



PLAN DÉPARTEMENTAL PLURIANNUEL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 2023-2026

Table des matières

Préambule.....	3
I) Contexte local.....	3
II) Les acteurs du pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne	3
III) Organisation du PDLHI.....	4
1) Un comité de pilotage (COPIL).....	4
2) Un secrétariat.....	4
3) Un comité technique (COTECH).....	4
4) Une commission de traitement des dossiers LHI.....	5
IV) Point sur le transfert des polices spéciales.....	5
V) Le Plan d'actions déjà organisé ou mis en œuvre dans le département	5
1) Les signalements.....	5
2) Le repérage	5
3) Les actions de formation	6
4) Les actions de communication	6
5) Le suivi des dossiers complexes et des arrêtés.....	6
6) Les enquêtes pénales.....	6
7) L'utilisation du FARU (Fonds d'aide au relogement d'urgence).....	7
VI) Les nouvelles actions à mettre en œuvre sur la période 2023 -2026 :.....	7
Annexes.....	10
Carte du parc privé potentiellement indigne par EPCI en 2017.....	11
Carte des programmes de l'habitat en cours sur le territoire de la Creuse.....	12

Préambule

L'élaboration du premier plan pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne (LHI) (2019-2021) faisait suite à l'instruction du 8 février 2019 (Justice-Logement) relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne. L'instruction avait été prise suite à la loi Élan (Evolution du Logement, du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée le 23 novembre 2018. Cette dernière renforce l'arsenal réglementaire en matière de LHI et vise notamment le renforcement des dispositions pénales à l'encontre des marchands de sommeil. Elle a permis une simplification des polices administratives, et des modalités de transfert des polices spéciales des maires et des préfets aux présidents d'EPCI).

Le nouveau plan (2023-2026) indique les actions prioritaires retenues par les membres du PDLHI. Il reprend des actions à finaliser du premier plan et rajoute de nouvelles actions.

I) Contexte local

En Creuse, le nombre de logements potentiellement indignes est estimé à 4 339 dans le parc privé, soit 8,02 % du parc, et représente 6,8 % de la population (données PPPI 2017 – source : FILOCOM 2017- MTE d'après DGFIP, traitement PPI Anah).

La Creuse est l'un des départements de Nouvelle Aquitaine où le pourcentage de logements potentiellement indignes est le plus élevé avec le Lot et Garonne (8,47%). Par comparaison, le taux est de 5,78 % en Haute-Vienne et 5,4% en Corrèze.

Ce pourcentage peut s'expliquer par l'âge ancien du parc privé Creusois. En effet, 34 % des résidences principales datent d'avant 1919 (source Insee - 23/01/2023).

En outre, l'état dégradé des logements peut être une des conséquences des revenus modestes d'une partie de la population creusoise qui peine à entretenir son logement. En effet, 18,3% de la population creusoise vivent sous le seuil de pauvreté. La Creuse se place au 12^{ème} rang des départements de métropole où la pauvreté monétaire est la plus élevée en 2019 (18,1 % de la population). Les faibles ressources de certains ménages ne leur permettent pas de mettre aux normes leur logement. Ils ont souvent besoin d'une aide de l'ANAH pour améliorer leur habitat.

II) Les acteurs du pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne

En Creuse, le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat indigne a été créé le 7 septembre 2015 et a fait l'objet de la signature d'un protocole, renouvelé en 2023, entre :

- la préfète de la Creuse
- la présidente du Conseil départemental de la Creuse
- la directrice de la Caisse d'Allocations familiales de la Creuse
- la directrice générale de la Mutualité sociale agricole du Limousin
- le directeur général de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle Aquitaine
- le président de l'Association des Maires et Adjointes de la Creuse (AMAC)
- le président de l'Association des Maires ruraux de la Creuse (AMR23)

- la Procureure près le Tribunal judiciaire de Guéret.

Ce protocole décrit les missions allouées à chaque partenaire. Le nouveau protocole couvre les années 2022-2026 et sera révisé en 2027. Il organise dans son article 5 le dispositif de transmission des signalements et de leur traitement, ainsi que la procédure de suivi des cas signalés.

III) Organisation du PDLHI

Le fonctionnement du pôle est assuré par :

1) Un comité de pilotage (COPIL)

Le pôle est co-présidé 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, au moins une fois par an.

Le COPIL est composé des services de l'État (Préfecture, DDETSPP, DDT), du Conseil départemental, du Parquet, de l'ARS, de la CAF, de la MSA, de l'AMAC et de l'AMR.

Le COPIL examine le bilan d'activités, coordonne et assure la mise en œuvre des actions du plan départemental pluriannuel avec les différents partenaires du PDLHI.

2) Un secrétariat

Le secrétariat est assuré par les services de l'État, par le bureau habitat de la DDT. Il assure la mission de guichet unique au sein du PDLHI. Il a en charge la réception de l'ensemble des courriers et notamment des fiches de signalement, l'enregistrement et la transmission des signalements à la commission de traitement des dossiers LHI. 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, ainsi que le bilan d'activité du pôle.

