

Bilan du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2019-2021 étendu à 2022

Direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique
Pôle de lutte contre l'habitat indigne



Sommaire

1 - POURSUIVRE LES ACTIONS ENGAGÉES

- **1.1 - ACTION 1 : Le déploiement des différents dispositifs de lutte contre l'habitat dégradé sur le département : opérations programmées et dispositif cœur de ville**
 - 1.1.1 - Les opérations programmées (PIG, OPAH) déployées sur le territoire de la Loire-Atlantique
 - 1.1.2 - La mise en œuvre du dispositif Action Cœur de Ville par les villes de Saint-Nazaire et Châteaubriant
- **1.2 - ACTION 2 : Le développement de la lutte contre l'habitat indigne au sein des collectivités : intercommunalités et communes**
 - 1.2.1 - Accompagnement des intercommunalités
 - 1.2.2 - Développement d'outils d'aide à l'application du RSD et du décret non-décence
- **1.3 - ACTION 3 : Poursuite de l'organisation d'un partenariat avec les acteurs de la santé mentale pour répondre à des besoins spécifiques dont l'incurie**
- **1.4 - ACTION 4 : Poursuite de la collaboration avec la chambre des notaires de Loire-Atlantique sur le repérage des logements de petite surface**
- **1.5 - ACTION 5 : L'exécution d'office des mesures prescrites dans les arrêtés par l'autorité publique : relogements/hébergements des occupants et travaux d'office**
 - 1.5.1 - Le relogement/hébergement par l'État (ou par le maître d'ouvrage d'une OPAH) d'occupants de logements insalubres
 - 1.5.2 - L'exécution de travaux d'office par l'État, les communes ou les EPCI
- **1.6 - ACTION 6 : La coordination avec les magistrats référents des tribunaux de grande instance de Nantes et Saint-Nazaire**
 - 1.6.1 - TGI de Nantes
 - 1.6.2 - TGI de Saint-Nazaire
- **1.7 - ACTION 7 : Le traitement des arrêtés échus et non suivis d'effet**
 - 1.7.1 - Territoire du département (hors ville de Nantes et Saint-Nazaire)
 - 1.7.2 - Les arrêtés situés sur la commune de Saint-Nazaire, suivis par le service d'hygiène
 - 1.7.3 - Les arrêtés situés sur la commune de Nantes, suivis par le service d'hygiène
- **1.8 - ACTION 8 (ajoutée): Appliquer le levier de la conservation de l'allocation logement aux logements qui ne respectent pas le décret décence**
- **1.9 - ACTION 9 (ajoutée): L'action des associations de défense des locataires.**
L'exemple de la CLCV

2 - SE DONNER DE NOUVELLES AMBITIONS

- **2.1 - OBJECTIF 1 : Créer un partenariat PDLHI et action sociale du Département**
- **2.2 - OBJECTIF 2 : Organiser le point de réception des signalements en dehors de Nantes et de la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire qui ont leur propre guichet de réception**
- **2.3 - OBJECTIF 3 : Analyser l'expérience du permis de louer / autorisation préalable de mise en location**

- **2.4 - OBJECTIF 4** : Mettre en œuvre les astreintes par jour de retard prévues dans la loi ELAN
- **2.5 - OBJECTIF 5** : Formaliser un plan de communication du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- **2.6 - OBJECTIF 6 (ajouté)**: Collaborer au projet de service intercommunal d'hygiène et de santé à l'échelle de Nantes Métropole
- **2.5 - OBJECTIF 7 (ajouté)** : Expérimenter Histologe sur le territoire de la CARENE, plate-forme d'enregistrement des signalements

1 - POURSUIVRE LES ACTIONS ENGAGÉES

➤ 1.1 - ACTION 1 : Le déploiement des différents dispositifs de lutte contre l'habitat dégradé sur le département : opérations programmées et dispositif Action Coeur de Ville

1.1.1 - Les opérations programmées (PIG, OPAH) déployées sur le territoire de la Loire-Atlantique

Les opérations programmées menées sur le territoire depuis de nombreuses années se sont poursuivies sur la période 2019-2022.

Les dossiers « Anah insalubrité » sont financés par différentes structures dont un financement majoritaire par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Le deuxième financeur est le département de Loire-Atlantique. Des financements sont également versés, dans certains dossiers, par Nantes Métropole, la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire, ou d'autres intercommunalités, et la région des Pays de la Loire.

