

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 22/12/2023 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Tania SCHEUER, Madame Marion SENGLER, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Jennifer JUND, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Geneviève MULLER-STEIN donne procuration à Monsieur Eric CONRAD, Madame Orianne HUMMEL donne procuration à Monsieur Robert ENGEL, Madame Mathilde FISCHER donne procuration à Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Monsieur Erick CAKPO, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Yvan GIESSLER donne procuration à Monsieur Denis DIGEL

Convention de partenariat 2024-2029 du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

N° DCM_138_2023

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Urbanisme et Habitat
Service instructeur : Réglementation et Affaires Générales
Rapporteur : Monsieur Stéphane ROMY

1) Rappel du contexte

La lutte contre l'habitat indigne est un axe prioritaire du gouvernement dans la politique du logement. Cette action constitue un enjeu fondamental en termes de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement.

Cette action est structurée autour d'un pôle départemental qui a vocation à fédérer tous les acteurs du logement.

Dans le Bas-Rhin, la dynamique partenariale a été initiée dès 2004 avec un dispositif piloté initialement par la CAF. Ce dispositif a été modifié et puis repris en 2009 avec un co-pilotage partagé entre l'État et le Conseil Départemental dénommé « Dispositif départemental d'éradication du logement indigne ou non décent (DDELIND).

Dans le cadre de la circulaire du 8 juillet 2010 sollicitant la mise en place de Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, il a été décidé que le DDELIND ferait office de Pôle pour le département du Bas-Rhin. Le plan de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) cosigné entre le Préfet et le procureur de la république a été intégré au dispositif en 2019.

Pour rappel, la Ville de Sélestat a affiché sa volonté de lutter contre le logement indigne et officialisé son partenariat avec le DDELIND par convention depuis le 1^{er} septembre 2015.

Suite à un repositionnement des politiques portées par la CeA, cette dernière a décidé en 2023 de mettre fin au co-pilotage du DDELIND et du secrétariat du guichet unique des signalements.

2) Mise en place du PDLHI 2024-2029

Le dispositif actuel de lutte contre l'habitat indigne sera donc repris à partir du 1er janvier 2024 dans le cadre de la nouvelle gouvernance avec un pilotage assuré exclusivement par l'Etat. Celui-ci reprendra également le secrétariat de la commission de suivi et la gestion du guichet unique des signalements par l'intermédiaire d'un nouvel outil national Histologe.

Une nouvelle convention ayant pour objet de définir les modalités de partenariat permettant de lutter efficacement contre le logement indigne et non décent par du repérage, une analyse et un traitement adapté dans le cadre du PDLHI 67 a donc été rédigée.

Cette nouvelle convention conclue pour une durée de six ans (2024-2029) vient formaliser les missions du Pôle départemental, son fonctionnement, sa gouvernance et les engagements des partenaires. Elle sera complétée par un plan pluriannuel d'action sur cette même période.

3) Les partenaires

Cette convention multi partenariale est conclue entre :

- la Préfecture
- la Direction Départementale des Territoires
- la Direction Départementale de l'emploi, du travail et des solidarités
- l'Agence Régionale de Santé (ARS)
- la Collectivité européenne d'Alsace
- l'Eurométropole de Strasbourg
- les communes de Schiltigheim, Bischeim, Haguenau et Sélestat
- l'Association des Maires du bas-Rhin
- L'Agence Départementale d'Information sur le logement (ADIL 67)
- la Confédération Nationale du Logement du Bas-Rhin et l'Union Départementale de la Confédération Syndicale des familles du bas-Rhin

4) Les axes de travail

Dans le cadre de cette convention, le bilan du DDELIND sur la période 2019-2023 a permis de définir les orientations concernant le repérage des situations, les procédures de traitement des signalements et le suivi des mesures mises en œuvre.

Les axes de travail retenus à l'issue de ce bilan sont les suivants :

- améliorer le repérage des situations en lien avec les collectivités
- poursuivre l'information et la sensibilisation du grand public, des

- collectivités et des travailleurs sociaux
- assurer un meilleur suivi des arrêtés et des signalements en cas de vacance du logement
- améliorer le traitement partenarial des situations en clarifiant les procédures relatives à l'accompagnement social et aux mesures d'hébergement/relogement des occupants
- renforcer l'application des mesures d'office et de l'astreinte administrative

Ces axes de travail seront déclinés dans le plan d'action pluriannuel 2024-2026.

5) Le rôle de la Ville de Sélestat dans le cadre du dispositif

La convention de partenariat reprend donc précisément les rôles et missions du pôle et ceux de chacun des partenaires signataires de la convention et notamment celui de la Ville de Sélestat à savoir :

- participer aux différentes instances du PDLHI 67
- désigner un élu pour participer au Comité Stratégique du PDLHI
- désigner un agent référent sur la thématique de la lutte contre l'habitat Indigne qui sera l'interlocuteur privilégié du Pôle Départemental. A la Ville, le service Réglementation et Affaires Générales a d'ores et déjà comme mission d'assurer les enquêtes relatives aux logements insalubres et leur suivi et d'appliquer la police spéciale du Maire en matière de mise en sécurité des bâtiments, murs ou édifices.
- mettre en oeuvre tous les moyens réglementaires à notre disposition pour résorber l'habitat indigne que ce soit au titre du RSD ou de la police du Maire, saisir l'ARS pour les situations d'insalubrité susceptibles de relever des dispositions du Code de la Santé Publique
- relayer au Pôle Départemental l'ensemble des signalements que nous recevons via Histologe
- privilégier les actions incitatives et le maintien dans le logement et s'engager de ce fait à informer les particuliers (propriétaires et locataires) sur leurs droits et obligations, sur les dispositifs (financiers et sociaux) existants relevant de la lutte contre l'habitat indigne
- apporter un appui aux services de l'Etat chargés de mettre en oeuvre, en cas de carence du propriétaire, des mesures d'hébergement ou de relogement, en mobilisant son réseau de travailleurs sociaux pour accompagner les ménages concernés
- alimenter annuellement la base de données de l'observatoire en communiquant la liste des mesures prises.

L'ensemble de ces missions correspond déjà à celles que le service Réglementation et Affaires Générales de la Ville de Sélestat en lien avec le CCAS prennent en charge dans le cadre du DDELIND.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable de la Commission Aménagement et Cadre de Vie réunie le 12/12/2023

- VU** *le Code Général des Collectivités Territoriales.*
- VU** *le Code de la Santé Publique.*
- VU** *le projet de convention de partenariat pour la mise en œuvre du PDLHI 2024-2029.*
- APPROUVE** le projet de convention de partenariat joint à la présente délibération.
- DÉSIGNE** Monsieur Stéphane ROMY pour siéger au comité stratégique du PDLHI.
- AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat pour la mise en œuvre du PDLHI, à signer les éventuels avenants sans conséquence financière ainsi qu'à veiller à sa bonne application.

PJ : projet de convention de partenariat pour la mise en œuvre du PDLHI avec 2 annexes :
- Bilan de la convention de partenariat pour la mise en œuvre du DDELIND 2019-2023
- Note sur la lutte contre l'Habitat indigne : condition de mise en place de l'astreinte administrative dans le département du Bas-Rhin

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Stéphane ROMY

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le



ID : 067-216704627-20231227-DCM_138_2023-DE



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Bas-Rhin (PDLHI 67) Convention de partenariat 2024-2029

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par la préfète de la région Grand Est, préfète du Bas-Rhin;

La Collectivité européenne d'Alsace, dénommée ci-après CeA, représenté par son président ;

L'Eurométropole de Strasbourg, dénommée ci-après EmS, représentée par sa présidente ;

La Ville de Strasbourg, représentée par sa maire ;

La Ville de Schiltigheim, représentée par sa maire ;

La Ville d'Haguenau, représentée par monsieur son maire ;

La Ville de Bischheim, représentée par son maire ;

La Ville de Sélestat, représentée par son maire ;

La Délégation Territoriale du Bas-Rhin de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, dénommée ci-après « ARS », représentée par sa déléguée territoriale ;

La Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin, dénommée ci-après « CAF », représentée par son directeur représentant légal et par la présidente du conseil d'administration ;

L'Association des Maires du département du Bas-Rhin, représentée par son président ;

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement, dénommée ci-après « ADIL », représentée par son président ;

La fédération de la Confédération Nationale du Logement du Bas-Rhin, dénommée ci-après « CNL 67 », représentée par son président ;

et

L'Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles, dénommée ci-après « UDCSF 67 », représentée par son président ;

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

La lutte contre l'habitat indigne est un axe prioritaire du gouvernement dans la politique du logement. Cette action constitue un enjeu fondamental en termes de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement. L'habitat indigne est également une source d'inégalités environnementales de santé pour des ménages souvent précaires, qui subissent les effets du mal-logement. Cette action est structurée autour d'un pôle départemental qui a vocation à fédérer tous les acteurs du logement. Cette mobilisation des acteurs de terrain, et une implication forte et constante des pouvoirs publics, sont les clés dans la réussite du traitement des situations.

Dans le Bas-Rhin, la dynamique partenariale a été initiée dès 2004 avec un dispositif piloté par la CAF, qui a été repris en 2009 avec un co-pilotage partagé entre l'État et le Conseil Départemental. Ce dispositif dénommé « Dispositif départemental d'éradication du logement indigne ou non décent » (DDELIND) a été intégré au Plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD) en 2005.

Dans le cadre de la circulaire du 8 juillet 2010 sollicitant la mise en place de Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, il a été décidé que le DDELIND ferait office de Pôle pour le département du Bas-Rhin. Le plan départemental 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), cosigné entre le Préfet et le procureur de la république, a été intégré au dispositif dès 2019.

Pour le Bas Rhin, les données les plus récentes, issues du fichier FILOCOM 2019, évaluent le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) à 9 216 logements contre 10 842 logements en 2015, soit 2,1% des résidences principales du parc privé. L'Eurométropole de Strasbourg concentre environ 30 % de ce parc avec une estimation de 3 021 logements potentiellement indignes, dont 1 794 à Strasbourg. Au-delà du PPPI, l'habitat indigne peut être repéré au travers des programmes locaux de l'habitat, d'études pré-opérationnelles, et, via les opérateurs, des opérations programmées en place.

Suite à un repositionnement des politiques portées par la CeA, la collectivité a décidé en 2023 de mettre fin au co-pilotage du DDELIND et du secrétariat du guichet unique des signalements. Elle met fin également à l'ensemble des financements versés dans le cadre du DDELIND aux associations et sur le chef de projet en charge du suivi des signalements.

Le dispositif actuel de lutte contre l'Habitat indigne sera repris à partir du 1er janvier 2024 dans le cadre d'une nouvelle gouvernance avec un pilotage assuré exclusivement par l'État. Celui-ci reprendra également le secrétariat de la commission de suivi et la gestion du guichet unique des signalements par l'intermédiaire d'un nouvel outil national Histologe.

Cette nouvelle convention vient donc formaliser les missions du Pôle Départemental, son fonctionnement, sa gouvernance et les engagements des partenaires.

Elle sera complétée par un nouveau Plan Départemental LHI pour la période 2024-2029 et un plan pluriannuel d'action sur cette même période.

Article 1 : Objet de la convention

Cette convention a pour objet de définir les **modalités de partenariat permettant de lutter efficacement contre le logement indigne et non décent**, par du repérage, une analyse et un traitement adapté, dans le cadre du « Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne » du Bas-Rhin, dénommé PDLHI 67.

Article 2 : Missions du pôle

Le Pôle Départemental est chargé de :

- mobiliser, assister et coordonner les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ou non décent, développer une culture partagée par l'ensemble des acteurs, mettre en réseau les partenaires, coordonner le partenariat ;
- définir et évaluer la stratégie de la lutte contre l'habitat indigne ou non décent, organiser et développer des actions visant à favoriser le repérage des situations, garantir le traitement, en synergie et de façon harmonisée, des situations identifiées dans toute leur complexité ;
- communiquer sur les actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ou non décent, développer l'information auprès du grand public et des partenaires extérieurs, notamment les collectivités territoriales, assurer une bonne information des propriétaires des occupants et du public, promouvoir les initiatives menées localement ;
- sensibiliser et former les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ou non décent, notamment les professionnels de l'accompagnement social, les professionnels de l'immobilier, etc.

