

**PLAN DÉPARTEMENTAL
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
2022-2025**

Octobre 2022

PRÉSENTATION

L'habitat indigne est un phénomène préoccupant dans l'Hérault avec près de 40 000¹ logements du parc privé potentiellement indigne soit 8 % des résidences principales du parc privé. Sur le plan national, on estime entre 400 000 et 700 000 logements potentiellement indignes soit 2 à 3 % des résidences principales. L'Hérault représenterait ainsi entre 6 % et 10 % du volume national.

Ce phénomène est présent de façon plus ou moins concentrée autant dans des contextes urbains que ruraux. Les tensions pour accéder à un logement, la carence de certains propriétaires impécunieux, négligents voire malveillants, ainsi que les conditions particulières d'occupation contribuent au maintien et développement d'un parc privé de logements indignes, assimilés parfois à des « logements très sociaux de fait »².

Face à la persistance de ce phénomène, l'État et les acteurs concernés se sont engagés en 2019 par la signature d'un protocole. Un premier plan pluri-annuel de lutte contre l'habitat indigne 2019-2021 a permis de mobiliser les différents acteurs et d'engager un certain nombre d'actions de résorption de l'habitat indigne dans certains territoires en conjuguant l'action de l'État et des collectivités territoriales.

La diversification et le renforcement des outils à disposition tels que le permis de louer, les mesures de police (astreintes, travaux d'office,...), la facilitation du transfert des pouvoirs de police, le numéro vert unique et les mesures de répression pénale (renforcement des sanctions introduit par la loi ELAN³) y ont contribué. La récente simplification des dispositions de police administrative par l'ordonnance du 16 septembre 2020 est l'exemple le plus récent de ces mesures qui doit permettre de faciliter l'action des pouvoirs publics.

Cependant, malgré l'engagement des acteurs, les résultats obtenus sont encore insuffisants au regard de l'ampleur du phénomène dans le département et la présence de propriétaires malveillants qui agissent impunément.

Pour renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne, le présent plan départemental 2022-2025 se fixe 4 objectifs : amplifier le repérage et améliorer le traitement des signalements, systématiser la mise en œuvre des outils administratifs de contrainte, mieux communiquer et sensibiliser le grand public et cibler les marchands de sommeil.

1 Source PPPI-ANAH - 2017

2 50 % de la population occupant le parc privé dans le département a des revenus inférieurs à 60 % aux revenus nécessaires pour accéder au parc social

3 Loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

PLAN D' ACTIONS

OBJECTIF N°1 : AMPLIFIER LE REPÉRAGE DES LOGEMENTS INDIGNES ET AMÉLIORER LE TRAITEMENT DES SIGNALEMENTS.....5

Action n°1 - Déployer au sein de chaque territoire des comités locaux permettant de coordonner la réponse au signalement.....5

Action n°2 - Faciliter le signalement par voie dématérialisée des situations d'habitat dégradé.....6

Action n°3 - Repérer les propriétaires bailleurs qui ne se soumettent pas au permis de louer.....7

Action n°4 – Mieux détecter le risque de saturnisme infantile.....7

Action n°5 – Mieux agir sur les situations d'incurie.....8

OBJECTIF N°2 : SYSTÉMATISER LA MISE EN ŒUVRE DES OUTILS ADMINISTRATIFS POUR CONTRAINDRE À LA RÉALISATION DES TRAVAUX.....9

Action n°6 - Prendre les mesures de polices administratives et les exécuter au frais et risque des propriétaires défaillants (hébergement, relogement, travaux).9

Action n°7 - Promouvoir les conventions décence CAF/EPCI afin de conserver les allocations logement perçues par les propriétaires bailleurs pour tout logement non décent.....10

Action n°8 – Étendre le permis de louer à tous les secteurs où se concentre de l'habitat indigne et renforcer les actions conduites sur les logements repérés....11

Action n°9 - Systématiser la mise en place des astreintes et des amendes.....12

Action n°10 - Reconquérir les centres anciens dégradés par une intervention volontaire de la puissance publique.....12

OBJECTIF N°3 : MIEUX COMMUNIQUER ET SENSIBILISER.....13

Action n°11 – Multiplier les actions de communication et sensibilisation.....13

Action n°12 – Mieux faire connaître les aides de l'ANAH dont les propriétaires peuvent bénéficier pour rénover leurs logements.....14

Action n°13 – Développer les compétences des acteurs du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne et former les élus.....14

Action n°14 – Mettre en place au niveau supra-communal des équipes d'experts et d'assistance technique.....15

OBJECTIF N°4 : CIBLER LES MARCHANDS DE SOMMEIL.....16

Action n°15 – Contrôler l'ensemble du patrimoine des marchands de sommeil propriétaires de plusieurs logements indignes16

ANNEXES.....	18
1/ Carte de localisation du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).....	18
2/ Carte des comités locaux de lutte contre l’habitat indigne.....	18
3/ Carte des programmes d’amélioration de l’habitat.....	18
4/ Carte CAF du dispositif décence.....	18
5/ Carte permis de louer.....	18
6/ Les acteurs et présentation du pôle départemental LHI.....	18
7/ Les chiffres clés – baromètre LHI.....	18

OBJECTIF N°1 : AMPLIFIER LE REPÉRAGE DES LOGEMENTS INDIGNES ET AMÉLIORER LE TRAITEMENT DES SIGNALEMENTS

Les travaux menés dans le cadre du précédent plan ont permis la structuration du circuit de signalement, l'amélioration du repérage et une meilleure articulation des acteurs au niveau territorial. Cette coordination s'appuie essentiellement sur la mise en place progressive depuis 2018 de comités locaux en charge de l'habitat indigne. A ce jour, 8 comités locaux existent - PHLV, CABM, CAHM, CCVH, SAM, villes de Lunel, Montpellier et Sète - 5 EPCI se sont engagés dernièrement dans la mise en place de ce dispositif : CC La Domitienne, CC du Clermontais, CC Pays de l'Or, CC du Pays de Lunel, CC du GPSL.

A l'échelle intercommunale, ces comités permettent le partage d'informations entre les acteurs et visent à coordonner le repérage, la mise en œuvre des outils de traitement et le suivi des situations (accompagnement social des familles, suivi des procédures). Adossés aux programmes d'intervention de l'ANAH (OPAH-RU, PIG), ils permettent à l'EPCI (ou commune dans certains cas) de s'appuyer sur l'opérateur ANAH pour l'animation de ce comité local.

Leur mise en place a permis un traitement conséquent de signalements : 800 signalements par an sur les années 2019-2021.

La mise en place de ces comités doit être encouragée afin que l'ensemble du territoire soit couvert et l'ensemble des signalements traités.

Aussi, le bilan du précédent plan pluri-annuel LHI a mis en évidence que les outils de suivi mis en place au sein de ces comités sont souvent disparates selon les territoires ce qui limite l'efficacité du traitement et le partage d'information sur le suivi des dossiers et procédures.

Au-delà de la mise en place de ces comités locaux, plusieurs actions ont été menées par les collectivités et les services de l'État permettant de mieux repérer les situations d'habitat indigne telles que la mise en place du permis de louer dans 38 communes, le numéro vert unique géré par l'ADIL, la mise en place d'actions de dépistage et de sensibilisation au saturnisme infantile auprès des professionnels de la PMI, des collectivités, ou bien encore la sensibilisation des entrants à domicile au repérage...

Action n°1 - Déployer au sein de chaque territoire des comités locaux permettant de coordonner la réponse au signalement

Il s'agira de finaliser la couverture du département en comités locaux de lutte contre l'habitat indigne (CLLHI).

Ces comités réunissent les services locaux (commune, EPCI, SCHS s'il existe, CCAS, ANAH) et les services de niveau départemental (ARS, ADIL, DDTM, CAF, DDETS, travailleurs sociaux du Département) et constituent un lieu de partage de l'information et d'expertise technique et juridique permettant d'orienter les dossiers vers une solution de traitement adaptée au contexte local et sur la base des outils mobilisables.

À ce jour, 3 EPCI⁴ ne sont pas couverts par un comité local LHI.

La mise en place de ces comités doit être généralisée afin que l'ensemble du territoire soit couvert et l'ensemble des signalements traités.

Par ailleurs, un bilan annuel du fonctionnement de ces comités sera dressé par le PDLHI afin de partager les difficultés et de dresser des pistes d'amélioration de leur fonctionnement.

