

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires / Délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé

Le 19 juin 2019

Y:\14\_LOGMT\_CONSTR\02\_LOG\_PRIVELutte\_contre\_habitat\_indigne\PDLHIPlan\_LHI\_2019\_2021

**Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2019-2021 du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) approuvé par le Copil le 19 juin 2019**

SOMMAIRE

**I- Le contexte en Isère**

**II- Des constats d'efficience du pôle et des questionnements dans la lutte contre l'habitat indigne**

- 1) L'organisation partenariale d'un circuit de signalement
- 2) Le suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité échus
- 3) La stratégie départementale d'intervention en zone tendue et en zone non tendue
- 4) La réalisation des travaux d'office par les communes
- 5) L'information des collectivités concernant l'action et les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- 6) La lutte contre les marchands de sommeil

**III- La mise en place du plan départemental 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne : 5 axes**

- 1) Traiter les situations d'habitat indigne jusqu'à leur terme
  - a) Les arrêtés préfectoraux d'insalubrité
  - b) Les arrêtés de péril du maire
  - c) Le dispositif de l'astreinte administrative
- 2) Associer étroitement le parquet à l'action du pôle pour développer les signalements et l'action coercitive
  - a) Inviter les magistrats référents aux réunions du comité de pilotage,
  - b) Construire une politique efficace de signalements au parquet
  - c) Sensibiliser les élus sur la nécessité de saisir le parquet lorsque les arrêtés de péril ne sont pas suivis d'effet.
  - d) Mener à terme devant le parquet les situations de suspicion de marchands de sommeil.
- 3) La poursuite de la stratégie départementale en matière de travaux d'office avec une action novatrice : l'accompagnement des communes dans les travaux d'office
- 4) Mieux informer et mieux repérer l'habitat indigne, notamment les marchands de sommeil
  - a- Porter à la connaissance des collectivités les dispositions de la circulaire
  - b- Travailler davantage avec les services communaux d'hygiène et de santé
  - c- Organiser des sessions d'information thématiques
  - d- Mieux repérer l'activité des marchands de sommeil
  - e- Faire connaître les dispositifs d'amélioration du parc privé Anah pour repérer les occupants de logements indignes et permettre leur relogement
- 5) Consolider une culture commune de l'habitat indigne avec un outil partagé

## I- Le contexte en Isère

Il existe environ **12.000 logements considérés comme potentiellement indignes en Isère** (source Cdrom Anah 2013) représentant un taux de 2,7 % du parc des résidences principales. **Entre 2016 et 2018, sur les 34 dossiers qui ont fait l'objet d'une procédure d'insalubrité dans le parc privé, 20 arrêtés ont été pris pour insalubrité remédiable et 14 pour irrémédiable.**

Par ailleurs, tout comme le repérage de la non-décence (Décret décence du 30 janvier 2002), le traitement des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) de l'Isère constitue un important outil de prévention de l'insalubrité. L'action conduite au titre du R.S.D. et donc de la police générale du maire en matière sanitaire, constitue 80 à 90 % des interventions sur l'habitat conduites par les services communaux de santé lorsqu'il en existe dans les collectivités, et particulièrement les Services Communaux d'Hygiène et de Santé (\*) (SCHS). Pour mémoire, il en existe cinq dans le Département : Grenoble (*Direction Santé Publique et Environnementale*), Fontaine (*Service Hygiène et Salubrité*), Saint Martin d'Hères (*Service Hygiène et Santé*), Bourgoin-Jallieu (*Service Hygiène Santé*), Vienne (*Service Hygiène et Santé*).

*(\*) Par commodité dans la présente note, l'appellation SCHS sera utilisée bien que les dénominations des services sont diverses.*

**La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de l'action publique réaffirmée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme négocié (dite loi ALUR) avec notamment la création d'une astreinte administrative pour faire pression sur les propriétaires de biens dont la mauvaise foi est avérée, et la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 qui a renforcé les dispositifs.**

Une mission d'inspection conjointe (IGAS-IGA-CGEDD) a enquêté en 2018 sur « la répartition des compétences des collectivités territoriales, des agences régionales de santé et des services de l'État en matière de santé, salubrité et hygiène publiques ». Ces travaux s'inscrivaient dans la préparation de la loi ELAN et de son volet relatif au traitement de l'habitat indigne. La mission a rencontré certains membres du PDLHI 38 (services de l'État, ARS, SCHS de Grenoble) - Conclusions et propositions dans le rapport de novembre 2018.

Les ministres de la justice et de la cohésion sociale demandent, par circulaire du 8 février 2019, **le renforcement de la coordination de l'action administrative et judiciaire en associant étroitement le parquet à l'action des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et la mise en place de plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne avec tous les partenaires, portant sur la période 2019-2021.**

Le plan s'appuie sur des constats établis depuis la création du PDLHI par arrêté préfectoral du 19 mai 2016.