Dans le cadre de cette nouvelle convention, le bilan du DDELIND sur la période 2019-2023 a permis de définir les orientations concernant le repérage des situations, les procédures de traitement des signalements et le suivi des mesures mises en œuvre (voir annexe 1).

Les axes de travail retenus à l'issue de ce bilan sont les suivants :

- améliorer le repérage des situations en lien avec les collectivités ;
- poursuivre l'information et la sensibilisation du grand public, des collectivités et des travailleurs sociaux ;
- assurer un meilleur suivi des arrêtés et des signalements en cas de vacance du logement ;
- améliorer le traitement partenarial des situations en clarifiant les procédures relatives à l'accompagnement social et aux mesures d'hébergement/relogement des occupants ;
- renforcer l'application des mesures d'office et de l'astreinte administrative.

Ces axes de travail seront déclinés dans le plan d'action pluriannuel 2024-2026.

Article 3 : Composition du pôle

Le Pôle Départemental est composé de trois instances :

- un comité stratégique :

Il se réunit a minima une fois par an sous la présidence de la préfète en charge de l'égalité des chances, référente en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il est préparé par la DDT en tant que pilote du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne. Il rassemble un représentant de chacun des signataires de la présente convention.

Le comité stratégique a pour mission de définir la stratégie en matière de lutte contre l'habitat indigne ou non décent, de définir les modalités de fonctionnement opérationnel du pôle, d'assurer le suivi, le bilan et l'évaluation des actions menées en matière d'habitat indigne ou non décent.

Il oriente les actions de communication et de formation auprès du grand public, des collectivités et des autres institutionnels acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ou non décent.

Au vu d'un bilan annuel, il définit les orientations stratégiques et un plan d'actions pluriannuel présentés au comité responsable du PDALHPD, ainsi que les actions à mener par les comités techniques.

- **un comité technique (COTECH) :**

Animé par la DDT, le comité technique se réunit en tant que de besoin à l'initiative d'un ou plusieurs partenaires, pour notamment :

- échanger sur les points d'actualité ou réglementaire spécifiques et ceux éventuellement retenus lors de la réunion du comité de pilotage ;
- donner toute cohérence aux pratiques professionnelles relevant de la lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du département et établir les protocoles y afférant.

- **un comité d'orientation et de suivi (COS) :**

Animé par la DDT, il se réunit à un rythme de 8 à 10 réunions par an, en présence des partenaires du Pôle pour permettre :

- d'évoquer les situations complexes proposées par les partenaires et nécessitant un avis collégial. Chacun des partenaires y évoque l'état d'avancement et les difficultés rencontrées dans le traitement de la situation ;
- d'examiner les suites données aux signalements orientés précédemment ;
- de clôturer les situations qui sont achevées (travaux effectués, interdiction définitive d'habiter, plainte non fondée), qui ne relèvent plus du dispositif (absence de coopération du locataire, logement vacant) ou encore qui sont relayées vers un autre dispositif plus adapté.

Article 4 : Rôles et missions de chacun des partenaires

4.1 Rôle et missions de la préfecture

La préfète en charge de l'égalité des chances :

- préside le comité stratégique du PDLHI 67
- assure la mobilisation des services préfectoraux lorsque les procédures le nécessitent, en lien avec le cabinet de la Préfète, si le recours à la force publique l'exige ;
- garantit le lien avec le magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne ;
- missionne ses services (direction départementale des territoires -DDT-, direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités -DDETS-, Préfecture), et mobilise ceux intervenant au nom du Préfet : l'ARS et le SCHS (Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Strasbourg) pour assurer la mise en œuvre des prescriptions prévues par les arrêtés ;
- participe à la coordination des différents services de l'État ;

- assure la rédaction du procès-verbal, du rapport et de sa présentation dans le cadre du comité opérationnel départemental anti-fraude (CODAF) et le qui doivent faire l'objet d'un signalement au Procureur ;
- mobilise les maires au titre de leur pouvoir de police générale et spéciale en matière d'habitat indigne et notamment dans la prise d'arrêtés et le suivi des arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité ;
- mobilise et instruit les aides financières du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) pour les collectivités qui assurent l'hébergement d'urgence.

4.2 Rôle et missions de la direction départementale des territoires

La DDT, en tant que référent du Préfet en matière de lutte contre l'habitat indigne :

- coordonne l'action des différents partenaires, pilote le PDLHI 67 et établit le bilan annuel, en lien avec tous les partenaires ;
- organise le comité stratégique annuel en coordination avec la préfète en charge de l'égalité des chances ;
- propose un plan d'actions pluriannuel à valider en Comité Stratégique et assure sa mise en œuvre avec les partenaires ;
- réunit et anime le comité d'orientation et de suivi (COS) ;
- assure l'animation des comités techniques (COTECH) ;
- assure l'administration d'Histologe, l'ouverture des droits, la centralisation et la bonne affectation des signalements aux partenaires, en fonction de leur criticité ;
- suit les dossiers jusqu'à leur clôture ;
- sensibilise et conseille les collectivités à la lutte contre l'habitat indigne et non décent, en lien avec les partenaires ;
- accompagne les communes confrontées à des situations relevant de l'habitat indigne ou non décent, en particulier dans les procédures liées au règlement sanitaire départemental (RSD), au code de la construction et de l'habitation (CCH) et au code de santé publique (CSP) ;
- assure le conseil aux propriétaires et occupants d'habitat indigne ou non décent ;
- collecte les arrêtés et réalise un bilan des arrêtés pris, levés et du stock en cours de la part de l'ARS, du SCHS de la Ville de Strasbourg et du Service de la Police du Bâtiment ;
- veille au respect des interdictions d'habiter prescrites par arrêté, en lien avec les services concernés ;
- procède à la mise en place et au recouvrement d'une astreinte administrative dans le respect de la doctrine élaborée avec les partenaires du Pôle Départemental (voir annexe 2) ;
- assure la maîtrise d'ouvrage des travaux d'office par substitution aux propriétaires défaillants le cas échéant, dans le respect des règles de la commande publique ;
- veille, en cas de carence du propriétaire dont le logement est frappé d'une interdiction temporaire d'habiter, à prendre en charge l'hébergement des occupants, selon la mesure de police concernée ;
- dans le cas de la procédure relevant de l'article L. 1311-4 du Code de la Santé Publique, en cas de carence du propriétaire, la DDT peut dans certains cas se substituer au maire d'une commune qui ne disposerait pas des capacités techniques et financières suffisantes ;
- mobilise, en cas de besoin, les crédits nécessaires à la réalisation des diagnostics techniques ;
- mobilise, le cas échéant, le budget opérationnel de programme (BOP UTAH 135) et procède au recouvrement des créances publiques engagées à ce titre ;
- recherche et développe les partenariats utiles à la lutte contre l'habitat indigne ou non

décent ;

- initie les actions de communication, de sensibilisation sur la lutte contre l'habitat indigne ou non décent en lien avec les partenaires ;
- mène avec l'ensemble des partenaires concernés les actions précisées dans le Plan Départemental d'Action de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- établit chaque année un bilan des arrêtés pris par les communes, EPCI, ARS et SCHS au moyen de l'application nationale dédiée (ORTHI) et ouvre les droits d'accès à tout partenaire qui en fait la demande ;
- participe au repérage des logements insalubres par l'exploitation des sources statistiques à sa disposition et à leur partage avec les partenaires du Pôle ;
- assure l'articulation du Pôle Départemental avec le Pôle Régional de lutte contre l'habitat indigne.

4.3 Rôle et missions de la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités

La DDETS :

- participe aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- collabore avec la DDT et les services instructeurs (ARS, SCHS, communes) lorsque l'État se substitue aux propriétaires défaillants, dans des situations de relogement liées aux procédures d'insalubrité ;
- collabore avec la DDT, lorsqu'une commune ou un EPCI se substitue aux propriétaires défaillants, dans des situations de relogement liées aux procédures de mise en sécurité ;

à ce titre, la DDETS

- mobilise les dispositifs de droit commun prévus par le Plan Départemental pour l'Accès à l'Hébergement et au Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) et la priorisation prévue par l'accord collectif départemental (ACD) pour le relogement sur le contingent préfectoral des ménages concernés ;
- met à profit la commission départementale de conciliation (CDC) des rapports locatifs pour résoudre par la voie amiable les dossiers concernant des logements indécents et transmet aux autorités concernées toute information de nature à faciliter le traitement des situations problématiques ;
- transmet, aux autorités fondées à les demander, tous les éléments utiles afin de compléter l'outil numérique Histologe ;
- contribue à l'élaboration du bilan annuel piloté par la DDT.

4.4 Rôle et missions de l'agence régionale de santé, délégation territoriale du Bas-Rhin

La délégation territoriale du Bas-Rhin de l'agence régionale de santé Grand Est :

- participe aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- met en œuvre les dispositions législatives et réglementaires relatives à la salubrité des immeubles et des logements dans le cadre du protocole organisant les modalités de coopération entre la Préfète du Bas-Rhin et le directeur général de l'ARS ;
- procède aux inspections d'immeubles et de logements relevant potentiellement des procédures du code de la santé publique suite à un signalement sur le département du Bas-Rhin, hors ville de Strasbourg (compétence SCHS, cf 4.8) ;

- relève les éléments de non-décence dans ses rapports de visite et en informe le Pôle et la CAF ;
- assure le suivi et le contrôle de l'exécution des arrêtés préfectoraux relatifs à la salubrité des immeubles et des logements : information et/ou relance des partenaires (maires, DDT, DDETS) ;
- dresse un procès-verbal ou transmet un signalement au Procureur, en cas de besoin ;
- relaie au Pôle départemental les signalements qu'elle reçoit, notamment ceux qui ne relèvent pas du code de la santé publique ;
- s'engage à verser une subvention aux associations de défense des locataires partenaires du pôle qui lui en feront la demande, dans le cadre du conseil et de l'accompagnement apportés aux locataires occupant notamment des logements visés par un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité ;
- participe à l'organisation d'une offre de formation adaptée à destination des collectivités locales et des EPCI ;
- contribue à la mise en œuvre du plan d'actions pluriannuel validé en comité stratégique ;
- participe chaque année à l'observatoire du logement indigne ou non-décent en envoyant une copie des arrêtés ainsi qu'un bilan des arrêtés pris, levés et du stock en cours ;
- participe chaque année à l'enquête nationale "Lutte contre l'habitat indigne" du ministère en charge du Logement.

4.5 Rôle et missions de Collectivité européenne d'Alsace

La CeA, au travers de son service habitat :

- participe aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- assure, en tant que déléataire des aides à la pierre de l'agence nationale de l'habitat (Anah), une priorité aux dossiers de demande de subvention pour le traitement des logements insalubres ou dégradés. À ce titre, les opérateurs missionnés par la CeA s'engagent à faire remonter des signalements et à tenir informé le Pôle, via Histologe, des évolutions concernant les dossiers dont ils assurent le suivi ;
- développe avec ses partenaires, communes et intercommunalités, des actions de repérage des logements indignes, notamment dans le cadre des études pré-opérationnelles aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) lancées sur son territoire de délégation ;
- lutte contre le logement vacant et dégradé par la mise en œuvre d'une assistance spécifique en ingénierie pour appuyer les collectivités locales, accompagner les propriétaires identifiés ayant un bien vacant et par la mobilisation des outils opérationnels adaptés aux territoires ;
- s'appuie sur son réseau de travailleurs sociaux pour repérer, lors des visites à domicile, les logements insalubres, indignes ou non-décents et les signaler au Pôle via Histologe ;
- apporte un appui aux services de l'État chargés de mettre en œuvre, en cas de carence du propriétaire, des mesures d'hébergement ou de relogement, en mobilisant son réseau de travailleurs sociaux pour accompagner les ménages concernés ;
- relaye aux UTAMS¹ les signalements examinés en COS pour lesquels un accompagnement spécifique est nécessaire ;
- mobilise son contingent réservataire, tel que prévu dans l'Accord Collectif Départemental (ACD), lorsque des ménages sont exposés à des situations d'habitat indigne ou de logement non décent (parc privé hors EMS) ayant fait l'objet d'un constat d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou d'un diagnostic de non décence ;
- participe avec les autres partenaires du Pôle à l'organisation d'une offre de formation adaptée à destination des collectivités locales et des EPCI.

