



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA CREUSE

la CREUSE  
le Département



**PROTOCOLE D'ACCORD RELATIF A LA LUTTE  
CONTRE L'HABITAT INDIGNE  
DANS LE DÉPARTEMENT DE LA CREUSE**

**2022-2026**

Entre :

L'État représenté par la Préfète du département de la Creuse,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par la Préfète de la Creuse, déléguée locale,

Le Conseil départemental de la Creuse représenté par sa Présidente, habilitée par décision du Conseil départemental (commission Permanente) du .....

Le Parquet près le Tribunal judiciaire de Guéret, représenté par Madame la Procureure de la République près ledit tribunal,

L'Agence Régionale de Santé (ARS) de Nouvelle Aquitaine représentée par son Directeur Général,

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Creuse représentée par son Président,

La Mutualité Sociale Agricole (MSA) du Limousin représentée par son Directeur Général,

Les représentants des Maires :

L'association des Maires et Adjointes de la Creuse (AMAC) représentée par son Président,

L'association des maires ruraux de la Creuse (AMR) représentée par son Président.

Vu le protocole en date du 7 septembre 2015 qui définit le champ d'actions et les missions de chacun des partenaires du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),

Vu l'avenant n°1 en date du 20 décembre 2019 qui a créé la commission de traitement des dossiers et l'intégration de l'association des maires et adjoints de la Creuse au comité technique du PDLHI,

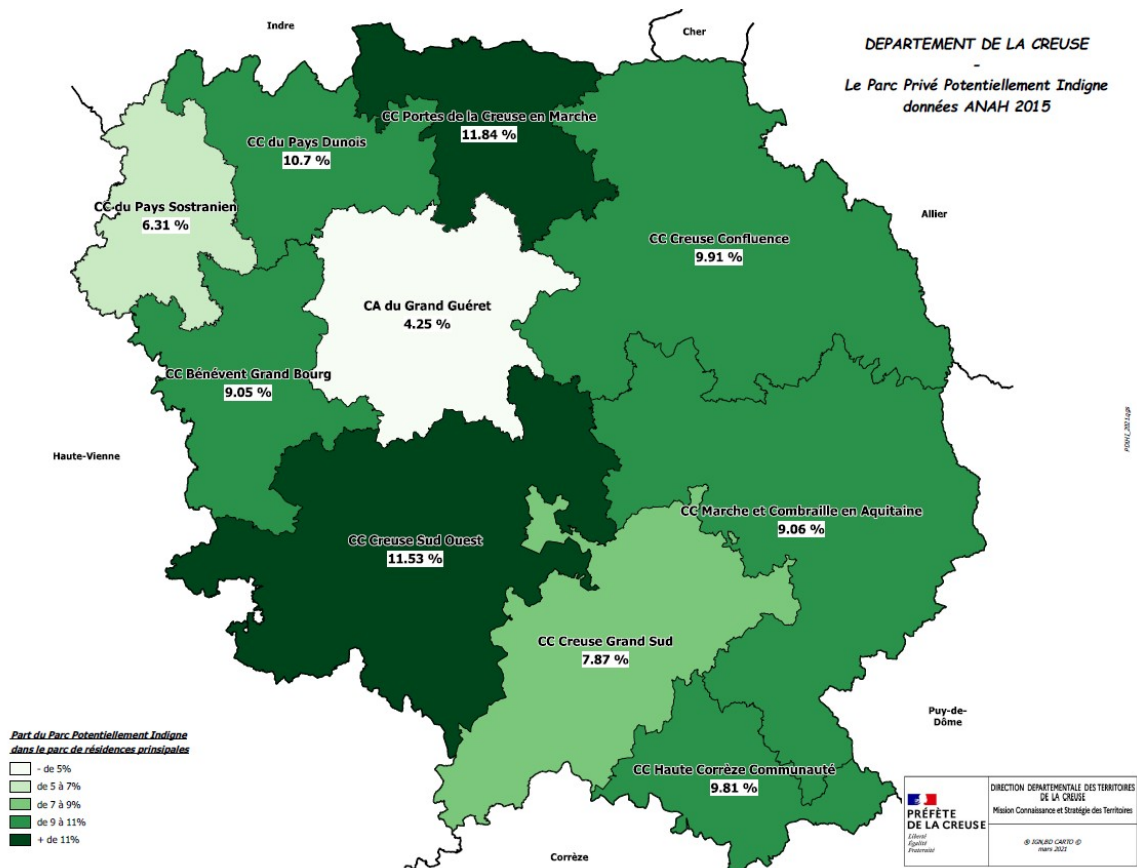
Vu le plan pluriannuel d'actions du PDLHI 2019-2021 qui définit les actions à mettre en œuvre et évalue les besoins financiers annuels du pôle (diagnostics, études, travaux d'office ...),

