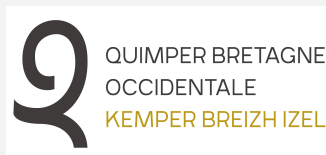




Lutte contre l'Habitat indigne dans le Finistère : Rapport d'activités 2017



Sommaire :

	Page
L'organisation de la lutte contre l'habitat indigne et éléments de bilan 2017	
I. Le Pôle départemental.....	5
II. Les organisations locales portées par les 4 délégataires.....	12
 Repérage et observatoire des logements indignes et non décents	
I. Le parc privé potentiellement indigne	26
II. ORTHI.....	28
III. Les fiches de repérage	30
 Le traitement amiable	
I. Cartographie des OPAH-PIG.....	35
II. Les aides de l'ANAH.....	36
III. L'accompagnement, par l'ADIL, des usagers confrontés à une situation de mal logement... ..	38
 Le traitement coercitif	
I. Arrêtés du préfet.....	40
II. Arrêtés des maires.....	41
Zoom sur les transferts de polices spéciales des maires	42
Zoom sur les 2 SCHS	43
III. Traitement judiciaire	44
IV. La conservation des aides au logement par la CAF et la MSA	45

L'organisation de la lutte contre l'habitat indigne :

I. Le Pôle départemental

II. Les organisations locales portées par les 4 délégataires

I. Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne :

Rappels :

La mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été effective en 2011.

Le pôle est constitué :

- d'une **instance de pilotage** (le comité responsable du PDALHPD co-piloté par l'Etat et le conseil départemental),
- d'une **instance technique départementale** (le Comité Technique Habitat Indigne animé par la DDCS avec l'appui technique de la DDTM).

L'organisation retenue dans le département en matière de lutte contre l'habitat indigne ne positionne pas l'instance technique en tant que guichet unique des repérages de situations d'habitat indigne, ni en tant qu'instance en charge de leur traitement.

Il s'agit d'une instance de coordination d'acteurs et d'un lieu ressource. Elle assure le suivi de la feuille de route confiée par l'instance de pilotage.

Le niveau opérationnel de la lutte contre l'habitat indigne repose sur des dispositifs locaux de centralisation des repérages et d'orchestration du traitement mis en place par les quatre délégataires des aides à la pierre et de l'ANAH (le conseil départemental, Brest Métropole, Quimper Bretagne Occidentale et Morlaix Communauté).

Cette organisation et le niveau d'engagement de chaque acteur ont été inscrits dans une charte partenariale de la lutte contre l'habitat indigne signée en 2013, par 18 acteurs.

L'élaboration de cette charte constituait **un des 5 axes de travail de la première feuille de route du CTHI.**

Les 4 autres étant :

- l'élaboration et la diffusion d'une fiche de repérage et de son mode d'emploi,
- l'accompagnement de la diffusion d'une application informatique au service de la mise en place de l'observatoire nominatif des logements indignes,
- la mise en place d'outils de communication et l'appui aux actions de formations des acteurs déjà menées par l'ADIL en partenariat avec la DD-ARS,
- la connaissance et le suivi des dispositifs locaux mis en place par chaque délégataire.

L'année 2016 a été marquée par la démarche d'élaboration du nouveau PDALHPD (2016-2021) précédée d'une démarche d'évaluation du plan antérieur.

L'organisation de la LHI, telle que décrite ci-dessus, a été confortée, toutefois :

Deux zones de difficultés ont été identifiées dans son fonctionnement et devaient être prises en compte dans le cadre de la mise en œuvre d'un chantier du PDALHPD : chantier n°7 « élaboration d'une feuille de route pluriannuelle du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne » :

→**Le niveau opérationnel :**

Les dynamiques locales portées par chaque délégataire, sur lesquelles reposait le niveau opérationnel de la LHI, privilégiaient, jusqu'à fin 2016, une très forte décentralisation du repérage et du traitement collectif de la LHI, à l'échelle des intercommunalités ou de groupements d'intercommunalités ; Cette organisation n'a pas toujours été propice, en tout lieu du territoire, à la lisibilité des procédures, des circuits de traitement ou encore à la prise en compte des locataires.

L'orchestration du traitement n'était par ailleurs pas aisée pour les EPCI (non délégataires des aides à la pierre) ne disposant pas toujours de moyens ou de légitimité suffisante. Enfin la multiplication des lieux de centralisation et de traitement des repérages n'était pas propice à l'implication des acteurs départementaux sur les situations les plus complexes.

→**Le niveau technique / stratégique départemental :**

La disparité des organisations locales retenues et de leur calendrier de mise en œuvre n'avait pas encore permis la connaissance, l'analyse et la prise en compte par l'instance technique départementale des données d'observation, ou encore d'impulser des mutualisations de connaissances et de bonnes pratiques.

Eléments marquants de l'année 2017 :

- **Mise en œuvre du chantier 7 du PDALHPD avec l'élaboration de la feuille de route pluriannuelle.**
- **Désignation d'un sous - préfet référent de la lutte contre l'habitat indigne.**

Le Chantier 7 du PDALHPD a été mené .Il visait l'élaboration d'une nouvelle feuille de route pluriannuelle du PDLHI. Ce chantier a été piloté par l'État, le Conseil Départemental, Brest Métropole, Quimper Bretagne Occidentale, Morlaix Communauté... Une équipe projet a été constituée. Elle a été présentée au comité technique habitat indigne puis au comité responsable du PDALHPD

Les finalités de cette feuille de route sont les suivantes :

1. Permettre à l'instance de pilotage de définir une stratégie partagée de la LHI inscrite dans un document de cadrage (le PDALHPD)
2. Permettre à l'instance de pilotage du Pôle LHI de suivre cette politique partagée de la LHI et créer les conditions d'une évaluation de la politique menée.
3. Définir des objectifs et actions mesurables pour :
 - Améliorer l'organisation départementale et locale de la LHI,
 - Faciliter l'action des acteurs de la LHI,
 - Améliorer le repérage et le traitement des logements indignes et non décents, y compris les situations complexes en tout lieu du territoire.

Elle comporte 18 objectifs et 33 actions.

Chaque année, l'accent sera mis sur la réalisation ou le bilan de certaines actions. Elles feront l'objet d'un calendrier de travail annuel défini par le CTHI. Des groupes de travail pourront être mis en place afin d'en faciliter la réalisation ou les bilans.

La désignation d'un sous-préfet référent habitat indigne conformément à l'instruction du gouvernement du 15 mars 2017.

Le préfet du Finistère a désigné Monsieur Musset, sous préfet de l'arrondissement de Châteaulin.

Ses missions sont notamment, d'améliorer la coordination des différents services de l'État, d'accompagner les acteurs locaux et de développer les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.

Monsieur Musset a rencontré les membres du CTHI lors de la réunion de novembre 2017.

Le Comité Technique habitat indigne s'est réuni à 2 reprises en 2017.

Il s'est réorganisé en se dotant de groupes de travail.

Les travaux menés par ces groupes ont été :

- l'actualisation des outils du Pôle LHI :
 - ✓ la fiche de repérage,
 - ✓ sa notice explicative et la carte des lieux de centralisation,
 - ✓ la plaquette décrivant l'organisation départementale de lutte contre l'habitat indigne,
 - ✓ une fiche étude de cas à destination du CTHI (à valeur d'exemples ou faisant émerger la nécessité d'une réflexion thématique départementale),
 - ✓ les fiches procédures du Pôle telle que celle relative à la conservation des aides au logement par la CAF.
- l'élaboration de la trame de rapport d'activités départemental LHI,
- un premier rapport d'activités départemental a été élaboré en 2017(portant sur l'activité 2016) et présenté lors d'un comité technique.

Pôle Départemental de Lutte contre L'Habitat Indigne du Finistère : depuis 2011



Instance de Pilotage départementale =

Comité Responsable du PDALHPD

Co-piloté Etat / Conseil Départemental

définir-impulse une politique LHI partagée
fixe les orientations - les objectifs – les actions prioritaires
à mettre en œuvre – évalue la politique menée



Instance technique départementale =

Comité Technique Habitat Indigne :

Animé par la DDCS avec l'appui de la DDTM

Instance technique de coordination d'acteurs
lieu ressource - suivi de la mise en œuvre d'actions - étude de cas
construction d'outils - analyse des données d'observation - rapport d'activités annuel...

4 délégués des aides à la pierre :

niveau opérationnel de la LHI

Centralisation des repérages
et coordination

de la qualification et du traitement dans le cadre
d'organisations spécifiques à chaque délégué

Le PDLHI 29 :
**niveau
Stratégique :**
pas de
guichet unique-
pas de
traitement de
Situations au niveau
départemental



QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
KEMPER BREIZH IZEL



L'instance technique du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Comité Technique Habitat Indigne : quelques évolutions

Secrétariat - Animation DDCS
2 réunions par an

Composition :

- DDCS - DDTM - DD-ARS
- Conseil Départemental
- Brest Métropole
- Quimper Bretagne Occidentale
- Morlaix Communauté
- Quimperlé Communauté
- Syndicat mixte du Léon
- SCHS Brest - SCHS Quimper
- CAF - MSA
- ADIL
- CLCV

Groupes de travail

Outils de communication

Rapport d'activités LHI

Observatoire

...

II. L'organisation locale de la lutte contre l'habitat indigne mise en place par chaque délégataire et éléments de bilan 2017

Le Conseil Départemental

En 2012, le conseil départemental (conseil général à cette date) a mis en place un protocole d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne prenant appui sur les OPAH-PIG menés par les EPCI. En 2014 : le conseil départemental a développé dans le cadre d'un conventionnement avec l'ADIL une action en direction des locataires.

Jusqu'à fin 2016, le protocole d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne du conseil départemental prévoyait que les situations soient orientées :

- vers le maire en cas de risque imminent
- vers les EPCI à OPAH PIG ou vers SOLIHA pour les logements situés en secteur diffus
- vers l'ADIL pour les locataires.

