

## **Annexes**

### **à la circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne**

#### Annexe n°4 : trame de protocole d'accord

Pour clarifier les interventions, il est vivement recommandé d'établir un protocole de travail commun soumis à tous les partenaires. Le protocole d'accord propose un état des lieux partagé confortant la nécessité d'agir et des principes qui fondent cette mise en commun de moyens. Il fixe le périmètre d'action du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et les priorités communes et détermine le rôle de chacun des acteurs dans le dispositif.

#### **1. Description et analyse du contexte départemental et des spécificités locales en matière de lutte contre l'habitat indigne.**

Cette partie précise les chiffres clés, l'historique d'intervention, l'état des lieux, les diagnostics et les thématiques à aborder.

#### **2. Stratégie et plan d'actions**

A partir d'une identification des faiblesses, des menaces, des opportunités et des forces, sont identifiées les enjeux, la stratégie d'intervention et le plan d'actions pluriannuel. L'articulation de la lutte contre l'habitat indigne avec les stratégies locales d'amélioration de l'habitat des collectivités doit être précisée.

#### **3. Priorités d'actions coordonnées des services**

Chaque PDLHI est appelé à fixer ses priorités et ses objectifs en fonction des réalités locales. Des thématiques particulières peuvent ainsi émerger sur tel ou tel territoire (copropriétés dégradées, propriétaires occupants...). Néanmoins, un « noyau dur » des missions ordinaires d'un PDLHI peut être retenu :

- *Repérage et signalements*

Dans chaque département, une logique de guichet unique doit permettre au PDLHI de recueillir l'ensemble des signalements, quelle qu'en soit l'origine. Le signalement est un acte fondamental que l'Etat soutient et encourage, notamment par la mise à disposition de la plateforme Signal Logement, qui a vocation à être déployée au sein de chaque PDLHI. Pour rappel, la CAF a la possibilité d'habiller par convention, en particulier avec les services d'hygiène, la réalisation des diagnostics de non décence des logements, permettant ainsi un repérage en amont de l'insalubrité. Nous encourageons le recours à cette disposition. Par ailleurs, l'utilisation de l'invariant fiscal (code INVAR) doit être généralisé.

- *Suivi des arrêtés et protection des occupants*

Il est nécessaire que chaque situation, qu'elle relève des collectivités ou de l'État, trouve une solution pérenne le plus rapidement possible. Il s'agit de protéger les occupants, les tiers et les usagers, de supprimer le risque pour la santé et la sécurité et de résorber le parc d'habitat indigne et le stock des procédures et de recourir aux travaux d'office.

Pour accompagner au mieux vers un hébergement ou un relogement les occupants en amont et durant la période de réalisation des travaux prescrits, la mobilisation des outils techniques, financiers, sociaux et juridiques est fondamentale. Il convient d'informer les collectivités locales des modalités de mobilisation du Fond d'aide au relogement d'urgence (FARU), revues par le décret n° 2024-943 du 14 octobre 2024.

Tous les outils d'accompagnement des ménages devront être mobilisés : mesures d'accompagnement social du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) pour l'habitat Indigne, intermédiation locative *via* une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS),

accompagnement sanitaire et social pour les personnes en fragilité de santé mentale *via* le Fonds d'intervention régional de l'ARS.

- *Coordination des procédures administratives et des procédures pénales*

Pour rappel, les procureurs de la République sont destinataires des signalements au titre de l'article 40 du code de procédure pénale mais également des dénonciations et des plaintes portant sur des comportements pouvant constituer des infractions, passibles de peines d'emprisonnement et de peines d'amende.

Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne veille à la bonne articulation entre les procédures administratives préalablement diligentées et celles judiciaires.

La coordination entre ces procédures s'effectue particulièrement au sein du GLTD-LHI lorsque celui a été mis en place, sous la présidence du procureur de la République.

Les services s'accordent sur les modalités de transmission des signalements au magistrat référent dans le présent protocole, afin de les systématiser.

- *Définition d'une géographie prioritaire lorsque le territoire est fortement concerné*

Les zones prioritaires d'intervention peuvent être cartographiées grâce à l'exploitation de l'outil Signal Logement et des arrêtés. Lorsque des périmètres spécifiques tels qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), une opération de revitalisation du territoire (notamment pour les secteurs Action Cœur de Ville ou Petites villes de demain), et des dispositifs animés tels que le Pacte territorial France Rénov', ou un Contrat local de santé, existent sur un territoire, la définition des priorités d'intervention arrêtée en leur sein sera partagée avec le PDLHI, y compris pour le traitement d'immeuble ou logement individuel.