Vu le bilan d'activité 2015-2020 du pôle ci-annexé,

Considérant, compte tenu de ce bilan, qu'il convient de poursuivre l'activité du pôle et de reconduire le protocole.

Le présent protocole définit pour une durée de cinq ans l'organisation et le champ d'actions du PDLHI, ainsi que les objectifs globaux et les engagements de chacun des partenaires du Pôle en Creuse.

Le champ d'actions du PDLHI s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2019-2025 du département de la Creuse (*Action n° 6 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et non décent.*)



## **ARTICLE 1 : LE CHAMP D' ACTIONS du PDLHI**

Le champ d'actions est celui de l'habitat indigne tel que défini par l'article 1-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement selon lequel «constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Par ailleurs, il s'étend aussi sur l'habitat non décent, qui s'appuie sur un positionnement juridique différent (*article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30 janvier 2002*), mais dont les désordres repérés relèvent dans la majorité des cas de la notion d'habitat indigne.

Le périmètre porte sur l'ensemble du département de la Creuse. Toutefois, des actions plus ciblées pourront être réalisées sur des territoires prioritaires ou dans lesquelles les collectivités souhaiteraient s'investir.

## **ARTICLE 2 : ORGANISATION DU PDLHI**

Le fonctionnement du pôle est assuré par :

\* un **comité de pilotage**, coprésidé par la présidente du conseil départemental ou son représentant, et la préfète ou son représentant, qui se réunit, dans le cadre du comité responsable du PDALHPD, une fois par an, avec pour missions d'examiner le bilan d'activité, valider le plan pluriannuel d'actions et donner les orientations.

\* un **secrétariat** assuré par les services de l'État (le bureau habitat de la DDT) qui a en charge la réception de l'ensemble du courrier et notamment des fiches de signalement, l'enregistrement et la transmission des signalements à la commission de traitement des dossiers.

Il assure le suivi des signalements et le recensement de toutes les situations d'indignité et de non décence portées à sa connaissance. Il rédige le compte rendu des comités de pilotage et des comités techniques du pôle.

\* un **comité technique** qui est composé ainsi qu'il suit :

Les services de l'Etat (Préfecture, DDETSPP, DDT), le Conseil départemental de la Creuse, le Parquet, l'ARS, la CAF, la MSA, l'AMAC et l'AMR 23.

Il est co-animé par l'ARS et la DDT. Il se réunit tous les trois mois et est l'observatoire du pôle.

Il examine les dossiers complexes transmis par la commission de traitement des dossiers, oriente et coordonne le traitement des cas identifiés au travers du dispositif le mieux adapté.

Il propose un plan départemental pluriannuel d'actions au comité de pilotage pour validation et le met en œuvre.

Il peut se réunir à la demande pour examiner tout dossier urgent.

En tant que de besoin, les maires et/ou Présidents d'EPCI concernés par les dossiers examinés seront invités à participer au comité technique.