Éléments marquants de 2017 :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, en articulation avec le PDALHPD, afin d'avoir une vue d'ensemble des problématiques qui se posent et de développer un suivi, l'ADIL est devenue lieu de centralisation des repérages. Dans le cadre de cette mission elle apporte l'information, conseil de son ressort et oriente les situations vers les acteurs compétents en matière de traitement, en s'appuyant sur le réseau des partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le protocole d'organisation du Conseil départemental prévoit désormais en conséquence que les situations soient orientées :

- vers le maire en cas de risque imminent pour la santé ou la sécurité,
- vers l'ADIL dans les autres cas, excepté sur Quimperlé communauté et le territoire du syndicat mixte du Léon qui ont souhaité rester lieux de centralisation en communiquant les informations nécessaires à l'ADIL.

Par ailleurs, en 2017, le territoire de délégation du Conseil départemental comptait 8 opérations d'OPAH PIG et 2 projets à l'étude (Centre-Finistère et Cap Sizun / Douarnenez communauté). Il s'ensuit une bonne couverture territoriale, chaque dispositif comportant un volet spécifique en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé où il est prévu :

- du repérage,
- l'orientation vers les acteurs compétents pour le traitement avec, au besoin, un travail multi partenarial pour les cas complexes, et enfin,
- l'accompagnement, par un opérateur, des situations pour lesquelles un projet de travaux peut être mené.

Les OPAH PIG prévoient aussi un lien avec les conseillers logements des CDAS du Conseil départemental de façon à permettre aux ménages qui en relèveraient de pouvoir bénéficier d'un accompagnement social.

Brest Métropole

Brest Métropole s'est préoccupée de cette problématique dès 2005, avec la définition d'un protocole LHI.

En 2011, une commission de pilotage « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique », a été installée dans le cadre de la conférence intercommunale de l'habitat, ainsi qu'une cellule opérationnelle partenariale présidée par la vice-présidente de Brest Métropole. Cette cellule est chargée de centraliser, d'analyser les situations repérées, d'organiser le diagnostic de l'état des logements, leur traitement et d'en assurer un suivi.

Éléments marquants de 2017 :

En 2017, première année de mise en œuvre de l'OPAH RU multi-sites : elle a permis d'accompagner 5 immeubles dégradés sur les deux secteurs de Recouvrance et Kerinou.

Deux îlots très dégradés ont été étudiés avec un dépôt de dossier en commission nationale lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit de l'îlot Chapdelaine sur le Haut-de-Jaurès et l'îlot Drogou sur Kerinou.

Par ailleurs, un plan de communication est en cours d'élaboration avec le SDIS, concernant la prévention incendie. Les publics cibles : les ménages occupants et les propriétaires des immeubles. Un programme sera lancé en test sur les territoires de l'OPAH RU multi-sites à l'hiver 2018.

Dans le cadre de la cellule, de nouvelles situations sont en cours avec un important travail d'enquête pour constituer un dossier au pénal, notamment dans le cadre de l'instruction pour une infraction d' « Hébergement de personnes vulnérables dans des conditions d'habitat indigne ». Un groupe restreint s'est constitué pour la mise en œuvre d'arrêté d'insalubrité avec la direction habitat de la métropole, la direction prévention des risques et le service sanitaire.

Enfin, le service d'hygiène a formalisé une convention avec la CAF pour la mise en œuvre de la consignation de l'allocation logement en cas de non décence.

En termes de communication, un temps fort « Toit par toi » aux Capucins sur la question du mal-logement a été organisé en octobre 2017 sur 3 jours pour attirer l'attention du public à cette problématique : 1 600 personnes sensibilisées.

Morlaix Communauté

Dès 2010 Morlaix Communauté s'est emparée de cette problématique.

La lutte contre l'habitat indigne constitue l'une des priorités d'action du PLH 2014-2019, grâce à la mise en œuvre de 2 OPAH :

- l'OPAH Durable et Solidaire sur l'ensemble de la communauté d'agglomération (27 communes),
- l'OPAH Copropriétés sur le centre urbain (Morlaix et St Martin des Champs).

Le repérage des situations d'habitat indigne des propriétaires occupants est facilité par l'accompagnement technique et financier mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH Durable et Solidaire. Concernant le parc locatif, un dispositif vient compléter les interventions : le **diagnostic technique logement** (DTL).

Sur la base des courriers de plainte des occupants reçus par les Maires ou des fiches de repérage de situations d'habitat indigne, les Élus peuvent solliciter un DTL auprès de Morlaix Communauté qui missionnera un opérateur afin d'évaluer la conformité du logement par rapport aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, et en particulier par rapport aux législations sur la décence et l'insalubrité. La commune se met ensuite en relation avec les propriétaires concernés et décide ou non d'engager des procédures. La Mission Habitat privé de Morlaix Communauté et l'opérateur d'OPAH, SOLIHA, accompagnent ensuite les propriétaires désireux de s'engager dans des travaux.

En outre, dans le cadre de son partenariat avec Morlaix Communauté, l'ADIL accompagne les maires de Communes et propose son expertise juridique sur les situations et procédures relatives à l'habitat indigne. L'ADIL informe également les administrés sur leurs droits et obligations s'ils subissent une situation de mal logement (cf.p 37).

Une formation «habitat indigne» à destination des communes est également proposée tous les 3 ans par l'ADIL et la DD-ARS (cf. p 51-52)

Éléments marquants de 2017 :

- 1 arrêté d'insalubrité irrémédiable pris sur un immeuble de 18 logements situé à Morlaix
- 2 DTL réalisés :
- 1 formation sur l'outil ORTHI + saisie des procédures en cours

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H : engagement des réflexions quant au futur POA (Programmes d'Orientation et d'Actions -instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat).

Quimper Bretagne Occidentale

Par arrêté préfectoral 2016 322-0003 du 17 novembre 2016, la communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale a été créée, par fusion de Quimper Communauté, de la communauté de communes du pays Glazik et en y incluant la commune de Quéménéven, à date d'effet le 1^{er} janvier 2017.

La convention de délégation des aides publiques au logement et la convention pour la gestion des aides privées sont transférées de plein droit à Quimper Bretagne Occidentale à compter du 1^{er} janvier 2017, jusqu'à l'échéance normale. Elle porte donc sur le territoire de 14 communes : Briec, Etern, Ergué-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Langolen, Landudal, Locronan, Plomelin, Pluguffan, Plogonnec, Plonéis, Quéménéven, Quimper.

Quimper Bretagne Occidentale a lancé, en octobre 2016, l'opération « Quimper, cœur de ville » (OPAH-RU 2016-2021), projet visant à redynamiser la qualité résidentielle du centre-ville de Quimper. La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire de cette opération. En effet, l'étude pré-opérationnelle menée en 2014-2015 a dévoilé de nombreuses situations de mal logements sur le centre-ville de Quimper ; le parc privé potentiellement indigne représente ainsi plus de 600 logements dans ce secteur.

Sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, la démarche « mal logement » a été lancée en 2013, par la mise en place de la "cellule mal logement", animée par le service habitat de Quimper Bretagne Occidentale.

Les partenaires sont les suivants : ARS, ADIL, CCAS, CDAS, DDCS, CAF, CLCV, Fondation Abbé Pierre, SCHS et service juridique de la Ville de Quimper.

La cellule s'est réunie trois fois au cours de l'année 2017.

Éléments marquants de 2017 :

- prise d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable sur un immeuble,
- montée en charge de la problématique de l'habitat indigne,
- réunion d'information sur les outils de lutte contre l'habitat indigne, pour aider les élus communaux et les services municipaux à mieux appréhender des situations et à connaître leurs rôles et obligations dans le processus. Cette rencontre, organisée par le service habitat et l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) et l'Agence Régionale de Santé, a eu lieu en novembre 2017.

Schéma d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne
conseil départemental

Conseil départemental – Protocole d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne

Étape 1 : identification de situations

Étape 2 : orientation

Si risque imminent :
=> au maire

Acteurs du repérage :
- remplissent fiche si la personne concernée est d'accord
- l'adressent selon les cas :

Si pas de risque imminent :
=> à l'ADIL

Si propriétaire occupant éligible aux aides ANAH :

En OPAH PIG : l'ADIL oriente vers l'EPCI ou association maître d'ouvrage
En secteur diffus : oriente vers SOLIHA
=> une démarche amiable est engagée avec le propriétaire accompagné dans un projet de travaux

Si propriétaire occupant, non éligibles aux aides ANAH

- l'ADIL envisage les autres solutions financières possibles
- l'EPCI à OPAH PIG assure la coordination relevant de sa compétence et mobilise les aides locales éventuellement prévues à son niveau

Si locataire, l'ADIL assure

- info conseil juridique,
- appui administratif,
- orientation :
 . maire, Préfet pour mise en œuvre procédures coercitives ;
 . en tant que de besoin : vers un CDAS, une association, la CDC, ... où les personnes peuvent trouver un appui complémentaire ;
 vers la CAF si allocataire pour un éventuel contrôle et consignation de l'allocation logement

Pour les cas complexes un travail multi partenarial (échanges, réunion, visite à domicile) avec ADIL, ARS, maire, TAS, EPCI, opérateur ... destiné à définir l'orientation de la situation en vue de son traitement est organisé :

- par l'EPCI si organisation locale (OPAH PIG...)
- par l'ADIL si EPCI sans organisation locale

Pour les cas complexes un travail multi partenarial (échanges, réunion, visite à domicile) avec ADIL, ARS, maire, TAS, EPCI ... destiné à définir l'orientation de la situation en vue de son traitement est organisé :

- par l'EPCI si organisation locale (OPAH PIG...)
- par l'ADIL si EPCI sans organisation locale

Pour les cas complexes un travail multi partenarial (échanges, réunion, visite à domicile) avec ADIL, ARS, maire, TAS, EPCI ... destiné à définir l'orientation de la situation en vue de son traitement est organisé :

- par l'EPCI si organisation locale (OPAH PIG...)
- par l'ADIL si EPCI sans organisation locale

Étape 3 : traitement des situations

MAIRE ou Président EPCI
Si RSD ou péril
(Appui possible de l'ADIL pour la mise en œuvre des procédures)

OPAH PIG
PACT
Si PO projet de travaux

PREFET/ ARS
Si insalubrité

CONSEIL DEPARTEMENTAL
Si nécessité d'accompagnement social, ASLL

Étape 4 : suivi évaluation

ADIL

- tient à jour un tableau de bord des repérages reçus afin de partager l'information, effectuer des relances et assurer un suivi,
- saisit les procédures qui pourraient la concerner dans la base ORTHI,
- réalise un bilan annuel à destination du Conseil départemental, du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Schéma d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne
Brest Métropole