#### **4. Rôle et implication de chacun des acteurs du PDLHI**

**Sont énumérés ici les principaux acteurs du PDLHI.** D'autres acteurs de terrain peuvent être associés localement aux PDLHI.

- *Le sous-préfet référent en matière de LHI*

La lutte contre l'habitat indigne fait intervenir de nombreux acteurs. Ces derniers sont en général membres des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). L'instruction du 15 mars 2017 demande au préfet de désigner au sein du corps préfectoral, le ou la sous-préfet(e) référent(e) en matière de lutte contre l'habitat indigne et qui a la mission de représenter l'Etat au sein du PDLHI. Il est chargé de piloter le PDLHI, d'améliorer la coordination des différents services de l'Etat, d'accompagner les acteurs locaux et de veiller à la mobilisation des services invités à participer aux GLTD-LHI.

Dans les départements à forts enjeux, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne se déclinera, si besoin, en une mission interservices de lutte contre l'habitat indigne (MISLHI), sur le modèle de celle mise en place notamment en Seine-Saint-Denis ou dans le Nord, réunissant les services de l'Etat. Cette mission assurera notamment le suivi régulier des arrêtés préfectoraux.

- *La direction départementale des territoires (et de la mer) (DDT(M)), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et de logement (DRIHL)*

La DDT(M) apporte des moyens d'observation, de connaissance du territoire et d'analyse pour guider l'action du PDLHI, dont elle assure dans la plupart des cas le secrétariat et l'animation. Elle assure également la gestion départementale des outils numériques déployés dont la plateforme Signal Logement et ORTHI, et coordonne l'action du PDLHI avec l'Anah, l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), l'ARS, les autres directions

départementales interministérielles (DDI), la CAF et l'ADIL. Elle est chargée d'élaborer le bilan annuel et pluri-annuel du PDLHI en lien avec l'ensemble des partenaires et acteurs. La DDT(M) intervient, aux côtés de l'ARS et en soutien des collectivités publiques locales, pour apporter son expertise dans la réalisation des travaux d'office en cas de non- respect des prescriptions des arrêtés de police administrative spéciale et pour mettre en œuvre le recouvrement des frais avancés par l'État. En lien avec la DREAL qui les lui délègue, elle assure la mobilisation des crédits d'urgence du programme budgétaire 135 pour la réalisation des diagnostics relevant de la police spéciale du préfet et l'activation des mesures de substitution d'office pour l'hébergement, le relogement et les travaux, en substitution du propriétaire défaillant. Enfin, la DDT(M) accompagne les collectivités locales dans l'élaboration d'une stratégie locale d'intervention sur l'habitat.

- *Les agences régionales de santé (ARS)*

Elles disposent d'une délégation du préfet dans le cadre des protocoles entre les ARS et les préfets pour préparer les arrêtés de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne. A ce titre, les agents des ARS, ou les agents du SCHS pour le compte de l'Etat, effectuent des visites sur place pour constater l'existence d'une situation de risque pour la santé et/ou la sécurité des occupants ou des tiers. Ces agents préparent ensuite les dossiers nécessaires à la signature par le préfet des arrêtés de police administrative spéciale. Elles travaillent notamment en lien étroit avec les DDT(M) pour l'application des arrêtés.

- *La DDETS(PP)*

Les arrêtés de police administrative spéciale peuvent prononcer des interdictions temporaires ou définitives d'habiter. En cas de carence du propriétaire dans son obligation d'hébergement ou de relogement, la puissance publique peut se substituer. C'est à ce titre qu'interviennent les DDETS(PP). Ces directions recherchent par exemple des solutions d'hébergement et de relogement au sein du contingent préfectoral.

- *Les services de police/gendarmerie*

Les services de police et de gendarmerie interviennent à plusieurs titres : soit à titre administratif, pour assister les services de l'État et des collectivités publiques pour pénétrer dans les logements et constater les conditions d'occupation qui peuvent nécessiter la prise d'un arrêté de police administrative spéciale, soit à titre judiciaire, pour constater des infractions et diligenter les investigations pour rechercher des éléments de preuve.

- *Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS)*

Les pompiers peuvent au cours de leurs interventions participer aux actions de repérage de l'habitat indigne et ainsi signaler aux services de l'État des situations qui mériteraient un examen et procéder en cas d'urgence et de sinistre à l'évacuation des occupants pour une mise à l'abri. D'autre part depuis la loi du 9 avril 2024, les maires peuvent les solliciter pour réaliser un diagnostic sur le risque incendie des parties communes des immeubles collectifs.