Objectifs :

- **100 % du territoire couvert par des comités locaux**
- **Apporter une réponse adaptée à l'ensemble des signalements reçus**
- **Dresser un bilan d'activité annuel du fonctionnement des comités**

Indicateurs :

Taux de couverture : nombre d'EPCI couverts / nombre d'EPCI du département

Nombre signalements traités / nombre de signalements reçus

Pilote : DDTM + ARS

Action n°2 - Faciliter le signalement par voie dématérialisée des situations d'habitat dégradé

Afin de faciliter et encourager les signalements, un nouvel outil numérique gratuit développé par une startup d'État - **Histologe** - est proposé aux collectivités pour permettre à tout un chacun de signaler par voie dématérialisée les situations d'habitat indigne.

La mise en place de cet outil unique, simple et rapide à renseigner devrait permettre d'accentuer le nombre de signalements de la part des occupants mais aussi de toute personne ayant connaissance de ces situations.

L'outil « Histologe » sera déployé sur l'ensemble du territoire de l'Hérault en 2023.

Objectifs :

- **Poursuivre la présentation de l'outil Histologe auprès des collectivités et des partenaires**
- **Lancer une campagne de communication très large dans le cadre du déploiement de l'outil Histologe**
- **Dresser un bilan annuel de la mise en œuvre de l'outil**

Indicateur :

nombre de signalements enregistrés année n / nombre de signalements enregistrés année n-1

nombre de dossiers déposés et suivis sur la plateforme (évolution)

Pilote : DDTM

4 la Métropole en dehors de Montpellier, les communes de la CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises et celles de la CC des monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc

Action n°3 - Repérer les propriétaires bailleurs qui ne se soumettent pas au permis de louer

Un premier bilan du permis de louer a été dressé en décembre 2021 et a mis en avant que l'instauration de cet outil permet de multiplier le repérage des situations de désordres dans les logements loués. Cependant, il demeure des propriétaires qui ne se soumettent pas à cette obligation et de nombreux logements potentiellement indignes non repérés.

Pour palier à cette difficulté, la construction et le déploiement de partenariats opérationnels entre la CAF et les collectivités conjointement au dispositif décence déjà mis en place, permettra de détecter les propriétaires qui ne se seront pas soumis à cette obligation réglementaire et sera de nature à accroître l'efficacité de ce dispositif.

Une expérimentation a d'ailleurs été initiée fin 2021 au niveau de la Métropole de Montpellier (quartier Celleneuve). Celle-ci a permis de déceler plusieurs propriétaires fautifs. En fonction des désordres constatés, des actions coercitives seront mises en œuvre.

Après analyse des impacts et des avantages, cette expérimentation pourra être étendue à d'autres territoires.

Objectifs :

- **Transmission des données d'ouverture de droits à allocation logement par la CAF dans les périmètres où a été instauré le permis de louer et une convention décence CAF/EPCI**

Indicateurs (données fournies par les collectivités) :

nombre de logements repérés / nombre de logements pour lesquels le propriétaire a fait une demande d'autorisation de mise en location

nombre de logements non décents / nombre de logements repérés par les fichiers CAF

Pilote : CAF

Action n°4 – Mieux détecter le risque de saturnisme infantile

Le saturnisme infantile est l'intoxication par le plomb des jeunes enfants liée à la présence de peintures anciennes dégradées dans certains logements d'avant 1949. Celle-ci se fait principalement par l'ingestion d'écaillés et de poussières de peinture au plomb et est à l'origine d'effets irréversibles sur la santé des enfants. Cette problématique reste encore trop méconnue des médecins généralistes et fait l'objet d'une sous-déclaration malgré la présence de nombreux centres anciens dans l'Hérault cumulant les facteurs de risques : présence de population en difficultés économiques et sociales, habitat d'avant 1949 et dégradé. En France, de l'ordre de 2 % des enfants de 6 mois à 6 ans ont des valeurs de plombémie > 50 µg/L (Haut Comité de Santé Publique).

Des actions de dépistage sur Montpellier en collaboration avec le SCHS, la CAF et le CD34 (PMI) ainsi que des actions de prévention du risque dans les logements d'assistantes maternelles et de familles d'accueil ont été menées dans le département. Dans le cadre du dépistage mené sur Montpellier, 22 % des enfants testés étaient concernés par une plombémie (taux > 50 µg/L) ou une imprégnation saturnine (25 < taux < 50 µg/L).

Ces actions sont à poursuivre et à déployer sur le territoire.

Par ailleurs, une sensibilisation des entrants à domicile au repérage des situations à risque d'exposition (présence de mineurs/femmes enceintes/habitat dégradé d'avant 1949) doit être déployée.

Objectifs :

- **Sensibiliser les partenaires (opérateurs, entrants à domicile, communes, EPCI,...) sur le risque de saturnisme infantile dans des logements anciens**
- **Engager des actions de dépistage de saturnisme infantile**
- **Prévenir le risque de saturnisme dans les logements des assistantes maternelles et des familles d'accueil**
- **Informar les communes sur le risque saturnisme infantile dans les établissements recevant des enfants (crèches, écoles maternelles et primaires publiques et privées)**

Indicateurs :

Nombre d'actions de dépistage initiées

Nombre de signalements de risque d'exposition au plomb

Nombre de cas de saturnisme (taux de plombémie supérieur à 50 µg/L) et d'imprégnation saturnisme / nombre de primo-dépistage

Nombre de logements d'assistantes maternelles ou de famille d'accueil repérés

Nombre de procédures de police de l'habitat indigne engagées

Pilote : ARS

Action n°5 – Mieux agir sur les situations d'incurie

Les signalements de situations d'incurie dans le logement (avec ou sans syndrome de Diogène) de la part des pompiers, travailleurs sociaux, maires, voisinage sont en recrudescence, ce phénomène étant lié au vieillissement de la population et à l'évolution de la société vers plus d'individualisme.

La résolution de ces situations souvent complexes nécessite d'intervenir sur les champs environnemental, social et médico-psychologique et de co-construire une réponse partenariale intégrant ces différentes composantes. Toutefois, les outils et modes d'intervention « classiques » des institutions sont mis en échec du fait de l'isolement social dont sont victimes ces personnes « qui n'ont besoin de rien ». Une première étape visant à recréer un lien de confiance avec la personne est indispensable afin de déployer les solutions institutionnelles idoines (procédure d'insalubrité, accompagnement social et médico-psychologique, mise en place de service d'aides à domicile...). A ce titre, l'ARS finance l'opérateur Viavoltaire pour déployer une démarche d'« aller vers » et coordonner la réponse partenariale.

Toutefois, la demande étant croissante et concernant l'entièreté du territoire, des modalités de contractualisation avec les collectivités doivent être mises en place pour compléter le dispositif.

Objectifs :

- **Inciter les collectivités à contractualiser avec un opérateur spécialisé**
- **Faire connaître le dispositif de démarche d'« aller vers » et déployer l'opérateur retenu sur les situations les plus prégnantes**
- **Sensibiliser les acteurs amenés à intervenir dans le champs de l'incurie**

Indicateurs :

Nombre de situations d'incurie prises en charge / nombre de signalements

Pilote : ARS

OBJECTIF N°2 : SYSTÉMATISER LA MISE EN ŒUVRE DES OUTILS ADMINISTRATIFS POUR CONTRAINDRE À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Plusieurs leviers administratifs peuvent être actionnés pour contraindre les propriétaires défaillants et régler les situations d'habitat indigne.

Ces leviers concernent :

1/ La police administrative spéciale de l'habitat :

- l'insalubrité, relevant du préfet et diligenté par l'ARS et les 3 SCHS du département (Montpellier, Sète et Béziers)

- la mise en sécurité des immeubles (ex-péril) relevant du maire ou du président de l'EPCI (si transfert de la compétence)

2/ La police du maire relative au respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

3/ L'intervention de la CAF dans le cadre du dispositif décence et mise en place de la conservation des aides aux logements

4/ La mise en œuvre des amendes en cas de non-respect des règles relatives au permis de louer

5/ Les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) ou réparable et sous opération de restauration immobilière (THIRORI) visent à s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle d'un îlot

Sur les années 2019-2021, un nombre conséquent d'actes a été pris par les autorités publiques.

Cependant, il demeure à ce jour des arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité qui restent non suivis d'effets par les propriétaires indécents. L'exécution forcée des mesures (hébergement/relogement/travaux) en lieu et place des propriétaires défaillants posent des difficultés pour les services de l'État et des collectivités.