\* une **commission de traitement des dossiers** qui est composée des techniciens des services suivants (ARS, DDT, CAF, MSA, DDETSPP et CD 23). Elle se réunit tous les mois pour examiner les fiches de signalement transmises au secrétariat, afin de définir la répartition entre les services compétents en vue de leur instruction. Elle assure un suivi de l'ensemble des dossiers et transmet les dossiers jugés complexes au comité technique.

### **ARTICLE 3 : LES AXES PRIORITAIRES**

Dans le cadre de la mise en place d'un partenariat structuré permettant de mutualiser les compétences et de mettre en commun les données et outils de chacun, les axes à développer sont les suivants :

- l'élaboration d'une stratégie de repérage de l'habitat indigne et non décent ;
- la formalisation d'une procédure d'intervention à la suite des actions de repérage : plan d'actions et engagement des partenaires ;
- l'identification de territoires prioritaires le cas échéant ;
- l'organisation d'actions de sensibilisation des élus locaux.

### **ARTICLE 4 : LES OBJECTIFS GLOBAUX**

**L'objectif du pôle est de piloter et d'animer la politique de lutte contre l'habitat indigne dans le département. Son champ d'actions s'articule autour du repérage de situations et des interventions sur les logements occupés.**

**1 – Logements occupés par des locataires :** faciliter la mise en œuvre des procédures au regard des articles L.1331-22 et L.1331-23 du code de la santé publique (CSP) et L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et des critères de non décence.

**2 – Logements occupés par des propriétaires occupants :** assurer une coordination des interventions financières et sociales sur les situations de propriétaires-occupants mal logés en difficulté.

**3 – Relogement et hébergement temporaire des occupants :** mettre en place toute action facilitant le relogement ou l'hébergement temporaire, en urgence si nécessaire, des familles en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité ou pendant les travaux.

**4 – Suivi des situations :** l'objectif est d'assurer, à la suite du repérage de situations d'habitat indigne et non décent, le suivi des mesures prises et/ou des travaux réalisés.

**5 – Mise en place d'un observatoire nominatif des logements indignes :** cet observatoire, prévu par la loi, permet la mise en œuvre de l'objectif précédent de suivi des situations et l'évaluation des résultats obtenus.

Afin d'éviter que chaque département ne construise son propre outil nominatif de l'habitat indigne et non décent, un outil technique a été développé et est opérationnel depuis 2013 : Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne (ORTHI).

ORTHI contient :

- des informations issues de la base de données utilisée par l'ARS ;

- des données saisies manuellement (arrêtés de péril) ;
- des référentiels du ministère (le référentiel INSEE, le fichier foncier).

Il est articulé autour de la base des invariants fiscaux (carte d'identité fiscale du logement permettant de fiabiliser les informations et de repérer les doublons de procédure).

## **ARTICLE 5 : MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU PDLHI**

### **1 - Le dispositif de repérage :**

Il est assuré par la mobilisation de tous les acteurs de terrain en vue de détecter les situations d'indignité et de non décence à traiter.

Une fiche type de signalement élaborée par le pôle et réactualisée en mai 2019 est mise à disposition des acteurs pour faciliter le recensement des situations et leur évaluation par la commission de traitement des dossiers. Cette fiche est en cours de réactualisation par le comité technique suite à la sortie de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020, qui la validera.

### **2 – Le dispositif de transmission des signalements et de traitement :**

Lorsqu'un acteur de terrain a repéré une situation relevant de la non décence ou de l'indignité, il remplit une fiche de signalement et la transmet au secrétariat du pôle qui l'enregistre dans ORTHI et la transmet pour traitement à la commission de traitement des dossiers ou au comité technique.

Le secrétariat transmet aux membres du comité technique dix jours avant la réunion, les signalements nécessitant un traitement coordonné afin que chacun puisse apporter les éléments éventuels dont il disposerait sur les affaires signalées.

### **3 – Le dispositif de traitement et de suivi des cas signalés :**

#### **a) Cas d'insalubrité manifeste :**

Ces dossiers relèvent de la compétence du préfet et sont pris en compte par les services de l'ARS qui en assurent le suivi.