¹ Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale

4.6 Rôle et missions de l'Eurométropole de Strasbourg

L'EmS, au travers de son service habitat :

- assure, en tant que délégataire des aides à la pierre de l'Anah, une priorité de traitements aux dossiers de demande de subvention pour la résorption des logements insalubres ou dégradés ;
- facilite, en tant que de besoin, le lien opérationnel entre les signalements effectués au sein du Pôle et les opérateurs de suivi-animation missionnés pour le déploiement des différents programmes et dispositifs Anah (accompagnement des propriétaires concernés par un logement indigne ou non décent vers la mobilisation des aides disponibles) ;
- participe, à la demande et en partenariat avec le Pôle, aux actions d'information et de sensibilisation destinées au public et/ou aux professionnels sur son territoire ;
- relaie, en tant que de besoin, et à l'ensemble de ses partenaires tout document et/ou support utile à la bonne compréhension de la thématique de la lutte contre l'habitat indigne et non décent (fiche pratique, action de communication, réunion/animation...).
- mobilise son contingent réservataire, tel que prévu dans l'Accord Collectif Départemental (ACD), pour les personnes dont le logement est dangereux pour la santé des occupants du fait de son état ou de ses conditions d'occupation (et disposant d'une demande de logement active depuis plus de 6 mois) ;

4.7 Rôle et missions de la caisse d'allocation familiale du Bas-Rhin

La CAF :

- participe aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- réceptionne les signalements d'allocataires de logements potentiellement indignes et les relaie au Pôle via Histologe ;
- réceptionne les rapports de visite des communes, de l'ARS et du SCHS de la Ville de Strasbourg pour mise en place éventuelle de mesures de conservation ou suspension de l'aide au logement ;
- traite les dossiers relevant de sa compétence : non-décence pour les allocataires percevant l'allocation logement sociale (ALS) ou l'allocation de logement familiale (ALF) ;
- transmet pour traitement au Pôle, via Histologe, toutes les situations repérées n'entrant pas dans son champ de compétence : situation des allocataires de l'Aide personnalisée au logement (APL), présomption d'insalubrité, péril.. ;
- finance l'UDCSF et la CNL pour opérer une vérification préalable du signalement et/ou informer/conseiller les locataires et bailleurs sur les démarches à réaliser ;
- finance un opérateur pour vérifier sur place la non-décence du logement et/ou la réalisation des travaux de mise aux normes ;
- met en place des mesures de conservation de l'ALS et l'ALF en cas de non-décence jusqu'à la réalisation des travaux de mise aux normes et en informe le locataire et le propriétaire ;
- suspend l'aide au logement si les travaux de mise aux normes n'ont pas été réalisés en cas de non-décence et dans les cas où les désordres plus graves sont constatés (mise en sécurité/insalubrité) en lien avec les acteurs concernés (ARS, SCHS, communes, DDT) ;

- rétablit l'allocation logement au bailleur dès qu'elle a connaissance que le logement est à nouveau décent si les travaux ont été réalisés pendant la période de conservation (18 mois, avec dérogation le cas échéant).

4.8 Rôle et missions de la Ville de Strasbourg

La Ville de Strasbourg mobilise le Service communal d'Hygiène et Santé (SCHS), le service de la Police du Bâtiment en charge des questions d'immeubles menaçant ruine, le Service de l'Action Sociale de proximité et la Mission Logement de la Direction Solidarité Santé Jeunesse :

Le Service communal d'Hygiène et Santé de la ville de Strasbourg :

- participe aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- met en œuvre les dispositions législatives et réglementaires relatives à la salubrité des immeubles et des logements en vertu de ses compétences en matière de lutte contre l'insalubrité exercée soit par délégation au nom de l'État, soit au nom du maire ;
- procède aux inspections techniques d'immeubles et de logements potentiellement indignes relayés en comités de suivi ;
- adresse au Pôle Départemental les signalements ne relevant pas de son champ de compétence ainsi que ceux qui compte-tenu de leur complexité ou des besoins relevant des procédures (hébergement, relogement, ...) nécessitent un travail partenarial ;
- communique les facteurs de non décence relevés lors des inspections sanitaires réalisées dans les patrimoines et les transmet dans le cadre de ses rapports directement à la CAF pour solliciter la consignation des aides au logement ;
- met en œuvre quand la situation l'impose, les travaux d'office relevant de son champ de compétence (Article L. 1311-4 du CSP) et en assure la maîtrise d'ouvrage par substitution aux propriétaires et/ou occupants défaillants ;
- relaie au Pôle Départemental les signalements de logements potentiellement indignes ;
- participe chaque année à l'observatoire du logement indigne ou non-décent en adressant à chaque fin de trimestre un tableau exhaustif des logements suivis, envoie une copie des arrêtés ainsi qu'un bilan des arrêtés pris, levés et du stock en cours ;
- participe chaque année à l'enquête nationale "Lutte contre l'habitat indigne" du ministère en charge du Logement.

Le Service police du Bâtiment de la Ville de Strasbourg :

- met en œuvre les dispositions législatives et réglementaires relatives à la sécurité des immeubles et des logements au titre des pouvoirs de police générale et spéciale du maire ;
- procède aux inspections techniques d'immeubles et de logements potentiellement indignes relevant des immeubles menaçant ruine et relayés en comité de suivi ;
- adresse au Pôle Départemental les signalements ne relevant pas de son champ de compétence ainsi que ceux qui compte-tenu de leur complexité ou des besoins relevant des procédures (hébergement, relogement, ...) nécessitent un travail partenarial ;
- communique les facteurs de non-décence relevés lors des inspections réalisées dans les patrimoines et les transmet dans le cadre de ses rapports directement à la CAF pour solliciter la consignation des aides au logement ;
- met en œuvre, quand la situation l'impose, les travaux d'office relevant de son champ de compétence ;
- relaie au Pôle Départemental les signalements de logements potentiellement indignes ;

- accompagne, en tant que de besoin, les communes de l'Euro-métropole (à l'exclusion de la ville de Schiltigheim) dans la prise d'arrêtés relatifs aux immeubles menaçant ruine et relevant de la compétence du Maire ;
- participe chaque année à l'observatoire du logement indigne ou non-décent en ce qui relève des immeubles menaçant ruine en adressant une copie des arrêtés ainsi qu'un bilan des arrêtés pris, levés et du stock en cours ;
- participe chaque année à l'enquête nationale "Lutte contre l'habitat indigne" du ministère en charge du Logement.

Le Service de l'Action Sociale de proximité et la Mission Logement de la Direction Solidarité Santé Jeunesse :

- apporte une expertise et un avis technique dans le domaine de l'intervention sociale ;
- informe les travailleurs sociaux du fonctionnement du dispositif ;
- transmet directement au SCHS, si possible en accord avec les locataires, les informations concernant les logements potentiellement indignes ou non-décents par le biais d'une fiche de repérage ;
- précise si le ménage fait l'objet d'un accompagnement social. Si le ménage est suivi par le service de l'Action Sociale territorialisée ou s'il en fait la demande, ce service lui propose, en lien avec les partenaires, un plan d'actions appropriées afin de l'orienter vers d'autres outils du PDALHPD ou faciliter le relogement dans les situations le nécessitant.

4.9 Rôle et missions des communes de Schiltigheim, Bischheim, Haguenau et Sélestat

Les communes de Schiltigheim, Bischheim, Haguenau et Sélestat :

- participent aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- désignent un agent référent sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne qui sera l'interlocuteur privilégié du Pôle Départemental ;
- mettent en œuvre tous les moyens réglementaires à leur disposition pour résorber l'habitat indigne que ce soit au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou de la police du Maire. Elles saisissent l'ARS pour les situations d'insalubrité susceptibles de relever des dispositions du code de la santé publique ;
- relaient au Pôle Départemental l'ensemble des signalements qu'elles reçoivent, via Histologe ;
- privilégient les actions incitatives et le maintien dans le logement et s'engagent de ce fait à informer les particuliers (propriétaires et locataires) sur leurs droits et obligations, sur les dispositifs (financiers, sociaux) existants relevant de la lutte contre l'habitat indigne ;
- apportent un appui aux services de l'État chargés de mettre en œuvre, en cas de carence du propriétaire, des mesures d'hébergement ou de relogement, en mobilisant son réseau de travailleurs sociaux pour accompagner les ménages concernés ;
- alimentent annuellement la base de données de l'observatoire en communiquant la liste des mesures prises.

4.10 Rôle et missions de l'association des maires du Bas-Rhin

L'association des maires du Bas-Rhin :

- participe aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- sensibilise les élus à la lutte contre le logement indigne ou non-décent ;

- relaie les informations aux maires des communes sur le fonctionnement du dispositif et les obligations réglementaires des maires ;
- participe à l'organisation d'une offre de formation adaptée à destination des collectivités locales et des EPCI.

4.11 Rôle et missions de L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 67)

L'ADIL 67 :

- participe aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- relaie au Pôle Départemental tous les cas de présomption d'indignité ou de non-décence dont elle a connaissance suite à un entretien avec les propriétaires ou les locataires sans pour autant pouvoir certifier les renseignements fournis par les consultants. Elle s'engage à ce titre à saisir les signalements sous Histologe ;
- informe les particuliers, locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations, les démarches à engager, renseigne sur les dispositifs financiers et fiscaux concernant l'habitat. Dans ce cadre, elle assure notamment la prise en charge des appels provenant du numéro unique « info logement indigne » ;
- assure une veille juridique en matière de lutte contre l'habitat indigne : actualité réglementaire, jurisprudence. Elle présente cette actualité en COS.

4.12 Rôle et missions des associations de locataires : la Confédération Nationale du Logement du Bas-Rhin et (CNL 67) et l'Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles du Bas-Rhin (UD-CSF 67)

La Confédération Nationale du Logement du Bas-Rhin (CNL 67) et l'Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles du Bas-Rhin (UD CSF 67) sont des associations de défense des locataires reconnues par agrément national. Les associations de locataires :

- participent aux différentes instances du PDLHI 67 ;
- interviennent afin d'objectiver la déclaration des désordres subit par les locataires. La méthodologie commune de pré-diagnostic permet une réception plus efficace du signalement par les partenaires et les cabinets d'ingénierie. Elle s'effectue par des échanges téléphoniques, un rendez-vous dans les locaux de l'association, ou une visite à domicile si le besoin est identifié ;
- renseignent les signalements dont elles sont saisies dans l'outil Histologe. Les signalements parviennent aux associations, soit directement par la manifestation du locataire, soit par l'orientation des partenaires institutionnels ou associatifs ;
- en tant qu'associations de locataires agréées, accompagnent et informent les locataires sur leurs droits ainsi que les démarches en cours. L'accompagnement peut se traduire par :
 - une intervention ou une médiation auprès du propriétaire (bailleurs sociaux comme privés) ;
 - une aide à la rédaction de documents, courriers ou injonctions ;
 - une aide à la saisine des instances compétentes au traitement du litige (Commission Départementale de Conciliation, Tribunal Judiciaire).

Pour des situations d'habitat indigne complexes relevant en particulier des procédures de police spéciale, et après validation des partenaires du pôle, chacune des associations de locataires est

susceptible d'être mobilisée pour conduire un accompagnement des occupants concernés vis-à-vis de leurs droits et/ou obligations relatifs à ces procédures.

Article 5 : Fonctionnement du pôle

5.1 La gestion du guichet unique des signalements

La DDT s'appuiera sur l'outil numérique Histologe, déployé depuis 2022 au plan national, pour permettre à l'occupant, au grand public et aux institutionnels de réaliser un signalement en ligne.

Cet outil devrait à terme devenir le guichet unique de signalement. Il remplacera l'extranet DDELIND mis en place par la CeA, afin de formuler un signalement qui sera transmis aux instances du Pôle Départemental pour traitement de la situation.