## II- Des constats d'efficience du pôle et des questionnements dans la lutte contre l'habitat indigne

En Isère, la lutte contre l'habitat indigne est coordonnée, depuis mai 2016, par le PDLHI, présidé par le Préfet.

Le pôle a défini **une stratégie départementale d'intervention partagée** avec les collectivités et les acteurs, qui repose sur des principes rappelés ci-après et accompagnés d'éléments de bilan :

### 1- Le pôle s'appuie sur l'organisation partenariale d'un circuit de signalement

Le signalement parvient au guichet du PIG SML (Programme d'Intérêt Général, Sortir du Mal Logement) ou à l'opérateur en charge de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sur le territoire de l'intercommunalité, ou aux cinq services communaux d'hygiène et de santé (SCHS).

Le PDLHI intervient en aval du PIG et des OPAH pour traiter les dossiers les plus complexes ne pouvant trouver de solution dans le droit commun. Les SCHS font remonter au COTECH du PDLHI les situations complexes pouvant faire l'objet d'un regard croisé, voire de l'intervention de plusieurs acteurs (exemple, la CAF).

Le groupe communication du PDLHI a présenté aux collectivités l'action du nouveau PIG triennal 2018-2021 sous forme d'une newsletter.

Le PIG Sortir du Mal logement travaille avec l'opérateur Soliha Isère-Savoie missionné pour centraliser les demandes qui remontent par une fiche de signalement. Ces signalements sont examinés chaque mois par l'instance PIG, qui organise avec l'opérateur les visites nécessaires à la qualification du logement (non décence, insalubrité, précarité énergétique). En cas de suspicion d'insalubrité, le dossier est transmis à l'ARS. Si après visite sur place l'ARS confirme l'insalubrité, elle établit un rapport qui est présenté au CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques). Après avis du CODERST, un arrêté du préfet prononce l'insalubrité.

Une sous-section spécifique insalubrité a été créée en 2015 au sein du CODERST ; cette formation restreinte se réunit environ chaque trimestre en associant des collectivités et des personnes qualifiées.

Le PIG intervient donc sur tout le département, sauf sur les communes disposant d'un SCHS et sur les territoires disposant d'une OPAH. Sur certains territoires en OPAH, une cellule de veille de lutte contre l'habitat indigne est mise en place. Un opérateur est alors chargé de coordonner l'ensemble des partenaires pour permettre l'accompagnement social des ménages concernés. Parmi les 34 dossiers qui ont fait l'objet d'une procédure d'insalubrité entre 2016 et 2018, 8 dossiers étaient portés par une OPAH.

#### Des éléments de bilan :

**L'organisation actuelle a montré son efficience mais soulève aussi des questionnements.**

- **Tout d'abord, elle a mis en exergue pour deux dossiers l'enjeu d'accompagnement social et de pédagogie auprès des occupants pour préparer leur relogement** lorsque le préfet a prononcé une interdiction définitive d'habiter. L'action du pôle a été menée étroitement avec les services sociaux et les communes pour organiser l'adhésion du ménage

Dans l'hypothèse où les propositions de relogement ne seraient pas acceptées par la famille, **les acteurs seront amenés à apprécier les mesures à mettre en œuvre pouvant aller jusqu'à l'expulsion des occupants.**

- Le partenariat entre les acteurs du pôle a permis d'organiser le relogement des ménages qui étaient logés dans des locaux impropres par nature à l'habitation (territoire Grenoble Alpes-Métropole) et pour lesquels le préfet a prononcé une interdiction définitive d'habiter. A cet égard, l'affectation comme résidence principale de locaux impropres à l'habitation montre la diversification des formes d'habitat indigne et la nécessité d'améliorer son repérage, dans le contexte d'un marché en forte tension sur l'agglomération grenobloise.

- Au moment de son élaboration, les partenaires du PIG sont convenus de la non participation des cinq SCHS à l'instance, compte tenu de leur capacité à réaliser des visites du bâti en dehors de toute commande PIG. **Ce positionnement n'est pas remis en cause mais les partenaires mettent en évidence un besoin de partage de la connaissance avec les SCHS et des modes de faire sur les situations. Aucun arrêté préfectoral d'insalubrité n'a été pris, ces dernières années depuis 2014, sur les secteurs des SCHS, alors qu'ils sont urbains et représentent 25 % de la population en Isère . Les trois SCHS sur le territoire de Grenoble Alpes-Métropole couvrent quasiment 50 % de la population de l'intercommunalité. Les SCHS mettent en avant leur activité conséquente relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) qui se traduit par des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité permettant d'agir en amont de la non décence ou de l'habitat indigne. Ils signalent également leur rôle de sécurisation juridique du Maire et de la collectivité. Les rapports qu'ils produisent constituent des pièces juridiques d'un dossier**

d'insalubrité. Ils travaillent avec l'A.R.S. sur les dossiers qui leur paraissent à la limite du R.S.D. et de l'insalubrité, au cas par cas.