#### **b) Cas de non décence manifeste :**

La CAF et la MSA assurent la prise en compte et le suivi du dossier pour leurs allocataires respectifs.

#### **c) Cas des logements présentant des désordres importants sans relever de l'insalubrité ou de la non décence :**

Le dossier est transmis à l'autorité compétente (le maire) pour les situations relevant de la sécurité ou des manquements aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation.

Le dossier peut être également transmis aux opérateurs mettant en œuvre des programmes de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

#### **d) Cas des dossiers complexes :**

Le dossier est examiné par le comité technique, qui pourra demander si nécessaire l'établissement d'un diagnostic et/ou toute étude technique économique afin de définir et d'estimer les travaux nécessaires à la levée des désordres du bâtiment concerné.

Les demandes de diagnostics et/ou d'étude technique économiques seront demandées directement par l'ARS à la DDT. La demande de travaux d'office à la DDT se fera uniquement par les services de la préfecture.

### **ARTICLE 6 : LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

#### **L'État s'engage à :**

- gérer l'utilisation et la mise à disposition des données FILICOM (fichier du logement communal) concernant le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

Les données sur le parc potentiellement indigne (PPPI) sont élaborées conjointement par l'Anah et le Commissariat général au développement durable, à partir de données issues du fichier FILICOM de la Direction générale des finances publiques (base de données sur les logements et leur occupation- *dernières données 2015*).

Il s'agit d'identifier des secteurs où les logements sont susceptibles d'être « indignes ». Ce pré-repérage permet ainsi de cibler les politiques de résorption de l'habitat indigne sur certains territoires.

- intervenir dans la procédure de travaux d'office à la suite de la défaillance des propriétaires en vue d'effectuer des travaux de résorption de l'indignité :

\* dans le cadre d'arrêté de mise en sécurité, en cas de défaillance de la commune. Il est rappelé que la commune peut bénéficier d'une subvention de l'Anah pour la réalisation des travaux d'office, hors travaux d'urgence et travaux de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

\* dans le cadre de procédure d'insalubrité de la compétence du préfet, les travaux d'office sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la DDT, sur des crédits ouverts par le ministère en charge de la Cohésion des territoires.

- informer le secrétariat du PDLHI des situations dont il aurait connaissance dans le cadre de ses missions, et plus précisément au titre du secrétariat qu'il assure pour la commission départementale de conciliation et de médiation, et la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, dans le respect des règles de transmission prévues dans le fonctionnement de chacune d'entre elles ;

- informer, conseiller et orienter les personnes concernées (propriétaires et locataires) ;

- mobiliser les dispositifs relevant de sa compétence pour le relogement des ménages quand celui-ci ne relève pas d'une obligation du propriétaire ;

- assurer le secrétariat du PDLHI ;

- co-animer le comité technique ;
- assurer la gestion de l'outil ORTHI ;
- assurer l'animation de la commission de traitement des dossiers LHI.

**L'ANAH s'engage à :**

- participer, à travers ses financements, et selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt des dossiers, à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sur le département, notamment des logements jugés indignes de propriétaires occupants, ainsi qu'à la réalisation de travaux des propriétaires bailleurs suite à un contrôle des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation ou un contrôle de décence ;
- être partenaire des collectivités qui souhaitent mettre en place des politiques contractuelles visant à résorber l'habitat indigne.

**Le Conseil départemental s'engage à :**

- informer et sensibiliser les travailleurs sociaux et médico-sociaux du Conseil départemental de la mise en place et du fonctionnement du PDLHI et des procédures afférentes ;
- favoriser l'accès des travailleurs sociaux et médico-sociaux à des formations adaptées relatives au traitement des situations d'habitat indigne ;
- participer au repérage des situations d'habitat indigne par la transmission de la fiche de signalement au secrétariat du pôle, sous réserve de l'accord des familles, qui la fera suivre à la commission de traitement des dossiers ;
- permettre une visite conjointe du travailleur social qui suit la famille et du (des) intervenant(s) technique(s) en vue de l'évaluation et du traitement de la situation d'indignité ;
- proposer, en tant que de besoin, un accompagnement social aux familles confrontées à une situation d'indignité (soutien dans les démarches et accès aux droits, accompagnement social lié au logement...)
- participer aux comités techniques et tenir informés les membres de l'évolution des situations suivies par le Conseil départemental.