1 – Rappel sur l'organisation et l'articulation du dispositif

PLU Facteur 4 – OAP Habitat – Conférence Intercommunale de l'Habitat

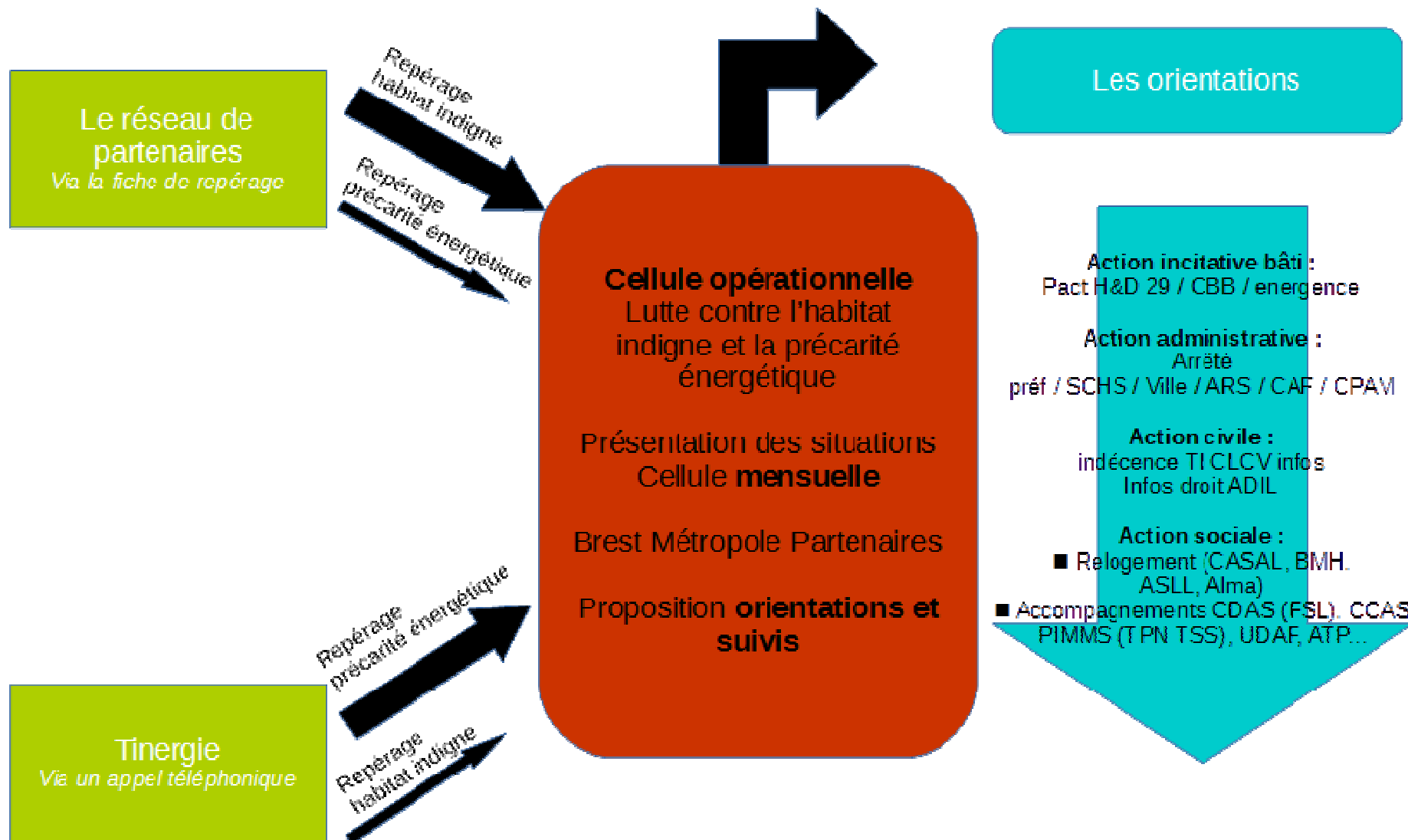


Schéma d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne
Morlaix Communauté



Lutte contre l'Habitat Indigne

Repérage, actions incitatives, procédures coercitives, suivi.

Repérage
des situations de logements dégradés

LHI

Précarité énergétique
Maintien à domicile
Personnes âgées ou en situation de handicap

ARS
CDAS, CCAS
CAF, MSA
Opérateur OPAH
Héol (ALE)
Fondation Abbé Pierre
Mission locale
Associations (UDAF, CSF, CLSV, ASAD...)
Hôpitaux
Médecins
Infirmiers
Ergothérapeutes

Propriétaires occupants ou bailleurs
souhaitant résoudre la situation de logement dégradé par la réalisation de travaux

Locataires
qui écrivent au Maire pour se plaindre de l'état de leur logement
ou fiche de repérage

Propriétaires
ne souhaitant pas s'engager dans la réalisation de travaux

 **Conseils Juridiques**

Morlaix Communauté

→ OPAH Durable et Solidaire
Incitatif : (sur les 27 communes)
→ OPAH Copropriétés (sur Morlaix)

Subventions ANAH majorées

Accompagnement des propriétaires volontaires par l'opérateur d'OPAH : études techniques, financières et sociales

Recherche de solutions aux situations spécifiques : Relogement temporaire, Accompagnement social...

Maires des 27 communes

Pouvoir de police
Visite des logements par les services communaux si jugée utile

Visite prestataire technique (DTL) à la demande du Maire

Qualification de la situation

Procédures coercitives éventuelles en lien avec l'ARS pour certaines situations

Suivi



Groupe technique de suivi permanent

Morlaix Communauté
Communes
ANAH, DDTM
DDCS
ARS, ADIL, CAF
Opérateur OPAH
CDAS

ADIL

Accompagnement à la mise en œuvre des procédures coercitives



Schéma d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne
Quimper Bretagne Occidentale

Territoire de QBO hors ville de Quimper :

Guichet Unique : service habitat centralise les signalements sur l'ensemble de l'agglomération



Visite « qualification du désordre » du logement par un opérateur privé*



Rapport technique + préconisation juridique



Accompagnement des élus (ex : Transmission des modèles types de courrier)



La procédure est suivie en Cellule mal logement.

* Par délibération du Conseil communautaire du 22 juin 2017, les élus ont validé le principe de recours à un prestataire privé pour la mission – qualification du désordre (infraction au Règlement Sanitaire Départemental, insalubrité ou péril) suite à un signalement « mal logement » sur l'agglomération hors du périmètre de l'opération « Quimper, cœur de ville » (OPAH-RU 2016-2021).

2017 : une consultation lancée pour un signalement mal logement à Landrévarzec. La procédure n'a pas abouti car le locataire a déménagé entre la consultation et la visite du logement.

Territoire de QBO hors OPAH-RU :

Guichet Unique : service habitat centralise les signalements sur l'ensemble de l'agglomération



Visite « qualification du désordre » du logement par le SCHS / service juridique



La procédure est suivie en Cellule mal logement.

Périmètre de l'OPAH-RU :

Signalement d'un partenaire
CAF, SCHS, ARS, CDAS, CCAS

Repérage URBANIS
Veille foncière, Action façade, études flots, visites OPAH

Action de sensibilisation au repérage
RDV avec les acteurs locaux

Guichet Unique
Service Foncier Habitat

Transmission fiche de repérage → Visite dans les 15 jours (mardi AP)

Contact des propriétaires bailleurs URBANIS
· Informations sur les aides de l'OPAH-RU
· sondage de leur motivation

Visite et pré-diagnostic URBANIS / SCHS
· Vérification des critères d'insalubrité ou de non décence
· Recueil des principaux éléments d'informations sur les ménages
· Orientations procédurales

Non décence
Transmission rapport SCHS à la CAF

✓ Volonté de faire les travaux

✗ Pas de volonté de faire les travaux

Cellule Mal Logement
Tous les deux mois
· Avis consultatif sur la mise en œuvre des procédures
· Avancées des situations

Montage d'un dossier

Infraction RSD

Arrêté de péril

Arrêté d'insalubrité
Visite insalubrité et préparation du rapport technique URBANIS / SCHS
· Relevé et croquis
· Description du logement et équipements
· Grille insalubrité
· Préconisation de travaux sortie insalubrité + estimation financière

Repérage et observatoire des logements indignes et non-décents :

I. Le parc privé potentiellement indigne

II. ORTHI

III. Les fiches de repérage

I. Le Parc Privé Potentiellement Indigne :

Source : ANAH CDROM PPPI 2015 en partenariat avec le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne cf cartographie

Il s'agit d'un outil statistique.

Les chiffres du Parc Privé Potentiellement Indigne permettent d'établir une géographie de risque et des priorités. Il s'agit d'un outil de pré-repérage des secteurs à risque. Il ne permet pas de quantifier le nombre de logements indignes.

L'estimation quantitative est surestimée.

Méthodologie :

Elle retient comme «potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories cadastrales 8,7, 6 dont on sait qu'initialement ils étaient très vétustes (voir délabrés) et qui étaient occupés par des ménages à bas revenus mais à la date d'établissement du fichier filocom utilisé (années 70).

Elle est basée sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de risques 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.

Le PPPI (total) est le nombre de résidences principales privées :

- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté,
- et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de références inférieur à 70% du seuil de pauvreté.

PPPI en Bretagne :

En 2013, le PPPI est estimé en Bretagne à 4,76% des résidences principales privées soit 63 230 logements.

Le noyau qualifié de « dur » correspondant au nombre de résidences principales privées de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté est de 5 074 logements.

L'analyse du différentiel entre 2005 et 2013 fait apparaître une diminution de 14 721 logements soit près de 20% sur la période.

A noter entre 2006 et 2013 : 5 000 logements ont été rénovés au titre des aides de l'ANAH.