Après évaluation de la criticité du signalement par l'administrateur Histologe (DDT), le signalement documenté est transmis aux partenaires en capacité d'intervenir, selon la grille d'affectation préalablement élaborée avec eux. Ces derniers procéderont ensuite à l'évaluation des risques, en s'appuyant si nécessaire sur la grille d'évaluation des désordres

5.2 La préparation et l'animation des réunions du COS

La DDT organise le calendrier des réunions et propose l'ordre du jour aux partenaires.

Sont invités : les partenaires signataires de la convention, les responsables des unités territoriales d'action médico-sociale et les opérateurs des programmes de l'Anah.

L'ordre du jour est établi huit jours avant la réunion sur la base des signalements entrés dans Histologe, et/ou le cas échéant, des signalements transmis par les partenaires, par mail, à la DDT.

Toutes les décisions prises lors des échanges entre les partenaires durant la réunion seront saisies par la DDT sur Histologe.

Les partenaires concernés par ces signalements, seront invités à renseigner, sous Histologe, les suites données aux décisions prises.

5.3 La gestion des signalements

La gestion des signalements est réalisée en fonction des compétences de chaque partenaire.

5.3.1. Pour le volet non-décence et règlement sanitaire départemental (RSD)

Tous les signalements sont transmis, via Histologe, au maire de la commune pour information et actions éventuelles au regard de ses pouvoirs de police générale en matière de salubrité publique (respect du Règlement Sanitaire Départemental).

Pour faciliter la qualification des désordres, une grille d'évaluation des désordres permettra de déterminer les manquements au décret décence et/ou les infractions au RSD et d'évaluer la criticité du signalement.

La DDT intervient sur le volet accompagnement et sensibilisation des maires des communes. Elle propose au maire un modèle de rapport de visite qui lui servira de support à la mise en application des pouvoirs de police du maire sur les dispositions du règlement sanitaire départemental du Bas Rhin.

La DDT peut solliciter la CeA ou l'EmS pour mobiliser un opérateur en appui pour une visite et réaliser des constats.

Suite à la visite par le Maire ou l'opérateur, les signalements relevant du code de la santé publique sont adressés à l'ARS ou le SCHS de la Ville de Strasbourg, par la DDT, via Histologe.

Le signalement est transmis via Histologe pour information à la DDETS qui assure le secrétariat de la commission départementale de conciliation (CDC) des rapports locatifs.

Lorsque la problématique relève essentiellement de litiges entre le propriétaire et le locataire dans le cadre de la non-décence, le signalement est orienté vers les services de médiation de la Ville de Strasbourg. Histologe.

En parallèle, le signalement est transmis à la CAF du Bas-Rhin pour une action administrative en conservation lorsque que l'occupant est bénéficiaire d'une allocation logement sociale (ALS) ou familiale (ALF).

Lorsque le signalement concerne le parc conventionné (public ou privé), la DDT interpelle les bailleurs publics et privés concernés.

Tous les signalements sont transmis aux acteurs du champ social territorialement compétents, qui précisent si le ménage fait l'objet d'un accompagnement social.

5.3.2. Pour le volet Habitat Indigne (Insalubrité ou Mise en sécurité)

Le signalement avec suspicion d'habitat indigne est transmis par la DDT, via Histologe, pour traitement aux partenaires compétents :

- l'ARS ou le SCHS de la Ville de Strasbourg en cas d'insalubrité ;
- la commune, l'EPCI ou le Service Police du Bâtiment de la Ville de Strasbourg en cas de mise en sécurité.

Tous les signalements d'habitat potentiellement indigne sont également transmis aux acteurs du champ social territorialement compétents, qui précisent si le ménage fait l'objet d'un accompagnement social.

5.4 La gestion des procédures administratives

5.4.1. Pour le volet non-décence et règlement sanitaire départemental (RSD)

Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence :

- pour les dossiers traités par la commission départementale de conciliation : la DDETS informe le Pôle Départemental des situations suivies dans le cadre de ses missions et des conclusions de la commission de conciliation ;
- pour les dossiers de bénéficiaires d'allocations logement sociales (ALS) ou familiales (ALF) : la Caf informe le Pôle Départemental des procédures de conservation engagées.

5.4.2. Pour le volet Habitat Indigne (Insalubrité ou Mise en sécurité)

Le COS veille au respect des prescriptions de tous les arrêtés préfectoraux, en matière d'interdiction d'habiter et de réalisation de travaux.

En cas de défaillance des personnes obligées (propriétaires, exploitants, occupant, ...), la DDT pilote les interventions d'office de son ressort :

- en lien avec la DDETS, elle garantit le respect des interdictions d'habiter (temporaire ou définitive) prescrites, par voie d'exécution forcée au besoin ;
- à défaut de la réalisation des travaux, constatée par l'ARS ou le SCHS de la Ville de Strasbourg, la DDT assure, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage des mesures prescrites, réalisées d'office, par voie d'exécution forcée au besoin.

La DDT peut conseiller les collectivités qui le souhaitent sur les procédures relevant de la compétence du Maire ou du Pdt d'EPCI.

5.5 L'organisation des formations

Les travailleurs sociaux de la CeA, de la Ville de Strasbourg, des CCAS ou des associations et des partenaires de la CAF sont des acteurs de repérage sur le thème de la lutte contre l'habitat indigne ou non-décent.

La DDT est chargée de monter en collaboration avec les partenaires de sensibilisation à l'attention des travailleurs sociaux. L'objectif de connaître le Pôle Départemental, faire comprendre les enjeux du signalement, les circuits qui existent ainsi que les nouveautés réglementaires.

La DDT est également chargée d'organiser avec les partenaires du Pôle, des formations à l'attention des présidents d'EPCI et des Maires.

La DDT se charge de relayer les offres de formation proposées par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) par le biais de ses référents locaux. Le représentant de l'association des maires vient en appui pour diffuser les informations.

5.6 Suivre la mise en œuvre du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

Une circulaire a été adressée le 8 février 2019 aux Préfets et Procureurs de la République, relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne. Elle demandait à chaque Préfet de proposer un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) prévoyant, en lien avec les procureurs et magistrats référents, le traitement des arrêtés échus et non suivis d'effets et la mise en place de mesures de lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires indécents.

Le PDLHI sera annexé à la présente convention et ses actions seront reprises dans le plan pluriannuel du Pôle. Son suivi est assuré par la DDT en lien avec l'ARS et le SCHS de la Ville de Strasbourg.

5.7 Gestion de l'observatoire

L'application ORTHI permet d'effectuer des analyses statistiques et des extractions de données nécessaires pour mieux caractériser les signalements et les mesures prises.

La gestion et l'alimentation de l'observatoire départemental du logement indigne est assurée par les services de la DDT via l'application ORTHI qui permet la gestion d'une base de données sur la lutte contre l'habitat indigne. Les données d'Histologe pourront alimenter l'observatoire.

La DDT reçoit les données de la part des partenaires (CAF, ARS, SHSE, CEA) afin d'assurer un observatoire exhaustif et régulièrement tenu à jour. Cette collecte de données aura lieu à la fin de chaque trimestre.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de six ans. Elle prendra effet au **1^{er} janvier 2024** jusqu'au **31 décembre 2029**.

Fait à Strasbourg en 15 exemplaires, le

La préfète du Bas-Rhin, de la Région Grand-Est préfète du Bas-Rhin, Josiane CHEVALIER	Le président de la Collectivité européenne d'Alsace Frédéric BIERRY
Le délégué territorial du Bas-Rhin de l'Agence Régionale de Santé Grand Est Frédéric CHARLES	La présidente de l'Eurométropole de Strasbourg Pia IMBS
La Présidente de la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin Frédérique MEYER	Le directeur de la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin Francis BRISBOIS
La maire de Strasbourg Jeanne BARSEGHIAN	La maire de Schiltigheim Danielle DAMBACH
Le maire de Haguenau Claude STURNI	Le maire de Bischheim Jean-Louis HOERLE
Le maire de Sélestat Marcel BAUER	Le président de l'Association des Maires du département du Bas-Rhin Vincent DEBES
Le président de l'UD-CSF67 Dominique LEBLANC	La présidente de la CNL67 Brigitte BREUIL
Le président de l'ADIL du Bas-Rhin Étienne WOLF	

Bilan de la convention de partenariat pour la du Dispositif Départemental d’Eradication du Logement Indigne ou Non Dément (DDELIND) 2019-2023

La présente convention était conclue pour une durée de trois ans, soit jusqu’au 31 août 2022. Un avenant est venu proroger d’un an la durée de cette convention.

La méthode d’évaluation du DDELIND a été validée lors du dernier COPIL en octobre 2022. Elle s’est déroulée sous forme d’ateliers communs avec l’ensemble des partenaires, reprenant les axes de travail principaux identifiés dans la convention :

- ✓ Gestion partagée du guichet unique des signalements
- ✓ Coordination des actions et application des mesures
- ✓ Consolidation de l’observatoire
- ✓ Pilotage du dispositif

Ces ateliers communs ont été complétés par des réunions bilatérales avec l’État et la CEA pour évaluer plus spécifiquement les attentes et les engagements de certains partenaires

I. MISSIONS du DDELIND

1. Repérage des situations

1.1 Principaux constats émanant des partenaires

De nombreux signalements sont effectués par les usagers ou des travailleurs sociaux.

La base de données PPPI est utilisée comme outil de pré-repérage dans le cadre des diagnostics en matière d’habitat.

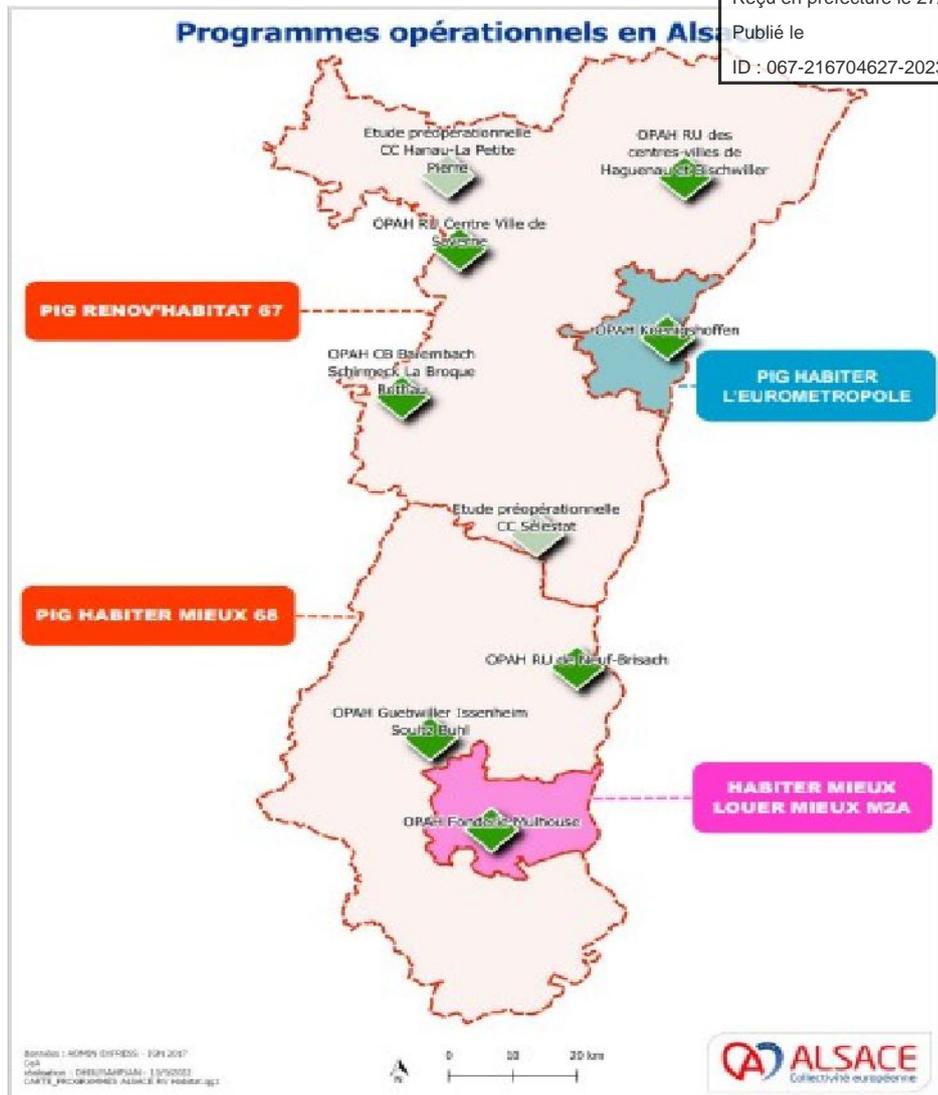
Il existe peu d’interaction du DDELIND avec les autres dispositifs opérationnels (OPAH, PIG, RHI...) ou réseaux LHI alors que le recensement et le traitement des immeubles identifiés est une obligation dans les études pré-opérationnelles en OPAH.

