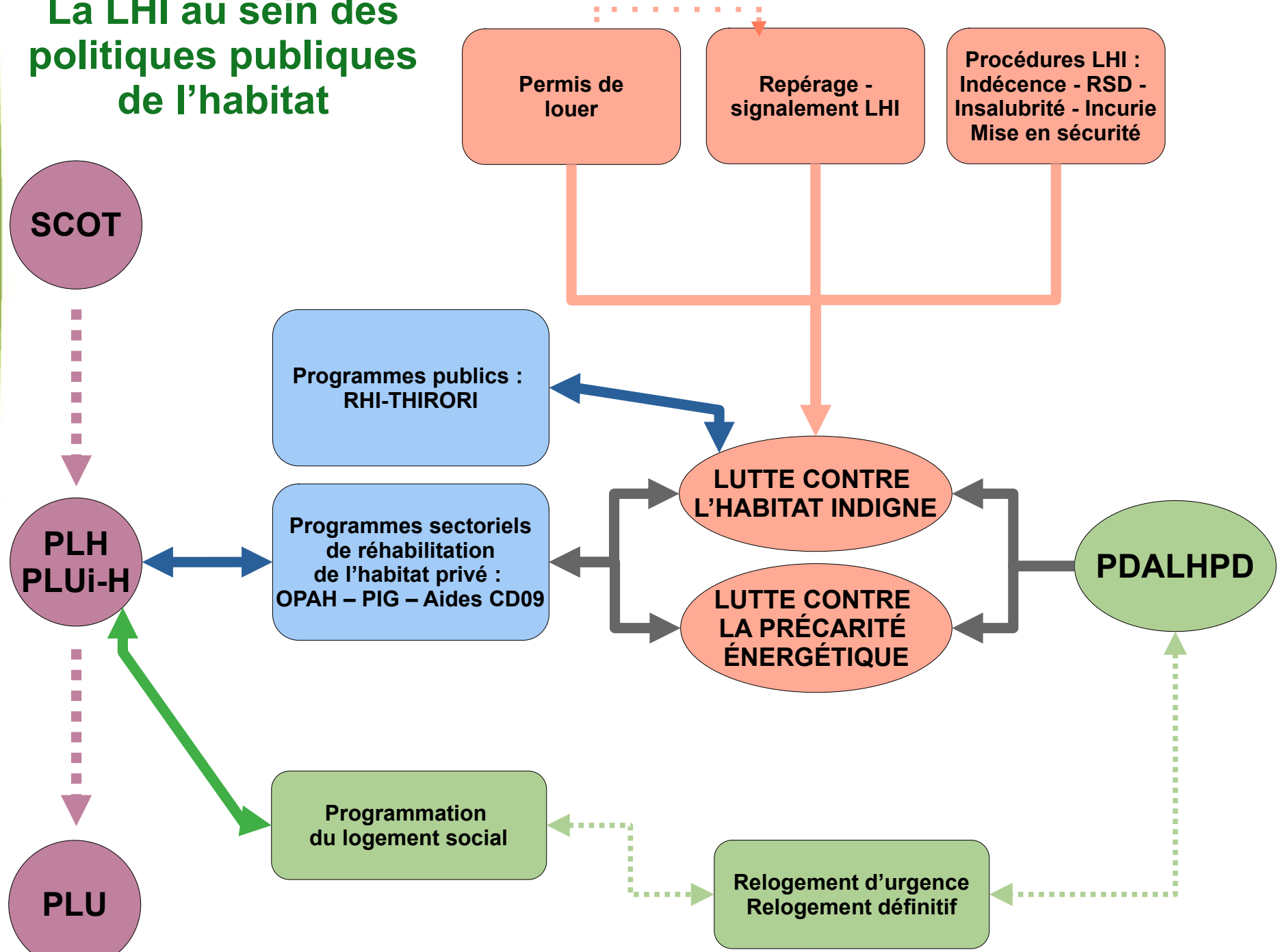


RAPPEL

Le relogement d'urgence ou relogement d'une personne en danger dans le cadre d'une procédure LHI est à la charge du propriétaire, et en cas de défaillance, de l'autorité compétente au frais du propriétaire.



La LHI au sein des politiques publiques de l'habitat



Compatibilité



Synthèse des échanges

- ◆ M. le Secrétaire Général interroge le comité de pilotage concernant le déploiement du permis de louer sur le territoire.
- ◆ M. le Vice-Président de la CCPAP indique que le permis de louer est aujourd'hui déployé sur les centre-villes de Pamiers, Mazères et Saverdun :
 - Le permis de louer est une réussite, il fonctionne sur le territoire malgré certains aspects « difficiles » à traiter (propriétaires qui ne demandent pas l'autorisation ou propriétaires qui louent malgré un refus).
 - Proposition de la part du comité de pilotage pour traiter cette partie complexe avec la mise en place des sanctions que nous verrons plus tard au cours de la réunion.





Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège

1. Bilan de l'année 2022



Les activités du pôle de la lutte contre l'habitat indigne en Ariège en 2022

- 5 comités de suivi : **120** dossiers abordés



- 2 sessions de formation à l'outil ORTHI
→ droits en cours d'attribution



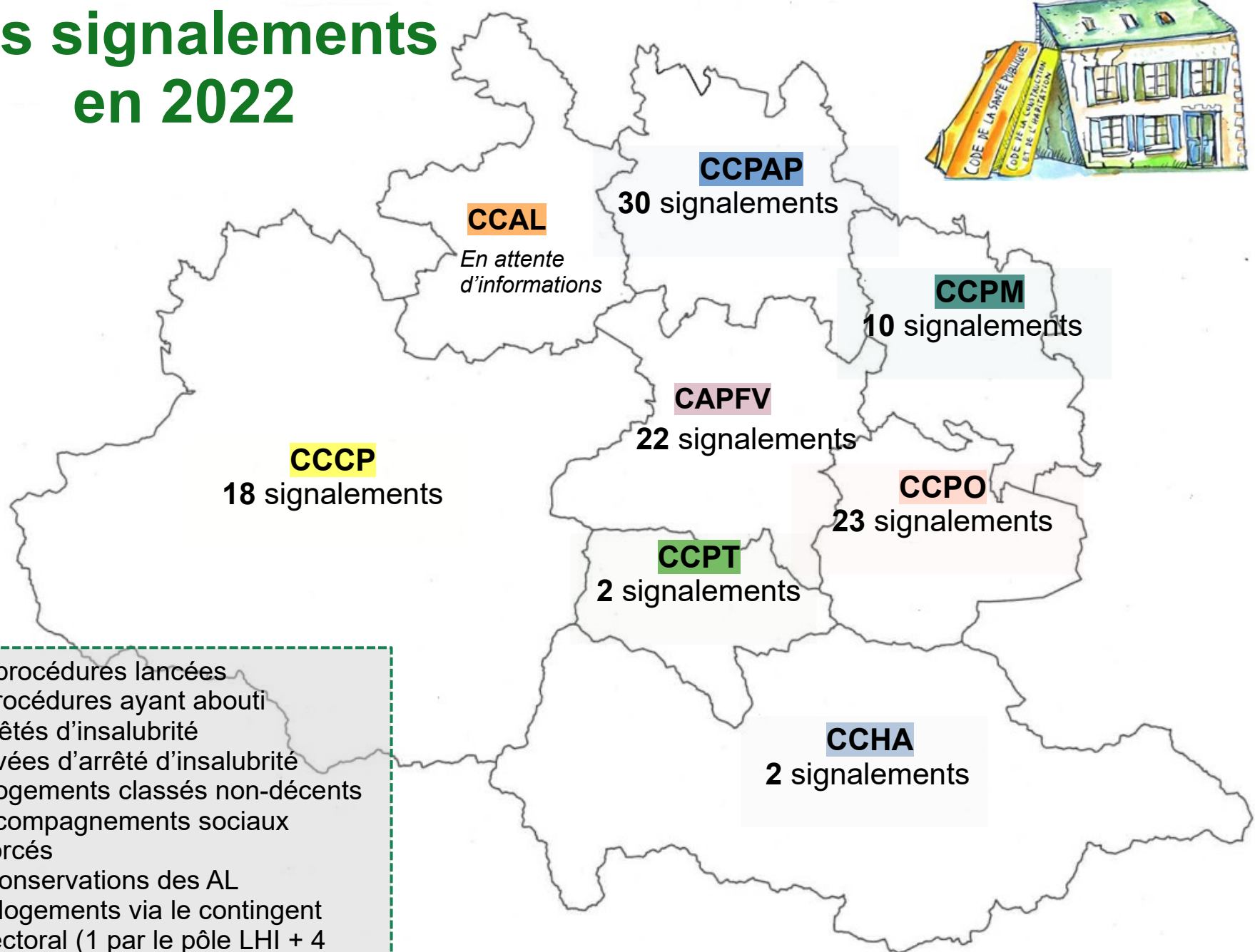
- 2 réunions du réseau des intercommunalités



- Accompagnement du permis de louer sur le territoire de la CCPAP



Les signalements en 2022



- 102 procédures lancées
- 16 procédures ayant abouti
- 5 Arrêtés d'insalubrité
- 2 Levées d'arrêté d'insalubrité
- 58 Logements classés non-décents
- 6 Accompagnements sociaux renforcés
- 15 Conservations des AL
- 5 Relogements via le contingent préfectoral (1 par le pôle LHI + 4 direct par le contingent)

