

# Les réseaux de lutte contre l'habitat indigne en Ile-et-Vilaine

## Sommaire

---

<b>Le contexte des réseaux de lutte contre l’habitat indigne .....</b>	<b>3</b>
La lecture des enjeux de LHI dans les politiques locales de l’habitat .....	3
<i>PLH</i> .....	3
<i>Le PDH</i> .....	5
<i>Le PDALPD</i> .....	5
La lecture des enjeux de LHI dans les dispositifs d’intervention sur le parc privé ...	6
Synthèse sur la visibilité des enjeux en matière de LHI .....	7
<b>Historique et structuration actuelle des réseaux.....</b>	<b>8</b>
A l’échelle départementale .....	8
<i>Structure du PDLHI</i> .....	8
<i>Les outils appuyés par le pôle</i> .....	9
<i>Les outils hors-pôle</i> .....	9
A l’échelle locale .....	12
<i>La Communauté d’agglomération de Rennes</i> .....	12
<i>Agglomération du Pays de Saint-Malo</i> .....	12
<i>Agglomération de Vitré</i> .....	13
<b>L’impact des réseaux de lutte contre l’habitat indigne à l’échelle des situations .....</b>	<b>14</b>
Le repérage des situations : démarches ad-hoc, signalements, plaintes .....	14
L’information et la sensibilisation des acteurs.....	15
La qualification et le choix de la stratégie d’intervention .....	16
L’activation des leviers d’intervention : les outils réglementaires.....	16
L’activation des leviers d’intervention : les outils juridiques .....	19
L’activation des leviers d’intervention : les outils techniques .....	20
L’activation des leviers d’intervention : les outils sociaux .....	20
L’activation des leviers d’intervention : les outils économiques .....	21
L’efficacité des modalités opérationnelles et le suivi des situations.....	21
<b>Synthèse sur les plus values et les insuffisances des réseaux de lutte contre l’habitat indigne .....</b>	<b>22</b>

## Le contexte des réseaux de lutte contre l'habitat indigne

L'Ille-et-Vilaine est un département où les politiques locales de l'habitat sont fortes et anciennes mais l'habitat indigne y apparaît comme un enjeu modéré des politiques publiques. En effet, l'accent des politiques du logement dans le parc existant est plus mis aujourd'hui sur l'adaptation au vieillissement et la lutte contre la précarité énergétique.

La connaissance des acteurs publics et la localisation des communes présentant les taux les plus élevés de parc privé potentiellement indigne situent l'habitat indigne essentiellement dans les zones rurales des marges du département et au sein des copropriétés dégradées du centre-ville de Rennes et dans une moindre mesure de Vitré.

La plupart des actions de lutte contre l'habitat indigne reposent sur des politiques locales et une série de dispositifs partenariaux. Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est positionné dans cet environnement comme instance de concertation, d'échange, d'animation et de mutualisation plus que comme outil de pilotage.

### La lecture des enjeux de LHI dans les politiques locales de l'habitat

- PLH

4 délégataires des aides à la pierre sont présents sur le territoire départemental et couvrent l'ensemble du territoire, la CA Rennes Métropole depuis 2005, le Conseil général et la CA Vitré communauté depuis 2006, la CA Saint Malo agglomération depuis 2009.

Le territoire est par ailleurs presque couvert à 100% par des PLH adoptés ou en cours d'adoption (17 PLH adoptés fin 2011, 2 en CRH et plusieurs en finalisation).

<p>PLH Rennes Métropole 2005-2012</p>	<p>Le parc privé ne constitue pas aujourd'hui un lieu de grande fragilité sociale. La problématique LHI concerne essentiellement les copropriétés dégradées du centre-ville avec une intervention difficile du fait des coûts des travaux et des délais de prise de décision. Des objectifs de poursuite de l'action engagée au travers de l'OPAH.</p>
<p>PLH Saint-Malo agglomération 2008-2013</p>	<p>Les besoins d'amélioration du parc privé sont géographiquement ciblés sur l'agglomération (Cancale, Saint-Père), sur le reste du territoire le dynamisme du marché immobilier et le niveau d'investissement en entretien limitent les situations d'indignité. Le PLH signale également sur Saint-Malo une réflexion en cours sur les copropriétés en risque de dégradation. <i>(Etude pré-opérationnelle d'OPAH en cours)</i></p>
<p>PLH Vitré 2009-2015</p>	<p>Dans son diagnostic le PLH identifie une part importante de logements inconfortable et de vacance dans les franges de l'agglomération. Il prévoit une étude à mener sur le parc ancien et la mise en place d'un dispositif opérationnel sur plusieurs thématiques : production de loyer conventionné, lutte contre la vacance, lutte contre la précarité énergétique et repérage des logements indignes.</p>

PLH de Fougères communauté 2001-2016	Une approche PPPI, diminution du parc indigne. Mise en place d'une nouvelle OPAH (2011-2014) pour la résorption des situations d'indignité, l'adaptation au vieillissement, la lutte contre la vacance, l'amélioration des parties communes des petites copropriétés de Fougères et les économies d'énergie. ( <i>Lancement d'une étude de repérage en 2013 pour les copropriétés sur la ville de Fougères notamment</i> )
PLH CC de la Bretagne Romantique 2009-2014	Identification dans le diagnostic d'un « inconfort en recul mais d'une indignité prégnante » (approche PPPI), d'où une orientation sur la réhabilitation du parc privé au travers d'une OPAH « énergie » : maîtrise des consommations énergétiques, repérage et traitement des situations d'insalubrité, d'indignité ou d'inconfort.
PLH CC de la Roche aux fées (2010-2015)	Problématiques de parc ancien vétuste de vacance et de précarité énergétique. Le PLH prévoit une OPAH « énergie » 2009-2012 avec un objectif de résorption de l'habitat insalubre. Aide de la CC (diagnostic et travaux) pour la réhabilitation thermique du parc privé hors OPAH. Création d'un groupe de travail « précarité énergétique » (échange d'information, formations, ateliers, fonds d'aide).
PLH CC de Moyenne Vilaine et du Semnon (2006)	OPAH 2004-2007, volonté de mettre en place des actions d'animation post OPAH pour inciter à l'amélioration de l'habitat.
PLH CC Canton de Guichen – Acsor (2006)	Le potentiel de logements inconfortables ou dégradés est jugé trop réduit pour engager une action collective.
PLH Montfort communauté (2008)	Une orientation sur la requalification du parc privé ancien est identifiée avec pour objectif d'adapter le parc au vieillissement des occupants, de résorber les situations d'habitat inconfortable et de développer une offre conventionnée. Une OPAH est envisagée pour répondre à ces objectifs sans date de mise en œuvre.
PLH CC Pays de Châteaugiron (2007)	Pas d'approche spécifique sur l'habitat indigne, problématique peu présente. ( <i>OPAH en cours</i> )
PLH CC du Val d'Ille	Peu de logements vacants et potentiellement indignes. Pas d'action spécifique sur le parc existant.
PLH de la CC Côte d'Emeraude 2008-2013	Une approche PPPI qui met en évidence la diminution du parc indigne. Projet de PIG cohésion sociale choisi pour sa « souplesse dans la mise en place par rapport à une OPAH ». Les objectifs du PIG sont l'adaptation au vieillissement, la résorption de l'habitat indigne, le développement de logements conventionnés.
PLH CC Pays de Liffré (2007-2013)	Problématique peu présente (une OPAH 1995-1997), pas d'action spécifique habitat indigne. Projet de PIG thématique sans volet habitat indigne affiché (habitat inconfortable).
PLH CC Pays d'Aubigné (2009)	Un taux important de PPPI (essentiellement personnes âgées propriétaires occupantes), pas d'action envisagée dans le PLH. ( <i>Lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH en cours</i> )