Dossiers « ANAH insalubrité » de 2019 à 2021				
	2019	2020	2021	2022
PIG Insalubrité, maîtrise d'ouvrage du département	10	8	3	5
Nantes Métropole	7	3	2	2
Communauté d'agglomération de Saint Nazaire	6	1	3	0
TOTAL	23 logements	12 logements	8 logements	7 logements

La baisse du nombre de logements réhabilités par des financements de l'ANAH s'explique par différents éléments de contexte dont :

- le changement de la réglementation CAF en 2019 qui ne permet plus de verser d'allocation aux propriétaires occupants pour un hébergement provisoire le temps des travaux ;
- la difficulté pour les occupants d'obtenir des micro-crédits qui permettent d'équilibrer le plan de financement du projet de réhabilitation ;
- des situations sociales compliquées et longues à accompagner augmentant le coût de la prise en charge ;
- certains dossiers présentent des problématiques juridiques complexes (successions bloquées, etc) qui font obstacle à un traitement dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre l'insalubrité, maîtrise d'ouvrage du Département a pris fin le 31 décembre 2021.

Le PIG départemental a subi beaucoup d'évolutions réglementaires dommageables et un contexte inflationniste. Sur les 3 ans, 88 signalements ont été communiqués à l'opérateur du PIG insalubrité. Le nombre de dossiers financés par l'ANAH s'en est retrouvé fortement impacté. Au total, ce sont 32 dossiers qui ont obtenu un financement pour un projet de sortie d'insalubrité. 34 logements sont sortis de la catégorie de logement insalubre grâce à ce programme départemental.

On constate une part de plus en plus importante de situations abandonnées du fait de la complexité des situations.

En 2022, la procédure de passation du marché public visant au lancement d'un nouveau PIG a été infructueuse, l'ancien PIG a pu être prolongé pour s'adapter à la situation. En 2023, le Département de Loire-Atlantique (maîtrise d'ouvrage) devrait pouvoir être en mesure d'attribuer un marché afin de relancer le PIG mais du fait du montant croissant des coûts d'accompagnement, le nombre de situations prises en charge va diminuer.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) prévoit que l'ensemble des intercommunalités qui sont couvertes par un PIG départemental ne sont pas obligées d'intégrer de volet Habitat Indigne dans leur propre programme d'amélioration de l'habitat. Toutefois, les intercommunalités sont désormais fortement incitées à prévoir une animation visant à développer le repérage des situations de mal-logement.

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des programmes d'amélioration de l'habitat existant en Loire-Atlantique fin 2022 :

Couverture du territoire de Loire-Atlantique par des PIG et OPAH compétents en matière d'habitat indigne - octobre 2022

Deux opérateurs ont été retenus pour assurer le suivi et l'animation des programmes d'amélioration de l'habitat en Loire-Atlantique, **Soliha et Citémétrie**.

Fin 2022, la Loire-Atlantique était couverte par différents programmes selon le tableau ci-dessous :

<u>Qualification du logement selon la terminologie de l'ANAH</u>	<u>Existence d'un programme d'amélioration de l'habitat ou non (secteur diffus)</u>
<p>Logement insalubre* * qualification selon la grille d'insalubrité de l'ANAH ou sur la base d'un arrêté d'insalubrité</p> <p>ou</p> <p>logement nécessitant une mise en sécurité* (ex-péril) * qualification sur la base d'un arrêté</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ PIG insalubrité du département, <i>en cours fin 2022</i>. sauf sur 2 territoires : ➤ Nantes Métropole (uniquement PO- 24 communes) ➤ La CARENE (10 communes)
<p>Logement très dégradé*</p> <p>* un logement peut être qualifié de très dégradé en fonction de la grille de dégradation de l'ANAH.(cotation > 0,55)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur diffus ou ➤ la communauté d'agglomération de Châteaubriant (OPAH sur 26 communes) ➤ la communauté de communes d'Erdre et Gesvres (PIG multi-thèmes sur 12 communes) ➤ la CARENE (10 communes) ➤ Nantes Métropole (uniquement PO)

En 2022, le Département de Loire-Atlantique a repris la délégation des aides à la pierre et a poursuivi l'action de la DDTM en faveur du développement des opérations programmées. A la fin 2022, ce sont 5 territoires qui étaient en cours ou en lancement d'études pré-opérationnelles pour la mise en place d'une future OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat). Sur deux intercommunalités, l'opportunité de la mise en œuvre d'un volet renouvellement urbain avec un ou plusieurs projets de restructuration d'îlots dégradés a été démontrée.

1.1.2 - La mise en œuvre du dispositif cœur de ville par les villes de Saint-Nazaire et Châteaubriant

Le plan national Action Cœur de Ville (ACV) répond à une double ambition qui est d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Ces villes moyennes sont sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, mais elles connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale.

Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le plan « Action Cœur de Ville » vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

Action Coeur de Ville à Saint-Nazaire :

Une convention d'OPAH a été signée pour la période 2021-2026. Il s'agit d'une OPAH copropriété Coeur de Ville.

Action Coeur de Ville à Châteaubriant :

En matière de traitement du mal logement, l'opération Cœur de Ville a permis à la ville de Châteaubriant de démolir des immeubles vétustes et de construire des nouveaux logements.