	<u>35</u>	<u>22</u>	<u>29</u>	<u>56</u>	<u>Région</u>
Nombre PPPI 2013	14 523	17 851	16 554	14 202	63 130
Population PPPI 2013	25 775	32 979	28 232	24 231	111 216
Nombre de PPPI 2005	18 864	21 091	19 807	18 189	77 951
Variation 2005/2013	- 23,0	- 15,4	- 16,4	- 21,9	- 19,0

PPPI dans le Finistère :

En 2013, le PPPI est estimé dans le Finistère à 4,4% de résidences principales privées : cela représente 16 554 logements, en majorité des constructions individuelles antérieures à 1949, avec en majorité (49,7%) un statut de propriétaire occupants.

La part de logements potentiellement indignes situés en copropriétés représente 20,1%.

Risque de saturnisme : 1 007 enfants < 6 ans occupant des logements antérieurs à 1949 (754 logements soit 4,6% des PPPI) sont potentiellement exposés au risque de saturnisme.

II. L'observatoire nominatif du logement indigne et l'application informatique ORTHI :

Rappels :

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 rend obligatoire le repérage des logements et locaux indignes et non décents et la mise en place d'observatoires nominatifs de ces logements et locaux (art 4 de la loi Besson modifié par la loi ENL).

Un arrêté du 30 septembre 2011 porte création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne).

Cette application vise à faciliter la mise en place de l'observatoire nominatif de l'habitat indigne et non décent et permet d'évaluer localement, régionalement et nationalement la politique publique de lutte contre l'habitat indigne et non décent.

C'est un outil de pilotage et d'évaluation des politiques qui permet de voir des arrêtés non suivis d'effets, de mesurer la durée des procédures (les données sont conservées jusqu'à ce que ce logement soit considéré comme n'étant plus indigne ou indécent), de faciliter les échanges d'information avec les niveaux nationaux et régionaux, diminuant ainsi le besoin de lancer des enquêtes statistiques. Ce n'est pas un outil de gestion des procédures.

Cet outil intègre des référentiels nationaux : fichier foncier, référentiel géographique, référentiel administratif INSEE et des interfaces sont prévues avec les bases de données des outils de gestion des ARS (@riane- non utilisé) et de la CNAF (cristal interface non effective à ce jour).

Elle est par ailleurs alimentée manuellement par des gestionnaires locaux.

3 niveaux d'utilisateurs au niveau local :

- l'administrateur : la DDTM 29
- les gestionnaires locaux (saisies manuelles, droits attribués sur une zone géographique et des compétences métiers)
Brest Métropole, Quimper Bretagne Occidentale, Morlaix Communauté, CAF, ADIL, DD-ARS, Concarneau Cornouaille Agglomération, les SCHS de Brest et Quimper, Conseil départemental DDCCS, DDTM.
- les consultants locaux (consultation sur une zone géographique donnée prédéfinie par l'administrateur)

23 « actions » peuvent être renseignées dans ORTHI du constat de non décence à l'arrêté de péril ou d'insalubrité.

Fiche de synthèse ORTHI

Année 2017:

Commentaire : les chiffres ne sont pas caractéristiques de la situation dans le Finistère. La base de données ayant été essentiellement renseignée par Brest Métropole en 2016.

	Département	Région	National
Nombre total de logements ou de parties communes repérés indignes et de logements non décents	446	1936	41101
dont nombre de logements indignes	384	1588	31099
dont nombre de parties communes	61	161	4837
dont nombre de logements non décents	4	201	7325
Nombre total d'immeubles concernés	105	1124	21825
dont nombre de logements devenus indignes ou non décents en 2016	28	245	3930
Part de LI et ND occupés par leur propriétaire	19,00%	25,00%	14,00%

III. Les fiches de repérage

Repérages recensés par les lieux de centralisation du Finistère :

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a mis en place une fiche de repérage des logements présentant des causes d'inconfort.

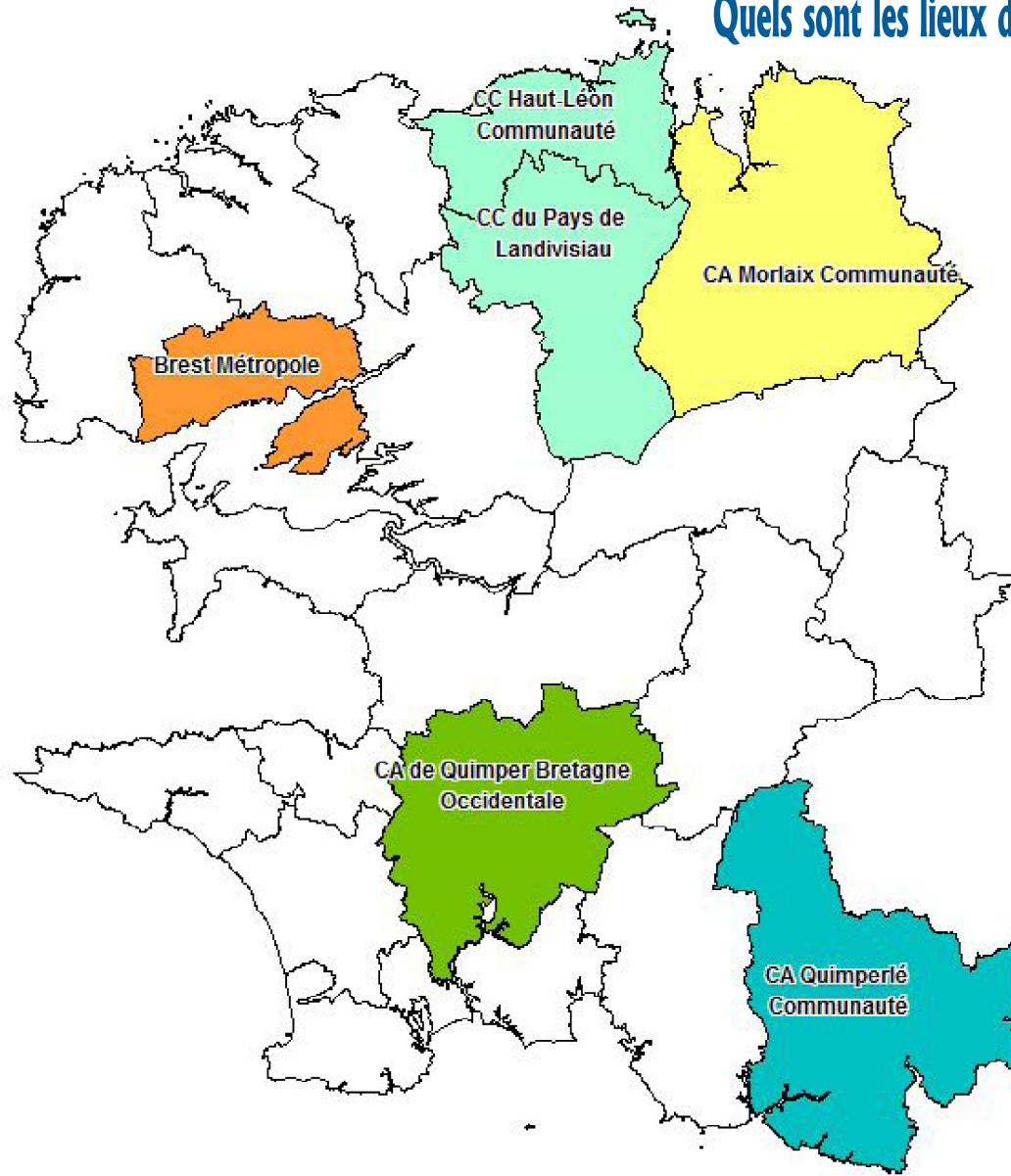
Le niveau opérationnel de centralisation et d'orchestration du traitement de la LHI est confié aux 4 délégataires des aides à la pierre.

	Brest Métropole	Quimper Bretagne Occidentale	Morlaix Communauté	Conseil départemental	TOTAL
Nombre de repérages	42	33 (18 en OPAH-RU / 15 QBO)	2	59	136
Nombre de locataires / propriétaires occupants	locataires : 80% propriétaires : 20%	30 loc / 3 PO	2 locataires	- locataires : 32 - propriétaires : 21 - autres : 6 (biens vacants, occupants sans titre...)	
Typologie des ménages : Personnes seules Couple Couple avec enfants Familles monoparentales autres	CCAS Ville de Brest SDIS OPAH-RU ...	(Renseignements incomplets)	2 adultes(mère-fils) 1 couple avec enfants	- personnes seules : 22 - couples sans enfant : 4 - couples avec enfant : 9 - familles monoparentales : 9 - autres : 15	
Typologie des logements - appartements - maisons - copropriétés	26 suspicions insalubrité + 13 mises en demeure de péril + 2 arrêtés de péril	19 appartements 4 maisons Copropriété non renseignée	maisons	- maisons : 37 - appartements : 13 - non déterminé : 9	

(suite)

	Brest Métropole	Quimper Bretagne Occidentale	Morlaix Communauté	Conseil départemental	TOTAL
Répartition par type d'acteurs du repérage		BE Urbanis : 9 SCHS : 6 Service habitat : 4 CLCV : 3 CAF : 2 CDAS : 2 CCAS : 1 Service juridique : 1 UDAF : 1 Mairie : Copropriétaire : 1	ADIL : 2	- ADIL : 18 - CDAS : 14 - Mairie : 9 - CLIC : 4 - Occupant : 4 - ARS : 2 - CCAS : 2 - UDAF : 2 - Autres : 6	
Nature du désordre			1/ Indignité non avérée (vétusté) suite à la réalisation d'un DTL 2/ absence d'eau chaude et chauffage	Présomption de : - danger sanitaire ponctuel : 2 - indécence infraction RSD : 20 - insalubrité : 6 - péril : 3 - péril, indécence, infraction RSD : 5	
Suites données <ul style="list-style-type: none">• Orientations (mairie, EPCI, ARS, associations CDAS ...)• traitement amiable• traitement coercitif...		- arrêté insalubrité irrémédiable - rapport non décence - aides au syndicat des copropriétaires (OPAh-RU) - Procédure insalubrité remédiable et irrémédiable en cours (3 adresses) - infraction RSD		- Orientations (EPCI, maire, ARS, CAF/MSA, protection juridique/ asso consommateurs, DALO : 60 - traitement amiable (ANAH) :16 - accompagnement social : 9 (une même situation peut être orientée vers plusieurs procédures)	
Total				59	

Quels sont les lieux de centralisation des fiches de repérage ?