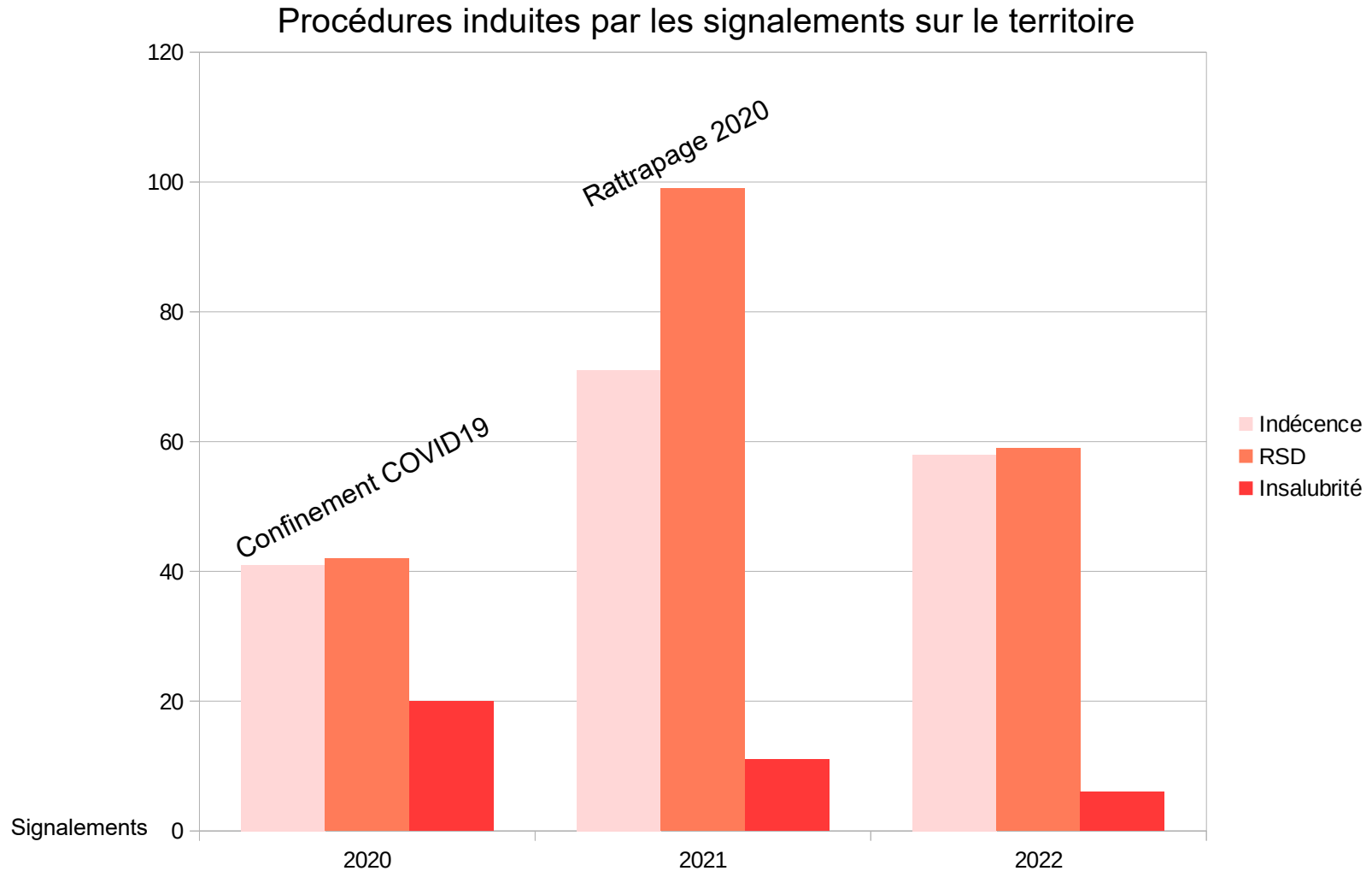
Bilan des procédures lancées

	Infractions au RSD	Insalubrité	Mise en sécurité
CAPFV	19	1	
CCPAP	22	1	2
CCPO	6	1	
CCPM	8	1	
CCCP	10		1
CCAL	3		1
CCPT	2	1	
CCHA	1		

* données selon les informations transmises au pôle LHI



Évolution des procédures entre 2019 et 2022



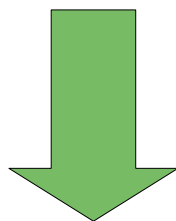
2019 → 2022 = 407 dossiers traités

* données selon les informations transmises au pôle LHI



Les enjeux au niveau du comité de suivi

- Enjeu d'amélioration dans le suivi des signalements par une meilleure circulation des informations entre tous les partenaires du pôle LHI.
- Nécessité de **renforcer le rôle du comité de suivi** :
 - centraliser toute l'information
 - mieux accompagner chaque territoire dans le traitement des signalements
 - veiller à la mise en sécurité des personnes



Modification de la méthodologie de suivi des signalements



Synthèse des échanges

Les signalements :

- ◆ M. Le Secrétaire Général souligne le faible nombre d'arrêtés d'insalubrité pris sur le territoire.
- ◆ Sur le plan du nombre d'arrêtés, l'ARS explique que nous sommes actuellement en phase de « procédure contradictoire » pour plusieurs logements. Nous verrons donc prochainement les retombées concernant l'année passée.
- ◆ On peut également noter que plus d'une centaine de signalements sont suivis chaque année sous l'égide du pôle départemental. La CAF souligne que, le marché de l'habitat étant globalement détendu en Ariège, les locataires préfèrent quitter le logement problématique plutôt que de poursuivre les actions après un premier signalement.