Des missions spécifiques ont été intégrées dans les marchés PIG pour une meilleure articulation avec les opérateurs :

Concernant le repérage actif : le DDELIND (hors EMS) identifie les périmètres prioritaires et effectue un pré-repérage avec les outils existants (PPPI, observatoire, ...).

L’opérateur propose alors des périmètres pertinents sur le terrain, concerta les Maires pour affiner les problématiques et réalise un diagnostic flash à l’immeuble. L’EMS, avec son opérateur, engage cette dynamique de repérage sur son propre territoire.

Concernant l’animation renforcée à l’immeuble : une démarche proactive est menée auprès des propriétaires et des locataires afin d’aboutir à un diagnostic technique, thermique et social. Les logements relevant de l’insalubrité ou du péril et pour lesquels l’intervention de l’opérateur n’a pas abouti à la réalisation des travaux, sont relayés au DDELIND pour proposer des actions plus coercitives.



1.2 Actions à mettre en œuvre pour améliorer le repérage et la remontée des signalements

- Renforcer le lien avec les élus locaux grâce aux OPAH

Les comités techniques (CTLHI) mis en place dans le cadre de l'OPAH RU de Sélestat ont été jugés très constructifs, notamment sur l'évolution des arrêtés anciens. Ces instances sont à renouveler sur les autres programmes opérationnels mais il faudra étudier en amont la capacité du DDELIND à suivre toutes les opérations en territoire car elles sont nombreuses.

Des passerelles entre les CTLHI des OPAH et les COS DDELIND peuvent être pertinentes pour présenter et assurer le suivi de situations complexes. Il sera également plus facile de solliciter l'intervention d'un maire dans ce cadre-là. Les CTLHI peuvent être organisés en fonction des besoins. Ils constituent une plus-value pour la collectivité, l'opérateur et les partenaires du DDELIND car cette instance permet de sensibiliser le Maire sur ses responsabilités et sa compétence. Elle permet également de lui présenter l'appui dont il peut bénéficier dans la mise en œuvre des procédures.

- Renforcer l'accompagnement social et le conseil

Les liens avec le FSL et les référents logements des UTAMS qui sont des relais essentiels auprès des ménages en difficulté seront à renforcer (depuis la refonte des FSL, il n'y a plus d'accès direct avec un chargé de mission).

- Développer le lien avec des associations ou organismes ménages en difficulté via des plaquettes d'informations ou d'

Dans le cadre des actions de pré-repérage menées pour le compte de la CAF, les associations de locataires seraient prêtes à se rendre plus disponibles pour des visites à domicile, au-delà des contacts téléphoniques qui sont déjà réalisés.

- Promouvoir le permis de louer auprès des élus locaux

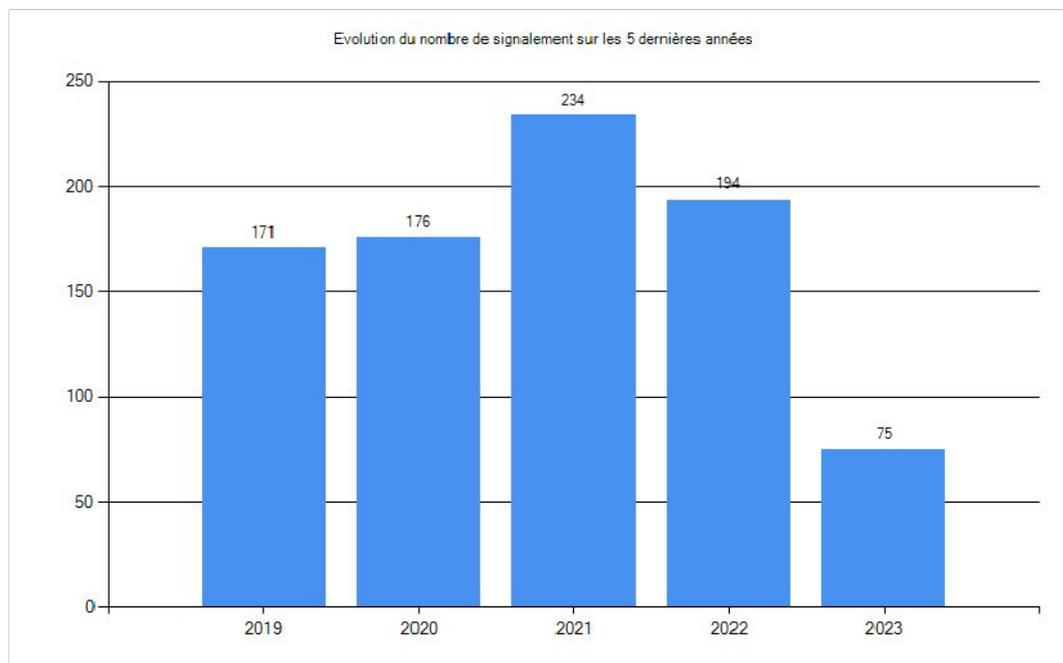
Cet outil préventif est d'autant plus intéressant sur un périmètre d'OPAH mais il représente une contrainte de financement pour une seule commune. Cet outil serait davantage à promouvoir à une échelle intercommunale. Il faudra évaluer le soutien financier potentiel des partenaires pour mettre en place ce dispositif car l'ANAH n'accorde pas de financements sur son enveloppe d'ingénierie pour les dépenses relatives au permis de louer (ex. à Montpellier : c'est la CAF qui finance le permis de louer si un bailleur est identifié par ce biais).

2. Gestion du guichet unique centralisé des signalements

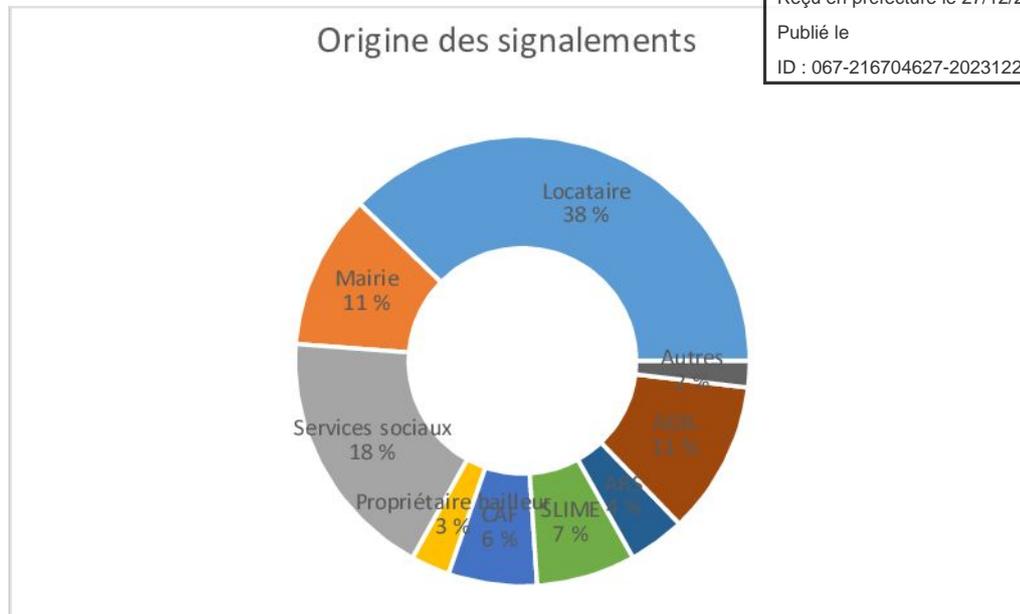
Un Extranet a été mis en place pour faciliter le suivi des dossiers et le partage des informations. Il est accessible à l'ensemble des partenaires du DDELIND, ainsi qu'aux communes bas-rhinoises. Le nombre de signalements est croissant mais l'Extranet est peu utilisé par les partenaires qui continuent de passer directement par le chef de projet du DDELIND en charge du secrétariat du guichet centralisé qui :

- réceptionne les nouveaux dossiers du DDELIND et les intègre dans la base de données de l'Extranet
- propose lors des COS une orientation des nouveaux dossiers
- met à jour l'extranet avec les informations des partenaires.

Le DDELIND a enregistré et traité **850 signalements** relevant de l'habitat indigne ou non décent entre 2019 et 2023



Origine des signalements



Le DDELIND est de mieux en mieux identifié par les usagers et par les communes, ce qui explique une hausse des signalements directs. Les UTAMS continuent de saisir régulièrement le dispositif dans le cadre du suivi des ménages.

Depuis 2019, un **numéro vert national** « info logement indigne » a été mis en place par le Ministère en charge du Logement, dont le standard est assuré par les ADIL, permettant de renseigner directement les usagers sur les questions juridiques liées à la non-décence.

Il est important de poursuivre l'assistance juridique apportée par l'ADIL.

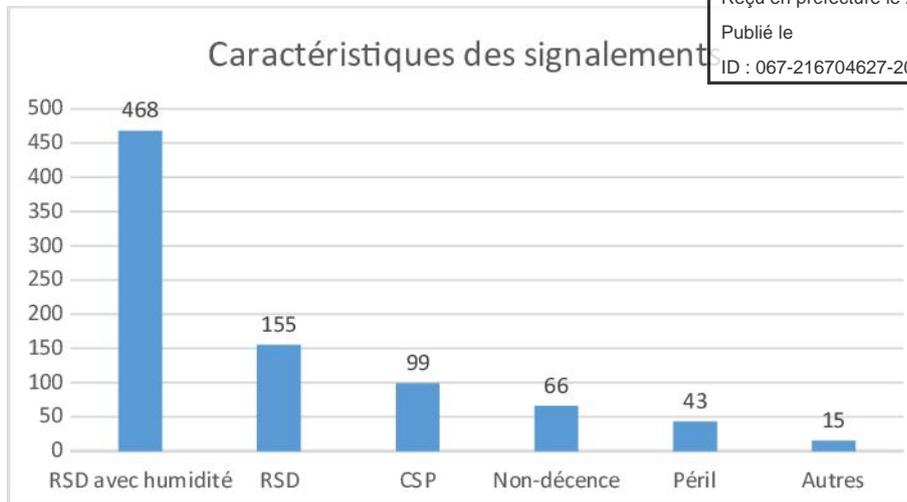
Les appels traités par l'ADIL concernent des logements présumés non-décents. Un traitement juridique avec du conseil est apporté en direct et ne nécessite pas forcément une intervention partenariale. Dans la moitié des cas ce sont des propriétaires bailleurs qui souhaitent connaître les aides incitatives aux travaux de rénovation.

Au niveau local, ce sont **394** demandes satisfaites depuis 2019.