	Territoire de Morlaix Communauté
Adresse postale	2B Voie d'accès au port 29600 MORLAIX
Téléphone	02 98 15 32 32



	Territoire de Brest Métropole
	Brest Métropole, cellule LHPE
Adresse postale	24 rue de Coat ar Guéven - BP 92242 29222 Brest Cedex 2
Téléphone	02 98 33 52 65



	Territoire de Quimper Bretagne Occidentale
Adresse postale	44 place Saint Corentin - BP 1759 29107 QUIMPER Cedex
Téléphone	02 98 98 89 89



Territoire du Conseil Départemental

	Territoire de Haut Léon Communauté + CC du Pays de Landivisiau
	Syndicat Mixte du Léon
Adresse postale	6 rue de la mairie - BP 39 29430 PLOUESCAT
Téléphone	02 98 61 91 51





	Territoire de Quimperlé Communauté
	Quimperlé Communauté
Adresse postale	1 rue Andreï Sakharov - CS 20245 29394 QUIMPERLÉ Cedex
Téléphone	02 98 35 09 40





	Autres territoires de délégation du Conseil Départemental
	ADIL
Adresses postales	23 rue Jean Jaurès - 29000 QUIMPER 14 boulevard Gambetta - 29200 BREST
Téléphone	02 98 46 37 38

Coordonnées de lieux de centralisation



Territoire de Brest Métropole :

Brest Métropole, cellule LHIPE
 24 rue de Coat ar Guéven – BP 92242 - 29222 Brest Cedex 2
 02 98 33 52 65



Territoire de Morlaix Communauté :



Morlaix Communauté
 2B Voie d'accès au port -29600 Morlaix
 02 98 15 32 32

Territoire de Quimper Bretagne Occidentale :



Quimper Bretagne Occidentale
 44 place Saint Corentin -BP 1759 - 29107 Quimper Cedex
 02 98 98 89 89

Territoire du Conseil Départemental :

Territoire du Haut Léon Communauté+ CC du Pays de Landivisiau
Syndicat Mixte du Léon
 6 rue de la mairie- BP 39- 29430 Plouescat
 02 98 61 91 51

Territoire de Quimperlé Communauté
Quimperlé Communauté
 1 rue Andreï Sakharov - CS 20245 – 29394 Quimperlé cedex
 02 98 35 09 40

Autres territoires de délégation du conseil départemental :

ADIL
 Quimper (29000) : 23 rue Jean Jaurès - Brest (29200) : 14 boulevard Gambetta
 02 98 46 37 38

Le traitement amiable :

I. Les OPAH-PIG

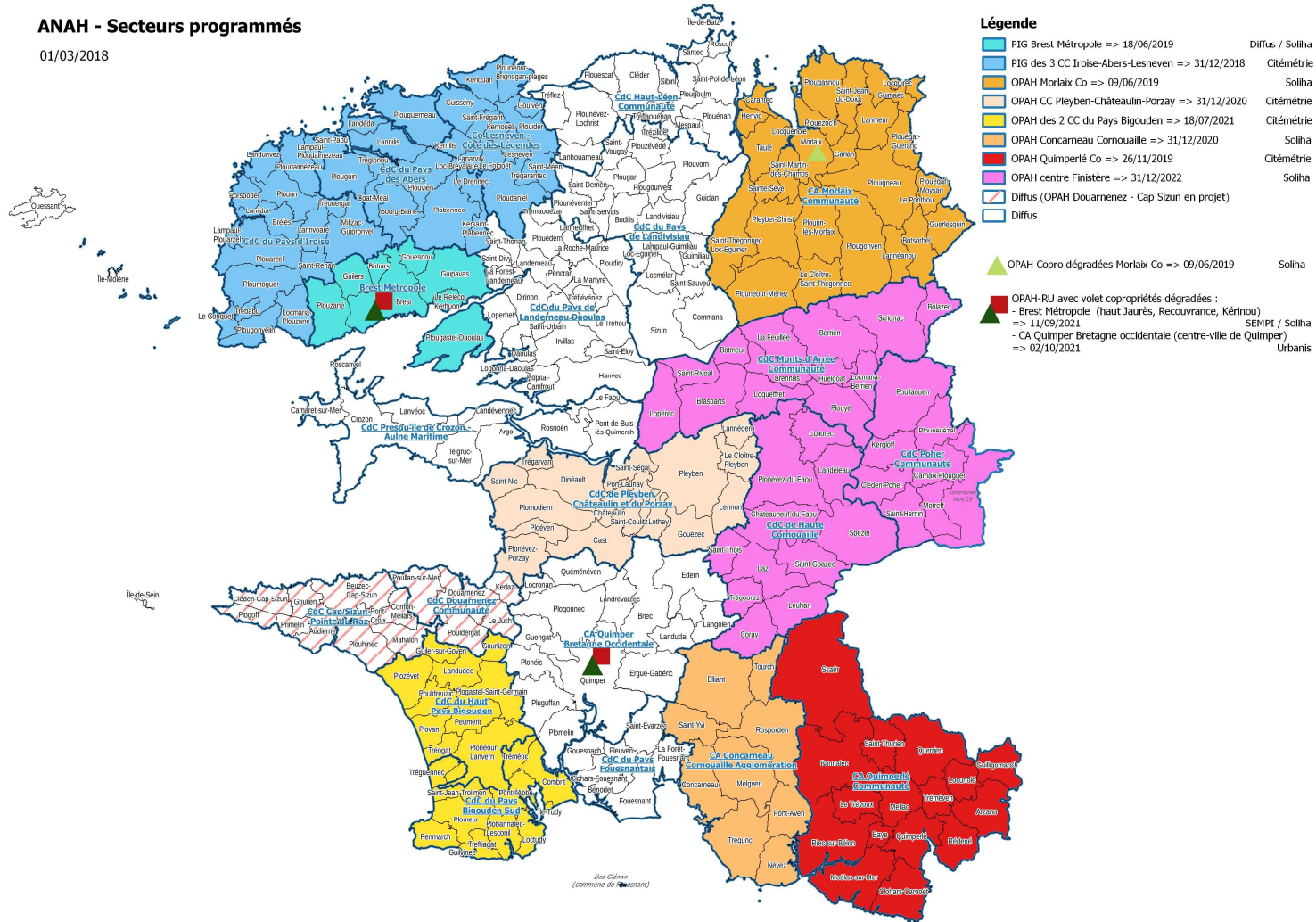
II. Les aides de l'ANAH

III. L'accompagnement, par l'ADIL, des usagers confrontés à une situation de mal logement.

I. Les OPAH-PIG dans le Finistère : Cartographie

ANAH - Secteurs programmés

01/03/2018



II . Les aides de l'ANAH :

Chiffres ANAH Finistère 2017	Rappel Objectifs	Nbre logements HI aidés (travaux lourds et SSH = petite LHI)		Subvention ANAH HI	Nbre de logts très dégradés aidés		Subvention ANAH TD	Total subvention ANAH *toutes priorités ANAH confondues
		PO :	PB :		PO :	PB :		
Brest métropole	PO : 16 HI-TD PB : 31 (toutes priorités confondues)	PO : 1	PB : 0	6 456,00 €	PO : 4	PB : 1	82 607,00 €	2 866 127 €
	Copro : 33 logts	26 logements (3 co-pros)						
CD29	PO : 92 HI-TD PB : 42 (toutes priorités confondues)	PO : 17	PB : 0	293 105,00 €	PO : 8	PB : 5 +3 moy dégradés	236 612,00 €	7 273 240 €
							47 101,00 €	
Morlaix communauté	PO : 28 HI-TD PB : 12 (toutes priorités confondues)	PO : 3	PB : 0	30 188,00 €	PO : 9	PB : 5	90 563,00 €	1 554 715 €
	Co pro :6 logts	56 logements (1 co-pro)						
Quimper Bretagne Occidentale	PO : 8 HI-TD PB : 27 (toutes priorités confondues)	PO : 0	PB : 0	0,00 €	PO : 5	PB : 16 +2 moy dégradés	366 434,00 €	1 422 216 €
							19 260,00 €	
TOTAUX		20	0	329 749,00 €	26	27 TD + 5 MD +82 logts en co-pro	2 162 389,00 €	13 116 298,00 €

Subventions ANAH pour les travaux de résorption de l'habitat indigne : taux et plafonds de travaux applicables pour les différents délégataires du Finistère au 31/12/2017

		CD29	Brest métropole	Quimper Bretagne occidentale	Morlaix communauté
Source : Programme d'action applicable aux dossiers déposés depuis le		01/05/17	01/05/17	11/07/17	01/11/17
PO = propriétaires occupants	travaux lourds	50% de 50 000 € si acquisition depuis + de 2 ans	50% de 50 000 €	50% de 50 000 €	si logement occupé avant travaux : 35% (modestes) à 55% (très modestes) de 50 000 €
	(logts insalubres ou très dégradés)	25% de 50 000 € si acquisition antérieure à 2 ans, sur dérogation de la CLAH et lorsque situé en centre bourg, centre-ville, zone agglomérée	40% de 40 000 € si acquisition récente		si logement vacant avant travaux : 0 (modestes) à 35% (très modestes) de 20 000 €
	sécurité et salubrité de l'habitat (insalubrité)	50% de 20 000 €	50% de 25 000 €	50% de 20 000 €	si logement occupé avant travaux : 35% (modestes) à 50% (très modestes) de 20 000 € si logement vacant avant travaux : 0 (modestes) à 35% (très modestes) de 20 000 €
PB = propriétaires bailleurs	travaux lourds (logts insalubres ou très dégradés)	35% de 1 000 €/m ² si logement occupé avant travaux 30% de 750 €/m ² si logement vacant avant travaux	35 à 45% (selon niveau étiquette énergie après travaux et gestion locative adaptée) en LS-LTS, de 1 250 €/m ²	35% de 1 000 €/m ² (voire 1 250 €/m ² en OPAH RU et en ORI)	si logement occupé avant travaux : 30% de 1 000 €/m ² si logement vacant avant travaux : 25% (logements de plus de 60 m ²) à 30% (logements de moins de 60 m ²), de 1 000 €/m ²
	moyennement dégradé	25% de 750 €/m ²	25 à 35% en LS-LTS, de 750 €/m ²	25% (voire 35 % en OPAH RU) de 750 €/m ²	15% de 750 €/m ² (logements de plus de 60 m ²) à 20% de 937 €/m ² (logements de moins de 60 m ²)
	Sécurité et salubrité de l'habitat (insalubrité)	35% de 750 €/m ² si logement occupé avant travaux 30% de 750 €/m ² si logement vacant avant travaux	35 à 45% en LS-LTS, de 750 €/m ²	35% de 750 €/m ²	25% de 750 €/m ² (logements de plus de 60 m ²) à 30% de 937 €/m ² (logements de moins de 60 m ²)

III. L'accompagnement, par l'ADIL, des usagers confrontés à une situation de mal logement :

- **L'ADIL conseille et accompagne les usagers confrontés à une situation de mal logement.**

De façon globale, l'ADIL a enregistré **332 consultations** relatives au mal logement en 2017 : c'est une progression de 23% par rapport à 2016. Il s'agissait souvent de locataires se plaignant de la non-décence de leur logement. Dans ces situations, le conseiller attire d'abord l'attention du locataire sur ses obligations (chauffer suffisamment et avec un appareil adapté, aérer quotidiennement son habitation ...). Lorsque les travaux nécessaires sont à la charge du bailleur, l'ADIL conseille le locataire sur la rédaction d'une lettre recommandée à adresser au bailleur, en mettant à sa disposition un modèle.