<p>PLH CC Pays de Saint Aubin du Cornier (2008-2013)</p>	<p>Peu de cas de logements indignes selon les élus (quelques situations de personnes âgées isolées). Volonté d'entamer une réflexion sur les besoins des personnes âgées, mise en place d'une action « développer la connaissance de l'habitat indigne ». Repérage par des agents communaux, informations sur les aides ANAH.</p>
<p>PLH Coglais communauté (2010-2015)</p>	<p>Les élus font part de peu de cas de logements indignes hormis des personnes qui ne souhaitent pas déménager malgré des propositions. Des statistiques PPPI au-dessus des moyennes départementales. Une politique ancienne d'intervention PST 1991-1994, OPAH 2000-2004. Volonté d'intervenir pour lutter contre la vacance, l'insalubrité, la précarité énergétique. Mise en place d'une OPAH 2010-2013 pour l'amélioration de l'habitat et inscription par ailleurs dans une action via la MOUS et le dispositif CAF/ADIL. La CC travaille à la mise en réseau des acteurs. Financement de diagnostics énergétiques et de travaux.</p>
<p>PLH Pays de Montauban de Bretagne (2011)</p>	<p>L'amélioration de l'habitat ancien constitue l'orientation numéro 1 du PLH du fait d'un diagnostic qui a mis en avant une part de logements indignes plus importante que la moyenne départementale. Un parc occupé en particulier par des propriétaires âgés et modestes. Enjeu de maintien de l'attractivité des cœurs de bourgs, en termes d'image et de dynamique des centres. Objectif de tester la faisabilité d'une OPAH ou d'un PIG autour de 6 orientations (LHI, vacance, précarité énergétique, performance énergétique, maintien à domicile, offre conventionnée).</p>
<p>PLH Louvigné communauté (2011-2016)</p>	<p>Un parc potentiellement indigne estimé à 17% en 2005, selon les élus les situations concerneraient essentiellement des personnes âgées qui ne souhaitent pas déménager. Une OPAH revitalisation rurale de 2004 à 2009 qui n'a financée qu'une seule sortie d'insalubrité. Un objectif d'amélioration de la connaissance de la précarité énergétique et du logement indigne pour résorber les situations. Une fiche action spécifique sur la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : identification des ménages en lien avec les élus, traitement dans le cadre des OPAH ou hors OPAH dans le cadre de la MOUS.</p>
<p>PLH de la CC Baie du Mont Saint Michel 2011-2017</p>	<p>Un inconfort en recul du fait de la mise en œuvre de dispositifs opérationnels (OPAH 1995-1999) mais des problématiques persistantes de vacance et d'inconfort (approche PPPI). Mise en place d'une OPAH « énergie et habitat indigne » prévue pour 2013-2016 (adaptation vieillissement, maîtrise des énergies, situations d'inconfort, loyer conventionné).</p>

#### ▪ Le PDH

Le PDH (2012-2017) n'accorde que peu de place à l'habitat indigne soulignant la prégnance réduite de la problématique dans les politiques locales de l'habitat au sein du département. L'habitat potentiellement indigne atteint des niveaux « qui appellent une attention particulière » surtout dans les « territoires ruraux aux faibles dynamiques de développement ». Le PDH note tout de même une montée en puissance des enjeux liés au parc existant dans les PLH les plus récents (se traduisant par la mise en place d'OPAH).

#### ▪ Le PDALPD

Dans le cadre de l'élaboration du PDALPD 2009-2014 un groupe de travail s'est réuni sur la question de l'habitat indigne (repérage de l'habitat indigne et des locaux impropres à l'habitation, actions de résorption, indécence).

Le PDALPD aborde la thématique dans son orientation 3 « Le maintien des ménages dans leur logement », l'objectif 1 est celui de la lutte contre l'habitat indigne autour de deux actions : mise en place d'un observatoire nominatif et dispositif de repérage des propriétaires occupants. Cet accent mis sur les propriétaires occupants vient du constat d'un repérage insuffisant de ces publics notamment les personnes âgées à faibles ressources.

## La lecture des enjeux de LHI dans les dispositifs d'intervention sur le parc privé

Des OPAH sont en cours ou en montage sur les 3 agglomérations délégataires :

- OPAH RU sur la ville de Rennes
- OPAH sur la ville de Vitré (achevée au 31/12/2012)
- Étude pré-opérationnelle d'OPAH sur la CA de Saint-Malo (habitat indigne, précarité énergétique, copropriétés dégradées dans le centre de Saint-Malo).

Sur le territoire de délégation du Conseil général 8 OPAH et 1 PIG sont en cours, 1 en étude pré-opérationnelle, 7 en projet. L'opérateur de la plupart de ces OPAH est le CDHAT

En termes d'objectifs et de réalisations des aides Anah pour l'année 2012 le bilan départemental est proche de la moyenne régionale avec un nombre modeste de logements financés en sortie d'indignité et en amélioration de logements très dégradés : 21 PO et 21 PB.

Activité de l'Anah en matière de sortie d'indignité et d'amélioration de logements très dégradés	Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs		
	Prévu	Nombre de logements financés	% parmi l'ensemble des logements PO financés	Prévu	Nombre de logements financés	% parmi l'ensemble des logements PB financés
CG Ille et Vilaine	27	17	5,3%	53	12	80%
Rennes Métropole	7	1	1,7%	17	1	100%
Saint Malo Agglo	4	1	2,2%	5	0	0%
CA Vitré	3	2	3,0%	5	8	80%
<b>Total département</b>	<b>41</b>	<b>21</b>	<b>4,3%</b>	<b>80</b>	<b>21</b>	<b>81%</b>
Total Bretagne	180	108	3,6%	281	145	75%

Source : Anah 2012

Sur son territoire de délégation le Conseil général complète les aides de l'ANAH par une aide forfaitaire de 2000€ aux propriétaires occupant en habitat indigne et en logement très dégradé. En OPAH cette aide est conditionnée à un investissement équivalent des EPCI.

**Une démarche de travail entre le Conseil général et la DDTM permet d'accompagner les collectivités locales pour leur expliquer le processus de mise en place d'une opération programmée (OPAH ou PIG) et les conseiller pour la rédaction du cahier des charges et la définition des objectifs.**

## Synthèse sur la visibilité des enjeux en matière de LHI

---

Les EPCI prennent en compte la thématique habitat indigne essentiellement au travers de l'inscription d'OPAH dans leur PLH. Or d'une part **la lutte contre l'habitat indigne ne semble que rarement être un objectif fort de ces OPAH**, plutôt centrées sur l'amélioration de l'habitat vétuste, le vieillissement et la précarité énergétique, et de l'autre **les conventions mises en place sont identiques, très peu stratégiques et innovantes** dans leur modes de faire (absence de procédures de repérage ad-hoc).

Les objectifs liés à l'habitat indigne semblent être fixés sans lien avec des situations repérées préalablement ou des moyens fixés spécifiquement pour les atteindre. Ainsi pour une Communauté de communes rencontrée, « l'objectif habitat indigne de l'OPAH a été défini à vue de nez en début d'opération parce que la LHI était une thématique obligatoire ».

Du fait d'une **faible priorisation politique** et d'une **complexité particulière** aux dossiers d'habitat indigne, les résultats en matière de financement de dossiers habitat indigne ou très dégradés sont souvent largement inférieurs aux objectifs fixés annuellement dans les conventions de délégation des aides à la pierre.. Pour un opérateur d'OPAH face à une situation d'habitat indigne, « quand les blocages sont trop importants, on signale au maître d'ouvrage la situation et on passe à autre chose ».