**2- Mener à terme les arrêtés préfectoraux d'insalubrité avec la mise en place des outils opérationnels coercitifs** pour faire exécuter les travaux par les propriétaires, en recourant notamment à l'astreinte administrative (Décret 7 décembre 2015), généralisée avec la loi Elan du 23 novembre 2018.

Des éléments de bilan :

**Le suivi des arrêtés échus a été mis en place dans le cadre de réunions partenariales DDT-ARS-DDCS.** Ce travail resserré permet d'être en veille pour garantir, autant que faire se peut, des solutions de relogement du ménage avec les CCAS, les services sociaux du département et l'appui du contingent préfectoral avec la DDCCS. L'ARS a animé un groupe de travail qui a produit un **guide du relogement des ménages qui a été partagé** au sein du Copil et adressé aux collectivités.

Cependant, **le suivi des situations n'est pas systématiquement partagé avec les acteurs du pôle en Cotech ou Copil et**, par ailleurs, **aucune astreinte administrative n'a été fixée** par arrêté du préfet depuis l'instruction interministérielle du 26 octobre 2016, même si les arrêtés mentionnent cette mesure. Cela s'explique notamment par le fait que dans la plupart des cas, les logements sont devenus inoccupés.

**3- En cas de carence du propriétaire dans l'exécution des travaux, la stratégie départementale distingue l'intervention en zone tendue et en zone non tendue :**

- En zone non tendue, la stratégie départementale est de favoriser le relogement définitif des locataires, en demandant l'appui du maire et de la DDCCS.
- En zone tendue (secteurs urbains), l'État se mobilise en faveur des travaux d'office.

Le bilan :

Cette doctrine a été appliquée.

**4- La réalisation des travaux d'office relève dans un premier temps de la commune, l'État prenant la main si la commune refuse de les engager.**

Des éléments de bilan :

L'État a réalisé des travaux d'office pour trois opérations depuis 2013 pour le compte et au nom (aux frais) du propriétaire défaillant dans l'exécution des travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité. Pour l'une, l'État a inscrit sa créance, avec l'appui de la DDFIP, qu'il a recouvrée au titre de son privilège spécial immobilier (PSI) primant sur les autres créanciers. Pour le deuxième dossier, la créance de l'État a été mise en admission en non valeur, dans l'attente d'un retour à meilleure fortune du propriétaire. Le troisième concerne des travaux d'urgence pour un propriétaire occupant.

Par contre, **le pôle n'a pas apporté aux communes une assistance pour leur rappeler leurs possibilités d'intervention pour conduire elles-mêmes les mesures d'office.**

**5 – Le PDLHI informe les collectivités (communes-EPCI) de l'action et des subventions de l'Anah** (Agence nationale de l'habitat) à travers les OPAH et les outils de recyclage foncier pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.

Des éléments de bilan :

**Trois "newsletters LHI" ont été adressées par le pôle aux collectivités.** L'une a porté sur la thématique **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** envisagée sur la commune de La Côte St André, avec la présentation des dispositifs de portage immobilier subventionnés par l'Anah au titre de la RHI-THIRORI<sup>(1)</sup> pour intervenir sur des immeubles indignes non traités depuis longtemps.

(1) RHI opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable  
 THIRORI Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière  
 OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Toutefois, **l'action de l'Anah n'est peut-être pas suffisamment connue, notamment son intervention pour repérer (et traiter) les copropriétés dégradées** pouvant héberger des locataires pauvres, captifs de marchands de sommeil dans les zones tendues.

La mobilisation des outils de l'Anah est relativement faible, alors que le besoin semble important ; ceci provient peut-être d'une méconnaissance des outils de l'Anah, cela vient aussi de leur coût qui reste élevé pour la collectivité et de la réelle difficulté d'engager des actions remettant en cause la propriété privée.

#### **6- Lutter contre les marchands de sommeil**

Il était prévu que le PDLHI travaille en lien avec le CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) pouvant suspecter de telles situations.

#### Des éléments de bilan :

**Les procureurs n'ont pas été invités jusqu'à présent aux réunions du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.**

Face aux suspicions de marchands de sommeil, les acteurs du Cotech se réunissent pour une action coordonnée entre les partenaires : acteurs sociaux (CCAS, services sociaux du Département), opérateur techniciens (les SCHS), organisme de paiement (CAF, MSA), acteur juridique (ADIL) et l'EPCI.

Le travail est engagé pour garantir les droits des occupants par un accompagnement individuel avec un fort travail partenarial CAF et ADIL .La CAF/MSA impulsent une première démarche pour connaître les conditions de logement des occupants, par requête à l'adresse auprès de ses allocataires. GAM expérimente avec ses partenaires une démarche ayant pour objet de préciser la situation et le besoin des occupants, et de leur proposer une information et un accompagnement adaptés.

