

## Sommaire : dossier « lutte contre l'habitat indigne » enquête UNCASS - brèves Feder, Plan d'accompagnement...



### Agenda

**Mardi 10 mai à Paris**  
journée nationale d'échange SIAO (FIAP)

**Mercredi 11 mai à Paris**  
13<sup>ème</sup> journée nationale d'échanges des correspondants du Chantier national prioritaire

**Lundi 16 au vendredi 20 mai à Paris**  
formation des formateurs de la lutte contre l'habitat indigne dans les DOM

**Mardi 24 mai à Paris**  
atelier-débat DiHAL sur les recommandations du jury de la conférence européenne de consensus pour les personnes sans-abri

**Mercredi 8 juin à Paris**  
« Etat généraux du logement » à l'initiative du Réseau des acteurs de l'habitat

**Mardi 14 juin à Paris**  
6<sup>èmes</sup> rencontres parlementaires sur le logement

**Mercredi 15 juin à Marseille**  
comité de pilotage local du programme expérimental « Un chez-soi d'abord »

**Jeudi 16 juin à Paris**  
séance plénière de restitution des travaux des groupes de travail santé logement

**Jeudi 23 juin à Paris**  
intervention du délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement devant les DDCS et DRJSCS

**Vendredi 24 juin à Lille**  
journée nationale d'échanges du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, sur le thème : « Sortir de l'habitat indigne, Agir avec les habitants »

**Mardi 28 juin à Bruxelles**  
séminaire organisé à l'initiative de la Commission Européenne sur l'utilisation des fonds structurels pour la prise en charge des personnes sans-abri ou mal logées.

**Mercredi 6 juillet à Toulouse**  
comité de pilotage local du programme expérimental « Un chez-soi d'abord »

**Lundi 11 juillet à Lille**  
comité de pilotage local du programme expérimental « Un chez-soi d'abord »

**Mercredi 14 septembre à Paris**  
4<sup>ème</sup> journée nationale d'échange sur le droit au logement opposable

**Mercredi 21 septembre à Paris**  
14<sup>ème</sup> journée nationale d'échanges des correspondants du Chantier national prioritaire

**Mardi 27 au Jeudi 29 septembre à Bordeaux**  
congrès de l'Union sociale de l'habitat (USH) sur le thème "Crise économique, mutations sociales : les Hlm au coeur de la réponse"

### Edito

La lutte contre l'habitat indigne est aujourd'hui au coeur de l'action publique. Elle s'appuie sur un corps de textes législatifs et réglementaires, sur des moyens et un réseau d'acteurs mobilisés par l'Etat aux niveaux national et local (qu'il s'agisse des secteurs du logement, de la santé, de la cohésion sociale, de la justice...), par les collectivités locales, par l'Anah, l'Anru, ou encore par le monde associatif. Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés lancé par le secrétaire d'Etat au logement, Benoist Apparu, ou encore les peines régulièrement prononcées contre des marchands de sommeil sont autant d'exemples du dynamisme de ce champ. Ce dynamisme est le fruit d'orientations politiques, en particulier depuis 2008 dans le cadre du Chantier national prioritaire engagé par le Premier ministre, François Fillon. Elle est aussi le fruit de l'action du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, créé il y a près de 10 ans dans la continuité d'une mission confiée à Nancy Bouché, puis récemment consolidé par son intégration au sein de la DiHAL. Entité informelle, originale dans le paysage administratif français, le PNLHI a su s'imposer comme un fédérateur de réseaux, un diffuseur de bonnes pratiques, un producteur de textes réglementaires. La journée nationale d'échanges organisée en juin à Lille qui a réuni 300 personnes sur le thème essentiel de la place des habitants dans les dispositifs, en a apporté une nouvelle illustration. La parution quasi simultanée de quatre nouveaux guides méthodologiques, la refonte en cours du site Internet, l'organisation pour la première fois de formations à destination des acteurs de l'outre-mer, témoignent également de la richesse des actions du Pôle. Nous devons poursuivre cette montée en puissance de la lutte contre l'habitat indigne. Nous devons notamment rester mobilisés pour le développement du repérage et l'observation, ce qui est primordial tant les situations d'habitat indigne, estimées encore à près de 500 000, sont difficiles à détecter, y compris par les habitants eux-mêmes. Il nous faut mener à leur terme les obligations de travaux, y compris par exécution d'office. Il nous faut aussi poursuivre le développement des synergies, en développant l'action des pôles départementaux sur tout le territoire, mais aussi en renforçant l'articulation avec la santé et la cohésion sociale, pour que l'aspect humain soit toujours mieux pris en compte dans la lutte contre l'habitat indigne.