L'OPAH ne semble donc pas être un outil adapté pour des situations complexes. Mais les acteurs rencontrés insistent néanmoins sur la dimension « pédagogique » des OPAH qui permettent de sensibiliser les élus aux thématiques de l'habitat dégradé. Le SCHS de Fougères note, par exemple, une sensibilisation croissante des élus aux enjeux de l'habitat indigne que ce soit à une échelle communale ou intercommunale. Cette avancée serait une conséquence des campagnes nationales de sensibilisation et des obligations réglementaires (dans le cadre du PLH et des OPAH).

Par ailleurs il n'y a pas de cohérence entre les objectifs de la délégation des aides à la pierre du Conseil général d'une part et l'addition des objectifs de l'ensemble des dispositifs opérationnels de l'autre. Le nombre d'OPAH sur le territoire est assez important et n'est pas limité par le Conseil général avec pour conséquence des objectifs de réalisation qui vont au-delà des enveloppes financières disponibles (diminution de l'enveloppe ANAH de moitié en 5 ans). Le lien est difficile à réaliser du fait de calendriers qui diffèrent (annuels pour les objectifs de la délégation, triennaux pour les OPAH).

Malgré l'ensemble de ces freins, les objectifs affichés de traitement de l'habitat indigne sur la période 2012-2017 ont semble-t-il été multipliés par 6 dans le cadre du dernier CRH. On peut s'interroger sur les moyens déployés pour obtenir des résultats plus importants avec les mêmes outils que ces dernières années.

## Historique et structuration actuelle des réseaux

### A l'échelle départementale

#### ▪ Structure du PDLHI

Le PDLHI d'Ille et Vilaine se positionne comme instance de rencontre, de bilan et d'échange d'information entre les partenaires. Les réunions ont lieu en théorie deux fois par an, en 2011 une seule a été organisée. Le pôle cherche ces dernières années à se **renforcer par la mise en place de groupes de travail thématiques** autour de projets particuliers ou d'approches spécifiques.

La principale faiblesse du pôle pour de nombreux partenaires réside dans l'absence d'une animation à la hauteur des besoins et dans un nombre insuffisant de rencontres. Tous les partenaires ne partagent cependant pas ce diagnostic, pour l'ADIL, par exemple, deux réunions par an suffisent et le travail opérationnel qui s'organise entre les acteurs impliqués sur les différentes actions est ainsi plus souple et rapide sans dépendre d'une validation collective tous les 2 mois.

Au sein de la DDTM, qui pilote la démarche, la personne en charge de l'animation du pôle partage son temps avec d'autres missions. Par ailleurs l'animateur du pôle n'est pas en lien direct avec l'ensemble des territoires qui travaillent pour certains avec les services territoriaux de la DDTM rendant ainsi plus complexe le partage d'informations sur l'action des uns et des autres.

L'organisation actuelle du pôle ne semble pas permettre aujourd'hui de dépasser par le dialogue les logiques institutionnelles et parfois de concurrence entre les acteurs.

#### *Historique de la structuration des réseaux depuis 2004*

- En 2004 à l'initiative de la CAF des réunions informelles sur le thème de la LHI pour renforcer les réseaux. La DASS a pris par la suite le pilotage du groupe de travail
  - En 2005, suite des ateliers, groupe de travail, réflexion
  - En 2006, groupe de travail à l'initiative de la DDE sur le repérage
- Les quatre premières années jusqu'en 2007 ont permis un renforcement de la connaissance des partenaires, une mutualisation des connaissances et des actions et l'élaboration d'un plan d'action à inscrire dans le PDLAPD.
- En 2007 : Dans le cadre de la révision du PDALPD, 5 thématiques sont identifiées comme « Plan d'action habitat indigne : repérage de situations, traitement, organisation du partenariat institutionnel, communication, évaluation.
  - PDALPD 2009-2014 : 2 fiches action définies dans le cadre de la Lutte contre l'habitat indigne : mise en place d'un observatoire nominatif et dispositif de repérage des propriétaires occupants

Les réunions actuelles du pôle consistent essentiellement en un bilan de l'action des partenaires dans le domaine de la LHI et dans l'identification des questions à approfondir et d'expérimentations à conduire. **Ainsi une série de groupes de travail sont aujourd'hui en place ou en projet :**

- « Suivi des arrêtés en cours » : pour traiter en commun les situations bloquées à la demande notamment de l'ARS et de la Communauté d'agglomération de Vitré.
- « Sanction pénale » : Objectif de rencontre une fois par an entre l'ARS, les SCHS, la DDTM et les magistrats référents habitat indigne pour renforcer l'implication des magistrats dans le suivi des procédures.
- « Observation, repérage, communication » : le département est pilote dans l'expérimentation d'ORTHI.
- « Relogement » : réflexion sur les actions à mettre en place en cas de défaillance du propriétaire
- « Personnes en souffrance psy » : volonté d'engager un partenariat avec les services psy

(pour les situations de syndrome Diogène notamment) autour de cette thématique qui revient comme un motif de blocage récurrent.

Il faut noter qu'à l'échelle départementale se réunit également tous les 3 mois un « pôle habitat » au sein de la préfecture qui rassemble les services de l'Etat pour faire le point sur différentes thématiques dont la Lutte contre l'habitat indigne (sous la présidence du secrétaire général de la préfecture avec DDTM, ARS, DDCSPP).

#### ▪ Les outils appuyés par le pôle

**Expérimentation ORTHI** : demande de la DDTM en concertation avec le Groupe de travail observatoire en 2011 d'être inscrit comme territoire pilote pour expérimenter le dispositif (réflexion engagée sur les outils d'observation depuis 2007). Plusieurs conclusions ressortent à ce jour de l'expérimentation :

- Un outil simple d'accès et facile à utiliser mais des difficultés de coordination notamment avec la base Ariane de l'ARS.
- La nécessité de ne pas représenter un surplus de travail de saisie pour les partenaires afin qu'ils s'approprient et utilisent l'outil.
- Une attente forte de pouvoir travailler au suivi des logements (en cas de départ du locataire et pour éviter des relocations sans travaux) ainsi qu'à l'identification des propriétaires. Il n'est pas du tout sûr néanmoins qu'ORTHI réponde à l'ensemble de ces attentes.
- Des possibilités de croisement avec les fichiers fiscaux ont été évoquées avec la ville de Rennes mais semblent se heurter à des questions légales.

#### ▪ Les outils hors-pôle

### Conventions - Conseil Général / PACT

Le Conseil Général a établi 2 conventions avec le Pact sur son territoire de délégation :

*Convention n°1*- Volet « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » qui prévoit la réalisation de « visite-diagnostic » auprès des ménages et l'accompagnement des collectivités locales. Le Pact intervient sur l'ensemble du département par transmission d'une fiche de signalement (remplie par un travailleur social ou un autre partenaire) quelque soit la situation du ménage et sans conditions de ressource. Si le ménage est allocataire de la CAF, le dossier est orienté vers le dispositif CAF / ADIL. Les repérages réalisés dans le cadre de cette convention sont moins fréquents que ceux du dispositif CAF / ADIL qui sont souvent mis en œuvre sur initiative du locataire. Dans le cadre de la communication autour de ce dispositif le Pact rencontre des élus et travailleurs sociaux pour les sensibiliser aux enjeux de l'habitat indigne et du repérage.