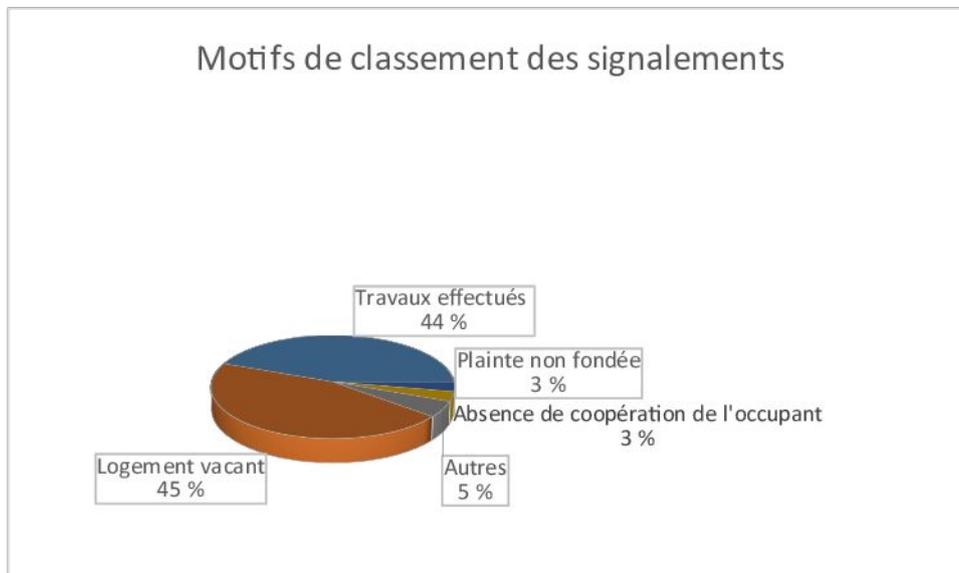
L'ADIL redirige vers le DDELIND les situations pour lesquelles une intervention des services publics est nécessaire.

Par ailleurs, les opérateurs PIG et les associations de locataires doivent continuer à faire remonter les situations de mal-logement qui nécessitent la mise en œuvre de mesures coercitives, lorsque les mesures incitatives ont échoué.

Les évolutions réglementaires issues de la loi Climat et Résilience risquent d'amener un nombre de croissant de signalements de logements non-décents en raison de l'étiquette énergétique du logement. L'augmentation du coût des énergies constitue un facteur d'aggravation de certaines pathologies du bâtiment comme l'humidité, générant également un nombre plus important de signalements. L'augmentation prévisible des signalements pour les logements non décents nécessite une mobilisation des partenaires dans le traitement des situations.



Les problématiques d'humidité ou d'infiltrations d'eau ayant pour conséquence principale le développement de moisissures restent la première cause de signalement, ces facteurs étant liés à un bâti ancien non ou mal entretenu.



Dans près de la moitié des cas, les travaux proposés par le comité de suivi du DDELIND sont réalisés ce qui confirme l'efficacité du DDELIND. Mais les logements vacants remis en location en l'état restent nombreux. Malgré une veille de proximité assurée par les municipalités, il est difficile de contrôler la remise en location de ces logements non décents.

Ainsi, plusieurs actions ont été identifiées par les partenaires pour limiter ce phénomène :

- **Mieux accompagner les propriétaires bailleurs** en relayant plus systématiquement aux opérateurs PIG le contact des bailleurs dont le logement est vacant. Un courrier d'information sur les aides de l'ANAH est automatiquement transmis par le DDELIND au bailleur identifié dans le cadre d'un signalement dès lors que son locataire quitte le logement. Les contacts auprès des opérateurs étant très peu nombreux il sera sans doute nécessaire d'aller plus loin dans cet accompagnement.

- L'accompagnement renforcé des propriétaires bailleurs et des locataires n'est pas prévu par les marchés PIG. Il est donc nécessaire de **faire le lien avec les travailleurs sociaux pour traiter les questions liées au suivi budgétaire et administratif ou de l'hébergement d'un ménage.**

- **Nécessité de renforcer la communication sur le dispositif** : de manière générale une baisse des signalements est observée, notamment pour le CAF. Les communes partenaires ont aussi relevé que malgré la mise en place de dispositifs de signalements, les usagers sollicitent de plus en plus directement le Maire.

3. Coordination des actions

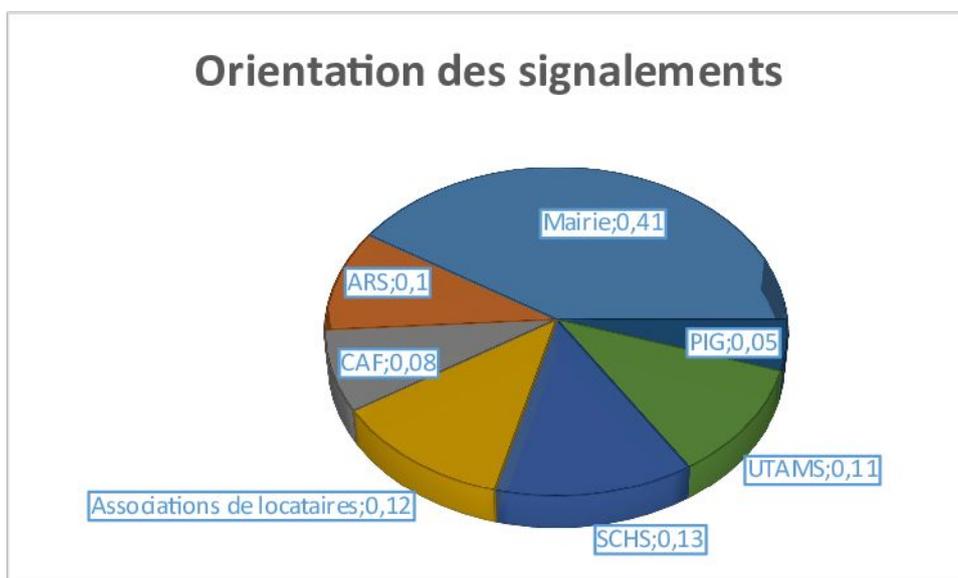
Le comité d'orientation et de suivi (COS) du DDELIND se réunit 10 à 11 fois par an pour évoquer les nouveaux signalements et les orienter vers les bons partenaires.

Pistes d'amélioration identifiées dans le déroulement de ces réunions :

- Privilégier les situations complexes qui nécessitent une discussion collégiale. Les nouveaux signalements sans enjeu ou difficulté particulière sont indiqués à titre d'information dans l'ordre du jour de la réunion. Ce nouveau format est déjà appliqué depuis le 1^{er} janvier 2023.
- Mieux informer les partenaires sur les suites données aux signalements des mois précédents : la transmission et la mise à jour des informations nécessite un travail important de la part des partenaires et du secrétariat du DDELIND.
- Mieux intégrer la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) : participation aux réunions en fonction de l'ordre du jour et association à la rédaction et la mise en œuvre des arrêtés nécessitant de mobiliser une solution pour l'hébergement ou le relogement des ménages.
La DDETS a été conviée au COS DDELIND de juin 2022 afin de répondre à ce besoin et définir de nouveaux modes de travail collectifs.
- Possibilité de convier une commune concernée par un signalement pour lui permettre de rendre compte des mesures prises et de bénéficier de conseils techniques si nécessaire.

Les situations plus complexes comme l'incurie ont fait l'objet de **27 réunions de concertation** afin de trouver des solutions au cas par cas.

Au second semestre 2022, le DDELIND a également été associé à des ateliers, en territoire, organisés par la MAIA afin de rencontrer l'ensemble des acteurs (services sociaux, médicaux, aides à domicile etc...) et élaborer un guide pratique de l'incurie. L'objectif est de pouvoir mieux identifier les intervenants, les actions possibles et les moyens pour y parvenir. Ce guide sera finalisé au 1^{er} semestre 2023.



- Actions des maires

Suite aux signalements réceptionnés par le DDELIND, il est demandé aux maires d'effectuer un constat systématique par une visite à domicile afin de vérifier le bien-fondé de la plainte. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour mettre fin aux désordres :

- Convocation ou échange téléphonique avec le propriétaire bailleur / médiation pour trouver une solution satisfaisante
- Courrier de mise en demeure avec rappel réglementaire au responsable des désordres.

Le DDELIND a accompagné 26 communes pour des visites à domicile.

Mais les procédures RSD ont des effets limités. Beaucoup de situations demeurent sans suites même après mises en demeure et rappel réglementaire. Très peu de PV de non-respect des mises en demeure sont engagés par les municipalités.

Par ailleurs, certains propriétaires bailleurs ou marchands de sommeil connus font l'objet de signalements réguliers avec des procédures RSD à répétition, sans pour autant être inquiétés.

Pour répondre à cette difficulté, le DDELIND souhaite renforcer le soutien des élus locaux en territoire.

Des sessions d'informations ont été mises place à destination des élus et des travailleurs sociaux.

Une session d'information aux UTAMS de l'Eurométropole s'est tenue au second semestre 2021 afin de présenter le dispositif et son fonctionnement.

Des Sessions d'information ont également été proposées aux communes et aux EPCI :

- ✓ En 2021, le DDELIND a organisé une session d'information par arrondissement à destination des élus locaux suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance LHI du 16 septembre 2020. La réorganisation des pouvoirs de police en matière de lutte contre l'habitat indigne a permis de sensibiliser ou de rappeler aux maires leurs responsabilités et leurs pouvoirs d'actions.
- ✓ En mars 2022, une réunion à destination des services techniques a été organisée afin de présenter le permis de louer. Des retours d'expérience de communes l'ayant déjà expérimenté a permis de mettre en avant les atouts et les contraintes de ce dispositif. La CeA s'est engagée à accompagner les collectivités souhaitant mettre en place le permis de louer. Pour le moment, aucune commune n'a délibéré pour développer cet outil dans le Bas-Rhin.

En plus de l'accompagnement et des conseils déjà apportés par le DDELIND, la mise en place d'un groupe de travail spécifique pour améliorer la sensibilisation aux maires et monter une boîte à outils pour le traitement des signalements paraît nécessaire.

Des formations seront à prévoir pour que l'ensemble des partenaires aient une bonne connaissance de ces outils.

Actions de la CAF : Depuis 2019, la CAF a renforcé son offre de service pour une amélioration de la prise en charge des signalements concernant les ménages bénéficiaires des aides au logement :

- Circuit de signalement et d'objectivation du caractère non décent assuré mis en place avec le SHSE et l'ARS. Ce circuit peut être mis en place avec d'autres communes à leur demande.

- Intervention des associations de locataires (CNL et UDCS) pour effectuer un diagnostic avec les allocataires et intervenir en médiation avec le propriétaire.
- Réalisation de contrôles de décence des logements par un opérateur agréé.

Quand la non-décence du logement est avérée, propriétaire et locataire sont informés par courrier de la conservation du montant des aides au logement jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité (dans un délai de 18 mois maximum). Le locataire continue de payer son loyer résiduel. Ainsi, depuis 2019, la CAF a procédé à 52 actions sur les aides au logement, ce qui représente un levier efficace en matière de non-décence.

Actions des associations de locataires : La CNL et la CSF assurent l'interface avec les locataires du parc public qui sont concernés par **plus de 20% des signalements annuels**. Elles conseillent les locataires sur leurs droits et obligations et d'un autre côté, prennent contact avec les bailleurs sociaux afin d'évaluer la situation et trouver un compromis satisfaisant (notamment lorsqu'un programme de réhabilitation global est programmé à moyen terme).

Les associations accompagnent également les locataires de logements non-décents dans des procédures civiles pour faire valoir leurs droits auprès du Tribunal Judiciaire. Elles informent les locataires sur les démarches à suivre et assistent dans certains cas aux audiences fixées par le Juge Judiciaire.