**Alain Régnier**  
préfet, délégué interministériel  
pour l'hébergement et l'accès au logement  
des personnes sans-abri ou mal logées



Présent  
pour  
l'avenir

## Lutter contre l'habitat indigne dans les territoires

Montage des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, action importante à l'intention des DOM, renforcement des activités du pôle national : la lettre d'information de la DiHAL consacre un dossier spécial aux priorités pour 2011 du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

### La création des pôles départementaux et la territorialisation de la lutte contre l'habitat indigne

Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) sont désormais constitués dans la quasi-totalité des départements métropolitains et ultramarins. Les préfets sont invités à les mettre en place depuis plusieurs années. Une circulaire du 8 juillet 2010 de la DiHAL a promu leur installation sur l'ensemble du territoire national. Ils sont composés de la DDT(M), la DDCS, la DT ARS, la CAF, la MSA, l'ADIL, du Conseil général et de toute collectivité volontaire, ainsi que, au cas par cas, des services de gendarmerie et de police, des travailleurs sociaux, du magistrat référent. Les situations d'habitat indigne et les moyens de traitement sont par définition inter-services et relèvent à la fois des compétences de l'État et des communes. Par ailleurs, les outils, la réglementation et les notions mêmes sont souvent insuffisamment connus des acteurs de terrain. Les PDLHI ont donc un rôle essentiel à jouer en favorisant en synergie le repérage des situations et leur traitement conjoint (prise et suivi des arrêtés jusqu'à leur terme, organisation de l'exécution d'office des arrêtés dès défaillance des propriétaires, tant pour les travaux que pour l'hébergement provisoire ou le relogement définitif, recouvrement) ; l'accompagnement des occupants ; le renforcement des partenariats (avec les Parquets pour les infractions identifiées, avec les commissions DALO).



Lille - installation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne - 10 juin 2011

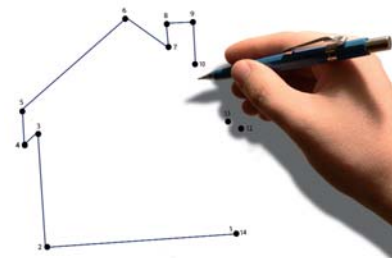
### Le repérage actif des situations d'habitat indigne, un enjeu déterminant

Le repérage actif des situations d'habitat indigne est un préalable indispensable à l'action. En effet, le plus souvent les victimes de l'habitat indigne ne se plaignent pas. Plaintes et signalements apportent donc une information utile mais insuffisante, fonction d'ailleurs de l'activité des services. Le repérage suppose donc d'utiliser d'autres biais. Les fichiers du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) permettent de préciser les territoires les plus concernés par l'habitat indigne. Partant de l'idée qu'un logement vétuste dont l'occupant dispose de ressources modestes a une probabilité plus grande d'être indigne, ce travail de pré-repé-