**Des difficultés ont été constatées par les acteurs du pôle sur la manière d'opérer les signalements au parquet en établissant un dossier étayé, en l'absence de plaintes préalables de locataires.** Néanmoins, l'article 40 du code de procédure pénale dispose que l'autorité administrative qui a connaissance de situations présentant un risque pour la santé ou la sécurité doit saisir l'autorité judiciaire et joindre à ce signalement les pièces du dossier (procès-verbaux, décisions, constats, photographies) afin que le ministère public puisse bénéficier de tout élément utile pour caractériser la gravité des faits. Les agents publics ne sont pas tenus de procéder à toutes les investigations. Mais dès que les faits présentent un caractère de vraisemblance suffisant, le procureur doit être saisi sans attendre d'avoir réuni toutes les preuves pour agir, surtout dans les affaires complexes, comme cela semble être le cas en l'espèce.

**Ces situations montrent la nécessité de mettre en place des échanges pôle-parquet** pour aider les acteurs à la rédaction de signalements pertinents au procureur (nature des remontées, éléments du dossier).

---

#### *D'autres éléments de bilan en dehors des principes de la stratégie départementale*

#### **1- La connaissance par les services de l'État des arrêtés de péril pris par les communes fait défaut.**

Alors même que l'enquête annuelle nationale de la DIHAL demande le recensement des arrêtés de péril pris sur le territoire, l'enquête 2018 faite sur les données 2017 a montré la difficulté d'avoir une vision exhaustive sur les trois arrondissements préfectoraux. En outre, **les services de l'État ne parviennent pas à savoir si les travaux prescrits dans l'arrêté de péril ont été effectués** par le propriétaire (ou par les communes agissant en substitution du propriétaire défaillant).

#### **2- Les bailleurs sociaux sont frileux pour proposer un logement à un ménage venant du parc privé indigne, notamment en cas de dette antérieure.**

### **3- Les membres du pôle ne disposent pas d'une base de données partagée sur les procédures en matière d'habitat indigne.**

La base de données ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) créée par le ministère du logement n'est pas opérationnelle au niveau national et ne permet pas encore l'interfaçage aux applications ARS et CAF.

La CAF et l'ADIL saisissent actuellement manuellement les dossiers de non décence dans ORTHI, mais sont confrontés à des difficultés quand l'invariant fiscal n'est pas connu. Quand ORTHI fonctionnera, cette application constituera une base de données centralisant des informations à l'adresse permettant au pôle d'avoir connaissance des procédures (insalubrité, non décence, péril). En 2017 et 2018, des échanges ont eu lieu entre la DIHAL et l'Isère (un des territoires test de l'application) pour comprendre la nature des dysfonctionnements.

### **4- Un groupe de travail a été constitué sur l'incurie.**

Pour faire face à une augmentation des signalements (SDIS, PIG SML) de situations d'incurie en Isère et au vu des difficultés rencontrées par les différents acteurs pour gérer ces situations complexes, le PDLHI a validé lors de son comité de pilotage du 19 juin 2018, la création d'un groupe de travail ARS-DDCS-CD-SCHS, mobilisant les équipes mobiles de psychiatrie autour des questions relatives à l'incurie dans l'habitat. L'objectif serait la mise en place, au 2ème semestre 2019, d'un dispositif spécifique chargé de gérer les cas complexes d'incurie, articulé avec les partenaires locaux déjà présents dans le département.

## **III- La mise en place du plan départemental pluriannuel 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne**

Face à la multiplicité des acteurs concernés par la politique de lutte contre l'habitat indigne et à la diversité des procédures mobilisables, le pôle départemental a l'ambition avec ce plan :

- de renforcer l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne par **la coordination et la cohérence d'action** des partenaires,
- de **travailler en synergie avec les parquets** sur le volet judiciaire pour lutter contre les marchands de sommeil **et avec les services fiscaux** afin de renforcer l'efficacité de la réponse pénale et fiscale,
- **d'uniformiser les pratiques et de partager la connaissance** avec notamment les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) pour faciliter la coordination nécessaire avec les acteurs,
- **d'accompagner le relogement des ménages**, en renforçant notamment les liens avec les bailleurs sociaux.

Partant des éléments de bilan, le plan expose les actions prioritaires et les objectifs pour progresser dans la lutte contre l'habitat indigne. **Les axes prioritaires sont au nombre de 5.**

#### **1) Traiter les situations d'habitat indigne jusqu'à leur terme**

L'objectif est de suivre les arrêtés échus, non suivis d'effet par le propriétaire, ceux pris par le préfet mais aussi les arrêtés de péril des maires, et mettre en œuvre le dispositif de l'astreinte.

