

# Pôle départemental habitat indigne de Loire-Atlantique

## Plan d'actions 2023-2025

*Version validée par le comité de pilotage du 21 septembre 2023*



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **Préambule**

L'action du pôle départemental habitat indigne de Loire-Atlantique (PDLHI) s'inscrit dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2021-2025. Ce dernier permet de coordonner les différentes mesures développées en faveur des publics défavorisés dans le département ; il doit être pris en compte dans chacun des PLH.

Le PDLHI de Loire-Atlantique a pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. L'habitat indigne suppose en effet un travail commun notamment sur le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés ou encore l'action pénale. Animé par les services de l'État (DDTM) en lien avec l'ensemble des intervenants concernés, il doit favoriser l'émergence d'une dynamique locale.

Bien que son fonctionnement n'impose pas de formalisme particulier, l'élaboration partenariale d'un plan d'actions 2023-2025 a été proposée de manière à fixer un cap et à faciliter le suivi des actions. Il a été élaboré en s'appuyant en particulier sur l'analyse du bilan du précédent plan. Une stratégie nationale est en cours d'élaboration et de nouveaux dispositifs réglementaires et outils pourraient émerger sur la période concernée par le présent plan, le comité de pilotage pourra faire évoluer le document s'il le juge utile.

Le plan d'actions 2023-2025 prévoit, entre autres, la mise à jour du protocole déterminant le fonctionnement du PDLHI. A cette occasion, les différentes instances partenariales seront ré-interrogées afin d'en optimiser l'efficacité. Le nouveau protocole permettra également de rappeler le rôle du sous-préfet référent dont sa mission de coordination de l'action publique et d'animation en lien avec les services déconcentrés de l'État et l'ensemble des partenaires, en particulier les collectivités.

L'efficacité de la politique de lutte contre l'habitat indigne requiert une action coordonnée et renforcée entre les différents partenaires, tant pour la prévention et la résorption de ces situations que pour la poursuite et la répression des infractions.

Les actions du plan 2023-2025 déclinées ci-après doivent permettre de contribuer activement pour améliorer les conditions de logement des habitants de Loire-Atlantique.

## **Plan d'actions**

Le plan d'actions du PDLHI 2023-2025 s'organise autour de trois axes :

- AXE 1 Améliorer le repérage, l'orientation et le suivi des situations de LHI
- AXE 2 Accompagner les collectivités afin de traiter les situations d'habitat indigne.
- AXE 3 Structurer la gouvernance et renforcer le partenariat

### **AXE 1 : Améliorer le repérage, l'orientation et le suivi des situations de LHI**

#### **Action 1-1 : Organiser et faciliter la réception et l'orientation des signalements**

##### **Objectifs :**

- Faciliter la réception et l'orientation des signalements pour que chaque cas soit traité dans les meilleurs délais.
- Alimenter un observatoire des logements indignes et non-décents sur les territoires.

##### **Description :**

La réactivation d'un guichet unique de réception des signalements en matière de lutte contre l'habitat indigne en Loire-Atlantique est une priorité du plan d'actions, elle s'appuiera sur la mobilisation des partenaires et dispositifs existants, sur le déploiement d'outils nouveaux ainsi que sur la mobilisation des collectivités.

La réception des signalements mobilisera en particulier « Histologe », plateforme numérique entièrement gratuite qui permet aux occupants d'un logement, ou à toute autre personne ayant connaissance de situations d'habitat indigne, de décrire simplement les problèmes rencontrés au sein de son domicile : sécurité, mauvaise isolation, humidité, présence de nuisibles, absence de chauffage...

Histologe a déjà été déployé sur la CARENE, son utilisation doit être étendue à tout le département de Loire-Atlantique hors Nantes Métropole dès début 2024. Son déploiement devra s'accompagner d'une communication adaptée.

Le point de réception des signalements n'a pas vocation à traiter les signalements mais à les centraliser et les orienter vers les interlocuteurs territorialement et réglementairement compétents (mairies, Caf, ARS, DDTM, ...). Les acteurs concernés activeront alors les dispositifs incitatifs et coercitifs nécessaires au traitement de la situation signalée, ils pourront si nécessaire être accompagnés en fonction des situations. Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne mettront en place une organisation collective permettant de fiabiliser la qualification et l'orientation des signalements.