En 2011, 51 visites de diagnostics ont été réalisées dans le cadre de la convention avec le Conseil général. Elles ont permis d'identifier 38 situations de non décence et 6 d'insalubrité.
---

*Convention n°2* - Volet dit « MOUS » qui permet l'accompagnement de ménages soit à la réalisation de travaux soit vers un relogement. La mise en place de cette mesure d'accompagnement concerne les ménages relevant du PDALPD. Les mesures sont demandées par des travailleurs sociaux et validées par les CIFSL. Le Pact intervient alors pour la réalisation d'un diagnostic sur la situation et un accompagnement à la réalisation de travaux (étude de faisabilité technique et financière, AMO) ou au relogement (recherche d'un logement adapté). Le volet « accompagnement social » du ménage reste conduit par le

travailleur social de secteur qui suivait initialement le ménage. La plupart des situations traitées dans le cadre de ce dispositif sont complexes et demandent souvent 2 à 3 ans de travail. Le fonctionnement des MOUS reste assez lié à la sensibilisation des travailleurs sociaux qui choisissent ou non de mobiliser le dispositif. De fait la mobilisation des MOUS est assez variable d'un secteur d'action social à l'autre (les CDAS de Combourg et Monfort sont fortement mobilisés). Le Pact estime recevoir aujourd'hui un nombre insuffisant de mandatement MOUS du fait d'un faible repérage des situations par les travailleurs sociaux.

La réalisation de travaux se fait soit classiquement par une Assistance à maîtrise d'ouvrage du Pact soit par de l'auto-réhabilitation accompagnée par les Compagnons bâtisseurs.

Ce dispositif est appelé à évoluer. La question d'une MOUS insalubrité à l'échelle du département ou d'un PIG habiter mieux se pose depuis 2 ans. Elle serait à mettre en place conjointement entre les 4 délégataires.

Sur le territoire de délégation du Conseil général depuis 2006 on observe une moyenne de 30 mandatements par an pour des MOUS auprès de propriétaires occupants. Des interventions en MOUS auprès de propriétaires bailleurs pour des conventionnements en LCTS ont existé jusqu'en 2010 mais ont disparu progressivement suite aux réorientations des financements de l'ANAH.

En 2011, 31 mandats d'intervention pour travaux se sont terminés :

- 16 dossiers ont donné lieu à des projets d'amélioration de l'habitat (7 par accompagnement du Pact, 5 en auto-réhabilitation accompagnée par les Compagnons bâtisseurs, 4 sans accompagnement)
- 3 ménages ont été relogés
- 12 dossiers ont été déclarés « sans suite » : abandon du ménage, pas d'adhésion au projet, pas de financement possible, séparation du couple, pas de volonté de faire des travaux.

Fin 2011, 100 situations étaient en cours.

La convention avec le Conseil général a été dupliquée à l'identique avec les trois autres territoires délégataires selon les mêmes modalités de fonctionnement (et notamment la validation des MOUS par les CIFSL).

## **Dispositif CAF / ADIL**

Mise en place depuis 2007 d'un financement CAF pour permettre une intervention croisée de la CAF et de l'ADIL auprès des ménages allocataires en habitat indécemment.

- Les situations sont repérées par signalement du locataire (questionnaire d'auto-évaluation), d'un travailleur social ou d'un autre partenaire (forte identification de ce dispositif par les travailleurs sociaux) ou par réorientation depuis un autre dispositif.

- Une visite de diagnostic est réalisée en binôme : la CAF s'occupe du diagnostic social, de la médiation propriétaire / locataire et de la coordination avec le travailleur social de secteur, l'ADIL des diagnostics juridiques et techniques, des montages financiers et de l'éventuel suivi de travaux.

- Si la situation est très dégradée ou si le propriétaire bloque et n'accepte pas le diagnostic fait par l'ADIL il est possible de mandater un opérateur technique pour la réalisation d'un diagnostic (Pact ou autre).

- Face à une situation d'insalubrité, le dossier est transmis à l'ARS ou au SCHS de Rennes qui, à l'inverse, transmettent à la CAF les arrêtés d'insalubrité pour suspension des allocations.

En cas de non réalisation des travaux plusieurs leviers peuvent être activés :

- La menace faite aux propriétaires de les enregistrer dans un fichier nominatif des logements indigne (expérimentation ORTHI) qui semble fonctionner et les faire réagir.
- L'accompagnement par l'ADIL des locataires vers la Commission de conciliation ou pour une action devant le tribunal d'instance. A ce jour, tous les locataires accompagnés se sont vu reconnaître la validité de l'expertise sur l'état du logement : une trentaine d'action devant le tribunal ont donné lieu à des dédommagements, si le locataire avait quitté le logement, ou à des injonctions de travaux sous astreinte. Dans les situations où la responsabilité de l'état du logement est, en partie, dû au locataire, les condamnations contre les propriétaires sont limitées.

Le dispositif est financé par la CAF : 40 000€ pour un poste à l'ADIL et 15 000€ pour les réalisations de diagnostic.

Le dispositif donne lieu à environ 150 signalements par an et 90 visites effectives, la différence est notable et témoigne des difficultés de mobilisation des ménages.

Sur les signalements environ 50% de logements sont indécents. Les situations accompagnées permettent alors d'aboutir à un certain nombre de réalisation de travaux (dans 50 à 80% des cas selon les informations différentes des partenaires).

Dans le bilan 2007-2011 du dispositif sur 647 logements signalés et visités, 137 sont encore en cours de traitement et 510 sont classés pour les motifs suivants :

- 34 logements non indécents (6%)
- 164 réalisations de travaux (32%)
- 23 conciliations et jugement (5%)
- 101 congés et 82 abandons par le locataire (35%)
- 93 réorientations vers d'autres partenaires (18%)
- 13 situations autres (2%)

Parmi ses 15 000 consultations annuelles l'ADIL estime que 1 500 sont liées à des questions d'indécence ou d'insalubrité. Tous les dossiers ne pouvant pas être traités le tri se fait par la situation du demandeur (allocataire ou non), et son implication pour s'inscrire dans la démarche.

## A l'échelle locale

---

### ▪ La communauté d'agglomération de Rennes

L'enjeu de la lutte contre l'habitat indigne n'est pas identifié comme « crucial » sur l'agglomération (taux de PPPI faible, peu de dossiers habitat indigne ANAH hors OPAH, peu de remontées des communes ou de demandes de dispositifs de type MOUS). Les politiques publiques du logement sont plus centrées sur la production de logement social et le relogement prioritaire des ménages (dont des ménages en habitat indigne). Volonté affichée de « s'inscrire dans une politique globale de l'habitat plutôt que dans une approche segmentée ».

L'action publique est aujourd'hui plutôt centrée sur la précarité énergétique avec une augmentation des aides pour l'amélioration énergétique et la mobilisation de Conseillère en économie sociale et familiale (CESF) au sein des Centres départementaux d'action sociale (CDAS). L'expérimentation mise en place aujourd'hui par le Conseil général consiste à partir des demandes FSL impayés d'énergie à mettre en place des accompagnements à la lutte contre la précarité énergétique, pouvant aller jusqu'à la réalisation de travaux.

Les situations d'habitat indigne sont concentrées sur le centre ancien de Rennes et ont donné lieu à des interventions successives depuis 30 ans : des OPAH dès la fin des années 1980, OPAH « cage d'escalier » de 1997 à 2002, puis OPAH copropriété en 2007. Dans le cadre du PNRQAD financement de l'AMO pour l'intervention sur le centre ville.