##### **a) Les arrêtés préfectoraux d'insalubrité**

Certains arrêtés sont échus avec des logements toujours occupés : un faible stock (5) d'arrêtés impliquant encore une action de suivi, mais des situations souvent lourdes en terme de gestion sociale.

### **Ces situations sont à traiter prioritairement en 2019**

Elles seront suivies en invitant la commune et l' EPCI à partager la connaissance du dossier avec les services de l'État. La DDT pilotera un groupe de travail en associant ARS, DDCS et service social du département.

### **La procédure de suivi des futurs arrêtés préfectoraux d'insalubrité échus, avec occupation des logements (article 1331-26 code de la santé publique) est la suivante :**

1- Le groupe de travail DDT-ARS- DDCS examine le dossier, ses points de blocage. La non réalisation des travaux depuis l'arrêté préfectoral sera constatée par l'ARS ou le SCHS s'il en existe un sur le territoire concerné .

2- Les propositions d'actions seront présentées en Cotech, puis soumises au sous-préfet référent dans la lutte contre l'habitat indigne, pour saisine du procureur selon la gravité de la situation et l'urgence à agir.

#### **b) Les arrêtés de péril du maire**

Le péril (les immeubles menaçant ruine) permet au maire (police générale au titre du C.G.C.T. en cas de danger grave et imminent pour la santé et la sécurité ou police spéciale au titre du C.C.H.) ou au président de l'intercommunalité d'obliger un propriétaire à engager des travaux de réparation ou de démolitions pour mettre fin au danger que fait courir au public ou aux occupants l'état de péril de son bâtiment.

L'objectif est de permettre au pôle d'avoir une vision exhaustive des arrêtés de péril pris par les maires, afin de mettre en œuvre les outils coercitifs (astreinte, travaux d'office) et d'accompagner s'il y a lieu les maires dans la mise en œuvre de la procédure : arrêté de péril, mise à l'abri des occupants.

#### La procédure proposée est la suivante :

1- Le maire (ou le président de l'intercommunalité en cas de transfert du pouvoir de police du maire) prend un arrêté de péril.

2- La préfecture est rendue destinataire d'une copie des arrêtés de péril qui lui parviennent ou lui sont transmis par les sous-préfectures.

3- Les arrêtés de péril sont transmis par la commune à l'intercommunalité.

4- Dans les communes où il existe un SCHS, celui-ci informe l'EPCI du suivi des arrêtés et notamment de la réalisation des travaux. A défaut, l'EPCI se renseigne auprès de la commune de la réalisation des travaux par le propriétaire. Un courrier pourra être adressé au maire, rappelant que les agents municipaux assermentés (art L 651-7 CCH) ou les agents de police municipale (art L 511-1 code de la sécurité intérieure) constatent l'application de l'arrêté municipal en réalisant des visites.

5- Les arrêtés de péril pour lesquels les travaux n'ont pas été réalisés font l'objet d'une saisine du parquet par les collectivités (commune ou EPCI) avec information du préfet. L'idée est de positionner la collectivité comme chef de file de saisine du parquet, avec appui technique et juridique de l'État (préfecture-DDT) et de l'ADIL.

#### Le travail pour 2019

Mettre en place cette procédure avec les EPCI les SCHS ou autres services chargés des périls dans les communes (en général services urbanisme) pour les 46 arrêtés de péril recensés en 2018, avec un tableau de bord . L'état des lieux sera présenté au Cotech d'octobre 2019.

### c) Mettre en œuvre le dispositif de l'astreinte administrative

L'objectif est de faire pression sur le propriétaire de mauvaise foi en mettant en place la procédure de l'astreinte, sur la base d'une doctrine partagée par la DDT, l'ARS et présentée au Cotech.

2) Associer étroitement le parquet à l'action du pôle pour développer les signalements en habitat indigne

**L'objectif pour 2019 est de développer les liens entre le pôle et le parquet, qui n'existent pas aujourd'hui.** Aussi, il apparaît important de préciser les modalités de ce partenariat parquet-pôle pour sensibiliser et aider les acteurs à la rédaction de signalements pertinents concernant des propriétaires de mauvaise foi ou faisant preuve de désinvolture et relatifs à des situations de suspicion de marchands de sommeil. **Une proposition de protocole entre le préfet et les procureurs sera élaborée en 2019.** Les villes travaillant déjà de façon directe avec les procureurs (notamment la ville-centre et les grandes villes de l'agglomération), seront contactées au préalable pour tenir compte de leurs modes de saisine et coopérations existants.

**a) Inviter les magistrats référents aux réunions du comité de pilotage (COPIL),** qui se réunit une fois par an, sous la présidence du préfet.  
Le premier Copil avec la présence des magistrats se tient le 19 juin 2019.