Action n°6 - Prendre les mesures de polices administratives et les exécuter au frais et risque des propriétaires défaillants (hébergement, relogement, travaux)

Lorsque le logement porte atteinte à la santé et la sécurité des occupants, la police unique de l'habitat indigne mise en œuvre par le préfet (insalubrité) ou le maire/Président d'EPCI (sécurité) permet de contraindre le propriétaire à faire les travaux et de protéger les occupants. Certaines collectivités peuvent rencontrer des difficultés dans la mise en œuvre de ces procédures au regard de leurs moyens humains et techniques.

Dans certains cas, suite à la prise d'un arrêté de police de l'habitat indigne (insalubrité et sécurité), le bailleur ne se soumet pas aux prescriptions de l'arrêté et la situation d'habitat indigne n'est pas résolue.

Plusieurs leviers existent visant à accentuer la contrainte auprès du propriétaire tels que la mise en œuvre d'astreintes administratives (cf. action n°8), l'hébergement, le relogement et les travaux d'office réalisés par la puissance publique aux frais et risques du propriétaire.

Dans les cas de situation d'urgence, les astreintes ne peuvent s'appliquer et les travaux d'office avec ou sans hébergement restent la seule alternative à la puissance publique pour remédier à la situation d'habitat indigne.

Objectif :

- **S'appuyer sur les acteurs de terrain (SCHS, collectivités, associations, CCAS, élus,...) pour engager l'hébergement d'office et les travaux d'office.**
- **Contractualiser avec un ou des opérateurs en capacité de mettre en œuvre des hébergements d'office (y compris accompagnement social des ménages) et travaux d'office.**

Indicateur

Nombre d'arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité

Nombre d'arrêtés municipaux ou intercommunaux de mise en sécurité

Nombre d'arrêtés de mainlevée

Délai moyen de traitement de l'insalubrité (délai entre prise de l'arrêté) et levée de l'arrêté

Nombre de relogements définitifs et d'hébergements d'office par substitution du propriétaire

Nombre de travaux d'office

Pilote : DDTM, DDETS, ARS

Action n°7 - Promouvoir les conventions décence CAF/EPCI afin de conserver les allocations logement perçues par les propriétaires bailleurs pour tout logement non décent

Le dispositif décence a été mis en place par la CAF et le Conseil départemental de l'Hérault dès 2008. A l'origine seuls les signalements transmis à la CAF étaient traités.

Depuis 2015, la CAF de l'Hérault a développé des conventions avec des collectivités permettant à cette dernière d'être habilitée et à réaliser les constats de non décence et les contre-visites, pour l'ensemble des sollicitations reçues sur son territoire.

Il s'agit après constatation de la non décence d'un logement par la collectivité habilitée, de mettre en place la mesure de conservation de l'allocation logement sur une durée de 18 mois avec possibilité de renouveler la période de conservation (2*6mois). Au terme de l'ensemble des périodes de conservation (18+12 mois) le droit à l'aide au logement sera suspendu et perdu pour le bailleur.

Cette mesure est de nature à accentuer la contrainte qui pèse sur le bailleur afin qu'il engage les travaux de mise aux normes.

Il s'organise en 4 étapes :

- réception des signalements
- réalisation d'un constat de décence
- phase de travaux du bailleur et conservation de l'allocation logement par la CAF
- contre-visite pour constater la mise aux normes

Ces conventions vont permettre de rendre plus efficace le traitement de l'habitat non décent sur les territoires.

A ce jour, 13 territoires sont couverts par une convention partenariale décence (le PHLV, la CABM, la CAHM, la CC du Lodévois et Larzac, les villes de Béziers, Sète, Montpellier et Lunel et plus récemment depuis le 01/01/2022, les 5 EPCI concernés par le PIG Hérault Rénov à savoir la CC La Domitienne, la CC du Clermontais, la CC du Pyas de Lunel, la CC du Pays de l'Or, la CC du Grand Pic Saint Loup) soit 12 EPCI et 3 communes.

Objectif :

- **Développer avec les territoires non dotés la mise en place d'un partenariat CAF/EPCI**

Indicateur :

nombre de territoires sans conventionnement CAF - objectif : 0

Pilote : CAF

Action n°8 – Étendre le permis de louer à tous les secteurs où se concentre de l'habitat indigne et renforcer les actions conduites sur les logements repérés

Le permis de louer est un outil efficace pour le repérage des situations d'habitat dégradé dans des quartiers bien ciblés et constitue un outil complémentaire aux pouvoirs de police en matière de LHI. Il s'agit pour les collectivités quand elles détectent une infraction à la procédure du permis de louer et qu'il s'agit d'un logement dégradé d'actionner tous les leviers réglementaires à leur disposition pour régler le problème d'indignité.

Objectif :

- **Repérer les secteurs de concentration d'habitat d'indigne et évaluer la pertinence de la mise en place du permis de louer**
- **Déployer la mise en place de l'amende administrative par l'État à la demande de la collectivité**
- **Dresser un bilan annuel par territoire du permis de louer**
- **Pour chaque constat d'infraction au permis de louer (location malgré refus, location sans autorisation,...), diligenter l'ensemble des procédures administratives (conservation des allocations logements par la CAF, arrêté insalubrité et de mise en sécurité) au-delà de la mise en place de l'amende administrative**

Indicateur :

Nombre de refus d'APML / nombre de demandes

Nombre de procédures enclenchées (autre que l'amende administrative) / nombre de dossiers en infraction non régularisés

Pilote : DDTM

Action n°9 - Systématiser la mise en place des astreintes et des amendes

Dans certains cas, suite à arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, le bailleur ne se soumet pas à l'injonction de travaux et d'hébergement prescrits par l'arrêté préfectoral ou l'arrêté de la collectivité. Le levier des astreintes administratives peut être mobilisé. 36 titres d'astreintes ont été émis sur les années 2019-2021 correspondant à 17 situations d'habitat indigne (traitement de l'insalubrité). Les titres sont ensuite recouverts par la DRFIP.

Dans le cadre du permis de louer, l'État peut, sur saisine d'une collectivité, mettre une amende à un propriétaire pris en défaut d'avoir loué son logement sans demande préalable ou malgré un refus.

Objectif :

- **Dresser un bilan annuel sur le recouvrement des astreintes et amendes**

Indicateurs :

nombre d'arrêtés d'astreintes administratives

nombre d'amendes administratives

délai moyen du recouvrement suite à l'émission d'un titre d'astreinte ou d'amende

montant réel recouvert par titre émis

Pilote : DDTM, DDFIP, ARS

Action n°10 - Reconquérir les centres anciens dégradés par une intervention volontaire de la puissance publique

En dehors des programmes d'intervention volontaire de l'ANAH type OPAH, PIG, les outils coercitifs que sont les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) ou rémissible (THIRORI) répondent à une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle d'un îlot.

Ces opérations subventionnées par l'ANAH sont à mobiliser en particulier dans le cadre des programmes tels qu'Action Coeur de Ville ou Petites Villes de Demain dans une logique de réinvestissement urbain en cœur de ville dégradé.

Ces outils sont encore assez peu déployés dans l'Hérault : 4 opérations sont en cours.

Objectif :

- **présenter le dispositif aux collectivités**
- **accompagner les collectivités dans le montage des dossiers de demande de subvention**

Indicateur :

Nombre de logements réhabilités, neufs produits dans le cadre de ces dispositifs

Pilote : DDTM

OBJECTIF N°3 : MIEUX COMMUNIQUER ET SENSIBILISER

L'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne nécessite la sensibilisation et la responsabilisation de l'ensemble de la population et des acteurs.

Il s'agit de faire savoir aux occupants qui vivent dans des conditions indignes et à toute personne ayant connaissance de ces situations, les modalités de signalements et les acteurs concernés par leur traitement et leur suivi. La mise en place d'un outil unique de signalement, simple et rapide à renseigner devrait permettre de faciliter le dépôt des signalements (cf action 2).

Il s'agit également de rappeler aux propriétaires et professionnels de l'immobilier leurs obligations et les risques encourus en cas de manquements, mais également les aides dont ils peuvent bénéficier.

Par ailleurs, la lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur différentes réglementations qu'il convient de connaître et de maîtriser. Pour cela le développement des compétences des acteurs qui interviennent dans le champ de la LHI est nécessaire.