L'OPAH de 1997 a du faire face à un problème de sous estimation des financements, notamment pour des interventions structurelles sur des copropriétés (pathologies structurelles lourdes, traitement du risque incendie) et du fait des surcoûts générés par les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre MH et PSMV). Ces difficultés et la recherche d'une meilleure efficacité opérationnelle ont amené à la création d'une SPLA comme outil direct d'intervention dans les opérations d'aménagement et pour la construction d'une démarche partenariale avec les propriétaires. En 2011, une OPAH RU a été lancée avec des opérations lourdes de recyclage (acquisition de lot). Un dossier d'ORI pour une DUP travaux sur 14 immeubles est aujourd'hui en attente de prise d'arrêté.

Le SCHS de la ville consacre un équivalent de 2 ETP sur les questions d'habitat mais n'intervient pas sur le péril (direction des risques ou SPLA en OPAH). **Des repérages sont réalisés via des visites d'immeubles dans le cadre de l'OPAH et une intervention systématique dans le cas de DIA sur des biens de petite taille (moins de 15m<sup>2</sup>). Le service a reçu 130 plaintes d'usagers en 2011.**

### ▪ Agglomération du Pays de Saint-Malo

Le PLH 2008, antérieur à la délégation, prévoyait la mise en place d'un groupe de travail sur l'habitat indigne qui ne s'est finalement pas réuni. L'objectif n'a pas été considéré comme prioritaire dans une agglomération qui construit progressivement sa politique du logement. La réflexion sera relancée par les résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours.

L'agglomération envisage par ailleurs la réalisation d'un travail avec les agences immobilières pour les sensibiliser et lutter contre la mise en location de biens dégradés.

Enfin, il n'y a pas aujourd'hui de lien construit entre le service d'hygiène de la ville de Saint-Malo et le service habitat de la Communauté d'agglomération. Le service d'hygiène de la ville n'est pas un SCHS mais un service au sein de la Direction des affaires publiques qui reçoit des doléances et assure des visites en lien avec les partenaires de la LHI. Les

procédures sont souvent menées sur des situations qui ne sont pas connues du service habitat de l'agglomération du Pays de Saint-Malo.

- **Agglomération de Vitré**

Une OPAH a été mise en œuvre sur la ville de Vitré mais n'a pas montré, selon le service habitat, de résultats probants. Les dossiers repérés relèvent de dispositifs plus coercitifs (insalubrité, ORI) et les acteurs sont aujourd'hui d'accord pour mettre en œuvre des stratégies plus offensives. La question de la lourdeur des moyens d'intervention limite cependant aujourd'hui l'action de la ville.

Sur le reste du territoire une étude de repérage de l'habitat indigne a été lancée en 2007 à partir des fichiers fonciers fiscaux. Un travail en porte à porte a été mené pendant 3 ans partant de 1 450 logements identifiés qui ont donné lieu à 364 demandes de vérification, 333 visites et au final 33 logements indignes repérés et qui n'étaient pas connus auparavant (25 PO, 8 PB). 12 de ces situations ont été orientés vers le dispositif MOUS mais qui, du fait de motifs divers (refus, ventes, décès, abandons, coûts des travaux) n'a permis qu'une réalisation de travaux et deux autres encore en projet. Le faible nombre de situations repérées ne semble pas justifier la mise en place d'une OPAH sur la communauté d'agglomération ; un PIG précarité énergétique est envisagé, il pourrait englober ces situations.

Des arrêtés de péril sont pris à Vitré mais pas sur les autres communes. De même sur les infractions au RSD avec une implication de la police municipale mais pas de diffusion du travail au service habitat de l'agglomération.

## L'impact des réseaux de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle des situations

### Le repérage des situations : démarches ad-hoc, signalements, plaintes

---

Il n'y a pas aujourd'hui de volonté des partenaires de mettre en place des actions communes de type « fiche de repérage », stratégie globale de repérage ad-hoc ou actions de sensibilisation. Chaque acteur possède sa propre fiche de repérage et le flux des signalements se fait donc par les nombreux **canaux des différents dispositifs** : fiche de signalement Pact et CAF/ADIL, plainte ARS/SCHS, signalement aux opérateurs d'OPAH. Ces fiches sont complémentaires dans le sens où elles couvrent l'ensemble du territoire et des situations potentielles. L'échange d'information et la réorientation entre les partenaires semblent ensuite satisfaisants pour tous. Mais ce système rend **difficile l'élaboration d'une vision globale et territorialisée des besoins**.

Une expérimentation mise en place par le Conseil général dans un CDAS vise à travailler à partir des **demandes récurrentes de FSL énergie** en faisant intervenir une CESF. Mais les partenaires souhaiteraient pouvoir s'appuyer plus sur le FSL comme outil de repérage ainsi que sur les associations intervenant à domicile (intervenant médicaux-sociaux notamment).

**La pratique de l'usage du PPPI** comme indicateur et base de travail est diffuse dans le cadre des études pré-opérationnelles d'OPAH et l'indicateur effraie de moins en moins les élus (notamment parce qu'il est présenté avec de fortes précautions méthodologiques). Le travail mené dans la CA de Vitré de vérification à l'adresse à partir des fichiers fiscaux est connu et cité en exemple par les autres partenaires du département.

Le CDAHT mobilise également dans ses études pré-opérationnelles d'OPAH les **fichiers EDF solidarité**. Pour le CDHAT le repérage passe principalement par le lien direct avec les élus et si nécessaire la réalisation, avec eux, de visites en porte à porte.

Les **demandes DALO**, les **demandes de logement social** pour « habitat insalubre » et les saisines de la commission départementale de conciliation pour non décence sont quasiment inexistantes et ne sont pas exploitées aujourd'hui comme outil de repérage.

**La DT ARS constate une baisse du nombre de plaintes directes**. En 2010, elle avait reçu 80 plaintes, 70 en 2011 et seulement 40 en 2012. Selon cette dernière, une des causes de la baisse des plaintes pourrait être le renforcement et l'amélioration de la connaissance des autres modes de saisine (Convention CAF / ADIL, Conventions PACT / délégataires). Dans la majorité des situations, il s'agit de plaintes directes de particuliers portant essentiellement sur des infractions au RSD (pas de présomption d'infractions au code de la santé publique). Dans ce cas, elles sont réorientées vers les communes. Les autres saisines sont le fait de l'ADIL ou de travailleurs sociaux du Conseil général. Généralement, il s'agit de dossiers relevant du Code de la santé publique repérés dans le cadre de la convention CAF / ADIL. Ce mode de saisine de la DT ARS se développe : 2 saisines en 2008, 7 en 2009, 10 en 2010.

En parallèle de cette saisine directe, la DT ARS reçoit les **Constats de Risque d'Exposition au Plomb**. Ce mode de connaissance de situations à risque s'affaiblit : la DT ARS ne reçoit plus qu'un ou deux CREP par mois. En 2010, elle avait reçu une soixantaine de CREP et encore une trentaine en 2011. La DT ARS ne reçoit que 2 à 3 CREP par an visant des locations. En cas de constat de risque, la DT envoie un courrier aux propriétaires et aux notaires les informant des risques. Les maires des communes concernées par des CREP

positifs sont informés, voire sollicités si besoin. Ponctuellement des suivis sont organisés.