**Pilote :** DDTM

**Partenaires :** ADIL, ARS, Service hygiène Saint-Nazaire, Département, EPCI, communes

**Calendrier de mise en œuvre :** 2024

**Indicateurs :**

- Mise en place d'un point de réception des signalements : oui / non
- Déploiement d'histologe sur tout le territoire départemental hors Nantes Métropole : oui/non
- Nombre de signalements pris en charge / nombre de signalements reçus

### **Action 1-2 Informer les locataires pour faire respecter le décret décence et les accompagner dans une action devant le tribunal judiciaire si besoin**

**Objectif :**

- Informer et conseiller les ménages locataires confrontés à une situation de non décence.
- Accompagner les ménages souhaitant engager une action judiciaire.

**Description :**

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation (fixé par décret).

L'ADIL apporte un conseil juridique aux locataires confrontés à une situation de non décence et les informe sur leurs droits et les voies de recours pour les faire respecter.

Le ménage peut également solliciter une association spécialisée pour se faire accompagner s'il souhaite engager une action judiciaire.

Si le logement ne satisfait pas à ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties et le juge également aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

**Pilotes :** ADIL et associations

**Partenaires :** ADIL, associations de défense des locataires (CLCV, CGL, Que-choisir...), DDTM, DDETS (commission de conciliation)

**Calendrier de mise en œuvre :** 2024

**Indicateurs :**

- Nombre de ménages accompagnés

### **Action 1-3 Développer des liens avec le futur Service d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) du Département**

#### **Objectif :**

Repérer les situations de précarité énergétique, et y apporter une première réponse rapide au travers d'une visite à domicile.

#### **Description :**

Le programme SLIME (Service Local d'Intervention pour la maîtrise de l'énergie) du Département de Loire-Atlantique s'adresse aux ménages en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire aux personnes rencontrant des difficultés financières pour faire face à des factures d'eau, d'électricité ou de chauffage trop importantes. Il fonctionne pour le moment sur le Pays-de-Retz mais va être prochainement déployé sur l'ensemble du territoire de la Loire-Atlantique (hors Nantes Métropole qui dispose de son propre Slime). La visite Slime peut être proposée à tout ménage dont les revenus sont inférieurs au barème « très modestes » de l'ANAH, quel que soit leur statut d'occupation du logement : locataire parc privé ou public, propriétaire occupant. Il repose sur un réseau de donneurs d'alerte au territoire : EDS, CCAS, CAF, MSA, associations caritatives, aides à domicile, médecins...

Certaines situations sont susceptibles de relever de l'habitat indigne, il est donc essentiel que les liens entre les dispositifs existent pour garantir la prise en charge la plus adaptée.

**Pilote :** Département

**Partenaires :** Association Alisée, Association Les Forges

**Calendrier de mise en œuvre :** 2024

#### **Indicateurs :**

- Lancement du SLIME départemental
- Nombre de ménages accompagnés

### **Action 1-4 Poursuivre l'analyse la pertinence de l'autorisation préalable de mise en location**

#### **Objectif :**

- Analyser les résultats du déploiement du dispositif de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne sur Saint-Nazaire, pour envisager et accompagner son déploiement sur d'autres territoires.
- Développer des moyens de contrôle et la mise en application des amendes

#### **Description :**

La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) a créé le permis de louer. Il s'agit d'une autorisation obligatoire de mise en location délivrée par l'administration au propriétaire bailleur.

Action déjà présente dans le plan précédent testée pour la première fois dans une partie de rue de Saint-Nazaire entre 2019 et 2021, puis reconduite sur un autre périmètre sur Saint-Nazaire par délibération du 28/06/2022

**Pilote :** Département, avec appui de la CARENE Saint-Nazaire agglomération

**Partenaires :** Département (lien avec l'animation des OPAH), CARENE Saint-Nazaire agglomération, SCHS de Saint Nazaire (partenaire en charge des visites et des contrôles de conformité)

**Calendrier de mise en œuvre :** Application du permis de louer sur Saint Nazaire depuis le 29/12/2022 : bilan annuel à réaliser

Mise en place de partenariats pour accentuer les contrôles en 2023-2024

Mise en place de l'application effective des amendes en 2024

#### **Indicateurs :**

- Rédaction de quelques lignes à la fin de chaque année qui permet faire connaître un bilan coût /avantage de cet outil

- Bilan quantitatif : Nombre de demandes, nombre d'infractions, nombre de logements rénovés, nombre d'amendes prononcées...