Action n°11 – Multiplier les actions de communication et sensibilisation

Il est à prévoir la mise en place d'actions de communication, sensibilisation spécifiques auprès de toute personne ayant connaissance de ces situations telles que les entrants à domicile (travailleurs sociaux, aides à domicile,...) et également auprès des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, syndics,...).

Les entrants à domicile ont bénéficié pour certains d'entre eux sur les trois dernières années d'actions de sensibilisation qu'il conviendra de poursuivre.

Objectifs :

- **Lancer une campagne de communication très large dans le cadre du déploiement de l'outil Histologe**
- **Systématiser la communication après chaque mise en place d'amendes, travaux d'office par la puissance publique**
- **Diligenter des actions de sensibilisation/formation auprès des entrants à domicile (travailleurs sociaux, professionnels de santé, associations, fédérations, entreprises d'entrants à domicile et également des professionnels de l'immobilier)**
- **Sensibiliser les associations d'insertion par le logement (bénéficiant notamment de l'intermédiation locative) et les structures de protection des majeurs.**

Indicateurs :

nombre d'actions de communication (journée de sensibilisation, édition et diffusion de communiqué de presse, plaquettes, affiches, vidéos, posts sur les réseaux sociaux,...)

Pilote : DDTM, ARS

Action n°12 – Mieux faire connaître les aides de l'ANAH dont les propriétaires peuvent bénéficier pour rénover leurs logements

La lutte contre l'habitat indigne vise d'abord à inciter les propriétaires des immeubles présentant des désordres à procéder aux travaux de rénovation nécessaires. Cette dimension incitative est au cœur des dispositifs d'OPAH ou PIG portés par l'ANAH et les collectivités - 30% des logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI) concernent des propriétaires occupants.

Sur les trois dernières années, la mobilisation des aides ANAH dédiées à la lutte contre l'habitat indigne s'élève à près de 7M€. Une telle enveloppe a permis de rénover 343 logements.

Malgré ce montant significatif, il reste beaucoup à faire. La lutte contre l'habitat indigne doit devenir un axe prioritaire des programmes d'intervention de l'ANAH (PIG et OPAH-RU).

Objectifs :

- **Communiquer massivement sur les aides y compris celles d'autres structures telles que Fondation Abbé Pierre**

Indicateurs :

Nombre de dossiers subventionnés au titre de la LHI année N / nombre de dossiers LHI en année N-1 pour chacun des programmes d'intervention

Pilote : DDTM

Action n°13 – Développer les compétences des acteurs du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne et former les élus

Cela passe par la mobilisation de compétences techniques dans le domaine qui nécessitent des actions de formation et de sensibilisation ciblées.

Dans un souci d'acculturation et de développement des compétences des acteurs de la LHI, un réseau des acteurs des collectivités sera mis en place. Il pourrait notamment être utilisé pour partager les expériences, les bonnes pratiques, définir de la doctrine, des procédures départementales, traiter certaines thématiques particulières ou bien renforcer l'efficacité de certains dispositifs.

Des thématiques d'intérêt ou émergentes telles que la sensibilisation au repérage des entrants à domicile, la lutte contre le saturnisme infantile, la prise en charge des situations d'incurie, la mise en œuvre des mesures de sécurité (notamment pour les équipements communs), la mise en place de l'outil Histologe ou bien encore la lutte contre les punaises de lit pour faire suite au plan national, pourraient y être abordées.

Aussi, ces formations devront être l'occasion de promouvoir auprès des maires ou Président d'EPCI leur pouvoir en matière de respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Lorsque le logement est peu dégradé et présente seulement quelques manquements aux règles d'hygiène, le maire est compétent pour rappeler la règle, mettre en demeure le propriétaire et constater l'infraction le cas échéant. Cet outil administratif est peu connu des maires et peu utilisé.

Objectifs :

- **Diligenter des actions de formation, sensibilisation à destination des élus en partenariat avec le CFMEL et de l'ensemble des acteurs intervenant dans la LHI**
- **Mise en place et animation d'un réseau LHI**

Indicateurs :

nombre d'actions de formation diligentées
nombre de réunions du réseau
nombre de procédures et de doctrines validées

Pilote : DDTM + ARS**Action n°14 – Mettre en place au niveau supra-communal des équipes d'experts et d'assistance technique**

Au-delà de la maîtrise des différents outils et actions de sensibilisation, se pose dans certains territoires la question des moyens humains dédiés à cette mission.

Certaines situations imposent aux collectivités de pouvoir intervenir rapidement dans un cadre juridique et technique.

La mise en place d'une expertise technique mutualisée à une échelle supra-communale comme cela existe dans certains territoires (Métropole de Montpellier, CAHM) peut être une solution.

Objectifs :

- **S'assurer de la capacité de chaque collectivité compétente en matière d'habitat indigne à traiter avec rapidité et efficacité toute situation**
- **Identifier les territoires à enjeux sur la base d'un diagnostic des moyens mobilisés pour assurer les missions de LHI.**

Indicateur :

Nombre de dispositifs ou services mutualisés mis en place visant à conforter une expertise technique et intervention en matière de LHI
nombre d'arrêtés de mise en sécurité (ex-péril) pris par an par les collectivités

Pilote : sous-préfets + DDTM

OBJECTIF N°4 : CIBLER LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Malgré la mobilisation des outils administratifs par l'État et les collectivités, certains propriétaires ne se soumettent pas aux prescriptions des arrêtés édictés, soit par manque de moyens pour engager les travaux nécessaires, soit par volonté délibérée de véritables « marchands de sommeil » qui profitent de la vulnérabilité des ménages occupant les logements.

Les signalements remontés par les acteurs auprès des Procureurs en vue d'une action pénale sont dans la plupart des cas centrés sur le seul logement indigne ayant fait l'objet d'actions administratives. Les condamnations pénales quand elles existent sont souvent peu dissuasives.

Action n°15 – Contrôler l'ensemble du patrimoine des marchands de sommeil propriétaires de plusieurs logements indignes

Dans le cas de pratiques de marchands de sommeil caractérisées et afin d'arriver à des condamnations plus lourdes de ces propriétaires, l'enjeu est de multiplier les faisceaux d'indices. Un travail de fond doit être mis en œuvre par la mise en place d'une « task-force » inter-administrations de l'État et collectivités avec les partenaires de terrain afin de faciliter le partage d'informations pour une prise en compte globale de la délinquance « multi-fraudes ».

Les comités locaux de lutte contre l'habitat indigne(cf action n°1) peuvent être les lieux de repérage de ces pratiques.

Objectifs :

- **Identifier les marchands de sommeil (propriétaires physiques ou SCI) en lien avec l'ensemble des acteurs de terrain**
- **Contrôler de façon pro-active le patrimoine des logements des propriétaires incriminés**
- **Renforcer l'action de l'administration fiscale**
- **Étendre si besoin l'action en partenariat avec d'autres départements**
- **Remonter les informations croisées vers le Parquet**

Indicateurs :

- nombre de signalements au procureur
- nombre de condamnations par an

Pour faciliter ce travail inter-administrations il sera utile de nommer des référents au sein de l'ensemble des services de police et de gendarmerie

Pilotes : Procureurs, Préfet

Durée du plan pluriannuel:

Le présent plan pluriannuel est élaboré pour 4 ans. Un bilan annuel des objectifs définis sera réalisé et présenté en comité technique et diffusé à l'ensemble des membres du PDLHI, l'ensemble des EPCI et le Parquet.

Fabrice BELARGENT
Procureur de la République

A Montpellier le 15 NOV. 2022

Le procureur de Montpellier



Le préfet

Hugues MOUTOUH

Le procureur de Béziers



Le DDFIP

La Directrice Métiers

Anne - Marie AUDUREAU

Le directeur de la CAF

Le Directeur,

Thierry MATHIEU

Le directeur régional de l'ARS



Délégation Départementale
de l'Hérault
26/28 Parc Club Millénaire
1025 rue Henri Becquerel
CS 30001
34067 MONTPELLIER Cedex

ANNEXES

1/ Carte de localisation du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

2/ Carte des comités locaux de lutte contre l'habitat indigne

3/ Carte des programmes d'amélioration de l'habitat.

4/ Carte CAF du dispositif décence.