Coordonner et renforcer les mesures coercitives est l'une des priorités assignées à ces pôles. Le lien avec les Parquets est indispensable. Chaque année, près de 80 situations d'habitat indigne font l'objet d'une condamnation, y compris des peines de prison ferme, voire la confiscation d'immeubles. C'est là la partie la plus spectaculaire de l'action pénale, mais pas la seule. Les Parquets peuvent également faire pression sur des propriétaires pour qu'ils répondent à leurs obligations ; ils ont aussi le pouvoir de diligenter des enquêtes, par exemple pour vérifier si des situations d'habitat indigne identifiées sont la partie visible de l'activité d'un marchand de sommeil étendue à d'autres immeubles. Une autre mission indispensable pour les Pôles est une assistance aux plus petites communes souvent peu dotées en moyens d'action. Il ne s'agit pas de s'y substituer mais d'assurer le compagnonnage technique nécessaire, par exemple avec les intercommunalités. En effet, celles-ci n'ont pas de pouvoir de police dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, mais elles jouent souvent un rôle important de part leurs ressources et leur échelle d'intervention. Ainsi, la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (Agde) qui pilote les OPAH / PIG, participe aux visites de logements, assure la coordination avec les partenaires de l'État et prépare soit les injonctions au titre du règlement sanitaire départemental soit les arrêtés pour le compte des maires. Dans cette optique de renforcer le maillage territorial, le Pôle met en place, parallèlement, un réseau local d'experts de la lutte contre l'habitat indigne, ou personnes ressources issues des ARS, DDT, SCHS et DREAL : les correspondants techniques du Pôle pour lesquels sont développés des contenus pédagogiques destinés à la formation des agents, la sensibilisation des acteurs et l'information des occupants

rage permet d'identifier des zones à risques, où dominent les ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires des résidences principales) habitant un logement classé en catégorie cadastrale 6 (mauvaise qualité) et dont les revenus imposables sont inférieurs à 70% du seuil de pauvreté FILOCOM, ou habitant un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (mauvais/très mauvais) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 150% du seuil de pauvreté. La dernière version permet en outre pour la première fois de comparer les versions successives pour analyser les évolu-

>>> suite page 3



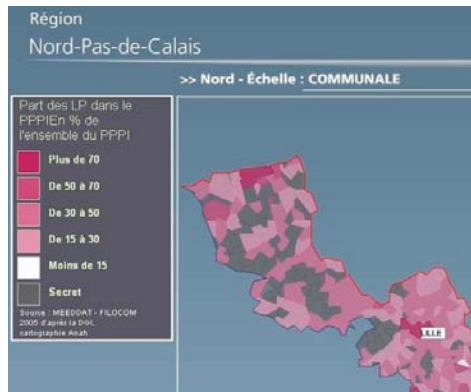
### Lutte contre l'habitat indigne & copropriétés dégradées



Lutte contre l'habitat indigne et copropriétés est un sujet central nécessitant un emploi simultané des polices de l'habitat indigne et les outils pour constituer ou remettre en état de fonctionner une copropriété. Les copropriétés peuvent être le refuge de populations qui trouvent là une solution de logement sans nécessairement être à même de répondre aux appels de charges. Les textes permettent déjà de traiter utilement la situation des copropriétés dégradées, outre les outils incitatifs au 1er rang desquels les aides de l'ANAH : ainsi, des arrêtés peuvent être pris sur les seules parties communes, le recouvrement des dépenses engagées d'office peut être effectué lot par lot. Le sujet reste, cependant, à développer pour traiter simultanément des besoins en travaux urgent, des difficultés de gestion majeures, ou encore du fait d'impayés. Les différents services compétents doivent travailler à résoudre ensemble ces situations complexes qui impliquent la mise en route de travaux, mais aussi des clarifications juridique et financière. La DiHAL a organisé un atelier de travail à ce propos, et projette une journée nationale d'échanges à l'automne sur ce thème. Elle travaillera également dans le cadre de la mission confiée par le secrétaire d'État au logement au président de l'ANAH, Dominique Brayé.

## >>> suite de la page 2

tions de ce parc et identifier des noyaux durs. Le PPPI peut être exploité en lien avec les DDT par les communes. Après avoir établi le PPPI et défini les zones à risque, **l'exploitation des fichiers fonciers** permet d'identifier à l'adresse les logements potentiellement indignes, en sélectionnant dans ces zones les immeubles comprenant un pourcentage élevé de logements en 6, 7 ou 8, pour y effectuer des contrôles. Un travail de ce type est en cours sur la communauté de communes du pays de Château-Gontier, en périmètre d'OPAH. En zone urbaine cette fois, à Angoulême, des visites ciblées ont ainsi été rendues possibles sur les catégories 7 et 8. Ce travail permet des vérifications à l'adresse, en complément des signalements émanant de travailleurs sociaux, gendarmes, policiers, pompiers, etc, collaborations qui sont utilement organisées via les Pôles départementaux.