Le SCHS de Rennes reçoit environ 130 plaintes d'usagers relatives à la salubrité des logements. Si les plaintes sont un mode de connaissance stable, d'autres modes de repérage se développent :

- mise en place d'un contrôle systématique des critères d'habitabilité du logement sur les logements de moins de 15 m<sup>2</sup> repérés via les DIA (depuis 2010)
- organisation d'un contrôle systématique des immeubles situés dans les îlots prioritaires de l'OPAH RU,
- conditionnement de l'aide ANAH au syndicat de copropriétaires à la vérification de la conformité aux règlements sanitaires de l'ensemble des logements
- réorientation de situations relevant du Code de la santé publique et repérées via la convention CAF / ADIL. Environ 3 à 4 dossiers sont ainsi transmis annuellement. Le SCHS note la bonne lecture commune de la qualification des situations.

Le SCHS de Fougères suit une quinzaine de dossiers, ouverts essentiellement suite à des plaintes. 5 d'entre eux sont relatifs à des infractions multiples au RSD. Ce volume est stable. Le SCHS regrette le faible nombre de signalements émanant des travailleurs sociaux, notamment depuis l'arrêt de la commission de concertation sur les conditions d'occupation du logement. Cette commission rassemblait le SCHS, le CCAS, le CDAS et l'office HLM. Créée au milieu des années 2000, elle visait à repérer les situations difficiles puis à les traiter de manière collective à travers notamment la coordination de l'accompagnement technique (SCHS) et social (CDAS). Née d'une préoccupation de l'office HLM, cette commission a été étendue au parc privé. Elle se réunissait tous les deux mois. Le travail de cette commission a cessé suite au retrait des travailleurs sociaux du Conseil général au motif de l'absence de garantie sur la confidentialité des données. Depuis, il n'y a plus de contacts réguliers entre les institutions, ce qui gêne le réflexe du signalement.

## L'information et la sensibilisation des acteurs

---

En ce qui concerne **les actions de sensibilisation et d'information à destination des élus et travailleurs sociaux** elles sont organisées de façon relativement dispersées par chacun des partenaires : forum DDTM, opérateurs dans le cadre des OPAH, ADIL/CAF et Pact pour l'information sur leurs dispositifs. Indéniablement utiles, ces démarches gagneraient à être coordonnées pour ne pas intervenir sur les mêmes territoires à quelques mois d'intervalle.

**Les Forum habitat indigne organisés par la DDTM**, sur les territoires identifiés par leur taux important de PPPI (Pays de Fougère 2009, Redon 2012, Saint Malo 2013), sont une première expérience d'une approche plus partenariale de la sensibilisation. Ils ont pour objectif d'informer les acteurs locaux sur l'habitat indigne (travailleurs sociaux, élus, associations, gendarmerie...). Dans le cadre de ces forums la situation du territoire et des cas précis sont présentés et une information est donnée sur les dispositifs et aides existants,... Ces forums, pour certains acteurs, restent dans une approche trop technique de présentation de l'ensemble de la thématique habitat indigne qui ne « parle » pas aux acteurs locaux. Par ailleurs dans le premier d'entre eux les élus ont été très peu présents. Pour les acteurs locaux un portage fort par les Sous-Préfets permet néanmoins une meilleure mobilisation des élus.

Cette coordination insuffisante dans le travail de sensibilisation des acteurs a pu s'observer également dans la rédaction du guide sur la non décence CAF / ADIL qui n'a pas associé les partenaires du pôle. Ce guide à destination des professionnels sera complété bientôt d'un guide de sensibilisation à destination des allocataires CAF.

Il convient de rappeler également l'existence du guide « habitat et santé » mis à jour par

l'ARS et qui est le fruit d'un travail partenarial piloté à l'époque par la DDASS.

D'une façon générale, **la sensibilisation des travailleurs sociaux, enjeu majeur du repérage, est inégale**. Des partenaires font remonter la difficulté de mobiliser le service « action sociale » du Conseil général. De fait la sensibilisation des CDAS est très diverse et la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne varie fortement d'un CDAS à l'autre. Certains partenaires pointent des blocages dans les interventions du fait des refus des travailleurs sociaux de s'impliquer en l'absence d'une démarche active des ménages. Le Conseil Général prévoit la nomination d'un référent Habitat Indigne dans chaque CDAS, qui sera l'interlocuteur privilégié sur ces questions.

Par ailleurs, alors que sur le département de nombreuses situations d'habitat indigne semblent concerner des personnes âgées retraités agricoles sous régime de la MSA, cette dernière s'est, en grande partie, retirée de la thématique. Les travailleurs sociaux MSA n'interviennent plus que sur les questions de santé et d'emploi et renvoient pour le reste aux travailleurs sociaux du Conseil Général ou à des signalements vers les opérateurs. Il semblerait important de remobiliser cet acteur clef en milieu rural ne serait-ce qu'en les poussant plus fortement à participer aux réunions d'information / sensibilisation sur la thématique.

## La qualification et le choix de la stratégie d'intervention

---

**Il n'existe pas, dans le cadre du PDLHI, de démarches communes de qualification des situations.** Toutefois, les SCHS et la DT ARS notent la bonne lecture des situations relevant du code de la santé publique dans le cadre de la convention CAF / ADIL.

**Il n'existe pas non plus dans le département d'espace collectif de définition de stratégies d'intervention, chaque partenaire fait ses propres choix.** Cette discussion collective n'était, jusqu'à aujourd'hui, pas demandée par les partenaires ni pour la définition de stratégie ni pour un traitement opérationnel des situations. Mais le groupe mis en place en octobre 2012, à la demande notamment de la DT ARS, pour le traitement des cas bloqués et complexes sous arrêté d'insalubrité, pourrait constituer une première approche d'un travail opérationnel partenarial. La CA de Vitré semble particulièrement intéressée à un travail en collectif sur les stratégies d'intervention, dans la perspective notamment de mettre en œuvre des procédures plus coercitives sur des immeubles dégradés du centre ville.

## L'activation des leviers d'intervention : les outils réglementaires

---

### ▪ Les pouvoirs de police du maire en matière de salubrité

L'exercice des pouvoirs de police du maire en matière de salubrité est très dépendant de la structure des services. Les communes les plus actives sont celles dotées d'un SCHS :

- le SCHS de Fougères organise un « harcèlement » des propriétaires en cas d'infractions aux RSD. Ce harcèlement, jugé efficace par ce service, repose essentiellement, sur un suivi régulier de la situation par téléphone et courrier.
- le SCHS de Rennes fonde également son action en matière de RSD sur un suivi régulier des situations, ou du moins des situations les plus graves. Le service peut être amené à dresser des PV qui ne sont pas toujours suivis d'effet.

Pour les autres communes, il y a peu d'informations sur l'exercice des pouvoirs de police.

Quand la DT ARS oriente des plaintes vers les mairies, elle indique les articles du règlement sanitaire départemental qui ne semblent pas respectés ainsi que les modalités pratiques d'intervention, en faisant référence au guide « Habitat et santé ». La possibilité d'un accompagnement plus important est toujours proposée.

#### ▪ Les pouvoirs de police du maire en matière de sécurité

Les arrêtés municipaux en matière de péril sont reçus en préfecture où leur légalité est vérifiée. La préfecture constate un fonctionnement satisfaisant de l'outil sur les grandes villes mais des difficultés sur les petites communes qui privilégient en fait la conciliation.

Pour la préfecture si les services de l'Etat ont bien un rôle de conseil, les collectivités essayent la plupart du temps de régler à l'amiable les situations dans une logique de proximité. La secrétaire du PDLHI, de plus en plus identifiée comme conseil sur les questions du péril, constate une très forte fragilité juridique des arrêtés pris par les petites communes et, en conséquence, un fort besoin d'accompagnement pour assurer une viabilité des procédures, besoin qui reste aujourd'hui non couvert.