Une OPAH Renouvellement Urbain (RU) s'est montée sur un périmètre de la ville depuis juin 2020 et prendra fin en juin 2025. Sur ce périmètre, les aides de l'OPAH RU se cumulent avec l'aide de l'opération programmée de l'intercommunalité, ce qui facilite le financement de dossiers ANAH insalubrité ou ANAH très dégradé.

Les objectifs de l'OPAH RU et du volet de droit commun sont les suivants :

- 2 logements très dégradés PO
- 39 logements dégradés et très dégradés dont 20 relevant du volet RU et 19 du volet de droit commun.

Par ailleurs, 24 villes sont accompagnées dans leur projet de revitalisation par le dispositif « Petites Villes de Demain ». En 2022, 10 conventions cadres « Petites Villes de Demain » ont été signées par des établissements publics de coopération intercommunale.

En complément, le Département soutient les projets de requalification des coeurs de bourgs/villes dans le cadre du « Soutien aux territoires ». En 2022, un grand nombre de

communes étaient éligibles à un dispositif financier du Département en faveur de revitalisation des centralités.

➤ **1.2 - ACTION 2 : Le développement de la lutte contre l'habitat indigne au sein des collectivités : intercommunalités et communes**

1.2.1 - Accompagnement des intercommunalités

Des sessions de sensibilisation des établissements publics de coopération intercommunale sont organisées sur le territoire par l'ARS et la DDTM. Le public visé est large : élus, agent techniques et travailleurs sociaux. La synthèse des années 2020-2022 est la suivante :

2020 :

- Communauté de communes Sèvre- et-Loire
- Châteaubriant : Réunion d'échange sur le thème de l'habitat indigne en présence des représentants de l'EPCI de Châteaubriant-Derval, de l'opérateur Citémétrie, du département, de l'ARS et de la DDTM en septembre 2020.

2021 :

Trois chargés de mission habitat des EPCI ont suivi une formation à distance de 2 demi-journées (Châteaubriant, Blain et Pontchâteau).

Trois intercommunalités ont suivi une sensibilisation à la LHI par l'ARS seule, ou par l'ARS en binôme avec la DDTM

- CAP Atlantique
- Communauté de Communes de la région de Blain
- CARENE en décembre 2021.

2022 :

- Février 2022 : Communauté de communes du Pays de Redon
- Mars 2022 : Ville de Saint-Herblain
- Octobre 2022 : Sud-Retz-Atlantique
- Pornic Agglomération : reporté à 2023

Concernant 2023, il est prévu de former la communauté de Grandlieu en mars 2023, Pornic agglomération en juin et CAP Atlantique au second semestre. De plus, le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne proposera à nouveau des webinaires de deux demi-journées.

Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) propose également des sessions de sensibilisation à distance, de deux demi-journées, à destination des chargés de mission habitat ou des élus. Ces dernières sont proposées trois fois par an.

De plus un guide rédigé par PNLHI, l'AMF et l'ANIL, à destination des maires et présidents d'EPCI, sera disponible à la fin du premier semestre 2023.

Concernant l'accompagnement des maires/ ou président d'EPCI en matière de mise en sécurité des immeubles (pouvoir du maire/ ou du président d'EPCI), la DDTM propose ses conseils et met à disposition des modèles d'arrêtés élaborés par le pôle national.

Aussi, il faut rappeler la possibilité pour chaque maire de transférer sa police spéciale de la mise en sécurité des bâtiments au président de l'intercommunalité :

- soit par un mécanisme classique qui est prévu à l'issue des élections des présidents d'EPCI. Un transfert automatique est alors prévu, sauf opposition du maire pendant une période de six mois qui suit les élections.

- soit au fil de l'eau. Le président de l'EPCI ne pourra alors refuser que s'il n'exerce pas par ailleurs ces pouvoirs qui lui auraient été transférés par un ou plusieurs autres maires. En pratique, une partie des maires de Nantes Métropole a fait ce choix.

1.2.2 – Développement d'outils d'aide à l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du décret non-décence :

En matière d'outils d'aide à l'application du RSD, l'Agence Régionale de Santé a créé à l'attention des maires, un modèle de courrier et un formulaire de visite d'un logement qui détaille les différents points du RSD.

Concernant la grille d'équivalence entre le décret décence et le RSD, son utilisation est subordonnée à la signature par chaque maire d'une convention avec la CAF afin que cette dernière l'utilise dans le but de conserver l'allocation logement (outil de conservation de l'allocation en cas de non-décence d'un logement). Cette grille devrait, de plus, être modifiée afin d'intégrer :

- Une partie précisant les propos rapportés par le locataire, le propriétaire et le syndic.
- Une mention informant le locataire et le bailleur que «*les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'allocations familiales* ».