36 de ces demandes locatives ont justifié l'ouverture d'un dossier du fait de la gravité des dégradations décrites ou d'une situation bloquée malgré l'envoi d'une mise en demeure au bailleur. Ces dossiers ont porté, en général, sur d'importants problèmes d'humidité et/ou une insécurité électrique. L'ADIL propose à ces locataires une écoute et les oriente dans les démarches à entreprendre : signalement de la situation au maire pour constat d'une infraction au règlement sanitaire départemental, signalement à la CAF pour conservation de la prestation s'ils perçoivent des allocations de logement, si nécessaire orientation vers la protection juridique, une association de défense des consommateurs ou le tribunal d'instance. Lorsqu'elle n'a pas été précédemment renseignée par un autre organisme, l'ADIL propose au locataire qui souhaite poursuivre ses démarches de remplir la fiche de repérage élaborée par le PDLHI. Cette fiche a vocation à être diffusée aux acteurs locaux intéressés par la situation concernée (mairie, EPCI, Conseil Départemental, CAF...). L'ADIL contribue ainsi au repérage des logements non-décents. 22 fiches de repérage portant sur des logements locatifs ont ainsi été renseignées par l'ADIL en 2017.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le Conseil Départemental a fait évoluer son protocole d'organisation pour l'orientation des situations de mal logement sur son territoire de délégation. L'ADIL y centralise désormais l'ensemble des fiches de repérage, ces dernières lui étant directement transmises par le signalant. Par dérogation, Quimperlé Communauté et le Syndicat Mixte du Léon sont destinataires de celles qui concernent leur territoire, et en font systématiquement copie à l'ADIL. Outre son rôle d'information et de conseil auprès des ménages concernés, l'ADIL a pour mission de recenser les situations en renseignant un tableau de suivi et de réaliser un bilan annuel à destination du Conseil Départemental. En application de ce protocole :

- 11 dossiers locatifs ont été ouverts suite à la transmission d'une fiche de repérage par un travailleur social, la CAF ou la CLCV (à l'ADIL directement ou par l'intermédiaire de Quimperlé Communauté ou du Syndicat Mixte du Léon).
- l'ADIL a été destinataire de 3 fiches de repérage relatives à des propriétaires occupants : ces situations ont été réorientées vers un opérateur pour l'élaboration d'un projet de travaux avec dépôt d'une demande de subvention auprès de l'ANAH.
- un repérage a concerné un occupant sans titre qui a depuis été relogé dans le parc public.

cf également p 56 : l'accompagnement des locataires réalisé par la CLCV

Le traitement coercitif :

I. Arrêtés du préfet

II. Arrêtés des maires

III. Traitement judiciaire

**IV. La conservation des aides au logement par la
CAF et la MSA**

I. Arrêtés du préfet :

- Procédure d'insalubrité réparable et irréparable (L 1331-26 du CSP) :

1 procédure d'insalubrité réparable et 2 procédures d'insalubrité irréparable ont été soumises au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) suivies de la prise d'un arrêté préfectoral qui concernaient les communes suivantes : BREST (traité par le SCHS de Brest), MORLAIX (traité par la DD-ARS) qui fait l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif et QUIMPER (traité par le SCHS de Quimper).

- Arrêté de Danger Ponctuel Imminent (L 1311-4 du CSP) :

4 dossiers ont été traités par la DD-ARS : 3 au motif « accumulation de déchets » et 1 pour « accumulation de déchets et présence de rongeurs », concernant 3 propriétaires occupants et un locataire.

Dans 2 des cas, les travaux ont été réalisés par l'intermédiaire de la mairie concernée après acceptation des devis par les occupants. La famille a entrepris le nettoyage dans un autre cas et pour le dernier, les travaux ont été exécutés d'office par la mairie.

1 dossier a été traité par le SCHS de BREST au motif « accumulation de déchets » concernant un locataire. Les travaux ont été exécutés d'office par la mairie.

2 dossiers ont été traités par le SCHS de QUIMPER au motif « accumulation de déchets » concernant un locataire et un propriétaire-occupant. Ces 2 dossiers ont fait l'objet de travaux d'office diligentés par la commune.

Toutes ces procédures ont concerné 43 logements et 20 personnes, soit le double de logements par rapport à 2016.

II. Arrêtés des maires :

Le maire en l'absence de transfert automatique au président de l'EPCI (mise en œuvre de l'article 75 de la loi ALUR) met en œuvre les polices spéciales relatives :

- à la sécurité des établissements recevant du public,
- aux fins d'hébergement (L123-3 du CCH),
- aux équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (L129-1 à 6 du CCH),
- au péril (L511-1 à 4 du CCH), police qui n'est pas restreinte aux immeubles d'habitation.

Il met en œuvre, dans tous les cas, les pouvoirs de police générale qu'il détient en matière de salubrité et de sécurité, en application de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales et en application de l'article L. 1421-4 du CSP pour le contrôle administratif et technique des règles général d'hygiène.

Celles-ci sont définies par le règlement sanitaire départemental (RSD), arrêté préfectoral modifié du 12 août 1980.

Ces arrêtés ne sont pas encore recensés à un niveau départemental.

Zoom sur les transferts des polices spéciales des maires en direction des présidents d'EPCI (Art 75 loi ALUR)

Les présidents d'EPCI détenant par transfert les polices spéciales des maires en 2017 :

- CA Concarneau Cornouaille Agglomération (hors ville Concarneau et Trégunc)
- CC du Haut Léon Communauté

Zoom sur l'activité 2017 des 2 SCHS

- **SCHS Quimper :**

187 dossiers salubrité (dont 147 demandes de notaires)
40 dossiers ayant nécessité des visites (1 à 10 visite(s) par dossier)
253 courriers (dont 147 pour les notaires)

- **SCHS Brest :**

37 dossiers
56 visites
84 courriers
1 arrêté d'insalubrité

La notion de dossier correspond à une plainte ; un dossier peut dès lors générer plusieurs visites : la visite de constat et la contre-visite visant à vérifier la fin des désordres, par exemple.

III. Traitement judiciaire 2017 :

TGI : 1 (territoire de Brest Métropole)

TI : 8 (accompagné par la CLCV)

IV. La conservation des aides au logement par la CAF et MSA :

Textes :

- Décret 2015-191 du 18/2/2015, en application de l'article 85 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014
- Décret n°2002-120 relatif aux critères de décence du 30/01/2002 en application de l'article 187 de la loi solidarité renouvellement urbain du 13/10/2000
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif aux caractéristiques du logement décent- modifiant le décret n°2002- 120 du 30/01/2002

Rappel des principes :

- Les bailleurs sont tenus par la réglementation de mettre à disposition des locataires, un logement décent.
- Le versement des aides au logement en dépend : quand l'indécence est constatée, un dispositif de conservation de l'allocation logement est mis en place.
- Le dispositif de conservation : le droit à l'aide au logement est maintenu mais la Caf en diffère le versement dans l'attente de la mise en conformité du logement.
- Durant la conservation, le locataire n'est redevable que de la partie de loyer non couverte par l'aide au logement.
- Le bailleur dispose d'un délai de 18 mois pour effectuer les travaux.

Si la remise aux normes du logement est constatée avant la fin de ce délai, les Alf et Als sont reversées au bailleur depuis leur suspension. A défaut, elles sont définitivement perdues.

Prorogation possible dans quelques cas particuliers.

Sont concernés :

les bailleurs du parc privé

Cette disposition vise tout public allocataire d'aide au logement familial (ALF) ou d'aide au logement social (ALS).

La mise en œuvre de la conservation des aides au logement se fait sur la base de production de diagnostics de professionnels habilités par la CAF.

SOLIHA est mandaté par la CAF.

En 2017, ARS et SCHS de Brest et Quimper ont également transmis à la CAF des constats de non décence.

La MSA exerce des contrôles internes.

Ce dispositif renforce donc l'obligation pesant sur les bailleurs de délivrer un logement décent. Sa mise en œuvre constitue un outil de persuasion vis-à-vis des bailleurs, l'aide au logement conservée, étant utilisée comme levier pour inciter le propriétaire à réaliser des travaux, tout en limitant l'impact sur le locataire bénéficiaire de l'aide au logement et en garantissant son maintien dans les lieux.

En 2016, 12 dossiers ont fait l'objet d'une conservation de l'aide au logement par la CAF (3 en 2015), 3 dossiers ont fait l'objet d'une levée de conservation, le montant des rappels s'échelonnant de 72 € à 5 300 €.

En 2017, 23 dossiers ont fait l'objet d'un constat de non décence et de ce fait d'une conservation de l'aide au logement.

8 contre-visites ont été effectuées, (dont 3 suite à un diagnostic effectué en 2016) ; 7 dossiers ont donné lieu à une levée de la conservation car les travaux avaient été réalisés.

A ce jour, 27 dossiers font l'objet d'une conservation.

La MSA a traité en 2017, 1 situation mais cette dernière n'a pas abouti à une conservation.