## Brèves

**Habitat indigne et DALO** : depuis la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions de mars 2010, la commission de médiation doit statuer au vu d'un rapport établi par l'ARS, le service communal d'hygiène et santé (SCHS) ou un opérateur et non plus sur les seules déclarations du locataire. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de la mesure sera produit à la commission. L'objectif est de réactiver, si besoin, cette mesure. Dans le cas contraire, locaux inconnus, la mise en œuvre des mesures de police doit se faire en parallèle de l'instruction du recours DALO.

**Une journée nationale du Pôle tenue à Lille le 24 juin sur le thème « agir avec les habitants »** a permis de présenter toute une série d'actions concrètes dans les domaines de l'accompagnement humain, médical et juridique, le renforcement du lien avec les tuteurs et curateurs. A cette occasion a été lancée la diffusion d'un nouveau Guide des occupants.



>>> Pour obtenir l'ouvrage « Lutter contre l'habitat indigne : guide pratique à l'usage l'occupant », adressez-nous votre demande à : [contact.dihal@developpement-durable.gov.fr](mailto:contact.dihal@developpement-durable.gov.fr)

## Développer la lutte contre l'habitat indigne en outre-mer

Suite au Comité Interministériel pour l'Outre-Mer de novembre 2009, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne a organisé des **actions de formation** à destination des professionnels des départements d'outre-mer, des services déconcentrés, mais aussi des opérateurs associatifs. Tout récemment, deux sessions se sont déroulées en Guyane et en Guadeloupe. Une formation de formateurs spécifique pour agents en services dans les DOM a été organisée dans les locaux de la DiHAL. Dans le registre législatif et réglementaire, la « loi Letchimy » du 23 juin 2011 relative à l'habitat indigne Outre-mer, adoptée à l'unanimité par l'Assemblée Nationale et le Sénat, et publiée au journal officiel du 26 juin 2011, est un grand pas. En effet, la situation dans les DOM est urgente : le rapport du député-maire de Fort de France, Serge Letchimy, dénombrait quelques 50 000 logements insalubres abritant plus de 150 000 personnes, en Guadeloupe, Guyane, Martinique et à la Réunion. Ces territoires présentent, par ailleurs, des particularités liées à leur histoire qui rendent une redéfinition de l'action et de nouveaux outils nécessaires. En effet, ces territoires sont caractérisés par la construction sur terrain d'autrui : des quartiers dits d'habitat spontané ont été édifiés sans droit ni titre et sans aménagement publics. Les textes relatifs à l'expropriation (expropriation pour aménagement public, expropriation de logements situés dans des zones exposées à un risque naturel menaçant gravement la vie humaine ou expropriation sur le fonds Barnier) ainsi que les mesures de police (insalubrité, péril) ne pouvaient donc trouver à s'appliquer. La loi reconnaît l'existence de fait de cette situation et crée,

lorsque la démolition de la construction est indispensable à l'aménagement d'un quartier ou d'un équipement public, **un droit à aide financière pour perte de domicile** pour les occupants et crée une autre aide financière liée aux conséquences de l'opération lorsque la construction bâtie sans droit ni titre a été mise en location ou constitue un local commercial. Une aide financière est également prévue sur le fonds Barnier pour les constructions qui doivent être démolies car situées dans une zone où les risques naturels menacent gravement la vie humaine. Ces dispositions vont permettre de faciliter les opérations de résorption de l'habitat insalubre et de soustraire les habitants aux risques qu'ils encourent. Par ailleurs, la loi aménage les procédures de lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril...) en permettant de mettre en demeure le bailleur et non plus le propriétaire foncier de faire les travaux nécessaires à la mise en sécurité des occupants. La lutte contre les marchands de sommeil va donc pouvoir être dynamisée notamment dans le secteur diffus. **La mise en œuvre de la loi** est immédiate pour nombre de ses dispositions et à compter du 1er novembre, au cas où l'arrêté encadrant le montant de l'aide financière ne serait pas publié à cette date. Un seul texte d'application est prévu : un arrêté interministériel, fixant le barème de l'aide financière. Une circulaire est également prévue, pour mettre à jour la circulaire générale du 26 mai 2004 relative à la lutte contre l'habitat indigne en outre-mer et tirer les conséquences de la situation de construction sur terrain d'autrui et de la nouvelle loi. En outre, la loi simplifie la procédure concernant les biens en état d'abandon manifeste pour la France entière.