➤ **1.3 - ACTION 3 : Poursuite de l'organisation d'un partenariat avec les acteurs de la santé mentale pour répondre à des besoins spécifiques dont l'incurie**

En 2020, l'ARS a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) concernant la problématique des sorties d'hospitalisations de psychiatrie suite au constat du manque de structures adaptées et d'une forte stigmatisation du public en souffrance psychique empêchant l'accès à un logement. Les 4 établissements du département autorisés en psychiatrie y ont répondu : CHS Daumézou, CHU Nantes, CH Saint-Nazaire et EPSYLAN (ex CHS de Blain). Ces établissements sanitaires travaillent sur ces actions en partenariat avec des bailleurs sociaux et des associations à vocation sociale comme Trajet ou Les Eaux Vives. Sur ces dispositifs concernant des personnes en sortie d'hospitalisation psychiatrique, deux d'entre eux prévoient des actions pour des personnes souffrant de troubles psychiques mais pas nécessairement hospitalisées ou même diagnostiquées :

- « SILAPSY » avec le CH de St Nazaire

- « PSY HABITAT » avec EPSYLAN.

SILAPSY s'adresse à des personnes en souffrance psychique, désireuses de vivre de manière autonome dans un logement, et acceptant un accompagnement à la fois médical et social. L'acceptation des personnes dans ce dispositif est soumise à la validation des services de psychiatrie, du bailleur SILENE et de l'association Solidarité Estuaire. Cela ne concerne pas uniquement des personnes en situation d'incurie.

Le dispositif PSY HABITAT couvre la totalité du territoire de compétence d'EPSYLAN soit plus de la moitié du département de Loire-Atlantique. A la différence des autres, il y a un **objectif d'aller au-devant des situations** et ne pas uniquement s'occuper des personnes en sortie d'hospitalisation. Il peut donc permettre d'accompagner des personnes non diagnostiquées. Leur objectif est de 40 personnes en file active maximum, ils interviennent toujours en binôme (médical et social) et visitent les personnes a minima 1 fois tous les 15 jours. L'accompagnement est prévu sur 15 mois maximum. Ils traitent aussi des logements

privés et accompagnent actuellement certains occupants de logements sous arrêté d'insalubrité.

➤ **1.4 - ACTION 4 : Poursuite de la collaboration de la ville de Nantes avec la chambre des notaires de Loire- Atlantique sur le repérage des logements de petite surface**

Le règlement sanitaire de Loire-Atlantique, dont le respect relève de la compétence du maire, a été fixé par arrêté préfectoral du 03/02/1982. Il impose des normes dimensionnelles aux locaux à usage d'habitation.

Des demandes de dérogations peuvent être étudiées par l'ARS, la ville de Nantes ou la ville de Saint-Nazaire selon la localisation du logement. Ces dérogations sont ensuite validées par arrêté préfectoral. A titre d'exemple, 67 dérogations ont fait l'objet d'un arrêté du préfet en 2022 (50 logements nantais, 14 logements nazairiens et 4 concernant d'autres communes du département).

En 2012 une rencontre entre la chambre des notaires, l'ARS, la DDTM et le SCHS de Nantes a permis d'arrêter une position concernant les petits logements mis à la vente. Les logements de moins de 16 m² sont dorénavant signalés, afin qu'une visite soit réalisée pour vérifier s'ils respectent les règles minimales d'habitabilité. De nombreux cas de logements trop petits sont détectés par ce biais.

Le bilan de la ville de Nantes précise que cette collaboration permet d'avoir un nombre conséquent de demandes de dérogations. Le nombre de dossiers traités sur la période 2019-2021 est de 322 dont 102 ont fait l'objet d'un arrêté de dérogation et 23 d'un arrêté d'insalubrité.

Extrait du Règlement sanitaire de Loire-Atlantique :

251-4 - Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que, cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres. La superficie des pièces mansardées à prendre en compte est égale à la moitié des surfaces mesurées entre une hauteur de 1,30 mètres et 2,20 mètres.

➤ **1.5 - ACTION 5 : L'exécution d'office des mesures prescrites dans les arrêtés par l'autorité publique : relogements/hébergements des occupants et travaux d'office**

1.5.1 - Le relogement/hébergement d'occupants de logements insalubres par l'État (DDETS) ou par le maître d'ouvrage d'une OPAH, :

Le tableau ci-dessous synthétise les actions d'hébergement et de relogement d'occupants de logements insalubres sous arrêté d'insalubrité du préfet.