5/ Carte permis de louer

6/ Les acteurs et présentation du pôle départemental LHI

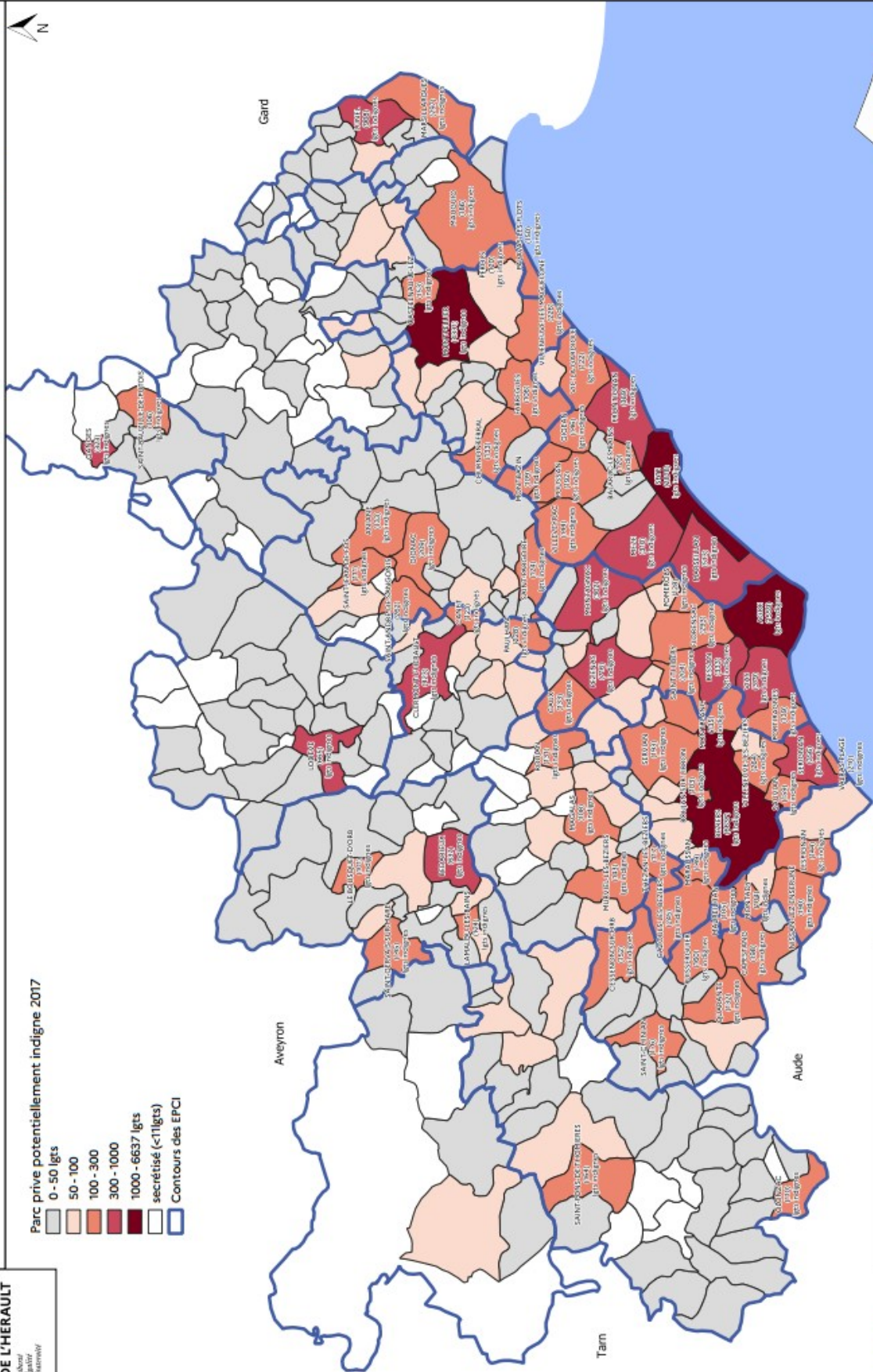
7/ Les chiffres clés – baromètre LHI

Parc privé potentiellement indigne (données 2017)



Parc privé potentiellement indigne 2017

- 0 - 50 lgts
- 50 - 100
- 100 - 300
- 300 - 1000
- 1000 - 6637 lgts
- secrétisé (<11lgts)
- Contours des EPCI



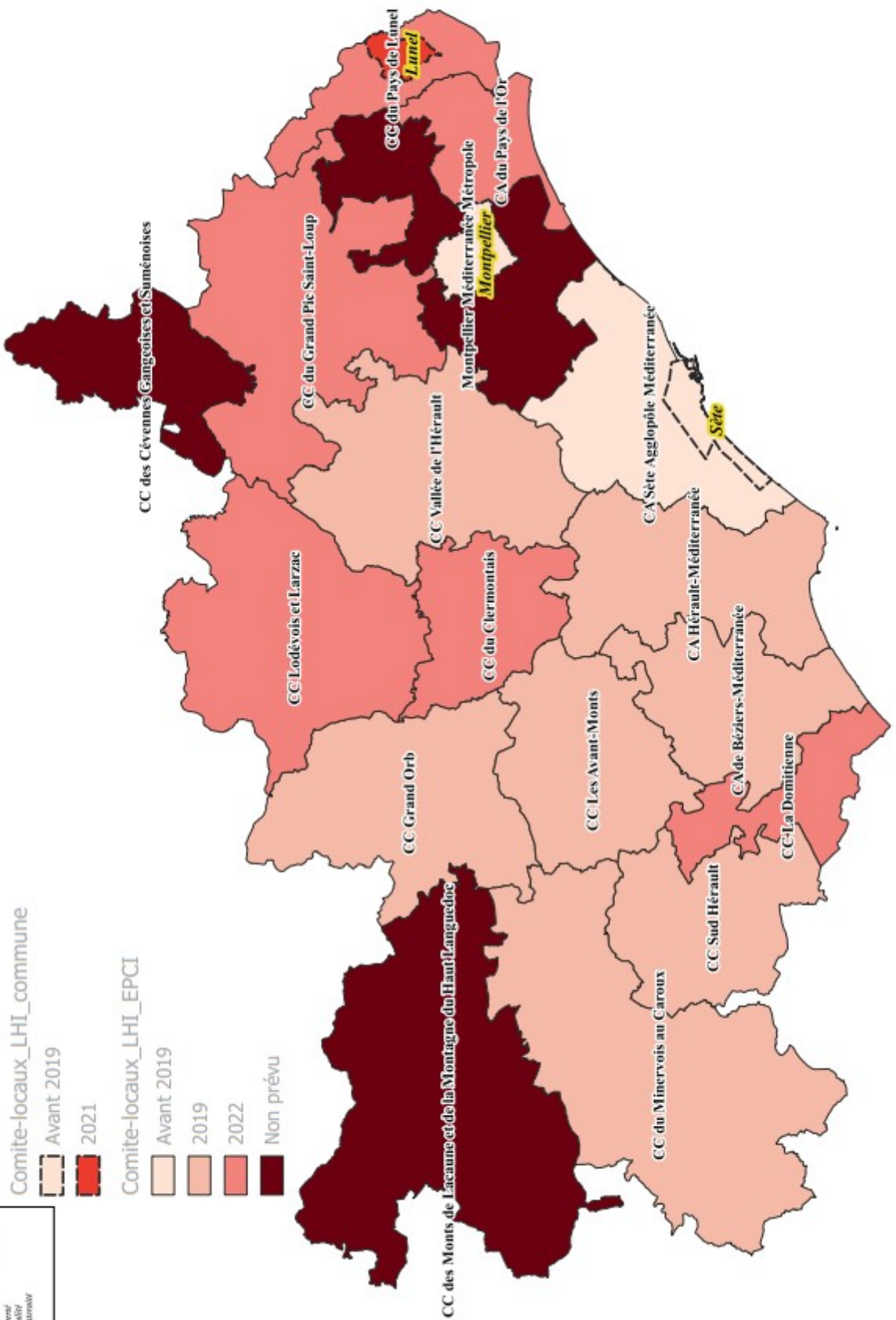
Source des données : © IGN, FIDICOM 2017
 Service producteur : DRI 34 - HCEP
 Date d'édition : 25/11/2021



Format A3
 1:350000

DDTM34
 Direction Départementale
 Territoriale et de la Mer

Hérault Comités locaux de Lutte contre l'habitat indigne - 2022



Source de données : SHAJ
 Service producteur : DDTM34-SHAJ
 Date d'impression : 14/04/2022