### **Action 1-5 Consolider le stock des arrêtés préfectoraux d'insalubrité**

#### **Objectif :**

Assurer la sécurité des personnes et éviter que la responsabilité de la puissance publique puisse être engagée en cas d'accident.

#### **Description :**

Chaque année, le préfet signe environ 120 nouveaux arrêtés préparés par l'ARS et les deux services communaux d'hygiène de Nantes et Saint-Nazaire, ces arrêtés viennent alimenter le stock. Il est nécessaire de consolider ce dernier en garantissant que chaque arrêté soit mené à son terme.

Les arrêtés échus et non suivis d'effet peuvent être répartis en différentes catégories

- les arrêtés d'insalubrité qui feront l'objet d'une main-levée
- les logements en situation de vacance durable
- les immeubles présentant une réelle situation de risque pour les occupants et les tiers.

Il est à noter que si le logement est devenu vacant, le propriétaire n'a plus d'obligation de réaliser les travaux dans les délais fixés dans l'arrêté.

**Pilote :** DDTM

**Partenaires :** ARS, Services communaux (ou intercommunaux) d'hygiène

**Calendrier de mise en œuvre :** 2024

#### **Indicateurs :**

- Recensement fiabilisé réalisé par acteur : oui/non
- Nombre et identification (adresse) des logements occupés

## **AXE 2 Accompagner les collectivités afin de traiter les situations d'habitat indigne.**

### **Action 2-1 Mobiliser les dispositifs opérationnels ANAH en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et de la restructuration d'îlots dégradés**

#### **Objectif :**

Mettre en œuvre sur la totalité du département les outils opérationnels ANAH permettant de disposer de solutions administratives, techniques et financières offertes

#### **Description :**

Les situations d'habitat indigne sont susceptibles de concerner l'ensemble des communes avec par conséquent la nécessité de disposer d'outils opérationnels sur l'ensemble des territoires.

L'Anah peut proposer un accompagnement et des aides financières aux propriétaires occupants ou bailleurs qui engagent des travaux importants de réhabilitation de leurs logements et elle accompagne les collectivités territoriales qui engagent des actions coercitives.

L'objectif est que l'ensemble des ménages accède à un dispositif opérationnel, qu'il s'agisse du programme d'intérêt général (Pig) départemental dédié à l'habitat indigne, d'un volet "habitat indigne" au sein des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) et/ou OPAH-RU.

Les guichets locaux appartenant au réseau France rénov' et déployés sur chaque EPCI devront prendre en compte cette thématique. Ils pourront s'appuyer sur le déploiement en cours des opérateurs « MAR » (Mon Accompagnateur rénov') susceptibles de réaliser un accompagnement renforcé des situations d'habitat indigne

**Pilotes :** ANAH, délégataires des aides à la pierre

**Partenaires :** EPCI, communes, espaces conseils France rénov', opérateurs « MonAccompagnateurRénov' »

**Calendrier de mise en œuvre : 2024**

**Indicateurs**

- Part des communes couverte par un dispositif opérationnel habitat indigne
- Nombre de dossiers

**Action 2-2 Accompagner les maires et EPCI dans la mise en œuvre des différentes procédures relevant de leur compétence**

**Objectif :**

Faciliter la mise en œuvre des procédures par les maires et/ou présidents d'EPCI

**Description :**

Les maires, et les présidents d'intercommunalité en cas de transfert de compétence, jouent un rôle essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne. Il est donc nécessaire qu'ils disposent d'une bonne connaissance à la fois de leurs responsabilités et des outils à leur disposition pour les exercer.

L'AMF, en collaboration avec le ministère de la Ville et du Logement, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), et l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) a élaboré un guide pratique pour accompagner les élus. Ce guide présente l'ensemble des dispositions juridiques en vigueur (différentes polices et procédures) ainsi que les acteurs qui interviennent en complément des communes ou des intercommunalités. Il donne également des informations sur les aides financières pour lutter contre l'habitat indigne et liste les outils pour permettre de mieux repérer les locaux concernés par l'habitat indigne. Au travers d'illustrations, ce guide a aussi pour but de permettre à chacun de comprendre concrètement les différentes étapes de la procédure de traitement de l'habitat indigne à mettre en œuvre pour faire cesser les risques menaçant la santé et la sécurité des occupants.