Le bureau assure en outre un appui technique auprès des collectivités territoriales dans le cadre de leur pouvoir de police spéciale.

Il aura en outre le rôle de responsable de territoire de l'outil numérique Histologe qui sera mis en place prochainement dans le département. Il s'agit d'un service public gratuit à la disposition du grand public qui permet aux locataires de signaler des désordres dans leur logement. La plateforme propose un outil de suivi, de partages d'information et de coordination des acteurs du PDLHI et des experts métiers.

3) Un comité technique (COTECH)

Le comité technique (Cotech) est composé des services de l'État (Préfecture, DDETSPP, DDT), du Conseil départemental, du Parquet, de l'ARS, de la CAF et de la MSA, de l'AMAC et de l'AMR. Il est co-animé par l'ARS et la DDT.

Il se réunit une fois par trimestre.

Il examine tous 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.

En tant que de besoin, les maires et/ou présidents d'EPCI concernés par les dossiers examinés peuvent être invités à y participer. L'AMAC et l'AMR participent en outre aux actions du pôle, notamment de communication et d'information.

4) Une commission de traitement des dossiers LHI

Elle est composée des techniciens des services de l'ARS, DDT, de la CAF, de la MSA, de la DDETSPP et du 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.

IV) Point sur le transfert des polices spéciales

En Creuse il n'y a eu aucun transfert des polices spéciales des maires aux présidents d'EPCI. Aucune délégation de pouvoirs de police du préfet au président d'EPCI n'a été prise.

V) Le Plan d'actions déjà organisé ou mis en œuvre dans le département

1) Les signalements

Une fiche de signalement a été mise en œuvre et actualisée dans le département suite à l'ordonnance de 16 septembre 2020. Elle permet aux locataires et aux différents services concernés, comme, par exemple les travailleurs sociaux du conseil départemental (CD 23) ou la DDETSPP pour les situations évoquées dans le cadre de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) de pouvoir faire remonter leurs signalements.

2) Le repérage

Un repérage des situations d'habitat indigne est réalisé dans le cadre des programmes animés en cours sur le territoire :

- le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental habitat indigne/précarité énergétique (2017-2019, prolongée jusqu'en 2024) porté par le Conseil départemental sur l'ensemble du département, à l'exception des communes intégrées à la communauté de communes Haute Corrèze Communauté et du périmètre de l'OPAH-RU du centre ancien de Guéret, portée par la communauté d'agglomération du Grand Guéret ;

- l'opération programmée d'amélioration de l'Habitat- rénovation urbaine (OPAH-RU) du centre ancien de Guéret portée par la communauté d'agglomération du Grand Guéret dont une des thématiques est la lutte contre l'habitat indigne.

Les équipes chargées du suivi-animation de ces programmes accompagnent la diffusion de la fiche de signalement mise en place par le PDLHI et assure une mission de repérage des

logements potentiellement indignes. Les propriétaires occupants et bailleurs peuvent ainsi bénéficier des subventions de l'Anah et disposent d'une assistance administrative, technique et financière pour sortir leur logement de la précarité et de la non-décence.

3) Les actions de formation

8 réunions d'informations ont été organisées à l'échelle des EPCI par la DDT pour présenter ses missions, dont le volet LHI. Elles ont permis notamment d'explicitier la procédure de transfert de compétence des pouvoirs de polices spéciales des maires aux présidents d'EPCI suite à l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

4) Les actions de communication

- Réalisation d'une plaquette à destination des maires sur les différentes procédures et leur rôle dans la lutte contre les situations d'habitat indigne qu'ils rencontrent le plus souvent.
- Présentation à l'assemblée générale de l'association des maires et adjoints de la Creuse (AMAC) de la plaquette sur les procédures LHI en octobre 2018.
- Réunion d'information des maires sur les différentes procédures LHI réalisée le 11 mars 2019.

5) Le suivi des dossiers complexes et des arrêtés

- La mise en place d'un suivi des dossiers complexes instruits en Cotech du PDLHI. Conformément au protocole, ces dossiers sont traités en Cotech afin que l'ensemble des partenaires compétents puisse se concerter et trouver la solution la plus adéquate, et afin de réduire au maximum les délais d'intervention.
- La mise en place d'un suivi pénal est possible pour les dossiers le nécessitant.
- La mise en place par l'ARS d'un tableau de suivi des arrêtés d'insalubrité.
- La mise en place par la DDT d'un tableau de suivi des arrêtés de mise en sécurité pris par les maires.

6) Les enquêtes pénales

La procureure de la République est le magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Le parquet a été sollicité pour un dossier, suite à l'opposition de la propriétaire à la réalisation des travaux d'office par les services de la DDT. Une enquête a eu lieu, mais son résultat n'a pas été communiqué aux membres du PDLHI. Les travaux n'ont pas été réalisés à ce jour. L'immeuble est totalement vacant.