Synthèse des échanges

Le bilan et les enjeux de l'année 2022 :

- ◆ Selon l'adjoint au Maire de Foix, deux autres raisons peuvent être identifiées :
 - un manque de remontées venant des structures, des personnes, des associations etc... Ce manque d'information pèse sur la faiblesse des chiffres que l'on peut constater.
 - des difficultés pour convaincre les propriétaires de réaliser les travaux malgré les aides.
- ◆ Le chef de l'unité Politiques Habitat de la DDT 09 exprime également la difficulté parfois pour mettre en sécurité un occupant (locataire ou propriétaire occupant) lorsqu'il souffre de problème psychologique/psychiatrique. Si l'occupant ne souhaite pas quitter son logement, ou n'est pas en capacité de comprendre la situation, il sera difficile de l'héberger ou de le reloger pour le mettre en sécurité..
- ◆ M. le Directeur Adjoint de la DDT 09 souligne tout le travail collectif nécessaire encore à réaliser au niveau de la communication pour compléter tous les dispositifs déjà existants afin de traiter toutes les situations d'habitat indigne.



Synthèse des échanges

- ◆ L'ARS fait un point sur le « Syndrome de Diogène » : actuellement, une situation d'incurie est traitée toutes les 2 semaines, tout au long de l'année.

Le partenariat avec SOLIHA dans le cadre de l'appel à projet « aller vers 2020 » aide à mettre en place l'accompagnement social, et permet ainsi le suivi de ces situations.





Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège

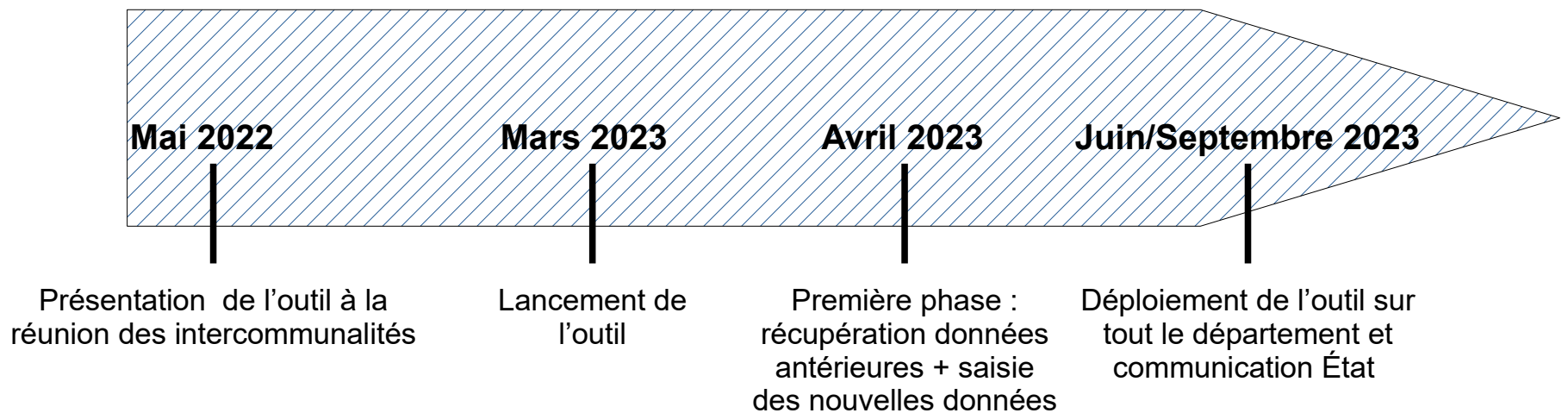
2. Les perspectives pour 2023...



Mise en place d'HISTOLOGE



- Création d'un nouveau tableau de suivi en lien avec la mise en place de la plateforme **HISTOLOGE**



Mobilisation de l'ensemble des partenaires autour de ces nouveaux outils



Objectif : renforcer le rôle du pôle LHI de l'Ariège

1. Organisation de **temps « d'échanges/sensibilisation »** avec les élus locaux sur la problématique LHI.
2. Printemps 2023 : prochaine réunion des intercommunalités : collecter, analyser le suivi des **procédures d'insalubrité, de mise en sécurité pour danger immédiat.**
3. Automne 2023 : réunion des intercommunalités : collecter, analyser le suivi des **procédures RSD, mise en sécurité ordinaire.**



Développer le permis de louer sur le territoire



- Le permis de louer doit être perçu comme un outil pour :



- **connaître** du parc de logements.
- **limiter/empêcher** le logement de personnes vulnérables dans des habitats **inadaptés/dangereux**.
- **prévenir** l'habitat indigne.
- limiter **les actions coercitives** par la mise en œuvre de procédures.

Synthèse des échanges

- ◆ Le comité de pilotage acte le déploiement de l'outil HISTOLOGE dès avril 2023. Cette nouvelle plateforme devrait permettre de résoudre le problème de communication au niveau des signalements et du suivi des procédures.
→ un communiqué de presse sera publié pour informer les citoyens de la mise en place de la plateforme.
- ◆ S'agissant du permis de louer, M. le Secrétaire Général souligne que cet outil nécessite une volonté politique forte et permet de s'inscrire dans une politique ambitieuse et partenariale de lutte contre l'habitat indigne. Les réseaux existants sont à mobiliser fortement.





Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège



3. Interventions des partenaires du pôle LHI :

- ARS
- DDETSPP
- CAF





Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège



3.1. Indécence / Insalubrité / Incurie

Intervention de l'ARS



Habitat indécents-Insalubre

Le logement est considéré comme décent s'il répond à un certain nombre de critères, à savoir : **les équipements essentiels sont fournis**, il est exempt de nuisibles ou de parasites, il est **protégé contre les infiltrations d'air**, il garantit la santé et la sécurité des locataires

Un logement est considéré comme insalubre quand il **présente un danger pour la santé ou la sécurité** de ses occupants ou des voisins.

L'insalubrité d'un logement s'apprécie par rapport à un désordre d'une particulière gravité, ou alors d'une accumulation de désordres.

Diverses dispositions permettent le traitement des cas avérés d'insalubrité ou d'indécence. En fonction des constatations, le maire ou le préfet ont prérogative sur les actions à mener.

Dispositif incurie ARS/Soliha

L'incurie désigne le fait pour une personne d'apporter trop peu de soins en ce qui la concerne. Elle est à rapprocher d'un certain abandon de soi, du soin porté à soi. Elle peut concerner l'état de la personne elle-même (son apparence, sa propreté et son hygiène) et il est parfois nécessaire d'apporter certains soins médicaux en lien avec le manque d'hygiène. L'absence de tenue du logement est significatif d'une situation d'incurie et constitue un signe de souffrance pathologique (démence, syndrome dépressif, schizophrénie).

Une fois le contact établi, et suite à une visite au domicile mise en place dans un délai rapide, l'Ars constate la situation, établit un rapport, rédige l'arrêté préfectoral de danger à destination de la préfète au titre de l'article L. 1311-4 du CSP. Soliha intervient sur le volet social dans le suivi de la personne.





Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège

3.2. Hébergement et relogement

Intervention de la DDETSPP



Hébergement-Relogement

- ▶ Importance d'une évaluation sociale afin de saisir la plupart des dispositifs du PDALHPD.
- ▶ Dans le cadre du contingent préfectoral, certaines saisines sont inconnues du PDLHI :
parce qu'elles relèvent du droit privé, mais aussi parfois, le locataire ne souhaite pas qu'il y ait de signalement et désire seulement être relogé rapidement.
- ▶ Nécessité de relier les situations au comité de suivi afin de décider au cas par cas des urgences en matière d'hébergement et de relogement.
- ▶ Nécessité que les commissions d'attribution via le SIAO LOGEMENT suivent les préconisations du comité de suivi.





Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège



3.3. La CAF : partenaire de la lutte contre l'habitat indigne

Intervention de la CAF



La lutte contre l'habitat indigne à la CAF

Objectifs :

- Permettre aux locataires bénéficiaires des aides au logement versées par la Caf d'obtenir de meilleures conditions d'habitat ;
- Inciter les bailleurs à mettre leurs logements aux normes de décence ;
- Mener des actions en coordination avec les différents acteurs du Pôle de Lutte contre le Habitat Indigne.

Moyens : la Cellule logement CAF

- ❖ Repère les logements non décents ,
- ❖ Oriente ces situations vers les partenaires compétents,
- ❖ Recueille les éléments nécessaires au maintien ou à la conservation des aides au logement,
- ❖ Accompagne les familles et bailleurs concernés,
- ❖ Travaille en articulation avec le pôle LHI.

Bilan de la Cellule logement

	2020	2021	2022
Nombre de rapports reçus	61	98	89
Nombre logements classés non décents	41	71	58
Nombre de travaux réalisés directement par le bailleur	13	30	20
Nombre de conservation AL	12	3	15
Nombre de conservations levées	2	2	7
Nombre de locataires partis en cours de procédure	10	22	12
Nombre de dossiers en cours à fin 2022	8	15	18
Nombre de dossiers classés sans suite	16	11	24
(pas de droit Caf, non connus Caf)			
Problème d'occupation par le locataire	3	4	6
Logement classé insalubre	1	12	1
Nombre de logements sortis de non-décence	15	31	27
Nombre de diagnostic financés par la Caf	2	3	2

Moyens : le Permis de louer

- › En Ariège, le Permis de louer » a été mise en place par la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (Ccpap). Par délibération du 24 février 2020 la CCPAP a instauré le Permis de louer sur les trois centre-ville de Pamiers, Mazères et Saverdun.
- › Une 1ère convention a été signée le 22 mars 2021 entre la Caf et la CCPAP. Elle avait pour objectif de permettre, dans le respect des règles de la Régulation Générale de Protection des Données (RGPD) la transmission par la Caf à la CCPAP, la liste des nouveaux bénéficiaires ALS (Allocation de Logement Social) et d'ALF (Allocation de Logement à caractère Familial) du mois écoulé, dans le périmètre défini par la CCPAP.
- › Ce dispositif est entré en vigueur le 1er mai 2021. Il a permis le traitement de 743 dossiers dont 190 transmis par la Caf. La CCPAP a décidé de rendre cette prestation payante à hauteur de 100 € par logement. La tarification permet d'en supporter le coût salarial.