Le sujet restant complexe et nécessitant un accompagnement, les actions de sensibilisation des maires et EPCI déjà en place devront se poursuivre.

Le sujet « habitat indigne » devra également prendre toute sa place au sein du réseau technique départemental « France rénov' » créé en 2023 pour favoriser la montée en compétence et l'amélioration des réponses aux situations d'habitat indigne partout sur le territoire. Il devra intégrer le déploiement local d'historiologue et le suivi des signalements ainsi qu'une réflexion sur l'organisation des moyens et des expertises à l'échelle intercommunale.

Enfin travail de recensement des arrêtés des maires et EPCI en matière de mise en sécurité devra être réalisé.

**Pilotes :** DDTM, ARS

**Partenaires :** Communes, EPCI, AMF44

**Calendrier de mise en œuvre :** A partir de 2023

**Indicateurs :**

- Nombre de sensibilisations organisées
- Nombre d'EPCI impliqués sur la thématique habitat indigne

**Action 2-3 Développer l'auto-réhabilitation par la mise en place de « bricobus » en lien avec les compagnons bâtisseurs**

**Objectif :**

Favoriser la réalisation de travaux d'auto-réhabilitation accompagnée

**Description :**

Les Compagnons bâtisseurs Pays de la Loire apportent des solutions concrètes et adaptées aux habitants pour améliorer sensiblement leurs conditions de vie dans leur logement et pour favoriser une remise en confiance des personnes. Ils accompagnent les ménages, par la mise en place de chantiers solidaires d'auto-réhabilitation accompagnée, afin de répondre à différents besoins. Ils transmettent des conseils techniques, prêtent du matériel et mobilisent un réseau d'entraide et d'artisans.

Le Département de Loire-Atlantique s'est engagé dans un partenariat avec l'association pour qu'elle mette en œuvre un dispositif de « Bricobus ». Il s'agit d'un programme qui vise à concrétiser ou compléter un projet par la réalisation de travaux d'auto-réhabilitation accompagnée. Ces interventions permettent d'apporter des solutions aux ménages défavorisés qui n'ont pas la capacité économique de mener à bien leur projet avec les dispositifs financiers existants (reste à charge trop élevé, gains énergétiques insuffisants, projets urgents ...). Ce dispositif, auquel contribue financièrement le Département, s'adresse à des propriétaires occupants ou à des locataires du parc privé répondant aux critères de ressources « modestes » ou « très modestes » de l'ANAH.

**Pilote :** Département

**Partenaires :** Compagnons bâtisseurs Pays de la Loire

**Calendrier de mise en œuvre :** Année 2023

**Indicateurs :**

- Évaluation quantitative et qualitative

### **AXE 3 Structurer la gouvernance et renforcer le partenariat**

#### **Action 3-1 Mise à jour du protocole visant à définir les missions et le fonctionnement du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**

**Objectifs :**

- Conforter le fonctionnement du PDLHI en inscrivant les interventions des différents acteurs institutionnels de la lutte contre l'habitat indigne dans un protocole de partenariat,
- Permettre à toute personne concernée d'identifier les rôles de chacun dans la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne dans le département,
- Mettre en place des outils pour faciliter le travail partenarial.

**Description :**

L'action coordonnée et les modalités de collaboration et de coopération des différents partenaires du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) seront formalisées grâce à une mise à jour du protocole de fonctionnement.

Le protocole devra permettre de définir les modalités de pilotage, les missions, les instances dédiées, les membres et les principes de fonctionnement. Il permettra également de rappeler le rôle du sous-préfet référent et sa mission de coordination de l'action publique et d'animation en lien avec les services déconcentrés de l'État et l'ensemble des partenaires.

L'organisation proposée sera co-construite entre les acteurs pour garantir son adaptation aux besoins et garantir un fonctionnement équilibré, un dialogue efficace et une gouvernance renouvelée. Elle intégrera la gestion des sujets complexes ou nécessitant un arbitrage.

Le nouveau protocole devra permettre l'implication plus large des acteurs concernés par l'habitat indigne, en particulier les collectivités et EPCI et les partenaires de la rénovation énergétique.

Un espace de travail numérique (osmose) permettra de faciliter le travail partenarial.