Pour faciliter la saisine du tribunal judiciaire, une fiche navette a été mise en place entre le secrétariat du pôle et le parquet afin de faciliter les échanges à la demande de Madame la Procureure en janvier 2023.

7) L'utilisation du FARU (Fonds d'aide au relogement d'urgence)

À ce jour, aucun dossier n'a été monté sur le département.

VI) Les nouvelles actions à mettre en œuvre sur la période 2023 -2026 :

Après concertation de l'ensemble des partenaires du pôle, les actions suivantes ont été proposées :

Actions	Formes	Acteurs	Échéances
Actions de communication			
Actualisation de la brochure « Lutte contre l'habitat indigne Le Maire, un acteur incontournable »	Plaquette sur les procédures LHI	Pilotage : DDT Appui : ARS, MSA, CAF, CD, DDETSPP	1 ^{er} semestre 2023
Information grand public	Plaquette avec contacts dont le guichet unique + logigramme sur la procédure à suivre pour faire un signalement	Pilotage : DDT, Appui : ARS	2 ^{ème} semestre 2023
Information des droits et devoirs des locataires	Rédaction d'un guide des droits et devoirs des locataires	Pilotage : CAF, MSA	2 ^{ème} semestre 2023
Information auprès des agences immobilières et des syndics de copropriétés, notaires	Plaquette d'information sur leurs obligations (mise en location de logements décents) et aides financières possibles, procédures LHI	Pilotage : DDT Appui : ARS, MSA, CAF	Fin 2023-début 2024
Information sur les punaises de lit	- distribution de plaquette - rappel des bonnes pratiques	Pilotage : CAF	Chaque année
Réflexion sur les désordres des logements des bailleurs sociaux et communaux	Réflexion sur les problèmes rencontrés, le cadre d'intervention des communes	Pilotage : AMAC/AMR 23	2024

Actions	Formes	Acteurs	Échéances
Communication sur la mise en place de l'outil Histologe dans le département auprès : 1) des partenaires du pôle en dehors des membres du COPIL 2) du grand public	Courrier d'information signé par Madame la Préfète Kit de communication (communiqué de presse signé par Madame la Préfète, flyers, affiches, articles dans les journaux locaux)	Pilotage : DDT Appui : Préfecture, ARS, AMAC/AMR 23	2ème semestre 2023 2ème semestre 2023
Formations			
Information des travailleurs sociaux	Plusieurs réunions réparties sur le département autant que nécessaire	Pilotage : CD 23 Formateurs : ARS, CAF, MSA, CD, DDT	En tant que de besoin
Cession de formation à l'outil histologe	Formation disponible tous les jeudis	Dans un premier temps ouverture de la plateforme aux membres du PDLHI pour prise en main. Dans un second temps aux communes	Mise à disposition de la plateforme le 28 juin courant 2ème semestre
Assistance aux collectivités locales			
Accompagnement des communes pour les visites préalables des logements suite à un signalement	Réalisation des visites préalables par les opérateurs d'OPAH et PIG	Pilotage : ARS Appui : CD 23, DDT	Chaque année jusqu'à la fin des programmes
Actions internes au pôle			
Animation du pôle	Secrétariat du pôle, engagement de travaux d'office, des diagnostics nécessaires aux dossiers suivis, réponses aux enquêtes, suivi de l'outil ORTHI, mise en place de l'outil histologe	Pilotage : DDT Appui : ARS, CAF/MSA	Chaque année
Liens avec les autres actions du PDALHPD (actions 5 et 6)	- Actions communes avec la CCAPEX, - Actions de soutien aux propriétaires privés pour poursuivre la résorption de la précarité énergétique et assurer la mise en œuvre	Pilotage : DDETSPP CD23 / opérateurs OPAH et PIG	2019-2025

Actions	Formes	Acteurs	Échéances
	de nouveaux outils destinés à lever certains freins rencontrés et à mieux s'adapter aux publics en difficulté.		
Traitement de l'incurie	Lien avec Action 4 du PDALHPD - constitution d'un partenariat avec le milieu hospitalier pour un accompagnement psychologique de la personne	Pilotage : ARS Appui : CD 23	2024

Un état d'avancement des actions sera présenté courant octobre aux membres du COPIL.

La Préfète,

Anne FROKOWIAK-JACOBS

A Guéret, le 29 JUIL. 2023

La Présidente du Conseil départemental,

Valérie SIMONET

Annexes

- Carte de localisation du parc potentiellement indigne en Creuse – données Filocom 2017
- Carte des opérations programmées de l'Anah en cours sur le territoire de la carte

Carte du parc privé potentiellement indigne par EPCI en 2017

DEPARTEMENT DE LA CREUSE
 Le Parc Privé Potentiellement Indigne
 données ANAH 2017