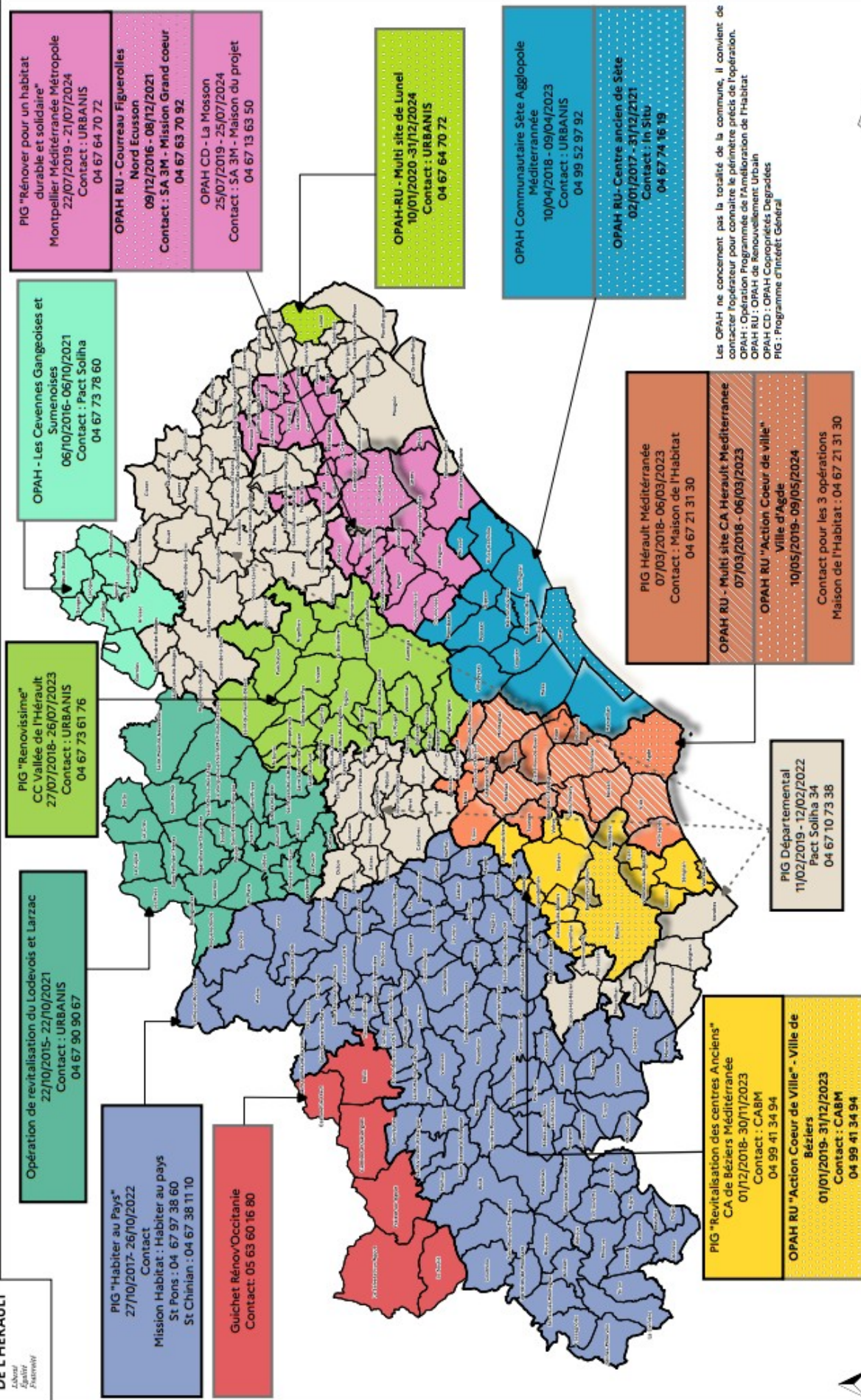


Format A3
 1:50000



Programme de l'amélioration de l'habitat

Parc privé - 2021



Les OPAH ne concernent pas la totalité de la commune, il convient de contacter l'opérateur pour connaître le périmètre précis de l'opération.
 OPAH : Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
 OPAH RU : OPAH de Renouveau pour l'Urbanisme
 OPAH CD : OPAH Communautaire Dégradées
 PIG : Programme d'Intérêt Général

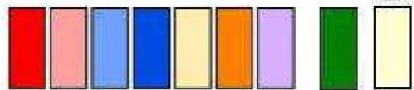


Format : A3
 1:424000

Source des données : ANAH, © IGN
 Service producteur : DDTM 34 - MCFP - SHAJ
 Date d'impression : 01/02/2021

Dispositif décence 2022

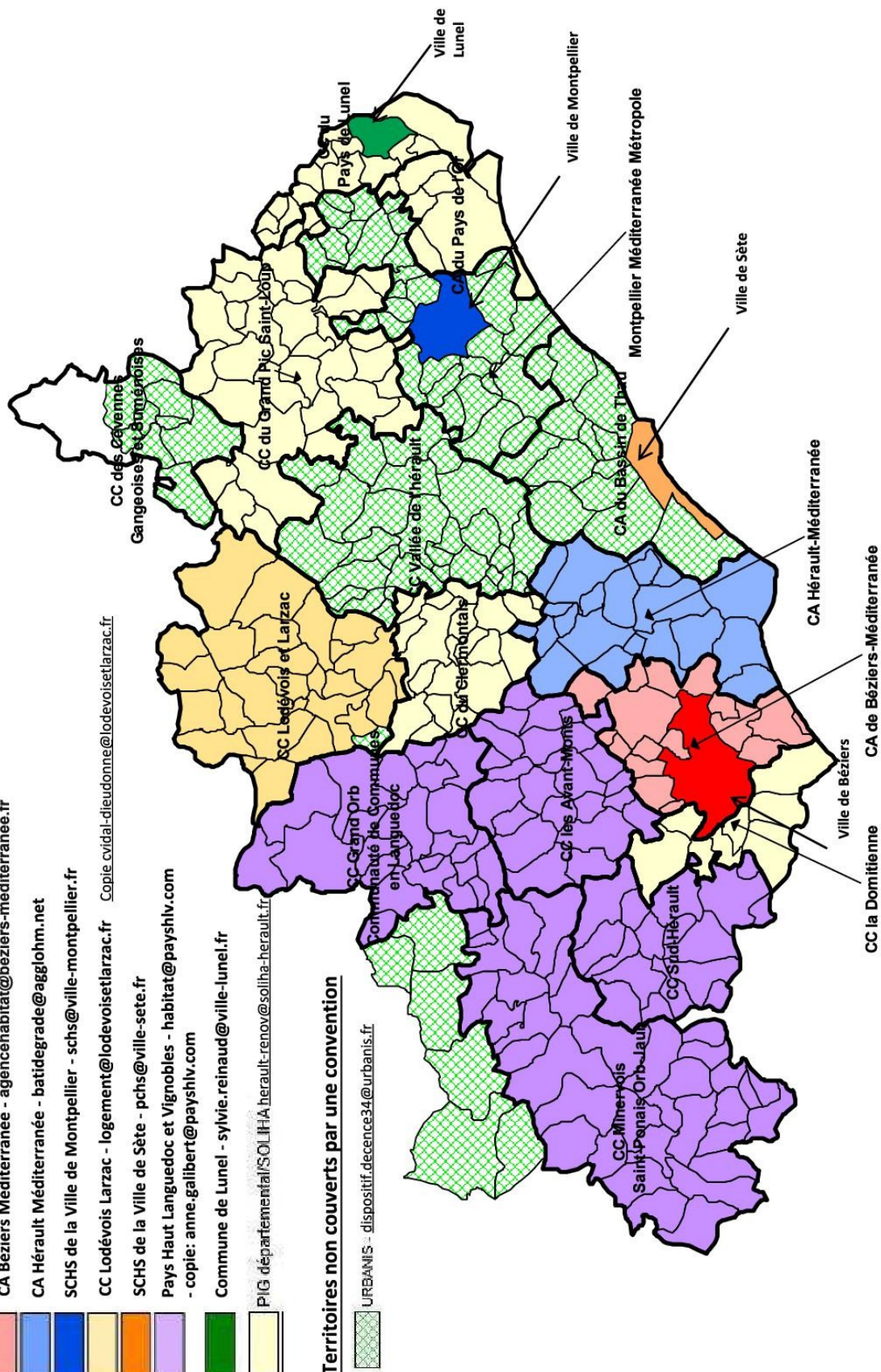
Territoires couverts par une convention



- SCHS de la Ville de Béziers - hygiene.habitat@ville-beziers.fr
- CA Béziers Méditerranée - agencehabitat@beziers-mediterranee.fr
- CA Hérault Méditerranée - batidegrade@agglom.net
- SCHS de la Ville de Montpellier - schs@ville-montpellier.fr
- CC Lodévois Larzac - logement@lodevoislarzac.fr Copie cvidal-dieudonne@lodevoislarzac.fr
- SCHS de la Ville de Sète - pchs@ville-sete.fr
- Pays Haut Languedoc et Vignobles - habitat@payshlv.com
- copie: anne.galibert@payshlv.com
- Commune de Lunel - sylvie.reinaud@ville-lunel.fr
- PIG départemental/SOLHIA herault-renov@solhia-herault.fr