**L'ARS s'engage à :**

- procéder aux inspections des logements potentiellement insalubres au titre du Code de santé publique (CSP) et du code de la construction et de l'habitation (CCH), résultant des situations repérées par les partenaires ;
- instruire les procédures d'insalubrité et de saturnisme des logements au titre du CSP et du CCH, suivre l'exécution des arrêtés préfectoraux correspondants et tenir informé

le PDLHI de l'avancée des procédures ;

- transmettre au secrétariat du pôle les situations identifiées comme ne relevant pas des procédures d'insalubrité des immeubles au titre du code de la santé publique et du CCH (manquements à l'hygiène de l'habitat, sécurité, non décence...), qui les fera suivre à la commission de traitement des dossiers ;
- contribuer à l'alimentation de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents par l'alimentation d'une base de données interfacées avec ORTHI ;
- participer aux actions d'information et de sensibilisation des collectivités, des acteurs de terrain et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne ;
- co-animer le comité technique ;
- participer à la commission de traitement des dossiers LHI.

**Le Parquet s'engage à :**

- prendre en compte les situations signalées par le pôle ;
- informer le PDLHI des suites données aux dossiers partagés , via une fiche navette qui sera renseigné par le greffe du bureau d'ordre du tribunal judiciaire.

**La CAF s'engage à :**

- participer à la commission de traitement des dossiers LHI ;
- participer au repérage des situations (service action sociale, prestations familiales, contrôle) ;
- transmettre au secrétariat du pôle les situations complexes que la CAF ne peut traiter seule et pour lesquelles le PDLHI peut apporter une expertise ;
- sensibiliser les bailleurs sur leur obligation de mettre en location des logements décents ;
- élaborer une procédure permettant de prendre en compte les situations relevant de la non-décence (en lien avec la réglementation CAF) ;
- informer les partenaires sur cette procédure ;
- informer, conseiller et orienter le public confronté à des difficultés d'accès, de maintien ou d'indécence avérée ;
- prendre en compte les diagnostics effectués par les partenaires, notamment par l'ARS, surtout quand il y a manquement au respect des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation;
- informer le PDLHI des situations d'indécence connues et de leur suivi ;
- assurer le suivi des dossiers en lien avec les partenaires ;
- renseigner la base de données ou à défaut faire remonter les signalements au secrétariat pour la saisie dans ORTHI.



### **Missions et compétences réglementaires de la CAF :**

La CAF doit s'assurer que le versement des allocations logement se fasse en direction d'occupants de logements décents en conformité avec la loi SRU du 13 décembre 2000 et du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif à la décence des logements.

#### **La MSA s'engage à :**

- participer à la commission de traitement des dossiers LHI ;
- participer au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;
- participer au repérage des situations (services action sanitaire et sociale, prestations familiales, contrôle) ;
- prendre en compte les situations signalées par le pôle dans le versement des aides au logement en tiers payant ;
- transmettre au secrétariat du pôle les situations complexes que la MSA ne peut traiter seule et pour lesquelles le PDLHI peut apporter une expertise ;
- informer le PDLHI des suites données aux dossiers partagés ;
- se mettre à disposition des ressortissants agricoles signalés par un des membres du pôle et pour lesquels il sera possible de mettre en place un accompagnement social lié au logement ;
- sensibiliser les travailleurs sociaux de la MSA au repérage des situations ;
- soutenir financièrement les propriétaires occupants les plus modestes du régime agricole dans la réalisation des travaux de leur logement par des aides à l'ingénierie directe, des aides aux travaux ou par des prêts, selon les modalités du règlement d'Action Sanitaire et Social de la MSA du Limousin ;
- sensibiliser les bailleurs sur leur obligation de mettre en location des logements décents ;
- faire réaliser des contrôles de décence de logements, dans les cas de signalements de situations d'indécence au Service Prestations Familiales ;
- faire remonter les signalements au secrétariat pour la saisie dans ORTHI.