	2019	2020	2021	2022
Dossiers avec AP interdiction d'habiter étudiés en comité opérationnel	25	17	40	35
Mesures d'Hébergements (Budget Etat BOP 135)	2	2	5	10
NB personnes hébergées temporairement	3	3	14	18
Montant hébergements	35 645€	2 808€	9 091 €	38 945 €
Montant des prestations Soliha	/	/	15 950 €	21 780 €
Nombre de ménages pris en charge par Soliha	/	/	11	12 €
Mesures de relogement chez un bailleur social par les services du préfet	14	9	9	14
NB personnes relogées	NC	NC	18	21

Depuis 2021, la DDETS a conclu une convention avec l'opérateur SOLIHA pour prendre en charge les situations les plus complexes. Il s'agit de procéder au diagnostic social des ménages, et si besoin de réaliser un accompagnement social ; et enfin, de rechercher des solutions d'hébergement ou de relogement.

Un partenariat important a été construit, notamment avec le SIAO, pour qu'au-delà de l'hébergement hôtelier et des relogements dans le parc social, d'autres solutions adaptées aux ménages puissent être travaillées. Il peut s'agir d'une entrée en CHRS, d'une solution d'intermédiation locative, d'un hébergement en mobil-home, d'un accès en résidence autonomie, d'une entre en EHPAD , d'une maison-relai ou d'une sous-location.

1.5.2 - L'exécution de travaux d'office par l'État, les communes ou les EPCI

Les tableaux ci-dessous synthétisent l'exécution des travaux d'office dans des logements insalubres sous arrêté d'insalubrité du préfet.

Par l'État :

	2019	2020	2021	2022
Mesures de travaux d'office (Budget Etat BOP 315)	7 logements	6 logements	3 logements	1 logement
Budget	25 400 €	39 400 €	7 000 €	13 019 €

Par la commune de Nantes :

	2019	2020	2021	2022
Mesures de travaux d'office	23 logements	23 logements	40 logements	35 logements
Dont le désencombrement	NC	NC	NC	NC
Budget	53 200 €	NC	270 000 €	208 400 €

Les travaux portent principalement sur le désencombrement.

Par la commune de Saint-Nazaire :

	2019	2020	2021	2022
Mesures de travaux d'office	2 logements	1 logement	1 logement	2 logements
Budget	4 500 €	9 000 €	13 400 €	4 240 €



➤ **1.6 - ACTION 6 : La coordination avec les magistrats référents des tribunaux judiciaires de Nantes et Saint-Nazaire**

La nécessité de coordination a été rappelée par la circulaire du 8 février 2019 sur le renforcement et la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

1.6.1 - Tribunal Judiciaire de Nantes :

L'année 2020 n'a pas été propice aux échanges au regard de la crise sanitaire. Aussi, l'année 2021 a vu naître une nouvelle dynamique à partir d'une rencontre de l'ensemble des services de la DDTM avec la nouvelle substitut du Procureur en novembre. Une réunion spécifique avec les acteurs principaux de la Lutte contre l'Habitat Indigne a ensuite été organisée en janvier 2022, au cours de laquelle les circuits de signalements ont été précisés. Une rencontre a également été organisée sous pilotage du sous-préfet référent en matière d'habitat indigne le 31 mai 2022 afin de suivre le tableau des signalements.

Le tableau de suivi des infractions du TJ de Nantes est désormais partagée par trois acteurs (ARS, les deux services communaux d'hygiène et de santé et la DDTM).

NB signalements envoyés au TJ de Nantes	
2018	3 signalements de Nantes dont 2 en cours
2019	/
2020	3 en cours dont 1 ARS et 2 Nantes

2021	6 signalements de Nantes
2022	2 signalements ARS

1.6.2 - Tribunal Judiciaire de Saint-Nazaire :

Peu d'échanges ont eu lieu entre 2019 et 2022.

La direction de la DDTM a organisé une rencontre de l'ensemble des ses services avec la substitut du Procureur de Saint-Nazaire en mars 2022.

Une deuxième réunion a ensuite été programmée sur le thème spécifique de l'habitat indigne intégrant le bureau habitat indigne de la DDTM, l'ARS et le service hygiène de Saint-Nazaire, en juin 2022. Le tableau des signalements a été étudié à cette occasion.

NB signalements envoyés au TJ de Saint-Nazaire	
2019	3 signalements ARS
2020	/
2021	1 signalement ARS
2022	2 PV envoyés par le SCHS de Saint-Nazaire

➤ **1.7- ACTION 7 : Le traitement des arrêtés échus et non suivis d'effet**

Les nouveaux arrêtés, instruits par l'ARS et les deux services communaux d'hygiène chaque année, et signés par le préfet, alimentent le stock des arrêtés des années antérieures. Certains arrêtés ne seront a priori jamais abrogés (exemple : un arrêté qui interdit à un propriétaire de mettre à disposition une cave à des fins d'habitation). Ce stock d'arrêté nécessite une surveillance.