**Pilotes :** DDTM / Département

**Partenaires :** DDETS, ARS, SCHS, ADIL, associations, EPCI, communes

**Calendrier de mise en œuvre :** 2023

**Indicateurs :**

- Élaboration du nouveau protocole : oui / non

#### **Action 3-2 Poursuivre le travail initié avec les acteurs de la santé mentale, notamment dans les situations d'incurie**

**Objectif :**

Bénéficiaire de dispositifs de traitement des situations complexes d'habitat indigne, notamment avec incurie couvrant la totalité du département de Loire-Atlantique

**Description :**

L'ARS a lancé en 2023 l'évaluation des dispositifs existants en Sarthe et en Vendée pour voir comment les adapter aux trois autres départements non pourvus actuellement. Les conclusions sont attendues en octobre 2023. Il s'agira de mettre en place des binômes santé-social qui pourraient intervenir auprès des personnes pour faciliter la gestion de leur situation dans son ensemble (bâtiment, sanitaire, sociale, ...). Le nord-Loire du département est déjà couvert par deux acteurs de la santé mentale, SILAPSY et PSY-HABITAT, mais il faudrait pérenniser ces dispositifs et en mettre un en place pour le sud-Loire

**Pilote :** ARS

Partenaires : Établissements autorisés en psychiatrie, Associations à vocation sociale, SCHS de Nantes, SCHS de Saint-Nazaire

**Calendrier de mise en œuvre :** Lancement en 2023

**Indicateurs :**

- Existence d'un ou plusieurs dispositifs effectifs sur la totalité du département
- Nombre de personnes accompagnées
- Nombre de situations résolues

**Action 3-3 Poursuivre la coordination avec les Tribunaux judiciaires en matière pénale**

**Objectif :**

Suivre les signalements d'infractions pénales envoyés par les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne au Procureur par le biais de points réguliers.

**Description :**

Un magistrat référent en matière d'habitat indigne est identifié dans chaque tribunal judiciaire depuis une circulaire de 2007.

Une circulaire du 8 février 2019 impose également le renforcement de la coordination des acteurs, notamment en matière pénale.

Des réunions régulières sont donc à organiser (une fois par an pour le tribunal de Saint-Nazaire et deux fois par an pour le tribunal de Nantes).

Un tableau de suivi des infractions pénales est enregistré sur la plate-forme collaborative Osmose. Il est actuellement accessible à la DDTM, à l'ARS, aux deux services hygiène de Nantes et de Saint-Nazaire, et aux Parquets de Nantes et de Saint-Nazaire.

**Pilote :** DDTM

Partenaires : Parquets de Nantes et Saint-Nazaire, Préfecture, ARS, Services hygiène de Nantes et de Saint-Nazaire

**Calendrier de mise en œuvre :** 2023

**Indicateurs :**

- Nombre de signalements par an et par acteur (ARS, Service hygiène de Nantes et Service hygiène de Saint-Nazaire).
- Suites données aux signalements par acteur responsable du signalement dont le nombre de jugements.

**Action 3-4 Suivre et rendre compte la conservation de l'Allocation Logement (AL) pour cause de non-décence par un partenariat resserré avec la CAF**

**Objectif :**

- Faciliter la transmission à la CAF des situations de suspicion de non-décence (droit privé) afin d'activer, le cas échéant, le levier de la conservation de l'allocation logement. Le signalement devra également être communiqué au partenaire conventionné par la CAF pour visiter les logements.
- Favoriser le suivi de ces signalements dans la plate-forme histologe.

**Description :**



La loi ALUR a modifié la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement en cas de logement constaté comme non-décent, afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant les conséquences pour le locataire.

L'atteinte de l'objectif implique la formalisation du circuit des signalements vers la CAF.

Un travail de passerelle entre les constats d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), rédigés par les maires et la CAF est également à poursuivre (initié en 2022). Le RSD présente en effet de nombreuses similitudes avec le décret décence. Les blocages ont été remontés au niveau national pour faire évoluer la réglementation et faciliter l'utilisation des rapports du maire.

Ce travail sera facilité par la généralisation de l'outil histologe.

**Pilotes** : CAF,DDTM

**Partenaires** : opérateur CAF, Services hygiène, ARS, collectivités.

**Calendrier de mise en œuvre** : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

**Indicateurs** :

- Nombre de signalements
- Nombre de fiches de repérage
- Nombre de consignations
  - Ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes
  - Ayant fait l'objet d'une fin de droit