- *Les directions régionales et départementales des finances publiques (DRFiP/DDFiP)*

La DDFiP est chargée du recouvrement auprès du propriétaire du bien concerné du montant de l'astreinte administrative, devenue systématique au titre de l'article 194 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), ainsi que des frais avancés par l'État et les collectivités publiques locales au titre des travaux et mesures exécutés d'office. De plus, il est possible, lorsqu'une enquête pénale est en cours, d'engager des poursuites fiscales au titre des revenus présumés issus de la mise à disposition de logements indignes à des fins d'habitations.

- *Le magistrat référent en matière de LHI*

Au sein de chaque Parquet existe un magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne depuis la circulaire n°CRIM07-14/G4 du 4 octobre 2007 relative à la présentation des dispositions de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et ratifiant l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux. Le Procureur et le substitut ou le vice-procureur référent sont les interlocuteurs privilégiés des administrations en ce domaine et des liens réguliers sont à trouver avec le PDLHI et ses partenaires pour la transmission des comptes-rendus des comités techniques et le suivi des dossiers de signalement et des actions pénales. Par exemple, il peut être intéressant de conventionner avec le parquet, afin de définir une méthodologie de travail conjointe et des critères de priorisation pour l'examen des dossiers.

- *Les collectivités territoriales*

Le maire dispose d'un pouvoir de police administrative générale conformément à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui lui permet d'intervenir face à un risque immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers. Il dispose également de pouvoirs de police administrative spéciale qui peuvent être transférés aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Par ailleurs, 208 communes disposent d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) qui exerce des missions variées et intervient notamment dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec l'ARS, sur le territoire de la commune (préparation des arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne à la signature du préfet).

De plus, les conseils départementaux peuvent accompagner les PDLHI sur l'action sociale *via* les Fonds de solidarité logement et activer des mesures financières et d'accompagnement des ménages. Ils assurent le lien, avec l'Etat, *via* le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

- *Les caisses d'allocations familiales (CAF) et les mutualités sociales agricoles (MSA)*

Les CAF et les MSA interviennent sur le champ de la non-décence, dans le cadre des logements mis sur le marché locatif, dont les occupants bénéficiaires élargissent aux aides personnelles au logement. En effet, en cas de constat de non-décence, les allocations logement, dans l'hypothèse où elles étaient directement versées aux bailleurs, sont consignées par la CAF ou la MSA jusqu'à réalisation des travaux pour mettre fin à la situation de non-décence. Une situation de non-décence peut nécessiter la mise en place d'une action au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

La conservation des aides au logement mise en place par la CAF s'applique pour une durée de 18 mois, renouvelable 12 mois.

- *L'association départementale d'information sur le logement (ADIL)*

Les ADIL ont pour mission « d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial » conformément à l'article L366-1 du CCH. Elles sont au contact permanent avec les usagers et conseillent sur l'ensemble des thématiques liées au logement comme les rapports locatifs et les obligations des propriétaires et locataires, l'accession à la propriété, les aides à l'amélioration de l'habitat, le mal-logement, la prévention des expulsions locatives, etc. Elles assurent un relais d'information juridique auprès des usagers comme des acteurs du logement. Gestionnaires du numéro d'appel national « info logement indigne » et sont un partenaire nécessaire du PDLHI, pour leur mission d'appui juridique et l'orientation des signalements vers les instances de traitement. Les ADIL réalisent également des actions d'appui des collectivités locales sur le sujet.

### *La délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)*

L'Anah est présente dans chaque département au sein des DDT(M). Conformément à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, elle a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés, en particulier en ce qui concerne les performances thermiques et l'adaptation à la perte d'autonomie. Elle participe à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, à la lutte contre la précarité énergétique et à l'amélioration des structures d'hébergement. L'Anah pilote le déploiement du service France Rénov', service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'Etat avec les collectivités locales. Elle est par ailleurs le partenaire privilégié des collectivités locales dans la conception et le pilotage de leurs politiques de l'habitat. Une part importante de l'activité de l'Anah s'inscrit dans le cadre de démarches contractuelles avec les territoires.

En pratique la délégation locale de l'Anah vérifie que l'ensemble des outils incitatifs et coercitifs sont bien mobilisés, ainsi que le financement des travaux d'offices menés par les collectivités en substitution des propriétaires défaillants

- *La délégation locale de l'Agence Nationale pour la rénovation Urbaine (ANRU)*

L'ANRU intervient auprès des collectivités locales dans le cadre des recyclages d'îlots dégradés ou de copropriétés en difficultés dans les périmètres inscrits dans un programme de rénovation urbaine. Son intervention vise en priorité à lutter contre l'habitat indigne dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.

- *Les opérateurs*

Les opérateurs intervenant dans le champ de la LHI peuvent également utilement associés au PDLHI : opérateurs titulaires d'une concession d'aménagement, opérateurs historiques de l'ANAH, opérateurs de l'accompagnement social et du relogement.