Enfin, il convient de signaler l'expérience rennaise, où l'exercice des pouvoirs du maire en matière de sécurité (péril, sécurité incendie...) est fortement coordonné avec la dynamique d'OPAH RU :

- à travers la mission de l'opérateur de l'OPAH RU, Territoires publics, qui suit les situations sous arrêtés ;
- à travers la participation du SDIS aux visites d'immeubles.

#### ▪ Les pouvoirs de police du préfet

Les pouvoirs de police du préfet sont mis en œuvre par :

- la DT ARS. Les problématiques sanitaires en matière d'habitat sont traitées par un technicien (à hauteur d'1 ETP) et par ingénieur (0,3 ETP). Ces effectifs sont en baisse.
- Le SCHS de la ville de Rennes. Deux ETP traitent des problématiques habitat dont un sur le centre ville ancien (un contractuel est spécifiquement dédié au suivi de l'OPAH depuis 2010)
- Le SCHS de Fougères. Un administratif traite des dossiers en relation avec l'habitat à hauteur de 0,2 ETP.

En 2008, face à un faible nombre d'arrêtés d'insalubrité pris, le secrétaire général de la préfecture a fixé un objectif de prise d'au moins 2 arrêtés par mois. Au regard de cet objectif, la préfecture rappelle que la DT ARS disposait à l'époque de plus de moyens humains. De plus, à propos du constat initial d'un nombre insuffisant d'arrêtés pris, le Pact rappelle que si les procédures n'étaient pas alors menées à terme, ou du moins jusqu'à la prise d'arrêté, c'était aussi parce que ces situations étaient traitées en amont et par des démarches amiables.

Ces objectifs chiffrés ont été tenus par la DT ARS en lien avec les SCHS (la moitié des arrêtés ont été pris sur le territoire de Rennes). Cela a notamment été rendu possible par la montée en charge de la convention CAF / ADIL qui a permis de repérer plus de situations.

Aujourd'hui, la DT ARS et les SCHS se positionnent dans une démarche différente : ils ne systématisent plus la prise d'arrêté, privilégiant les procédures amiables et la négociation avec le propriétaire, négociation encadrée par la menace de la procédure. Cette « stratégie »

différente d'utilisation des pouvoirs de police du préfet et la diminution des signalements ont entraîné, en 2011, une chute du nombre d'arrêtés pris.

Concernant l'utilisation récente des pouvoirs de police, on note :

- quelques expériences de procédures portant sur des propriétaires occupants : par exemple, pour appuyer une démarche familiale visant à obliger les occupants à réaliser des travaux.
- la forte pratique de procédures de locaux impropres à Rennes, procédures motivées par la faible surface et le défaut d'éclairément.

	Nombre d'arrêtés				Total	Nombre de logements concernés
	Insalubrité remédiable	Insalubrité irremédiable	Locaux impropres	Procédure d'urgence		
2008	2	5	5	1	13	14
2009	23	13	6	1	43	72
2010	7	8	24	0	39	84
2011	4	2	5	1	12	32

En conséquence de la politique volontaire menée pendant quelques années, la DT ARS et les SCHS font face aujourd'hui à un « stock » important d'arrêtés. Dans le cadre du PDLHI, un bilan des situations sous arrêtés a été réalisé en novembre 2012. Sur 133 situations :

- 59 sont réglées suite à la réalisation des travaux ou à la démolition du bien. Ce taux de résolution est beaucoup plus faible pour les situations relevant du remédiable
- 63 sont à suivre : les travaux sont en cours ou le bien est vacant,
- 11 situations sont qualifiées de non satisfaisantes : logements toujours occupés en l'absence de réalisation de travaux. On note en particulier qu'une situation d'urgence est non satisfaite.

	Bilan des arrêtés pris depuis 2003			
	Nombre d'arrêtés	Situations réglées	Situations à suivre	Situations non satisfaisantes
Remédiable	39	9	29	1
Irremédiable	35	23	8	4
Impropre	54	23	26	5
Procédure d'urgence	5	4	0	1
Ensemble	133	59	63	11

Face à ce stock, les partenaires, au premier rang desquels la DT ARS, s'interrogent sur les actions à mettre en place. Cela a entraîné la constitution d'un groupe de travail PDLHI focalisé sur les situations bloquées sous arrêtés. Les plus values de ce groupe sont :

- de rendre nécessaire la réalisation d'un bilan régulier des situations sous arrêtés et ainsi de permettre une vision commune de ces situations,
- d'organiser un tour de table (DT ARS, SCHS, DDTM, CAF, ADIL) permettant la recherche de solutions. Les participants espèrent notamment formaliser des démarches permettant de mobiliser la justice pénale sur les situations les plus graves.

Cette période de forte activité a aussi mis en valeur la fragilité juridique des procédures qui ont, pour beaucoup d'entre elles, été attaquées devant le juge administratif (notamment sur les copropriétés dégradées du centre-ville de Rennes). Plusieurs arrêtés ont été cassés sur différents motifs :

- problème de forme, l'avis du Coderst n'ayant pas été assez motivé ;
- problème de motif, « interdiction d'habiter » au lieu de « interdiction de mise à

disposition » ; procédure d'« impropre » menée pour un logement composé d'une pièce principale de 4 m<sup>2</sup>, le tribunal jugeant que le motif de taille n'étant pas suffisant.

Ces annulations ont eu des conséquences lourdes en termes de mobilisation des partenaires et au niveau financier pour les locataires qui n'avaient plus payé leurs loyers à partir de la prise de l'arrêté, les arriérés de loyers étant à nouveau dus.

Face à cette fragilité des procédures, la DT ARS et les SCHS ont établi un protocole conjoint des procédures, protocole qui formalise toutes les étapes de la procédure afin d'assurer leur solidité juridique et opérationnelle. Par exemple, ce protocole acte de la systématisation de l'inscription des arrêtés aux conservatoires des hypothèques.

Une réflexion entre la DDTM et la DT ARS est un cours pour identifier un prestataire pour la réalisation de **diagnostics plomb et insalubrité** en appui à la DT ARS. Cette dernière est en demande d'appui technique notamment sur la mesure de l'insalubrité réparable ou irréparable.

#### ▪ Les travaux d'office

La procédure a été mise en œuvre à Rennes il y a plusieurs années et à nouveau en 2009-2010 sur le pays de Redon avec une application complète : relogement provisoire, réalisation des travaux, réinstallation, récupération de la somme engagée (en cours). Les partenaires tirent un bilan mitigé de l'expérience du fait de nombreuses difficultés : travaux de remise en état qui sont allés bien au-delà de la sortie d'insalubrité, coûts très élevés proches de la valeur du bien...

Si aujourd'hui une frilosité existe dans l'usage de l'outil, l'expérience récente permet de crédibiliser la « menace » d'en faire usage auprès de propriétaires. Elle permet notamment de démontrer que des travaux exécutés d'office ont un coût beaucoup plus élevé que des travaux réalisés à l'amiable.

#### ▪ DUP travaux

Une DUP travaux a été lancée dans le cadre de l'OPAH RU rennaise sur 14 immeubles très dégradés et considérés comme « bloqués ». Ces immeubles ont été choisis car ils relevaient d'enjeux croisés en matière de lutte contre l'indignité, de restauration patrimoniale et de sécurisation des parties communes. L'objectif de la DUP Travaux, à travers ses mécanismes d'animation et de recyclage fonciers est d'éradiquer l'habitat indigne, d'assurer la sécurité des parties communes et de recréer des logements familiaux. Le suivi des immeubles en DUP est inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement attribuée à Territoires publics.