#### **L'AMAC s'engage à :**

- participer au comité de pilotage et au comité technique du PDLHI ;
- informer et sensibiliser les maires sur la lutte contre l'habitat indigne ;
- aider les maires dans la mise en œuvre des mesures de police relevant de leur compétence.

#### **L'AMR 23 s'engage à :**

- participer au comité de pilotage et au comité technique du PDLHI ;
- informer et sensibiliser les maires sur la lutte contre l'habitat indigne ;
- aider les maires dans la mise en œuvre des mesures de police relevant de leur

compétence.

## **ARTICLE 7 : DURÉE DU PROTOCOLE**

Le présent protocole est conclu pour une durée de 5 années à compter de sa signature. Un bilan annuel en sera réalisé et validé par le comité de pilotage.

De nouveaux partenaires pourront également adhérer au dispositif en tant que de besoin.

Le retrait de l'un des signataires n'entraîne pas de facto l'annulation du présent protocole pour les autres.

Le protocole est susceptible d'être modifié par avenant entre les signataires concernés, sur proposition du Comité Responsable du PDALHPD, en fonction des résultats constatés, de l'évolution des contextes législatifs et réglementaires le cas échéant.

Fait en 9 exemplaires à Guéret le

La Directrice de la Caisse d'Allocations  
Familiales de la Creuse,

Le Directeur Général de la Mutualité  
Sociale Agricole du Limousin,

Le Président de l'Association des maires  
ruraux de la Creuse,

Le Président de l'Association des Maires et  
Adjointes de la Creuse,

Le Directeur Général de l'Agence  
Régionale de Santé de Nouvelle Aquitaine,

Le Parquet près le Tribunal judiciaire de  
Guéret,  
représenté par Madame la Procureure de la  
République près ledit tribunal,