La formation et l'accompagnement des acteurs :

**I. Les formations organisées par l'ADIL
en partenariat avec l'ARS**

**II. L'accompagnement des maires par l'ARS
par l'ADIL**

I. Les formations organisées par l'ADIL, en partenariat avec l'ARS :

Les maires et présidents d'EPCI ont un rôle important à jouer dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement, par la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police.

Les travailleurs sociaux ont, quant à eux, une place déterminante dans le repérage des situations, par les visites à domicile. Par ailleurs, la relation de confiance qu'ils parviennent à nouer avec les ménages concernés est importante : ils sont ainsi les plus aptes à convaincre un propriétaire occupant de quitter son logement devenu trop dangereux pour sa santé, ou un locataire d'engager les démarches nécessaires à l'encontre de son bailleur. Ils sont également un lien entre le ménage et les différents acteurs mobilisables pour une prise en compte globale de la situation des personnes.

C'est pourquoi l'ADIL, en partenariat avec le Conseil Départemental et l'Agence Régionale de Santé, proposent des réunions d'information sur le thème de la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement à destination des élus et personnels en charge de l'habitat et des affaires sociales dans les communes et EPCI, ainsi qu'aux travailleurs sociaux du département (personnels des CDAS et CCAS notamment).

Elles ont pour but de répondre aux questions suivantes :

- Comment qualifier les différentes situations de mal logement ? Non-décence, infraction au règlement sanitaire départemental, péril, insalubrité...
- Dans quelles situations le maire ou le président de l'EPCI sont-ils compétents pour intervenir ? Selon quelles procédures ?
- A quelles conditions et de quelle façon les occupants de ces logements sont-ils protégés ?

Deux réunions ont été organisées en 2017 :

- Le 16 mars, à destination des travailleurs sociaux (24 participants),
- Le 14 novembre, à destination des élus de Quimper Bretagne Occidentale (20 participants). La formation destinée aux élus a fait l'objet d'une refonte totale en 2017, afin de la rendre plus concrète.

II. L'accompagnement des maires :

1. par la DD-ARS 29

Le Code de la santé publique (CSP) précise en son article L 1421-4 que le maire est tenu d'assurer le contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène. Celles-ci sont définies par le règlement sanitaire départemental (RSD), arrêté préfectoral modifié du 12 août 1980.

S'ils le souhaitent, la DD-ARS 29 propose aux maires une aide technique afin de qualifier le logement lors de l'instruction des premières réclamations. Elle émet un rapport afin de permettre aux maires la rédaction de la mise en demeure au propriétaire, si nécessaire, et leur fournit un guide pratique « Habitat et Santé » afin d'appliquer les différentes procédures, d'harmoniser les rapports locatifs et d'apprécier l'état d'un logement.

1) Avec enquête sur place :

9 visites (au lieu de 15 en 2016) ont été réalisées en présence du maire, d'un adjoint ou d'un membre du personnel technique de la mairie entraînant :

- 7 visites concernent des locataires,
- 2 visites concernent des propriétaires occupants.

Les qualifications des logements sont les suivantes :

- 6 manquements au RSD,
- 1 manquement au RSD et mise en demeure pour la prise d'un arrêté L 1311-4 (danger ponctuel imminent : défectuosité de la chaudière) : le propriétaire a réalisé les travaux,
- 1 manquement au RSD suivi d'un dossier DALO,
- 1 réclamation injustifiée.

2) Affaires renseignées par téléphone, mail ou courrier :

82 sollicitations (73 en 2016) ont été recensées provenant soit de mairies, services sociaux, conciliateur de justice, locataires, propriétaires, conseil départemental (notamment les conseillers logement), ADIL, CLCV, EPCI, organismes de tutelle.

Au vu de la description de chaque cas de figure, la procédure à mettre en œuvre est expliquée. Des conseils sont donnés afin de se rapprocher de l'ADIL et des associations de consommateurs telle que la CLCV.

Une information est également apportée sur la conservation des allocations logements par la CAF ou la MSA.

Malgré la mise en place de formation auprès des élus locaux, ceux-ci se sentent souvent démunis sur la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne et sont, parfois, réticents à diligenter une enquête.

2. Par l'ADIL

L'ADIL propose également une information en direction des collectivités locales.

Sur l'ensemble du Finistère, l'ADIL a été sollicitée à **22** reprises en 2017, par des collectivités confrontées à des situations de mal logement sur leur territoire. Il s'agissait, par exemple, de savoir comment réagir en présence d'une situation de péril, d'accumulation de déchets, ou d'un propriétaire occupant vivant dans un logement très dégradé.

Certains élus ont souhaité connaître leurs compétences en matière d'infraction au règlement sanitaire départemental suite à la plainte d'un locataire ou la réception d'une fiche de repérage. D'autres demandes étaient plus spécifiques : procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, ou situation de péril en présence d'une succession en cours par exemple.

L'ADIL peut communiquer aux maires et présidents d'EPCI la documentation nécessaire à la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police : description des procédures, modèles d'arrêtés... A leur demande, elle leur présente son analyse sur des situations particulières.

Relogement :

**Recours DALO au motif d'un logement indécent
ou insalubre**

Parmi les motifs de saisine de la commission de médiation dans le cadre d'un recours DALO figurent :

- **logement non décent avec présence d'au moins un mineur ou une personne handicapée,**
- **logement insalubre.**

En 2015 :

Nombre de recours déposés dans le cadre de la non décence : **7** dont 4 décisions favorables avec relogement

Nombre de recours déposés dans le cadre de l'insalubrité : **6** dont 4 décisions favorables avec relogement

En 2016 :

Nombre de recours déposés dans le cadre de la non décence : **6** dont 3 décisions favorables avec relogement

Nombre de recours déposés dans le cadre de l'insalubrité : **5** dont 3 décisions favorables avec relogement

En 2017 :

Nombre de recours déposés dans le cadre de la non décence : **11** dont 7 décisions favorables avec relogement

Nombre de recours déposés dans le cadre de l'insalubrité : **2** dont 2 décisions favorables avec relogement

Dans le cadre de l'instruction des dossiers, la DDCS, en tant que secrétariat de la commission de médiation, sollicite l'avis de la DD-ARS sur les dossiers au motif d'insalubrité ou de non décence pour tout le département, sauf les communes de BREST et QUIMPER, dotées d'un SCHS.

3 demandes ont ainsi été transmises à la DD-ARS et ont toutes fait l'objet d'une visite sur place. 2 demandes étaient justifiées pour manquement au Règlement Sanitaire Départemental.

Zoom sur l'action menée par :

I. La CLCV - la fondation Abbé Pierre

II. Les compagnons bâtisseurs

I. La CLCV - la fondation Abbé Pierre



Accompagnement des locataires dans le cadre du logement indigne

En Bretagne la Fondation Abbé Pierre soutient la CLCV 29 depuis 2013 (58 000 euros) grâce au programme « Sos Taudis Accès aux droits » pour développer le réseau des permanences, tant en milieu rural qu'urbain (Brest, Quimper, Quimperlé).

La CAF et le conseil départemental soutiennent également son action. Un partenariat important est également engagé avec Brest Métropole. Elle participe aux réunions mensuelles de la cellule opérationnelle de lutte contre l'habitat indigne et de la précarité énergétique de Brest Métropole. La CLCV est, par ailleurs, membre de la cellule mal logement animée par Quimper Bretagne Occidentale et de l'instance technique du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

La CLCV accompagne les locataires dans le cadre de démarches amiables et judiciaires. **Entre 2012 et 2017, 192 locataires ont été accompagnés dans le Finistère.** L'accompagnement des locataires facilite la conciliation et la médiation entre les parties. En outre le travail de la CLCV permet aux locataires d'accéder à la justice contre les bailleurs indécents.

- La CLCV décèle, dans le cadre de ses permanences, les logements susceptibles de rentrer dans le dispositif en remplissant la fiche de repérage et en la transmettant aux lieux de centralisation.
- La fiche est renseignée après une visite sur place.
- Elle contacte le propriétaire dans le cadre d'une première démarche amiable si le locataire ne l'a pas déjà fait.
- Elle prend contact avec la CAF dans le cadre de la conservation des aides au logement.
- Elle représente le locataire lors de l'état des lieux si celui-ci venait à quitter le logement.
- Elle rassemble les éléments de preuve pour engager une démarche en justice.
- Pour les dossiers où les éléments de preuve ne sont pas présents et non finançables par la collectivité, une expertise peut être financée par la fondation.
- Elle accompagne le locataire auprès du tribunal d'instance au sens du code de la santé publique (articles L 13316-26 et L 13331 du CSP) pour faire valoir ses droits : suspension des loyers, suspension du bail, obligation du bailleur d'hébergement ou de relogement).

Pour l'année 2017 : 59 locataires ont été reçus par la CLCV

9 Actions en justice :

- 4 en faveur du locataire : 4 500 € obtenus par les locataires + une astreinte de 100 € par jour,
- 1 en faveur du propriétaire : le locataire fait appel,
- 4 affaires en cours dont une au pénal.

6 dossiers CDC :

- 1 200 € obtenus pour un locataire,
- 4 suspensions allocations logement.

Conciliation CLCV :

- 4 500 € de dédommagement,
- 100 € de diminution de loyer pour un autre locataire,
- 5 obtentions de préavis réduit,
- 9 accompagnements EDL sortie,
- 4 restitutions de dépôt de garantie,
- 7 propriétaires ont réalisé les travaux.

10 constitutions de dossiers pour logement HLM.

16 locataires relogés en HLM.

2 constitutions de DALO.

Par ailleurs, la CLCV participe à diverses instances :

- **La Commission départementale de conciliation (CDC) – 12 réunions et 12 réunions de préparation.**

La CLCV participe à cette commission qui a traité 61 dossiers en 2015, dont 42 ont abouti à une conciliation.

Les dossiers sont étudiés par le représentant et le membre suppléant (1/2 journée de travail).

Elle aide les locataires à saisir la commission et les représente si nécessaire.

- **La Commission départementale de médiation (12 réunions dont 6 pour la CLCV).**

La CLCV participe à la commission et est agréée pour accompagner les personnes dans le traitement des dossiers.