• **Point sur le volume des arrêtés d'insalubrité de 2019 à 2022 :**

Le volume des arrêtés préfectoraux d'insalubrité se répartit comme suit :
(chiffres mis à jour au 27/04/23)

	2019	2020	2021	2022
Nouveaux Arrêtés d'insalubrité	137	121	124	116
<i>Dont ARS</i>	78	83	55	29
<i>Dont Nantes</i>	49	38	64	83
<i>Dont Saint-Nazaire</i>	8	0	5	4
Abrogations d'arrêté d'insalubrité	22	11	25	25

Ces arrêtés sont susceptibles de recours.

A titre d'illustration les données sur l'année 2022 sont les suivantes : les nouveaux recours notifiés par le TA de Nantes en 2022, hors ceux jugés, sont de 4. Les jugements et

ordonnances notifiés en 2022 sont de 9. Et 11 recours étaient toujours en cours d'instruction en février 2023.

- **Traitement des arrêtés dont le délai laissé au propriétaire est échu :**

La note circulaire du 17 novembre 2015 du délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement a rappelé la nécessité de mener à leur terme les arrêtés d'insalubrité des années antérieures. La mise en sécurité des occupants et des tiers est le critère essentiel pour traiter des situations. Chaque cas nécessite une recherche de l'outil le plus adapté avec le meilleur rapport coût/bénéfice.

Une instruction interministérielle du 26 octobre 2016 fixe des orientations sur le suivi des procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne et sur la mise en œuvre de l'astreinte administrative. Elle préconise de répartir les arrêtés échus et non suivis d'effet 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.

1.71 - Territoire suivi par l'ARS (tout le département excepté les communes de Nantes et Saint-Nazaire) :

L'ARS a fait un point à l'été 2022 sur le stock des arrêtés dont le plus ancien date de 2008 :

- **logements : 71 arrêtés d'insalubrité en stock (dernier point ARS le 24 avril 2023) :**
 - 65 vacants
 - 2 dont la vacance est à vérifier
 - 8 occupés
- **locaux impropres à l'habitation : 16 arrêtés d'insalubrité (suivi prévu tous les 2 ans en lien avec les mairies). Ces locaux étaient vacants lors du dernier point.**

1.72 - Les arrêtés situés sur la commune de Saint-Nazaire, suivis par le service d'hygiène et de santé :

(dernier point courrier 14 septembre 2022)

- **logements : 1 arrêté d'insalubrité en stock**
- **locaux impropres à l'habitation : 3 locaux vacants.**

Le sous-préfet de Saint-Nazaire, en lien avec le SCHS de Saint-Nazaire, a organisé une réunion en 2022 et une réunion en 2023 sur le sujet des logements insalubres.

1.73 - Les arrêtés situés sur la commune de Nantes, suivis par le service d'hygiène et de santé :

Le dernier recensement du stock des arrêtés du préfet non abrogés, concernant des logements nantais, a été fait en septembre 2022. L'occupation des logements sous arrêté fait l'objet de contrôles aléatoires par le service hygiène ou lors des campagnes portant sur l'ensemble des arrêtés non abrogés dont la dernière date de 2017.

Le logiciel de suivi des dossiers utilisé par le service hygiène de Nantes ne permet pas d'extraire les données statistiques souhaitées. Par conséquent, le stock des arrêtés d'insalubrité peut seulement être évalué à environ 218 logements et locaux impropres à l'habitation.

Le tableau, ci-dessous, synthétise les données disponibles concernant les logements sous arrêtés d'insalubrité du préfet en septembre 2022 :

	NANTES	ST-NAZAIRE	Autres communes (ARS)
insalubrité ordinaire	<i>détail non connu</i>	1	65
dont situations de vacance durable		1	55
dont occupés		0	8 occupés + 2 à vérifier
local impropre à l'habitation	<i>détail non connu</i>	3	16
dont situations de vacance durable		3	16
dont occupés		0	
TOTAL	Environ 218	4	81

Il apparaît nécessaire de réfléchir à un moyen de consolider les données sur la commune de Nantes concernant le nombre de logements sous arrêté d'insalubrité.

- **1.8 - ACTION 8 : Appliquer le levier de la conservation de l'allocation logement aux logements qui ne respectent pas le décret décence**

Les CAF ont depuis la loi ALUR, la pleine responsabilité de la lutte contre les logements non-décents des occupants bénéficiaires d'une aide au logement. Le dispositif de conservation des aides au logement est un levier destiné à favoriser la réalisation des travaux de mise aux normes de décence des logements non décents, par les propriétaires bailleurs.

Les constats de non-décence des logements peuvent être réalisés par l'organisme payeur lui-même, ou un organisme habilité par la CAF. Ainsi, en Loire-Atlantique, la CAF a habilité l'opérateur Soliha afin de réaliser des constats de non-décence, d'une part et pour vérifier la bonne réalisation des travaux de mise en conformité, d'autre part. De ce fait, au cours de l'année 2022, 71 occupants ont pris contact pour la première fois avec l'opérateur Soliha et 28 logements sont redevenus conformes au décret décence grâce au travail de l'association.