Territoires non couverts par une convention

URBANIS - dispositif.decence34@urbanis.fr

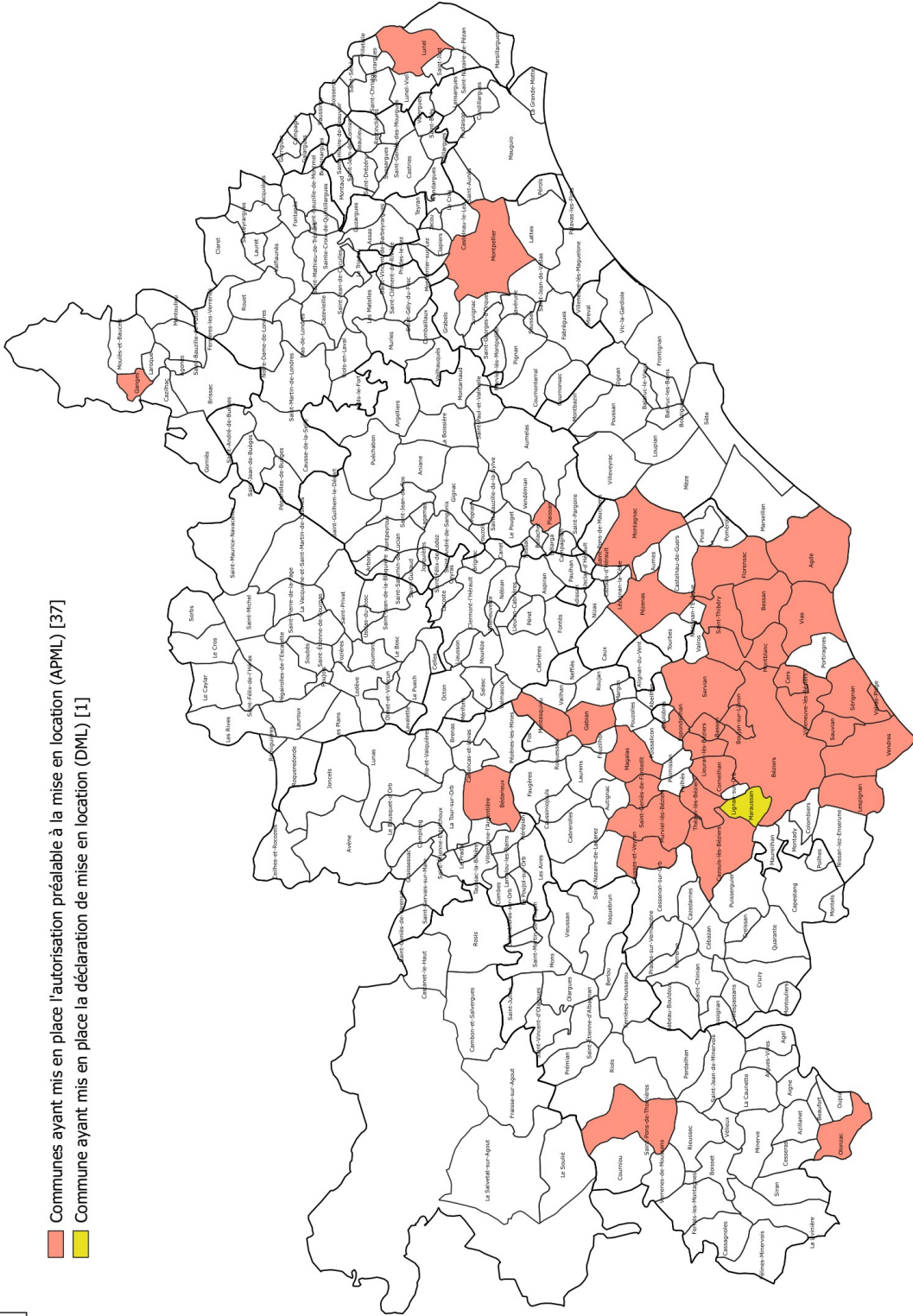


Permis de louer

Etat de la mise en œuvre du permis de louer au 01/07/2022



- Communes ayant mis en place l'autorisation préalable à la mise en location (APML) [37]
- Commune ayant mis en place la déclaration de mise en location (DML) [1]



Source des données : © IGN, DDTM34
Système : DDTM 34 - SH4
Date d'impression : 24/06/2022

Format A3
1:400044



ANNEXE

Les acteurs de la LHI

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

En avril 2010, le Pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne a été créé dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Cette instance vise à faciliter et développer le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement dans l'Hérault. Il est coanimé par la DDTM et l'ARS.

Il regroupe notamment :

- les services de l'Etat (sous-préfet référent LHI nommé en 2017, DDTM, DDCS),
- les magistrats référents dans le domaine de l'habitat indigne désignés par les procureurs de la République de Béziers et de Montpellier, étroitement associés à l'action du pôle,
- la délégation départementale de l'Hérault de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS),
- la délégation locale de l'ANAH,
- la Caisse d'allocation familiale (CAF),
- la Mutuelle sociale agricole (MSA),
- le Conseil départemental
- l'ADIL,
- les magistrats référents dans le domaine de l'habitat indigne (Béziers et Montpellier),
- la direction départementale de finances publiques (DDFiP),
- les 3 services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) de Montpellier, Béziers et Sète
- les principales collectivités locales impliquées et notamment les délégataires des aides à la pierre (Montpellier Méditerranée Métropole (3M) , CA Béziers Méditerranée, CA Hérault Méditerranée, Sète agglomération méditerranée).

Le pôle départemental peut s'élargir à d'autres structures impliquées sur l'habitat dégradé et associer à ses travaux, en tant que de besoin, toute personne ou service compétent dans le domaine de l'habitat,

Objectifs du pôle :

- proposer et coordonner des actions destinées à lutter contre l'habitat dégradé;
- permettre l'échange et la coordination entre partenaires intervenant dans le cadre des situations d'habitat dégradé, avec procédure ou sans;
- évaluer les actions et en proposer une réorientation éventuelle ; mobiliser et informer le public et les acteurs institutionnels sur tous les thèmes permettant d'agir contre l'habitat dégradé;
- informations et appuis juridiques aux différents partenaires ;
- mettre en place un observatoire nominatif départemental de l'habitat dégradé.

Cet observatoire, prévu par la loi, permet le 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).