- **Le pôle de lutte contre l'Habitat indigne.**

La CLCV est membre du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et signataire de la charte ; à ce titre elle a participé à toutes les réunions et présenté la convention avec la Fondation Abbé Pierre à tous les partenaires.

- **Cellules de lutte contre l'habitat indigne.**

Une réunion par mois sur Brest métropole.

La fondation Abbé Pierre s'est portée partie civile aux côtés de Brest Métropole et de la CLCV 29 dans une affaire pénale contre un marchand de sommeil.

La Fondation Abbé Pierre a, par ailleurs, dans le cadre du programme SOS Taudis **entre 2012 et 2016 soutenus 14 ménages soit 26 personnes dont 7 enfants**. La subvention moyenne accordée a été de 5 508 € soit 14 % du budget de travaux global.

Les personnes seules isolées en milieu rural représentent 57 % des personnes soutenues par la Fondation Abbé Pierre.

Les familles monoparentales représentent 28 % des personnes accompagnées dans des solutions de travaux.

En secteur rural la fondation Abbé Pierre soutient l'action régionale de Solidarité Paysans de Bretagne. Un binôme composé d'un bénévole et d'un salarié rencontre les familles pour étudier avec elles, les solutions à mettre en œuvre soient pour maintenir leur exploitation soit pour les guider dans la cessation de leur exploitation. L'amélioration du logement dans le cadre de la préservation du logement est désormais prise en compte. L'action se déploie depuis peu dans le Finistère. 8 ménages agriculteurs en difficulté ont été accompagnés sur les questions de qualité logement.

Elle a par ailleurs organisé à Brest un colloque régional sur la thématique justice et habitat indigne.

II. Les compagnons bâtisseurs



Les compagnons bâtisseurs agissent depuis 50 ans sur le droit pour tous de vivre dans un logement décent et axent leur projet sur :

- la mobilisation (habitants, acteurs sociaux, jeunes...),
- l'action (travaux d'urgence, chantiers formations),
- la prévention / sécurisation (accompagner, structurer, valoriser).

Les publics accompagnés :

- les locataires du parc privé et public,
- les propriétaires occupants (en logement individuel et copropriété),
- les primo accédants,
- les jeunes démarrant leur parcours d'insertion et résidentiel ...

Partenariats :

Brest métropole :

- Conventions avec : CAF, CGET, Brest métropole, Conseil Départemental, Ville de Brest ,
- Contrat de prestations avec : Brest métropole (CAN et PIG), CCAS Ville de Brest, Brest métropole habitat.

Saint Pol de Léon :

- Conventions avec : CAF, CCAS Ville de Saint Pol,
- Contrat de prestations avec : Finistère Habitat.

Pays de Cornouaille :

Conventions avec : CAF, Conseil Départemental.

En 2017 l'équipe Compagnons Bâisseurs a réalisé **36 chantiers et accompagné 113 familles** sur le territoire du Finistère :

- 5 propriétaires occupants, dont 3 en sortie d'insalubrité,
- 21 locataires dont 13 dans le cas de demandes de mutations bloquées,
- 6 chantiers collectifs mis en place avec une association.

46% sont bénéficiaires du RSA, 21% d'une AAH, 21% sont salariés, 8% perçoivent une pension de retraite, 4% une pension d'invalidité.

63% de femmes seules avec enfant(s),

17% d'hommes seuls,

8% de femmes seules,

8% de couples,

4% de couples avec enfant(s),

35 enfants ont été concernés.

126 pièces ont été réhabilitées soit 554 jours d'interventions techniques et 343 jours d'accompagnements.

Les territoires d'intervention sont :

- Brest Métropole, (30 chantiers, 88 accompagnements),
- Quimper Bretagne occidentale (1 chantier, 5 accompagnements),
- Quimperlé Co (1 chantier, 6 accompagnements),
- CCPL (1 chantier, 9 accompagnements),
- St Pol (4 chantiers, 5 accompagnements),
- PIG Aber-Iroise (en cours d'élaboration, 2 accompagnements),
- Pays de Cornouaille (en cours de structuration, 7 accompagnements).

En moyenne l'intervention des compagnons correspond entre 40 et 50 % du volume global des travaux, le reste étant réalisé par des entreprises.

50 % des femmes seules ou avec enfants ; 35 enfants concernés par les actions.

Perspectives 2018 :

I. Au niveau départemental :

Zoom sur la feuille de route pluriannuelle :

La feuille de route a été présentée et validée par le comité technique habitat indigne en 2017. Un certain nombre d'actions ont été déjà menées, mais restent à poursuivre et à conforter :

- **action 10** : Élaborer un rapport d'activités annuel départemental,
- **action 12** : Faire évoluer l'organisation de l'instance technique et renforcer la démarche en « mode projet » (suivi de la feuille de route pluriannuelle),
- **action 13** : Adaptation des protocoles locaux d'intervention aux évolutions des organisations locales de centralisation et de traitement des repérages,
- **action 14** : Conforter les actions de formation menées par l'ADIL avec la DD-ARS,
- **action 15** : Actualiser les outils de communication du Pôle,
- **action 19** : Actualisation de la fiche de repérage et de sa notice,
- **action 22** : Améliorer l'accompagnement des locataires en situation de non décence,
- **action 23** : Établir des diagnostics des logements non décents / Mise en œuvre de la conservation des aides au logement,
- **action 27** : Accompagner les maires et les présidents d'EPCI dans l'exercice de leurs missions et l'évolution de leurs compétences.

Les axes de travail pour 2018 retenus par le comité technique sont les suivants :

- **Objectif : Connaître l'ampleur et les caractéristiques de la problématique habitat indigne**
→ **Action 1 :** Conforter la mise en place de l'observatoire nominatif des logements indignes
- **Objectif : Engager de nouveaux acteurs dans la lutte contre l'habitat indigne**
→ **Actions 6 et 7 :** Actualiser la charte départementale de la LHI
Engager de nouveaux partenaires autour de sa signature
- **Objectif : Suivre la feuille de route - rendre compte - évaluer les actions menées**
→ **Actions 8 et 9 :** Proposer à l'instance de pilotage annuellement des objectifs à atteindre et des actions prioritaires à mener.
Réaliser un bilan annuel des objectifs et des actions de la feuille de route, les présenter à l'instance de pilotage.
- **Objectif : Favoriser le relogement des ménages en situation de logement indigne, en respectant les obligations des propriétaires**
→ **Action 24 :** Identifier les procédures à mettre en œuvre - renforcer les articulations avec la commission de médiation / SIAO / contingent préfectoral.
- **Objectif : Renforcer et suivre les actions coercitives**
→ **Action 28 :** Connaître et suivre les arrêtés des maires ou présidents d'EPCI.
- **Objectif : Renforcer le volet pénal de la LHI**
→ **Action 32 :** Engager un partenariat avec les magistrats référents.

II. Sur le plan de l'organisation territoriale de la lutte contre l'habitat indigne :

Sur **le territoire de délégation du conseil départemental**, l'ADIL est en charge depuis le 1^{er} janvier 2017 de la centralisation et l'orchestration du traitement des repérages, excepté sur Quimperlé Communauté qui a souhaité rester identifiée en tant que lieux de centralisation.

En 2018 le syndicat mixte du Léon, dissolu, cesse d'être lieu de centralisation. Les repérages sur les territoires des communautés de communes de Haut Léon Communauté et du Pays de Landivisiau sont désormais orientés vers l'ADIL.

Le Finistère compte désormais 5 lieux de centralisation (Quimper Bretagne occidentale, Morlaix Communauté, Brest Métropole, l'ADIL, Quimperlé Communauté).

Quimper Bretagne occidentale

Convention Fondation Abbé Pierre / QBO :

Le Conseil communautaire du 12 décembre 2017 a validé la signature d'une charte de partenariat entre la Fondation Abbé Pierre et Quimper Bretagne Occidentale. Par cette charte, la Fondation Abbé Pierre propose de soutenir les actions de lutte contre l'habitat indigne de la collectivité en mobilisant son ingénierie, ses ressources matérielles, financières et son réseau de bénévoles.

Ce partenariat pourra se traduire par :

- Le cofinancement de situations de sorties d'insalubrité et d'habitat dégradé de propriétaires occupants impécunieux avec le concours de financement ANAH et d'aides de collectivités locales.
- Le cofinancement de résorptions de situations atypiques d'habitat indigne quand les financements de l'ANAH ne sont pas mobilisables ou non mobilisables dans l'urgence. Cela peut comprendre le bâchage de logement, la sécurisation électrique avant tous travaux, des réparations urgentes. Cela peut avoir aussi trait à l'occupation de locaux non destinés à un usage d'habitation.
- Le soutien aux actions associatives d'accompagnement, d'accès aux droits liés à l'habitat et de soutiens aux locataires victimes de situations d'indignité ou d'indécence.

Programme Local de l'Habitat 2019-2024 :

Objectifs de l'action LHI du PLH :

- Favoriser la résorption des situations d'habitat indigne,
- Renforcer les actions de repérage et de sortie d'indignité.

Actions :

- Poursuivre les actions de la cellule mal logement,
- Développer l'accompagnement et la sensibilisation aux procédures visées par les communes (élus, techniciens),
- Traiter les situations d'habitat indigne : QBO s'attachera l'expertise d'un opérateur afin de qualifier les désordres,
- Accompagner les propriétaires en grande difficulté financière en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre,
- Encourager la restauration du parc ancien par la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration des logements à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale,
- Accompagner les copropriétés dégradées.

Morlaix Communauté :

- Poursuite des actions incitatives dans le cadre des Opah,
- Poursuite de l'outil DTL,
- Renforcement du travail partenarial avec les communes afin d'améliorer le signalement et le suivi des situations repérées,
- Inventaire des procédures engagées et saisie sur ORTHI,
- Organisation d'une formation habitat indigne (ADIL / ARS) à destination des élus : 2^{ème} semestre 2018.

Brest Métropole :

- Poursuite des actions coordonnées de la cellule LHIPE,
- Poursuite des études sur les îlots dégradés en vue d'opérations ORI THIRORI RHI,
- Renforcement de l'action coercitive HI,
- Développement d'une campagne de sensibilisation sur la prévention incendie dans les immeubles collectifs avec le SDIS,
- Sensibilisation du grand public à la question du mal-logement.