Ces associations, subventionnées par la CeA dans le cadre du DDELIND, ont un objectif de 12 situations à traiter par an. **Cet objectif est atteint chaque année.**

- **Application des mesures coercitives**

	2019	2020	2021	2022
Nb d'arrêtés municipaux : procédure de mise en sécurité /péril	5	8	17	9
Nb d'arrêtés préfectoraux	X	23	25	26
Nb de travaux d'office	X	6	3	11

4. Bilan de la mise en œuvre des actions du Plan départemental LHI

- ⇒ Sur le suivi des arrêtés échus et non suivis d'effets : l'ARS a lancé une démarche de relance et de suivi des arrêtés. Ce travail devra être poursuivi dans le cadre de la future convention. Il sera indispensable de mobiliser davantage les maires dans la prise d'arrêtés et le suivi des arrêtés de péril et d'insalubrité.
- ⇒ Sur l'association du ministère de la justice, la désignation en 2019 d'un **magistrat référent LHI** en appui pour les actions judiciaires et pénales a permis de redynamiser les mesures coercitives. Plusieurs rencontres ont eu lieu avec les partenaires du DDELIND afin d'identifier les besoins et les circuits de prise en charge des situations transférées au Tribunal.
- ⇒ Sur la **mise en œuvre de l'astreinte administrative**, il revient au niveau local, de déterminer, au sein des instances de chaque Pôle Départemental, le montant de l'astreinte et de définir les critères d'exonération de ce dispositif, sur la base des recommandations formulées par la DHUP. La DDT a proposé de soumettre aux partenaires du DDELIND un projet de doctrine permettant d'appliquer cette

astreinte pour tous les arrêtés concernés dans le département. Le travail partenarial a été mis en place pour définir ces groupes de travail thématiques ont eu lieu entre DDT, ARS et SCHS. La doctrine est en cours de validation et devrait être appliquée courant 2023.

⇒ **Sur la mise en œuvre d'office des arrêtés et l'application des volets judiciaire, pénal et fiscal de la LHI**, il a été jugé nécessaire de réévaluer la capacité des services à réagir face à une situation d'urgence :

- Concernant la mise en œuvre de travaux d'office, la mobilisation des entreprises capables d'intervenir dans l'urgence est devenu compliqué. Par ailleurs, il faut également tenir compte du délai de mise à disposition par la DREAL auprès de la DDT, des enveloppes financières qui conditionnent le démarrage des travaux. Dans certains départements, des marchés relatifs à l'exécution des travaux d'office sont passés par les DDT. Cette piste d'amélioration devra être étudiée par la DDT dans le cadre de la nouvelle convention.
- Concernant l'hébergement ou le relogement des ménages, les capacités d'hébergement mobilisables par la DDETS se limitent aujourd'hui à des nuitées d'hôtel, souvent hors EMS, dans un contexte de quasi-saturation des dispositifs d'hébergement tout au long de l'année. Sur d'autres territoires, les bailleurs sociaux sont mobilisés pour fournir une solution d'hébergement en cas d'urgence. Un travail spécifique sur ce sujet devra être mené avec la DDETS dans le cadre de la nouvelle convention.

Pour améliorer le volet pénal, plusieurs pistes ont été identifiées :

- Travailler avec le Procureur pour mieux activer les circuits de PV en cas de non-respect du RSD car les PV restent encore très limités dans le Bas-Rhin. Le SCHS indique que les délais pour les suites données aux PV sont supérieurs à 1 an et donc classés sans suite.
- Inciter les maires à aller jusqu'au bout de la démarche RSD car s'il y a davantage de PV, il sera plus facile d'interpeller le tribunal de police.
- Impliquer davantage l'ensemble des partenaires concernés pour regrouper un maximum d'informations permettant de dénoncer les agissements d'un tiers.
- Mobiliser systématiquement la DDETS sur les situations où les demandes de DALO sont récurrentes.

II OBSERVATOIRE DU LOGEMENT INDIGNE

L'observatoire s'est étoffé avec la saisie des données de l'ARS, de la CAF (dossiers de non-décence alimentés dans ORTHI depuis 2020) et de la transmission à la DDT de la liste des signalements et des arrêtés du SHSE.

Cet outil est utilisé pour les études pré-opérationnelles et les diagnostics en territoire. Il permet également de répondre à l'enquête annuelle du Ministère sur l'activité des Pôles Départementaux de Lutte contre l'habitat indigne.

Actions à mettre en œuvre pour améliorer le fonctionnement de l'observatoire : Optimiser la transmission des données

Les données doivent être intégrées tous les trimestres pour garantir un observatoire à jour. Or le SCHS a soulevé des difficultés à transmettre régulièrement ses données et ses arrêtés (charge de travail importante liée à un sous-effectif qui devrait bientôt s'améliorer).

Afin d'optimiser les délais de traitement, il conviendra de recadrer les circuits de transmission des arrêtés avec la Préfecture.

Exploiter davantage les données.

La DDT peut proposer des extractions ORTHI pour des communes en état des lieux de leur territoire sur le parc potentiellement indigne.

III GOUVERNANCE ET ANIMATION DU DISPOSITIF

1. Bilan des instances du DDELIND

Le comité de pilotage, réuni à minima une fois par an, a permis de dresser un bilan des actions menées sur l'année et de présenter les perspectives de l'année suivante.

Trois comités techniques ont été organisés pour échanger sur les thématiques suivantes :

- Quelles solutions pour lutter / traiter les punaises de lit
- Partage sur les modalités d'application de l'astreinte administrative
- Les conditions de mise en œuvre du permis de louer

2. Engagement des partenaires

En 2021, la création de la Collectivité européenne d'Alsace a nécessité un questionnement des dispositifs existants sur chacun des deux départements Bas-Rhinois et Haut-Rhinois, en particulier le DDELIND dont le périmètre d'intervention est aujourd'hui limité au territoire du Bas-Rhin.

Par courrier en date du 27/02/2023, le président de la CeA a informé la Préfète du souhait d'un repositionnement de la collectivité dans le dispositif de lutte contre l'habitat indigne en justifiant cette demande par le renforcement depuis 2018 de la position l'État en matière d'habitat indigne, la création de la CeA qui a nécessité un travail d'harmonisation des modalités d'intervention de la collectivité et la prise de délégation de compétence des aides à la pierre à l'échelle alsacienne (hors EmS et hors M2A) qui permettra à la CeA de se positionner en appui des collectivités pour décliner les outils opérationnels de lutte contre l'habitat indigne, notamment ceux de l'ANAH.

Le président a ainsi proposé de mettre fin au co-pilotage et à sa mission sur le secrétariat de la commission de suivi des signalements.

Dans le cadre de ces évolutions présentées par le président de la CeA, la gouvernance du PDLHI sera revue et ajustée lors de la rédaction de la prochaine convention partenariale du Plan de lutte contre l'habitat indigne.

- **Collectivité européenne d'Alsace**

A compter du 1^{er} janvier 2024, la CeA n'assurera plus le co-pilotage du DDELIND. A ce titre, l'animation du dispositif et le secrétariat du guichet unique seront assurés par l'Etat.

La CeA reste partenaire du DDELIND et continuera d'assurer certaines missions, notamment sur le **repérage des situations d'habitat indigne** et dans **la lutte contre le logement vacant** par la mobilisation des outils adaptés pour le traitement des habitats dégradés (ORI, VIR, DIF, BRS).

- **Direction Départementale des Territoires**

Au 1^{er} janvier 2024, la DDT assurera le secrétariat du comité de suivi du PDLHI et la coordination des partenaires de l'Etat engagés dans les actions du plan de lutte contre l'habitat indigne.

L'Extranet du DDELIND, outil mis en place par la CeA, ne pourra pas être maintenu. Il sera remplacé par l'outil Histologe déployé par le ministère de l'Ecologie. La DDT travaille sur le déploiement de ce nouvel outil de partage des signalements afin qu'il soit opérationnel au 1^{er} janvier 2024.

- **Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 67) :**

Partenaire du DDELIND sur les questions juridiques liées à l'habitat et aux rapports locatifs, la représentation de l'ADIL aux comités de suivi (COS) est à amplifier compte tenu du besoin grandissant en expertise.

L'ADIL s'engage également à assurer une veille juridique plus régulière en matière de lutte contre l'habitat indigne (actualité réglementaire, jurisprudence) qui sera présentée en comité de suivi.

- **Associations de locataires : la Confédération Nationale du Logement du Bas-Rhin et (CNL67) et l'Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles du Bas-Rhin (UD-CSF67)**

Lorsque le signalement relève essentiellement de litiges entre le propriétaire et le locataire dans le cadre de la non-décence, les associations :

- Informent et conseillent les locataires (au bureau ou chez le locataire).
- Effectuent une visite à domicile.
- Aident à la rédaction des documents nécessaires à la constitution du dossier de non-décence (courriers aux propriétaires, injonction, aide juridictionnelle, saisine de la commission de conciliation, dossier pour le tribunal d'instance...).
- Interviennent auprès du propriétaire lui rappelant ses obligations.
- Assurent une médiation entre le propriétaire et le locataire.
- Accompagnent le locataire aux audiences fixées par le tribunal.

Les partenaires du DDELIND souhaitent renforcer les actions des associations, notamment l'accompagnement des ménages dans le cadre de procédures civiles avec saisine du Tribunal Judiciaire compétent en matière de non-décence. Cette action est bien souvent le dernier recours possible pour les locataires lorsque le bailleur n'effectue pas les travaux et que tous les moyens réglementaires ont été utilisés.

La démarche et les délais peuvent dissuader les ménages, ce qui explique le faible nombre de dossiers relayés au Tribunal Judiciaire. L'intervention des associations permettrait de rassurer ces ménages et d'augmenter leurs chances de faire valoir leurs droits auprès d'un juge.

3. Financement du dispositif

La CeA met à disposition dans le cadre d'un partenariat financier, un chef de projet à temps plein affecté à la mission de suivi et d'animation du dispositif. Cela représente 1ETP cofinancé jusqu'en 2023 par la CeA, la CAF et l'EmS. Elle co-finance :

- le suivi et l'animation du DDELIND au titre de ses aides propres sur son territoire.

- deux associations de locataires – CNL67 et UD-CSF67
locataires confrontés à des situations de non-décence

- l'association AVA habitat et nomadisme pour un poste d'assistance à maîtrise
d'ouvrage dans le cadre de travaux chez les propriétaires occupants les plus démunis.

A compter du 1^{er} janvier 2024, ces aides ne seront plus versées par la CeA.

Les partenaires financiers ainsi que l'ARS se sont concertés pour trouver une solution afin
de poursuivre le financement des 2 associations de locataires dont les missions ont
vocation à être renforcées.

Conclusion

Sur la durée de la convention, malgré le contexte lié aux crises liées à la situation
sanitaire, l'inflation et la hausse du coût de l'énergie, les actions menées par les
partenaires du DDELIND ont été jugées très satisfaisantes grâce à une bonne mobilisation
des acteurs présents sur le terrain mais aussi dans les services des collectivités et de
l'État.

La lutte contre l'habitat indigne sera poursuivie à partir du 1^{er} janvier 2024 dans le cadre
d'une nouvelle gouvernance et un pilotage assuré par l'État, en collaboration avec tous
les partenaires présents.



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 067-216704627-20231227-DCM_138_2023-DE



**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Suzanne SANCHEZ
Tél : 03 88 88 92 29
Mél : suzanne.sanchez@bas-rhin.gouv.fr

Strasbourg, le 09 octobre 2023

NOTE

Lutte contre l'Habitat Indigne :

**Condition de mise en place de l'astreinte administrative
dans le département du Bas-Rhin**

L'astreinte administrative est un outil visant à renforcer les pouvoirs de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne dont disposent les préfets, maires et présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). En effet, l'astreinte vise à exercer une pression financière sur le destinataire de l'arrêté de police afin qu'il réalise les mesures prescrites (réalisation de travaux, hébergement/relogement des occupants) et ainsi limiter le passage en travaux et mesures d'office.

Lors de la création de cette disposition réglementaire en 2014 dans le cadre de la loi ALUR, celle-ci n'était alors que facultative et se limitait aux mesures prescrivant des travaux. Depuis la publication de la loi ELAN en 2018 le dispositif de l'astreinte administrative a été généralisé et systématisé à l'ensemble des procédures de police administrative spéciale de lutte de contre l'habitat indigne (sauf urgence), avec des possibilités d'exonération justifiées par des situations particulières.

L'autorité compétente pour prendre l'arrêté d'astreinte est celle qui a édicté l'arrêté de police prescrivant la réalisation des mesures (préfet, maire ou pdt d'EPCI). Pour le cas des arrêtés préfectoraux, dans sa note du 23 juillet 2019, la DHUP demande à chaque pôle départemental de s'organiser localement pour déterminer le service en charge de préparer et de proposer l'arrêté d'astreinte à la signature du Préfet. Pour le département du Bas-Rhin, au regard des compétences déjà développées pour la mise en œuvre et le recouvrement des travaux d'office, l'ARS et le SCHS de la Ville de Strasbourg ont demandé à la DDT de rédiger les arrêtés d'astreintes relevant de la police spéciale du Préfet et de procéder à leur liquidation.