Bilan du permis de louer 2021 et 2022

Bilan chiffré 2022 du Permis de louer:

88% de dossiers à PAMIERS - 5% de dossiers à SAVERDUN - 7% de dossiers à MAZERES



Perspectives 2023

- *Signature d'une nouvelle convention d'objectifs et de gestion avec l'État 2023-2027

- *Mise en place de la lettre réseau « non-décence et DPE » pour les logements signalés par les locataires

Déploiement du Permis de louer à l'ensemble des EPCI en lien avec les Conventions Territoriales Globales

Synthèse des échanges

- ◆ La CAF fait part des nouveautés pour les années à venir avec la « lettre indécence et DPE ». Elle indique qu'un travail sera à mettre en place avec le comité de suivi du pôle car les futurs rapports de visite devront inclure :
 - la date de signature du BAIL
 - la date du DPE en vigueur
- ◆ La CAF souligne le bon fonctionnement du comité de suivi et la collaboration entre les différents partenaires.
- ◆ M. le Secrétaire Général questionne la CAF pour savoir si le signalement venant d'un locataire peut engendrer une procédure de mise au norme énergétique
 - la simple réception d'un DPE « non conforme » peut être sujet de conservation des aides au logement (AL). De manière générale, la conservation des AL peut être un levier pour qu'un propriétaire réalise les travaux, mais avant cela, les aides ANAH peuvent être mobilisées pour l'inciter à réaliser les travaux et éviter la conservation des AL.





Direction
Départementale des
Territoires

de l'Ariège



4. Verbalisation des infractions au permis de louer



PROPOSITION DE MODALITÉS DE SANCTIONS



Rappel sur la mise en place des APML dans le CCH

Article L635-1

I.-L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat [...] peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Article L635-3

La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat [...].

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale [...] peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence [...] ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.



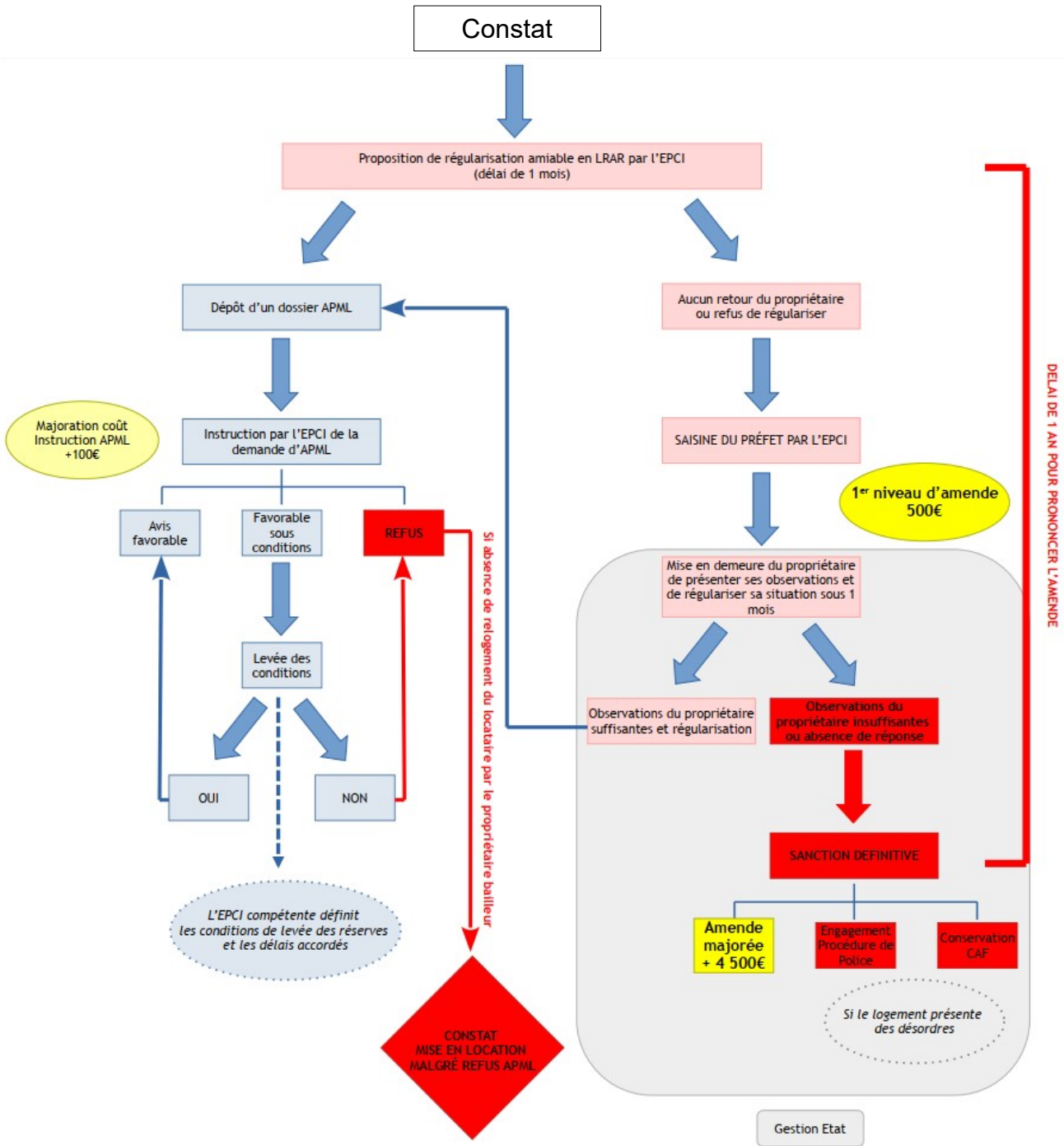
Les types d'infractions selon le CCH

Deux types d'infractions possibles inscrites dans le code de la construction et de l'habitat :