Guadeloupe - Pointe-à-Pitre - Mai 2009

## Enquête UNCCAS

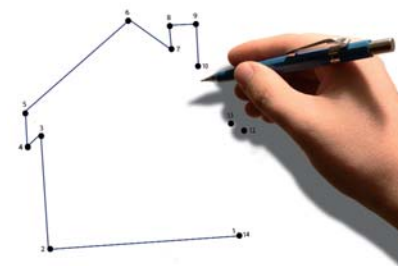
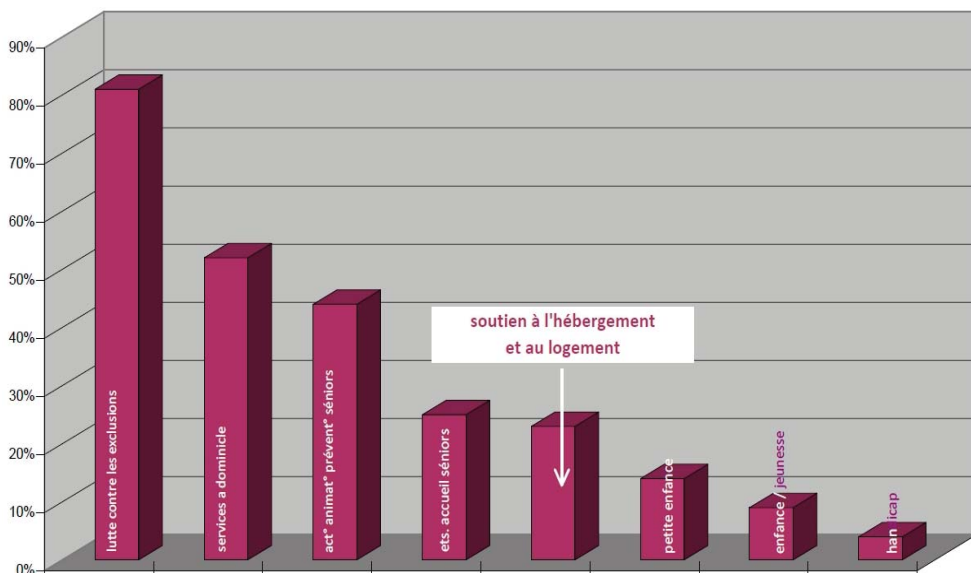
### L'UNCCAS met en avant l'importance du soutien en matière d'aide au logement et à l'hébergement apporté par les Centres Communaux et Intercommunaux d'Action Sociale (CCAS et CIAS)

L'Union nationale des centres communaux d'action sociale (UNCCAS) a réalisé une **enquête de mars à novembre 2010** afin d'établir un panorama des domaines d'intervention des CCAS et CIAS. 3299 CCAS ou CIAS y ont répondu, soit 84% des adhérents à l'UNCCAS qui regroupe au total 3827 CCAS et CIAS représentant 68% de la population française. **Les résultats de cette enquête montrent que 23% des CCAS/CIAS interviennent en matière d'aide au logement et à l'hébergement**, et cette tendance est davantage marquée dans les grandes villes (60% dans les communes de 80 000 à 200 000 habitants et 82% dans les communes de plus de 200 000 habitants). L'intervention des CCAS/CIAS dans ce domaine se traduit principalement par une réponse à des situations d'urgence ainsi que par une gestion de dispositifs plutôt que d'équipements. Les actions mises en œuvre par les CCAS et CIAS dans le domaine de l'hébergement et du logement sont les suivantes : attribution de logements et chambres sous convention allocation de logement temporaire (ALT) pour 35% des CCAS/CIAS déclarant apporter un soutien en matière d'aide au logement et à