**b) Construire une politique efficace de signalements au parquet** de faits susceptibles de constituer des infractions pénales dans les domaines d'intervention de l'ARS, de la CAF et du maire. En application de la circulaire du 8 février 2019, les faits les plus graves et les faits les moins graves seront distingués lors de l'information portée à la connaissance des procureurs.

*La circulaire du 8 février 2019 précise que la réponse pénale doit être adaptée à la gravité des situations,*

#### b1 - Pour les faits les plus graves ou des situations complexes

*. Faire remonter les signalements visant à protéger les droits des occupants.*

*Des situations peuvent être portées à la connaissance des services, des collectivités montrant par exemple :*

- *une mauvaise foi manifeste du propriétaire, telle que la perception des loyers alors qu'ils sont suspendus par un arrêté d'insalubrité ou de péril,*
- *la mise en danger de la vie d'autrui,*
- *une exploitation de la vulnérabilité des personnes (par exemple, un immeuble largement divisé pour augmenter le nombre d'occupants). Les situations de suspicion de marchands de sommeil font partie de ces signalements,*
- *la remise à disposition de locaux vacants, alors qu'un arrêté préfectoral a déclaré le local impropre par nature à l'habitation (article L 1331-22 du code de la santé publique CSP)*

*. Signaler les arrêtés d'urgence (articles L 1311-4 ou L 1331-26-1 du CSP correspondant à des situations de mise en danger d'autrui). L'objectif est de faire prendre conscience au propriétaire que son manquement aux règles de salubrité peut avoir de conséquences graves.*

*. Faire remonter le non respect des prescriptions d'un arrêté d'insalubrité (refus après mise en demeure d'exécuter les mesures prescrites par arrêté).*

*. Faire remonter le non respect des prescriptions d'un arrêté de péril (refus après mise en demeure d'exécuter les travaux prescrits, ou ne pas respecter une interdiction d'habiter)*

#### b2- Pour les faits les moins graves

*Sur la base des éléments contenus dans le rapport au CODERST présenté par l'ARS, les SCHS et des informations recueillies lors de la présentation en CODERST, le préfet précisera au parquet ce qui lui semble être une situation simple susceptible d'être régularisée sous contrainte.*



*Dans le respect du principe de l'opportunité des poursuites dont dispose le ministère public, des suites pénales adaptées pourront être envisagées en fonction de chaque cas, notamment pour des propriétaires isolés ou négligents nécessitant un accompagnement.*

*Le but étant de faire cesser une situation de danger potentiel par la négociation avec le propriétaire sur deux points : la réalisation des travaux nécessaires ou le relogement des locataires avant l'expiration des délais prévus par l'arrêté.*

b3- Le parquet peut donner des instructions aux officiers de police judiciaire de la police et gendarmerie, dans le cadre de leurs enquêtes diverses, de faire remonter systématiquement des procédures lorsqu'ils rencontrent un logement insalubre.

*Au vu de ces signalements, le magistrat référent, via le cas échéant son délégué, fera le point sur les situations et les enquêtes en cours, une fois par trimestre, avec les services réunis en COTECH.*

**c) sensibiliser les élus sur la nécessité de saisir le parquet lorsque les arrêtés de péril ne sont pas suivis (cf page 7).**

**d) Mener à terme devant le parquet les situations de suspicion de marchand de sommeil.**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 instaure pour les marchands de sommeil une présomption fiscale de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes et l'interdiction d'acheter un bien immobilier pour une durée de 10 ans.

Il y a lieu de travailler avec le parquet et les services fiscaux pour avoir une connaissance exhaustive des patrimoines des propriétaires, notamment sur les communes suivantes :

. Grenoble : un travail est en cours par le SCHS de Grenoble concernant l'évaluation de l'insalubrité des logements et la préparation d'un dossier de saisine du parquet sur la base de ses constats préalablement établis sur les conditions de logement des ménages.

. Échirolles : il est proposé à Grenoble Alpes-Métropole et la ville d'Échirolles de préparer un dossier de saisine au parquet.

3) La poursuite de la stratégie départementale en matière de travaux d'office avec une action novatrice : l'accompagnement des communes dans les travaux d'office

**La priorisation des travaux d'office à réaliser s'effectuera sur la base de la stratégie départementale :**

- En cas de carence du propriétaire à l'issue du délai prescrit par l'arrêté, la stratégie départementale en zone non tendue est de favoriser le relogement définitif des locataires, en demandant l'appui notamment du maire et de la DDCS pour assurer le relogement dans le parc HLM des ménages prioritaires.

- En cas de refus de relogement par les locataires en zone non tendue, ou pour les situations en zone de logement tendue et/ou en regard de la prévention des risques et de l'aménagement, les dossiers seront examinés par le pôle pour leur donner un ordre de priorité dans le cadre de la réalisation des travaux d'office.