Fonctionnement du pôle :

- une formation plénière, présidée par le préfet, se réunissant une fois par an, à laquelle sont

étroitement associés les procureurs de la République, co-animée par la DDTM et la DD de l'ARS,

- un comité technique, se réunissant tous les trois mois environ ou en tant que de besoin,
- les groupes thématiques :
 - Signalement et repérage , pilote ARS
 - Mise en œuvre des politiques pénales définies par les parquets, secrétariat DDTM
 - Saturnisme, pilote ARS
 - Travaux d'office, pilote SCHS de Montpellier
 - Relogement, pilote DDCS
 - « Diogène », pilote ARS
 - Astreintes administratives, pilote DDTM

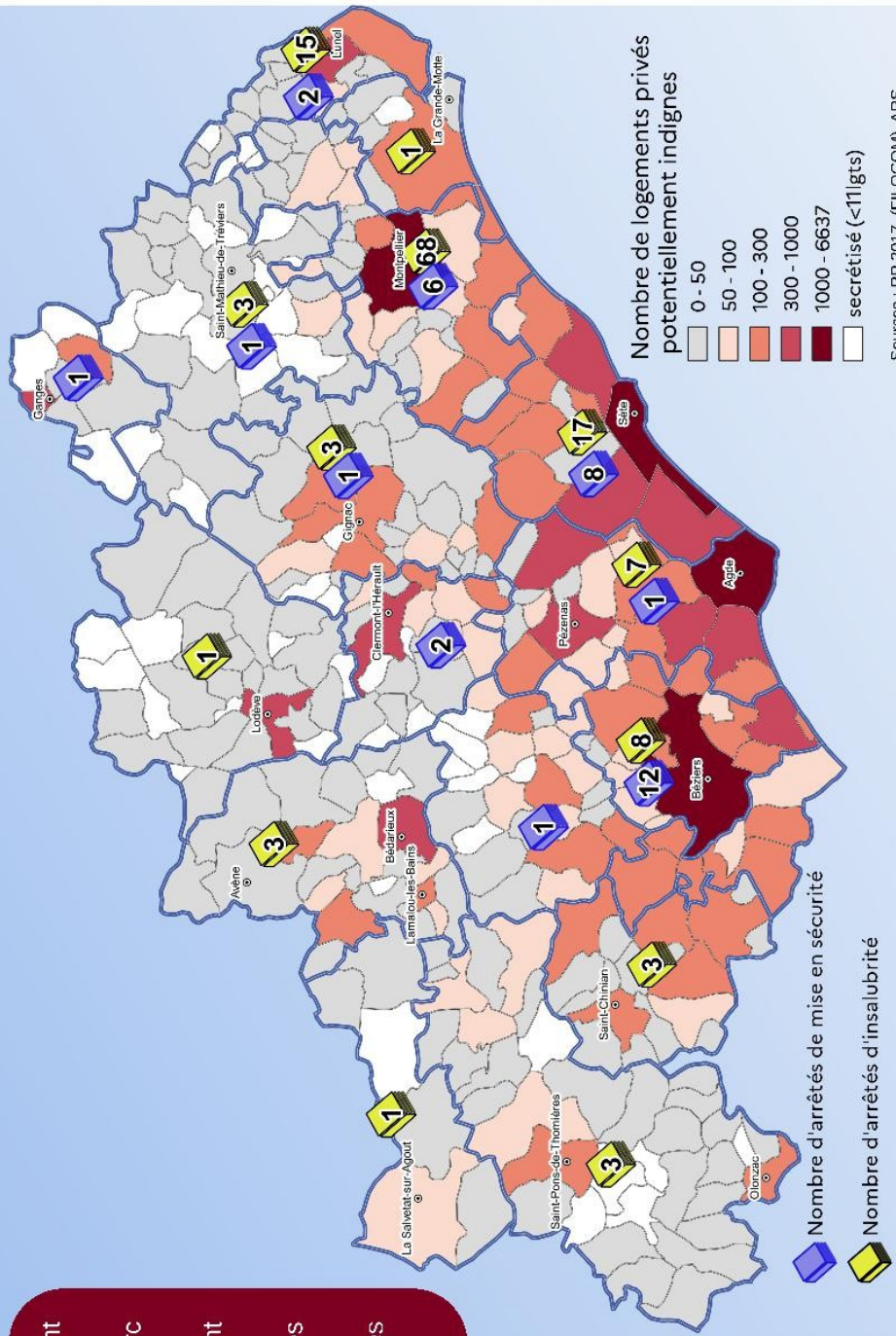
....

CHIFFRES CLÉS

38.500 logements privés potentiellement indignes (PPPI)
7,8 % des résidences principales du parc privé potentiellement indignes
68 % des logements potentiellement indignes concentrés sur la plaine littorale
12 à 24 % : part du PPPI dans les centralités historiques de l'arrière pays
> 16 % : part du PPPI dans les EPCI des hauts cantons de l'Hérault

Ce qu'il faut retenir en 2021

- 865** signalements
- 571** constats de non décence
- 133** arrêtés d'insalubrité
- 35** arrêtés de mise en sécurité
- 37** communes ont instauré le permis de louer
- 15/12/2021** : 1^{er} COPIL Permis de louer
- 112** logements très dégradés rénovés avec des aides de l'ANAH

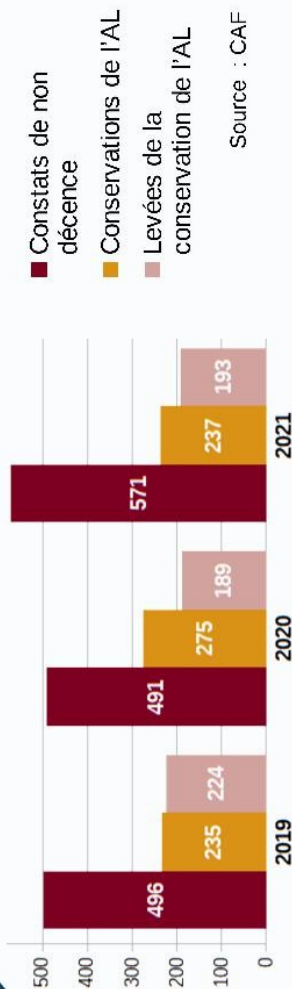


Un logement est considéré comme « indigne » dès lors que son occupation fait peser un risque sur la santé ou la sécurité des personnes.

La lutte contre l'habitat indigne

Baromètre Hérault Année 2021

Caisse d'allocations familiales : contrôle de la décence des logements



En cas de non décence et si le propriétaire bailleur ne fait pas les travaux dans le délai imposé, la CAF peut conserver les allocations logement (AL) perçues par le bailleur*

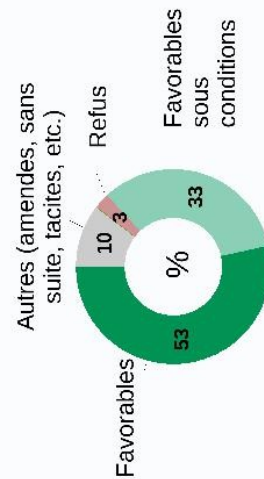
*18 mois, renouvelable 2 fois 6 mois

Permis de louer : contrôle préalable des mises en location

37 communes concernées
2 622 demandes

Tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur concerné à demander une autorisation préalable pour la mise en location d'un logement.

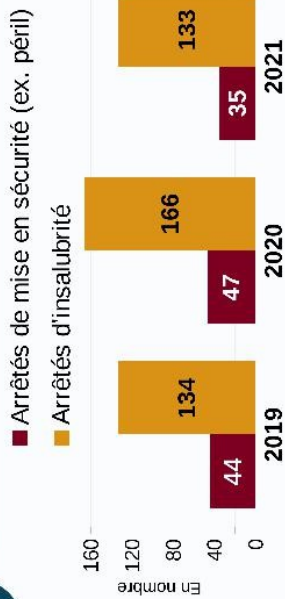
Bilan 2019/2021



3 amendes prononcées par le préfet à l'encontre de propriétaires.



Arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité



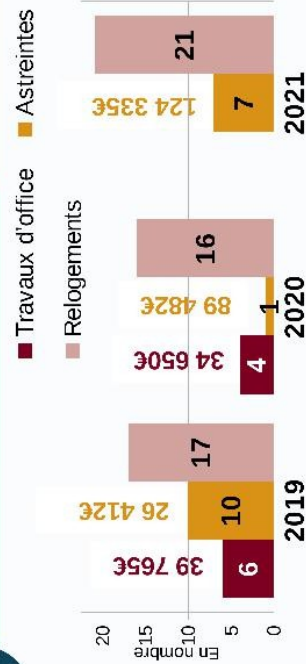
Arrêté de mise en sécurité : si un immeuble ou un logement présente un danger pour la sécurité des habitants et des riverains, le maire doit en interdire l'accès.

Arrêtés d'insalubrité : si un immeuble ou un logement présente des dégradations pouvant constituer un danger pour la santé des personnes, le préfet doit ordonner des travaux de remise en état du logement.

Sources : ARS, @CTES et collectivités (données non exhaustives)



Mesures d'exécution d'office



Astreinte administrative : il s'agit d'une contrainte financière à l'encontre des propriétaires défaillants dans l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté (hébergement, relogement, travaux).

Exécution d'office : en cas de carence du propriétaire, le maire ou le préfet peut assurer l'exécution des mesures prescrites au frais du propriétaire (travaux, hébergement, relogement) pour mettre fin aux désordres constatés.

Mise à jour octobre 2022