L'opérateur Soliha a également été habilité par 2 intercommunalités : l'agglomération de Saint-Nazaire et la communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

La CNAF précise par ailleurs qu'une CAF peut habiliter les ARS, les Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS), les mairies. Ces conventions n'ont pas encore été signées en Loire-Atlantique. Elles posent la question d'autoriser un organisme public à agir sur le champ du droit privé (décence d'un logement).

Les mairies et SCHS disposent d'agents qui rédigent des rapports sur la base du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Grâce à leur assermentation, ces agents peuvent, si néces-

saire, rédiger des procès-verbaux d'infraction au RSD qui sont envoyés à l'officier du ministère public. Or le RSD comporte de nombreuses similitudes avec le décret décence de 2002. Ainsi, de nombreux départements ont réalisé un travail de correspondance entre les deux textes en créant une grille d'équivalence non-décence/RSD.

Cette grille d'équivalence semblait pouvoir permettre à une CAF d'utiliser un rapport du maire ou d'un SCHS sans autre condition. Cependant, malgré l'existence de cette grille qui facilite la connexion entre les deux réglementations, la nécessité de signer une convention entre la CAF et la mairie a été confirmée par la CNAF.

Ce point de difficulté dans la mise en œuvre de la procédure de lutte contre la non-décence des logements, a été remonté par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Loire-Atlantique au niveau national (pôle national et à la CNAF) fin 2022.

➤ **1.9 - ACTION 9 : L'action des associations d'accompagnement des locataires et propriétaires.** L'exemple de la CLCV :

La CLCV intervient depuis plusieurs années dans le cadre de l'accompagnement des locataires et propriétaires occupants en situation d'habitat indigne et non-décent. Elle a développé un partenariat avec la Fondation Abbé Pierre depuis 2016 et dans le cadre du Plan Régional Santé Environnement depuis 2017.

Elle dispose de trois demi-journées de permanence sur le thème de la consommation et du logement par semaine, dont une le samedi matin à Saint-Herblain. L'antenne de Nantes est également en lien avec les associations locales d'Ancenis, de Saint-Nazaire et de Clisson.

L'équipe a reçu une formation par l'ARS pour réaliser des visites dans les logements. La situation peut amener un juriste de l'association à traiter un litige. Dans d'autres cas, la CLCV accompagne l'occupant afin de remplir une fiche de repérage et prend contact avec le propriétaire dans le cadre d'une médiation. Elle sollicite ensuite, si besoin, l'autorité publique compétente pour visiter et traiter la situation : maire, ARS ou Service Communal d'Hygiène. L'occupant est accompagné pendant une période plus ou moins longue, jusqu'au retour vers un logement décent. Des occupants sont parfois orientés vers un avocat afin d'engager une procédure judiciaire sur le long terme. Aussi, en 2022, un jugement cour d'appel de Nantes a confirmé l'analyse de la CLCV concernant une situation accompagnée depuis 2016.

La CLCV est représentée chaque mois au comité opérationnel mensuel du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Elle a ainsi pu développer son expertise sur la thématique de l'habitat indigne.

2 - SE DONNER DE NOUVELLES AMBITIONS

➤ **2.1 - OBJECTIF 1 : Créer un partenariat PDLHI et action sociale du Département**

La plus-value de créer un partenariat entre le service solidarité du département et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne avait été identifiée dès la création du pôle

départemental de lutte contre l'habitat indigne en 2011. En 2016, une proposition a été faite à l'élue référente du département d'avoir un travailleur social référent au niveau du département.

Des liens ont été créés fin 2022 par le biais d'une rencontre de la DDTM avec le service solidarité et insertion. Une collaboration dont les modalités sont à préciser pourrait débuter en 2023.

➤ **2.2 - OBJECTIF 2 : Organiser le point de réception des signalements en dehors de Nantes et de la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire qui possèdent leur propre point de réception.**

Les signalements, en dehors des deux services hygiène de Nantes et Saint-Nazaire, étaient jusqu'à fin 2021 réceptionnés à l'Agence Régionale de Santé.

L'ADIL a, ensuite, grâce l'investissement de la DDTM et à un financement de l'État, exercé le rôle de point de réception des signalements pendant toute l'année 2022 (hors Nantes et l'agglomération de Saint-Nazaire). Le financement n'étant pas pérenne, elle n'a pas pu poursuivre cette mission en 2023. Elle continue cependant à répondre aux locataires et propriétaires sur toutes les questions de droit privé, notamment relatives à la non-décence. Le numéro national unique mal logement 0806 706 806 est toujours actif. Il réceptionne les questions des locataires et propriétaires sur le mal logement.