**L'objectif est d'accompagner les communes pour qu'elles mobilisent les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour mettre en œuvre les travaux d'office, en cas d'inertie du propriétaire.**

Les modes opératoires et les financements possibles ne sont pas bien appréhendés par les communes, notamment le fait que :

- Les travaux d'office sont à la charge du propriétaire mais menés par la collectivité en son nom.

- La collectivité bénéficie d'une subvention Anah de 50 % du coût des travaux, restant acquise à la commune qui fera le recouvrement auprès du propriétaire sur la totalité des coûts de l'opération

(ce qui va la rembourser en partie de son travail d'ingénierie). Dans ce cadre, les travaux réalisés dans le péril en substitution des propriétaires ont d'abord pour objet la sécurisation.

- Ce recouvrement est garanti grâce à l'inscription de la créance de la commune en privilège spécial immobilier, sur le bien, auprès des hypothèques.

**Il s'agira de travailler davantage avec les bailleurs sociaux pour accompagner le relogement des ménages** avec notamment la mobilisation du contingent préfectoral.

4- Mieux informer, mieux repérer l'habitat indigne, notamment les marchands de sommeil

*Cinq actions :*

**a)- Porter à la connaissance des collectivités (communes et EPCI) les dispositions de la circulaire du 8 février 2019.**

Diffusion de la circulaire par la boîte fonctionnelle LHI de la DDT, par lettre du préfet, par la newsletter et via le site internet de la préfecture à développer sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne.

**b)- Travailler davantage avec les SCHS pour favoriser une remontée au pôle et au parquet de situations d'habitat indigne complexes**

- Transmission par les SCHS au parquet et au cotech du pôle de toutes informations mettant en lumière des propriétaires défaillants de mauvaise foi, dont l'inaction pourrait être préjudiciable à l'occupant. Les situations sont examinées préalablement avec la DDT, l'ARS, la DDCS et discutées en Cotech.

**c)- Organiser des sessions d'information thématiques auprès des maires, EPCI, travailleurs sociaux et des professionnels de l'immobilier, notaires, forces de l'ordre, SDIS.**

. Les dispositifs permis de louer (article L 635-1 à L 635-11 et R 635-1 à R 635-4 CCH et L 634-1 à L 634-5 et R 634-1 à R 634-5 CCH), permis de diviser (article L111-6-1 CCH), astreinte administrative pour insalubrité réparable et péril ordinaire (article L 1331 29-1 CSP) sont de puissants leviers pour permettre aux collectivités confrontées à une dégradation de leur parc locatif privé d'améliorer sa qualité et de lutter contre l'action de propriétaires indécents.

Ces dispositifs sont insuffisamment connus des communes et EPCI. Seule la commune de La Côte Saint André envisage aujourd'hui le permis de louer.

De même, les dispositifs OPAH RU, les interventions en îlots très dégradés ne semblent pas suffisamment appropriés par les acteurs de terrain.

. L'association des maires de l'Isère (AMI) organise, le 18 juin 2019, une journée de formation sur l'habitat indigne à destination des élus et de leurs services.

. La CAF lance une démarche de logement décent itinérant auprès des habitants (et des élus) pour les informer et leur faire prendre conscience de l'état de leur logement qui pourrait être non décent ou insalubre.

. En 2020, une journée d'information sera menée par le pôle auprès des nouveaux maires élus et des présidents d'EPCI.

**d)- Mieux repérer l'activité des marchands de sommeil : intensifier le repérage dans les copropriétés dégradées, avec l'action de l'Anah et de l'intercommunalité, notamment sur Grenoble Alpes Métropole**

L'objectif est d'avoir une meilleure connaissance des copropriétés en difficultés pouvant être concernées par de l'habitat ancien insalubre avec une possible action de marchands de sommeil.

Le plan LHI identifie **des zones à forts enjeux en habitat privé** avec des approches structurées de l'habitat indigne **portées par des dispositifs** (plan de sauvegarde, POPAC, OPAH copropriétés dégradées).

Dans ces secteurs à enjeux de la polarité sud de Grenoble, **28 copropriétés sont inscrites au plan national initiative copropriétés (PIC)**.

Par ailleurs, l'ensemble des copropriétés du département de l'Isère sont susceptibles de bénéficier des dispositions de ce plan, selon des priorités à établir au plan local. En particulier, l'enjeu du repérage de situations d'habitat indigne et de marchands de sommeil doit s'orienter vers l'habitat ancien, le diffus (où il n'y a pas d'opérateurs de dispositif qui peuvent faire remonter des situations).