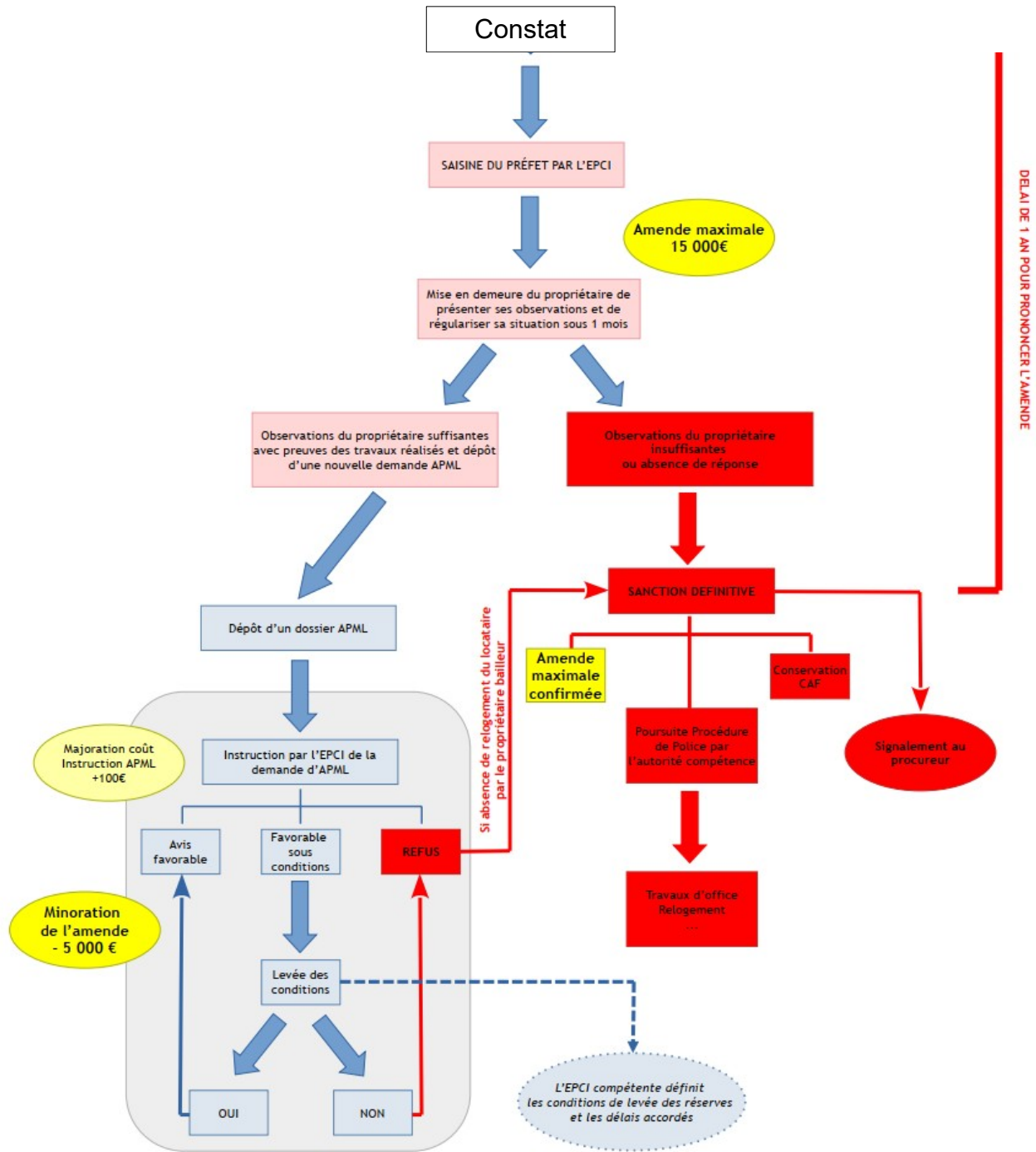
1. La mise en location d'un logement sans autorisation préalable de mise en location
2. La mise en location d'un logement malgré une décision de rejet de la demande d'autorisation



Absence d'APML : Logigramme de la sanction



Mise en location après refus : Logigramme de la sanction



DÉFINITION DU MONTANT DES AMENDES : La notion de gravité

Article L635-7

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue [...], le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale [...], le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

VERS UNE DÉFINITION ARIÉGEOISE DU MONTANT DES AMENDES ?