l'hébergement ; financement de nuitées d'hôtel comme hébergement d'urgence pour 33% ; et location de logements sous convention d'occupation temporaire dans le cadre de circonstances exceptionnelles (par exemple, un relogement provisoire nécessité par un arrêt de péril ou d'insalubrité émis sur un logement) pour 24%. 41% des CCAS/CIAS investis dans ce domaine précisent qu'ils gèrent aussi d'autres services tels que la gestion d'un service logement, la participation aux commissions d'attribution de logement sociaux, la réservation de contingents de logements sociaux, la constitution et le suivi de dossiers de demande de fonds de solidarité pour le logement (FSL), l'octroi d'aides financières diverses... La gestion d'établissements d'hébergement est peu répandue. Seules quelques dizaines de CCAS/CIAS se déclarent gestionnaires d'un centre d'hébergement (urgence ou réinsertion sociale), de résidences sociales, de maisons relais ou de foyers de jeunes travailleurs.

**> Pour en savoir plus**  
<http://www.unccas.org/services/enquetes.asp>

Domaines d'intervention des CCAS/CIAS



## Brèves

### Fonds européens

L'usage des fonds FEDER a été étendu par un règlement du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010, à la promotion de l'accessibilité au logement pour les « communautés marginalisées ». Dans une circulaire de transposition du 16 mars 2011, la DATAR ouvre le financement FEDER à de nouveaux champs d'intervention : rénovation des parties communes dans les logements multifamiliaux, rénovation et changement d'usage de logements appartenant aux autorités publiques ou à des exploitants sans but lucratif ; pour de nouveaux types de projets : démolition/reconstruction ou réhabilitation de quartiers dégradés afin de créer un parc de logements destinés à l'hébergement ou au relogement de ménages en sortie d'habitat indigne, création de villages d'insertion ou de locaux dans les aires d'accueil, rénovation de centres d'hébergement à destination des demandeurs d'asile... La circulaire permet un éventail relativement large d'interventions, et prévoit notamment la prise en charge des coûts d'ingénierie (liés au relogement des personnes ou à l'hébergement temporaire durant la durée des travaux). Il convient au vu des échéances (2013 pour les engagements, 2015 pour le paiement) de proposer des projets réalisables à court terme, comme des projets déjà élaborés en recherche de financement.

**>> Pour plus de renseignements**  
[contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr](mailto:contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr)

### Plan d'accompagnement des acteurs et des territoires

Un plan global d'accompagnement des acteurs et des territoires dans le cadre de la stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées a été décidé par le secrétaire d'Etat au logement. Le pilotage en est confié à la DiHAL en lien étroit avec les directions d'administrations centrales concernées, les associations siégeant au comité de refondation, les représentants du CCPA, des bailleurs et des collectivités territoriales ainsi que les opérateurs de l'Etat (ANSA, DGME). Les axes principaux sont : l'organisation d'assises interrégionales et nationale à la rentrée 2011 pour développer une culture commune du « logement d'abord », la mise en place d'une approche intégrée sur 3 départements dans 2 régions (septembre 2011-mars 2012) pour consolider les outils de la refondation et enfin un appui à 10 territoires pilotes pour une mise en œuvre opérationnelle du « logement d'abord » (appel à candidature juillet 2011-juin 2013).



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier Ministre

Ministère de l'Écologie,  
du Développement durable,  
des Transports et du Logement

La lettre d'information de la DiHAL est une publication du délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement - MEDDTL - DiHAL / 78 rue Lecourbe / 75015 Paris

Responsable de la publication : Alain Régnier, Préfet, délégué interministériel

Rédacteur en chef : Manuel Demougeot

Ont collaboré à ce numéro : Denise Aubry, Maud Choquet, Agathe Duhamel, Catherine Ganey, Marie-Françoise Lavieville, Guillaume Nungesser, Michel Polge, Hélène Schützenberger et David Vadon  
Remerciements : Philippe Ménard, Emilie Touchard et Jean Tuffière

ISSN n° 2115 - 4163

La lettre d'information de la DiHAL - n° 3 - 8 juillet 2011  
DiHAL - Cellule communication - droits réservés