Les actions à mettre en œuvre :

- A travers le plan initiative copropriétés et au-delà dans le cadre de la lutte contre les copropriétés dégradées, l'Anah incite les collectivités à détecter les situations d'habitat indigne sur les parties communes des copropriétés. En cas de suspicion d'insalubrité des parties communes ou des logements, les SCHS ou l'ARS pourront être éventuellement sollicités pour aider à la qualification des situations. Pour l'agglomération Grenobloise, cette contribution sera définie au cas par cas entre les villes et Grenoble Alpes Métropole.
- Partager en COPIL, chaque année, l'avancement des dispositifs.
- Démarrer un partenariat Parquet-DDT-Anah- Grenoble-Alpes Métropole et SCHS lorsqu'il existe, pour les copropriétés montrant des situations d'habitat indigne pouvant être complexes ou faisant apparaître un danger pour les occupants nécessitant le relogement.

**e)- Faire connaître les dispositifs d'amélioration du parc privé mis en œuvre avec l'Anah pour repérer les occupants de logements indignes et permettre leur relogement**

- Quatre opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont menées sur les territoires Grésivaudan, Viennois, Balcons du Dauphiné et Pays Voironnais.
- Trois études d'OPAH-Renouvellement urbain (OPAH-RU) sont en cours à la Mure, Saint Marcellin et Vizille.
- Un projet d'OPAH-RU à la Côte Saint André.
- Trois démarches Action Coeur de Ville sont en projet (Vienne, Bourgoin-Jallieu, Voiron). Elles pourront donner lieu, ainsi que l'AMI Centre bourg de Saint Marcellin, à la mise en place d'Opération de requalification territoriale (ORT).

**5- Consolider une culture commune de l'habitat indigne avec un outil partagé**

L'objectif est de mieux recenser, partager et suivre les situations en utilisant l'application ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne), en enregistrant dans la base les arrêtés d'insalubrité et de péril.

**Les actions à mettre en œuvre**

- Parvenir à enregistrer sur la base ORTHI les arrêtés préfectoraux d'insalubrité des cinq dernières années en commençant, en 2019, par Grenoble-Alpes Métropole. Si l'interfaçage entre Ariane (base de données ARS) et le ministère ne peut être effectué avant l'été, Grenoble-Alpes Métropole réalisera l'enregistrement pour ses communes (hors SCHS). Les SCHS effectuent la saisie de leurs données sur ORTHI.
- Demander aux EPCI d'enregistrer dans ORTHI les arrêtés de péril des communes.

*A noter : Le plan sera actualisé pour prendre en compte les évolutions de la loi ELAN et notamment la publication de la future ordonnance sur l'habitat indigne.*

## Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne Programme d'actions

2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>- désignation des magistrats référents,</li> <li>- invitation des magistrats référents au COPIL du PDLHI du 19 juin 2019</li> <li>- participation du PDLHI à la journée de l'AMI sur la LHI (18 juin 2019)</li> <li>- newsletter auprès des maires (saisine du parquet sur les arrêtés de péril, dispositions de la circulaire du 8 février 2019)</li> <li>- mise en place du tableau renseigné de suivi des arrêtés municipaux de péril</li> <li>- solde des AP d'insalubrité antérieurs à 2018 et encore en cours</li> <li>- classification des faits les plus graves et des faits les moins graves, et modalités de saisine des parquets</li> <li>- saisine des parquets sur les deux affaires de Grenoble et Échirolles avec présomption forte de marchand de sommeil</li> <li>- relogement : renforcement de l'application des dispositions convenues au plan départemental dans le guide du relogement (sensibilisation des bailleurs sociaux, mise en cohérence des doctrines de tous les acteurs institutionnels)</li> <li>- action de sensibilisation des syndicats et agents immobiliers sur les obligations de signalement des situations potentielles d'habitat indigne</li> </ul>
2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>- solde des arrêtés de péril de 2018</li> <li>- mise en œuvre des premières astreintes, après avoir défini la doctrine</li> <li>- suivi des affaires engagées sur les marchands de sommeil, en liaison avec la DDFiP</li> <li>- former et accompagner communes /EPCI pour mise en œuvre des travaux d'office</li> <li>- mobilisation des EPCI pour renseigner ORTHI</li> <li>- effectuer un bilan LHI des différentes opérations programmées de l'Anah avec un volet « copropriétés »</li> <li>- identifier dans le plan Initiatives Copropriétés les situations d'habitat indigne des parties communes, et aider à la qualification par l'ARS ou les SCHS (ces derniers en accord avec Grenoble Alpes Métropole)</li> <li>- formalisation d'un protocole avec les parquets</li> </ul>
2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>- examen de l'opportunité de saisir les TGI pour redresser certaines copropriétés identifiées dans le plan Initiatives copropriétés</li> <li>- ORTHI : résorption des stocks de saisie (péril et insalubrité)</li> <li>- identification de copropriétés potentiellement indignes hors GAM</li> <li>- volet LHI des OPAH-RU des Actions Cœur de Ville et AMI Centre-bourg St-Marcellin identifié.</li> </ul>

A Grenoble, le 01 JUIL. 2019

Le Préfet



Lionel BEFFRE