La déléguée locale de l'Anah,

La Présidente du Conseil départemental  
de la Creuse,

La Préfète de la Creuse,

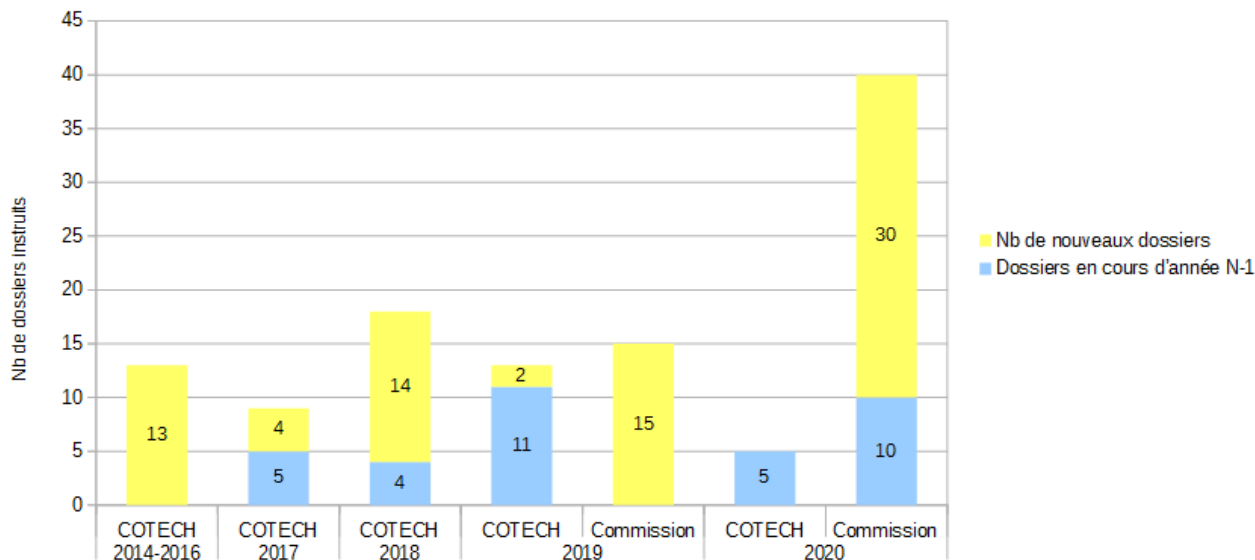
## ANNEXE

### Bilan de l'activité du pôle entre 2015 et 2020 :

En cinq ans, l'activité du PDLHI s'est accrue. Le nombre de dossiers instruits annuellement par le comité technique a triplé en 5 ans et a surtout augmenté depuis la mise en place de la commission de traitement (cf tableau et graphique ci-dessous).

	2014-2016	2017	2018	2019		2020	
	COTECH	COTECH	COTECH	COTECH	Commission	COTECH	Commission
Dossiers en cours année N-1		5	4	11		5	10
Nb de nouveaux dossiers	13	4	14	2	15		30
Nb total de dossiers instruits	13	9	18	13	15	5	40
Nb de dossiers clos	8	5	7	8	5	3	21

Nombre de dossiers instruits par le PDLH



La mise en place de la commission de traitement en septembre 2019 a permis d'améliorer la réactivité du PDLHI et de faciliter le travail partenarial. La réunion

mensuelle de la commission permet en effet de faire un point sur les dossiers en cours et de les confier rapidement aux services compétents. Chaque partenaire participe activement à la résolution des dossiers. Le Cotech ne suit qu'une minorité de dossiers complexes, et peut donc davantage se consacrer à ses missions d'élaboration et de mise en œuvre du plan d'actions aux collectivités locales.

En outre, le pôle a mis en place des documents de travail qui aident à son fonctionnement. Ainsi dès 2016, une fiche de signalement des logements indignes et non décents a été élaborée et présentée à l'ensemble des personnels des services du pôle (CD 23, CAF, MSA et services de tutelle). Ces fiches sont transmises au secrétariat du pôle, en charge d'alimenter l'outil ORTHI et de répartir les dossiers aux services compétents.

Des fiches procédures ont aussi été réalisées pour faciliter le travail de chacun des partenaires. Ainsi une fiche sur la mise en œuvre des astreintes administratives a été rédigée pour les dossiers de la compétence de l'État.

En 2019, les membres ont élaboré le plan départemental pluriannuel d'actions du PDLHI 2019-2021 qui définit et suit les actions à mettre en œuvre et estime annuellement les besoins financiers du pôle.

En matière de communication, en 2018, le pôle a réalisé une plaquette à l'attention des maires qui a été présentée à l'assemblée générale de l'AMAC sur les procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne pour les aider dans leur démarche et un répertoire « Lutte contre l'habitat indigne » a été créé sur le site internet de la préfecture, où les maires peuvent disposer des diaporamas des réunions d'informations, mais aussi de modèles de courriers et d'arrêtés.

En 2019, le pôle a organisé une réunion d'information des élus communaux et intercommunaux lors de laquelle chaque partenaire du pôle a pu expliquer son rôle en matière de lutte contre l'habitat indigne et précise l'appui qu'ils pouvaient apporter aux élus. Ce type de réunion n'ayant pu être reconduite en 2020 suite aux élections municipales et communautaires devrait être renouvelé dans le courant de l'année 2021.

En 2020, des réunions ont débuté auprès des EPCI pour leur rappeler leurs missions en matière de lutte contre l'habitat indigne, mais aussi la nouvelle procédure de transfert des polices spéciales des maires aux EPCI suite à la loi n°2020-760 du 22 juin 2020 et à l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations. Ces réunions seront poursuivies en 2021.