Dans le cadre de la réflexion sur la mise en place de cette nouvelle compétence, il a semblé judicieux pour le Service Habitat de la DDT de proposer aux partenaires du DDELIND un projet de doctrine permettant d'appliquer cette astreinte pour tous les arrêtés concernés dans le département.

Il revient en effet au niveau local, au sein des instances de chaque Pôle Départemental, de déterminer le montant de l'astreinte et de définir les critères d'exonération de ce dispositif, sur la base des recommandations formulées par la DHUP dans l'instruction interministérielle du 26 octobre 2016 et la note du 23 juillet 2019.

Vous trouverez dans cette note :

- un rappel du cadre réglementaire qui fixe les conditions d'application de ce dispositif,
- la proposition de doctrine validée lors de nos échanges pour la mise en place de l'astreinte administrative dans le département du Bas-Rhin

1. Nature de l'astreinte, objectifs visés et champ d'application

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat, l'astreinte est administrative, prononcée par arrêté du préfet ou du maire, voire le cas échéant, du président de l'EPCI, sans décision de justice.

L'astreinte administrative a pour objectif d'obtenir l'exécution d'un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne en contraignant financièrement le propriétaire de l'immeuble concerné à réaliser les travaux prescrits et/ou à remplir ses obligations en matière d'hébergements/relogement et ainsi réduire le nombre de cas où la puissance publique se substitue d'office par suite de sa défaillance.

Dans le cadre de cette démarche, le propriétaire doit être informé que l'absence de réalisation des mesures et travaux prescrits dans le délai fixé par cet arrêté de police spéciale, l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.

Pour être efficace, le montant de l'astreinte doit être suffisamment fort pour inciter le propriétaire à agir, sans être disproportionné par rapport aux enjeux poursuivis, afin d'éviter tout risque d'annulation par le juge. Ce montant doit tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution.

L'ensemble des propriétaires, qu'ils soient bailleurs, occupants ou copropriétaires, ainsi que les exploitants d'établissements recevant du public (ERP) à usage partiel ou total d'hébergement (hôtels meublés) peuvent être soumis au paiement d'une astreinte administrative.

2. Le périmètre de l'astreinte administrative

• Autorités compétentes pour prononcer l'astreinte :

L'autorité compétente pour prononcer l'astreinte est celle qui a édicté l'arrêté initial de police spéciale prescrivant les mesures et travaux. Selon le cas, il s'agira :

- ✓ du préfet, pour la prise d'arrêtés dans le cas prévu au 4° de l'article L. 511-2 du CCH ;
- ✓ du maire, pour la prise d'arrêtés dans les cas prévus au 1°, 2° et 3° de l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH);
- ✓ du président de l'EPCI, dans l'hypothèse où le maire aurait transféré ses prérogatives ou le préfet aurait délégué ses compétences en application de l'article L. 5211-9-2 du Code général des collectivités territoriales.

Pour le Département du Bas-Rhin, un recensement des transferts entre Maires et Pdt d'EPCI a été réalisé par les services de la Préfecture dans le cadre des réunions d'information LHI à l'attention des Maires qui se sont tenues en 2021.

En annexe de cette note figure la liste des EPCI dont les Maires des communes ont transféré leurs pouvoirs de police spéciale en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne aux Pdt de l'EPCI.

• Procédures concernées :

Au titre du CCH		
La mise en sécurité (L. 511-2 1°, 2° et 3°)	Les murs, bâtiments ou édifices présentant des risques pour la sécurité des occupants et des tiers	Compétence pour l'arrêté de police spéciale
	Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation	Rédaction des arrêtés d'astreinte
	L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables	Liquidation et recouvrement de l'astreinte
La sécurité des ERP aux fins d'hébergement (L.184-1 à L.184-3 et R.143-25 à R.143-33)		Maire ou Pdt d'EPCI

Au titre du CSP et du CCH	
Insalubrité (L. 511-2 4° du CCH,), telle que définie par le CSP	Les habitats (mais aussi locaux, installati... constituant un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes (L. 1331-22 du CSP)
	La mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres par nature à l'habitation ou utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (L.1331-23 du CSP).

l'arrêté de police spéciale : **Préfet** (ARS ou SCHS Ville Strasbourg)

Rédaction des arrêtés d'astreinte : **DDT**

Liquidation et recouvrement de l'astreinte : **DDT**

- **Procédures exclues :**

Les procédures d'urgence (articles L. 1311-4 du CSP - danger sanitaire ponctuel et L. 511-19 du CCH - mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité urgent) sont exclues du périmètre de l'astreinte.

- **Cas où l'astreinte ne trouve pas à s'appliquer :**

Concernant les arrêtés de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité, **l'astreinte administrative n'a pas vocation à s'appliquer si le logement est devenu vacant, qu'il est sécurisé et ne présente pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins** puisque le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans les délais fixés par l'arrêté initial de police (article L. 511-11 du Code de la construction et de l'habitation). Il devra tout de même réaliser les travaux pour lever l'arrêté avant toute nouvelle réoccupation.

Si le logement devient inoccupé et libre de location après l'arrêté d'astreinte, la liquidation s'interrompra à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux.

Le Service Habitat de la DDT tient à jour le recensement des arrêtés susceptibles d'être concernés par la mise en place d'une astreinte, qu'ils relèvent du régime de la loi ALUR ou du régime de la loi ELAN depuis le 01/03/2019.

La vérification de l'occupation ou de la réalisation des travaux sur ces arrêtés, avant que la DDT ne notifie l'astreinte au propriétaire, incombe au service ayant édicté l'arrêté. Un échelonnement de ces vérifications et une sollicitation des Maires sont les pistes de travail retenues par la DDT, l'ARS et le SCHS de la Ville de Strasbourg.

3. Détermination du montant de l'astreinte et modalités d'application

La loi ELAN fixe le plafond de l'astreinte à 1 000 € par jour de retard et par arrêté. Pour les immeubles en copropriété, son montant maximal est de 1 000 € par lot et par jour de retard (CCH :L.543-1). **Le total des sommes demandées** à un même propriétaire dans le cadre d'un même arrêté **ne peut être supérieur à 50 000 €** (montant maximum des sanctions pénales prévues aux articles L.1337-4 I du CSP, L.123-3-VI et L.511-6-I du CCH).

Il est par ailleurs rappelé par la DHUP (cf. instruction interministérielle du 26.10.16) que l'article L.511-15 du CCH précise que **le montant de l'astreinte est fixé « en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ».**

Pour les arrêtés d'astreinte pris à la suite d'arrêtés de police administrative spéciale postérieurs au 1er mars 2019, le montant journalier doit être déterminé localement, au sein du PDLHI. À défaut, la DHUP préconise de se référer aux montants journaliers mis en place par la loi ALUR, soit 20 € par logement (ou par lot), majoré à 50 € en cas d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, avec une possibilité de majorer à 200€/logement en cas de récidive ou de gravité des désordres et

500€/logement si ces conditions se doublent d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux (instruction interministérielle du 26.10.16).

En conclusion des échanges entre la DDT, l'ARS et le SCHS, il a été décidé de :

- Retenir un montant d'astreinte variant de 50 € à 200 € par jour. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- Fixer un montant supérieur au cas par cas, qui ne pourra aller au-delà de 1 000 € par jour de retard.

4. Les exonérations possibles

La loi prévoit que des aménagements sont possibles pour exonérer du paiement de l'astreinte les propriétaires de bonne foi qui n'ont pas pu réaliser leurs obligations pour des raisons indépendantes de leur volonté. Ainsi, l'article L.511-15 du CCH précise que l'exonération est accordée « si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait ».

Lors de la liquidation de l'astreinte (dernier terme échu) et pour chaque police, l'autorité compétente (préfet, maire ou président d'EPCI) peut consentir une exonération totale ou partielle de son montant.

Toutefois, s'il apparaît opportun d'aller au-delà du dernier terme échu, c'est la procédure de l'annulation partielle ou totale du titre de perception qui devra être engagée, fondée sur l'absence de bien fondé de la créance (exemple : si les travaux ont été réalisés).

Les situations d'exonération sont à appréhender localement et au cas par cas. Ainsi, la note de la DHUP en date du 23 juillet 2019 propose une liste non exhaustive de situations dans lesquelles le recouvrement de l'astreinte n'est pas opportun :

- Le propriétaire impécunieux
- Le propriétaire n'ayant pu réaliser les travaux en raison de contraintes administratives (autorisations nécessaires)
- Le propriétaire n'ayant pu réaliser les travaux dans les délais en raison de contraintes propres à l'entreprise chargée des travaux
- Le propriétaire n'ayant pu réaliser les travaux en cas de refus d'accès au logement par l'occupant
- L'application de l'astreinte aux situations de défaillance du propriétaire bailleur dans l'obligation de reloger/héberger les occupants

En conclusion des échanges entre la DDT, l'ARS et le SCHS, il a été décidé de retenir cette liste comme base de travail pour examiner les situations d'exonération possibles. Dans le cas où une situation ne relèverait pas de cette liste, il est possible pour la DDT de proposer en concertation avec le service concerné une exonération du paiement de l'astreinte, dans le respect de l'article L.511-15 du CCH.

5. Les étapes de la procédure de mise en place et de suivi de l'astreinte dans le Bas-Rhin : situation relevant de la police spéciale du Préfet en matière d'insalubrité

Les différentes étapes de la procédure de traitement d'une situation relevant de la police spéciale du Préfet en matière d'insalubrité peuvent être résumées de la manière suivante :

- **Visite du bien afin de constater son insalubrité**
- **Mise en œuvre de la procédure contradictoire préalable à la mise en demeure et à l'astreinte**
- **Arrêté de mise en demeure** : cet arrêté est rédigé par l'ARS ou le SCHS et comporte un article spécifique informant de la possibilité de mise en œuvre de l'astreinte administrative.
- **Échéance du délai laissé pour la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté** : le constat réalisé par l'ARS ou le SCHS laisse apparaître la non-exécution des travaux ainsi que le maintien dans les lieux de l'occupant.
- **Information de la DDT** : le service concerné transmet le constat de non-exécution à la DDT qui inscrit le dossier dans son tableau de suivi
- **Examen de l'astreinte** : la DDT se concerta avec le service concerné dans les meilleurs délais (échange par mail ou réunion, à fixer selon les cas) afin de statuer sur une éventuelle exonération et sur le montant de l'astreinte qui sera appliqué.
- **Arrêté d'astreinte** : il est rédigé et notifié par la DDT aux personnes concernées et comporte en annexe un échéancier indicatif du montant de l'astreinte. Il est accompagné d'un courrier lui demandant notamment d'informer l'administration de la vacance du logement ou de la réalisation effective des travaux.
- **Titre de perception** : la liquidation intervient par trimestre échü. La DDT est chargée de l'émission du projet de titre de perception et de la transmission au comptable public.
- **Mise en œuvre des travaux d'office** : l'astreinte ne fait pas obstacle à la réalisation d'office des mesures et travaux prescrits. En cas d'inaction du propriétaire et si la situation des occupants l'exige, ou lorsque le plafond de l'astreinte est atteint, les travaux d'office peuvent être engagés par la DDT.

Annexe : Liste des EPCI dont les Maires des communes ont transféré leurs pouvoirs de police spéciale en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne aux Pdt de l'EPCI.

- Arrondissement de Haguenau-Wissembourg :
 - ✓ CC du Pays de Niederbronn-les-Bains
 - ✓ CC de Sauer-Pechelbronn
- Arrondissement de Sélestat-Erstein :
 - ✓ CC de la Vallée de Villé
- Arrondissement de Molsheim :
 - ✓ CC de la Vallée de la Bruche
- Arrondissement de Saverne :
 - ✓ CC du Pays de Saverne : sauf pour la commune de Saverne
 - ✓ CC du Kochersberg