DÉFINITION DU MONTANT DES AMENDES : Propositions

La mise en location sans APML

- Proposition d'une amende de base avant régularisation
- Majoration de cette amende si absence de régularisation et état du logement

La mise en location après/avec refus d'APML

- Proposition d'une amende maximale avant régularisation
- Minoration de cette amende si régularisation
- Maintien de l'amende maximale en l'absence de régularisation ou de nouveau refus suite à tentative de régularisation



DÉFINITION DU MONTANT DES AMENDES : Propositions

	CONSTAT DE DEFAUT D'APML ABSENCE DE REGULARISATION PAR LE PB				CONSTAT DE MISE EN LOCATION OU MAINTIEN DE LA LOCATION APRES REFUS APML						
	Plafond amende CCH	Montant amende de base	Majoration de l'amende	Conservation CAF	Plafond amende CCH	Montant amende de base	Minoration de l'amende	Conservation CAF	Procédure à engager		
LOGEMENT NON VISITE											
Logement sans aucune connaissance de son état	5 000 €	500 €	+ 4 500 €	OUI			NC				
Logement ayant fait l'objet d'une mise en demeure antérieure au titre du RSD			+ 4 500 €	OUI							
Logement frappé d'un arrêté de mise en sécurité non levé			+ 4 500 €	OUI							
Logement frappé d'un arrêté d'insalubrité non levé			+ 4 500 €	OUI							
LOGEMENT VISITE											
Logement sans désordre	5 000 €	500 €	+ 4 500 €	NON	15 000 €	15 000 €	NC				
Local impropre à l'habitation			+ 4 500 €	OUI			0				
Surpopulation du fait du propriétaire			+ 4 500 €	OUI			0				
Logement en situation d'indécence ou quelques infractions au RSD			+ 4 500 €	OUI			-5 000 €			Levée suspension CAF	Abandon procédure infraction RSD
Travaux faits			-	-			0			OUI	Poursuite procédure infraction RSD
Travaux non faits			-	-			-5 000 €			Levée suspension CAF	Abandon procédure insalubrité
Logement en situation d'insalubrité			+ 4 500 €	OUI			0			OUI	Poursuite procédure d'insalubrité
Travaux faits dans le délai imparti			-	-			-5 000 €			Levée suspension CAF	Abandon procédure insalubrité
Travaux non faits dans le délai imparti			-	-			0			OUI	Poursuite procédure d'insalubrité
Logement en situation de péril			+ 4 500 €	OUI			-5 000 €			Levée suspension CAF	Abandon procédure mise en sécurité
Travaux faits dans le délai imparti			-	-			0			OUI	Poursuite procédure mise en sécurité
Travaux non faits dans le délai imparti			-	-							
MONTANT DE L'AMENDE EN CAS DE RECIDIVE	15 000 €										

Le montant de l'amende doit être prononcé dans un délai de 1 an à compter de la constatation des manquements



Synthèse des échanges

- ◆ Les logigrammes, concernant l'absence de permis de louer et la mise en location malgré un refus, sont validés par le comité de pilotage.
- ◆ Le montants de l'amende pour chacune des situations identifiées est acté. M.Fossat souligne le fait qu'il serait pertinent de cibler certaines situations les plus graves, les plus significatives pour utiliser les amendes comme moyen de sanction. Cela serait également utilisé comme moyen de communication pour informer les citoyens que la mise en place du permis de louer (avec les sanctions) est effective dans certains territoires (Pamiers, Saverdun, Mazères)





Direction
Départementale des
Territoires
de l'Ariège



5. Conclusions



Conclusions

- ◆ Mme la Sous-Préfète de Saint-Girons intervient pour souligner l'intérêt d'une boîte à outils élargi pour faire face aux problématiques que l'on retrouve dans les territoires ruraux, notamment dans les cas d'habitat alternatif, pour lesquels la visibilité est actuellement faible. Les problématiques d'insalubrité, d'incendie, d'interventions des secours, d'accès à l'eau potable, etc. sont des priorités d'interventions pour les puissances publiques.
- ◆ M. le Secrétaire Général demande à ce que soit approfondi les situations d'habitat indigne, d'habitat illégal et d'habitat alternatif qui ne se recoupent pas forcément et dont les définitions réglementaires varient en fonction du texte législatif de référence. La gendarmerie indique avoir détecté 60 yourtes sur 40 communes du département, pour lesquelles une analyse de situation sera conduite.

→ *un travail est prévu courant 2023 sur l'analyse des situations rencontrées sur le terrain, en lien avec l'arrivée d'un agent dédié à l'appui juridique au sein de la DDT.*

Ce travail sera réalisé en interaction et avec l'appui de l'ARS et des autres services de l'État en vue de partager des éléments stabilisés au sein du pôle LHI (et des autres instances concernées).



Conclusions

M. le Secrétaire Général conclut cette réunion en mettant en avant le bon fonctionnement du réseau du pôle LHI avec une bonne coopération entre les différents acteurs.

M. le Secrétaire Général précise que le nombre de signalements semblent aujourd'hui en décalage avec la réalité. Les priorités sont de :

- ◆ **Sensibiliser, voire former** tous les acteurs pour faire connaître tous les outils disponibles permettant de traiter au mieux les signalements ;
- ◆ **partager au maximum les informations** (signalements, suivi des procédures) qui permettent le maintien du bon fonctionnement du réseau du pôle LHI ;
- ◆ **appliquer les sanctions** du permis de louer dans les cas les plus graves et **communiquer** sur ce type de réponse publique ;
- ◆ **étendre le permis de louer** sur d'autres secteurs prioritaires en Ariège, avec des actions de sensibilisation / formation-action à organiser