### L'activation des leviers d'intervention : les outils juridiques

Des liens avec le monde judiciaire existent au travers de l'identification de magistrats référents (vice procureur de Rennes et procureur de Saint Malo) et de transmission de dossiers (fiche navette pour les arrêtés) mais ils sont jugés insatisfaisants par la plupart des partenaires sur plusieurs plans :

- Une participation faible des acteurs de la justice aux instances partenariales, d'où la volonté de mettre en place un groupe de travail spécifique sur la question qui se réunirait une fois par an. Le turn-over dans le monde judiciaire rend complexe un travail suivi avec des personnes sensibilisées aux thématiques de l'habitat indigne.
- La DT ARS et le SCHS de Rennes transmettent systématiquement tous les arrêtés au procureur, jusqu'à présent il n'y a pas eu de contacts, de dialogues et de suivi sur ces

situations. A Rennes, des PV sont établis pour divers motifs (obstacle à l'exercice des fonctions du SCHS, non respect d'arrêté préfectoral, remise en location de locaux impropres, absence de relogement) et donnent parfois lieux à des ouvertures d'enquête. Le SCHS n'en n'est pas forcément informé, mais peut en avoir connaissance par un contact informel, avec un officier de police souhaitant avoir des précisions sur l'affaire, par exemple. A noter un jugement au tribunal correctionnel prévu en mars 2013 suite à un PV pour remise en location d'un bien sous L 1331-22.

Concernant la décence, conformément au CCH, un courrier a été envoyé par la DDTM aux tribunaux d'instance (Redon, Rennes et Saint Malo) pour être destinataire des jugements en matière d'indécence. Il n'a donné lieu à aucun retour à ce jour, ceci malgré une relance en janvier 2012.

### L'activation des leviers d'intervention : les outils techniques

**Le dispositif MOUS** du Conseil Général **suit à l'heure actuelle environ une centaine dossiers** et se voit orienter 40 situations par an (*données à compléter par les bilans de la Mous par délégataire*). Il permet de traiter les situations complexes de propriétaires occupants en habitat indigne qui demandent parfois un accompagnement important. Mais le devenir du dispositif tel qu'il existe aujourd'hui est questionné à plusieurs égards :

- Une difficulté existe de par le fait que les conventions des délégataires continuent à s'appuyer sur les outils FSL (validation par la CIFSL). Les EPCI ont parfois la sensation de ne pas avoir la main sur un dispositif qu'elles financent.
- La mission du Pact, aujourd'hui simple convention, passera en mise en concurrence à partir de l'année prochaine sur le territoire de délégation du Conseil général. (*à compléter sur les autres territoires*).
- Certains partenaires se posent des questions sur l'efficacité de l'action par rapport au temps qui y est passé. Pour certains le Pact ne relance pas assez les ménages après un premier refus, il manque dans son intervention une articulation plus poussée entre les dimensions sociales et techniques.

Pour autant, malgré ses fragilités, le dispositif a pour avantage certain d'être départemental et d'assurer ainsi une même couverture de l'ensemble des territoires.

Une réunion va se mettre en place entre les 4 délégataires pour travailler sur l'articulation PIG/MOUS.

### L'activation des leviers d'intervention : les outils sociaux

A Rennes, en cas de besoin de relogement temporaire ou définitif, la situation est orientée vers les dispositifs d'accès prioritaire au parc social. La question du relogement ne constitue donc pas un facteur bloquant pour l'action.

Les interventions sociales auprès de ménages en habitat indigne s'appuient la plupart du temps sur les dispositifs de droit commun ce qui rend d'autant plus important la coordination avec ces derniers et leur implication dans la construction des outils de lutte contre l'habitat indigne.

## L'activation des leviers d'intervention : les outils économiques

---

Le risque de disparition des Sacicap inquiète l'ensemble des partenaires et met en danger l'architecture des co-financements qui permettraient des montages de projet notamment pour les propriétaires occupant très modestes. Des pistes de remplacement sont aujourd'hui à l'étude (micro-crédit en lien avec la CDC et la Caisse d'Épargne).

D'autres leviers de financements sont mobilisables : la Fondation abbé Pierre qui peut intervenir ponctuellement ou du financement d'ingénierie par des collectivités locales.

## L'efficacité des modalités opérationnelles et le suivi des situations

---

### Les situations complexes / bloquées

Comme sur d'autres territoires on retrouve des blocages opérationnels liés aux difficultés propres à chaque situation :

- blocages juridiques qui empêchent de solliciter les aides ANAH (adultes « hébergés » dans la maison de leur parent eux même en maison de retraite)
- personnes âgées qui ne veulent pas modifier leur mode de vie et refusent les interventions
- locataires qui payent des loyers très modiques et ne veulent pas de changement (s'opposent parfois aux bailleurs qui veulent réaliser ces travaux)
- personnes qui engendrent l'indignité par leur mode de vie

Le Pact regrette la disparition d'un outil utile dans les situations complexes : la **mise à disposition de mobil-home** par le Conseil général qui permettait de réaliser des travaux avec maintien sur place.

En termes de suivi de l'ensemble des situations en cours, en absence d'un acteur centralisant l'ensemble des informations, la mise en place du fichier ORTHI pourra constituer une avancée importante pour lire sur le territoire les besoins et l'activité des dispositifs.

## Synthèse sur les plus values et les insuffisances des réseaux de lutte contre l'habitat indigne

Les réseaux départementaux de lutte contre l'habitat indigne étant peu structurés et l'action dans le domaine reposant plus sur une **architecture complexe de dispositifs superposés** il est difficile d'en mesurer la plus-value.

Une difficulté supplémentaire vient de la diversité des attentes au sein du département : Rennes Métropole d'une part pour qui le PDLHI n'a pas vocation à traiter de situations individuelles et qui ne souhaite pas être trop sollicité par des réunions. Des collectivités plus petites qui attendent un travail plus partenarial, partagé et opérationnel.

Il semble néanmoins évident que les partenaires auraient beaucoup à gagner à structurer un travail en réseau pour :

- disposer d'une vision globale et territorialisée des situations et de l'efficacité des stratégies déployées,
- construire des outils communs plus efficaces (guides d'information, actions de sensibilisation / information),
- améliorer la visibilité des actions auprès des partenaires (fiche de repérage unique),
- faire émerger et dépasser les blocages auquel chacun a à faire face.

Dans un département aux politiques de l'habitat fortes et reconnues la LHI est une thématique qui n'est pas considérée comme « prioritaire » par les acteurs publics locaux. Néanmoins elle est largement prise en compte et organisée par des dispositifs de repérage et de traitement : OPAH, conventions, dispositif CAF/ADIL. Le travail d'information et de sensibilisation des acteurs et lui aussi porté par de nombreux partenaires.

Ainsi, les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans leur ensemble se satisfont des actions de LHI telles qu'elles sont menées aujourd'hui malgré un manque de visibilité sur l'efficacité des dispositifs de traitement (pas de bilan global de la MOUS tous délégués confondus par exemple).

Le PDLHI reste en retrait faute notamment de moyens consacrés à son animation. Mais des pistes de travail en commun pourraient, à termes, renforcer le pôle et sa plus value :

- travail opérationnel sur les cas bloqués,
- mise en place d'ORTH, I,
- groupes de travail thématiques (dont renforcement du lien avec la justice).

Sur plusieurs champs les partenaires ont fait remonter des attentes d'amélioration :

- Le lien avec la justice et le suivi dans le cadre des recours,
- La mise en place prochaine d'ORTH, I et le suivi des logements dans les situations d'indécence.
- La communication autour du PDLHI et la pérennisation de la communication auprès des TS,
- Le repérage en milieu rural.