Concernant les signalements écrits réceptionnés sur le territoire « hors CARENE et Nantes » en 2022, il y a eu 300 signalements.

Parmi eux, 225 signalements habitat indigne ont été réceptionnés par l'ADIL dont 198 concernant des locataires et 27 par des propriétaires occupants (dont 79 concernent Nantes Métropole).

La ville de Nantes a reçu, quant à elle, 1336 signalements en 2022.

L'ensemble du territoire de la CARENE a été concerné par 90 signalements (57 concernaient la ville de Saint-Nazaire et 33 le reste de l'intercommunalité).

➤ **2.3 - OBJECTIF 3 : Analyse de l'expérience du permis de louer / autorisation préalable de mise en location**

La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) a créé le permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 précise les modalités de sa mise en œuvre (articles L.634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation).

Il s'agit d'une **autorisation obligatoire de mise en location** délivrée par l'administration au propriétaire bailleur. La charge de la preuve du caractère décent du logement est donc inversée et supportée par le bailleur. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers. C'est pourquoi la délibération de l'établissement public de coopération intercommunal doit préciser une zone géographique et les catégories et caractéristiques des logements ciblés.

Une amende est applicable à l'encontre de la personne qui met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, ou en dépit d'une décision de rejet de sa demande. Son paiement est ordonné par le préfet après avoir informé le bailleur

de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le produit des amendes est intégralement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Par ce dispositif, les bailleurs ont obligation d'adresser un des formulaires Cerfa (15651*01 ou 15652*01) à la collectivité pour toute mise en location ou relocation. La collectivité transmet sa décision au propriétaire bailleur sous un délai d'un mois. La CAF, la Caisse de Mutualisé Sociale Agricole et les services fiscaux sont également informés. Cette décision doit être annexée au bail.

Entre 2019 et 2021, La CARENE, par délibération du conseil communautaire a choisi d'expérimenter le permis de louer sur le périmètre d'une rue de Saint-Nazaire (Bd de la libération). Les logements ciblés sont de type : chambre, studio, T1, T1 bis et T2. Pour faire connaître le dispositif, des actions de communication ont été menées (articles dans la presse, flyers, communication auprès des professionnels concernés).

La procédure de demandes et d'autorisations est traitée en partenariat entre le service amélioration de l'habitat de la CARENE pour la gestion des dossiers, et le Service Hygiène et Santé de Saint-Nazaire pour les visites.

L'expérimentation sur trois années (2019-2021) permet de faire le bilan suivant :
Parmi les 13 demandes instruites représentant 8 logements, la location de 4 logements a été refusée. Ils étaient en infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Les travaux ont ensuite été réalisés par les propriétaires et les logements remis sur le marché de la location.

En conclusion, le permis de louer aide et légitime l'obligation de faire des travaux dans les logements. L'expérimentation de cet outil a également mis en relief une bonne collaboration avec le SCHS de Saint-Nazaire. L'outil nécessiterait cependant davantage de moyens de contrôles pour vérifier si certains propriétaires ne sont pas passés outre la demande d'autorisation de louer. Un partenariat plus rapproché avec la CAF est envisagé pour favoriser ce contrôle.

Une réflexion s'est menée au cours de l'année 2022 afin d'étendre le permis de louer à d'autres secteurs de la ville et/ou d'autres communes, dans le cadre de l'élaboration du futur PLH, mais également à intensifier la collaboration avec les partenaires. Elle a abouti au vote en Conseil communautaire du 28/06/2022 d'un nouveau périmètre sur Saint-Nazaire soumis au permis de louer sur la période 2022-2027. L'application de ce nouveau permis de louer a débuté le 29/12/2022.

En 2023, dans le cadre des futures opérations programmées d'amélioration de l'habitat visant un volet renouvellement urbain, une réflexion va être menée pour la mise en place d'un permis de louer sur des périmètres restreints de communes à enjeux.

En parallèle, la DDTM a invité La CARENE et la ville de Saint-Nazaire à se rapprocher du « réseau permis de louer » initié par la DDTM des Deux-Sèvres en décembre 2022.

➤ **2.4 - OBJECTIF 4 : Mettre en œuvre les astreintes par jour de retard prévues dans la loi ÉLAN**

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN) a généralisé le dispositif de l'astreinte administrative à l'ensemble des procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne (sauf urgence). Elle a également procédé à sa simplification et fixe désormais un double plafonnement :

- un montant journalier plafonné à 1 000 € par jour de retard ;
- un montant total des sommes demandées plafonné au montant de l'amende pénale (50 000€)

En Loire-Atlantique, ce dispositif a été appliqué de la manière suivante :

	2019	2020	2021	2022
Astreintes	/	1	2	0
statut		recouvrée	1 abandon et 1 en cours	

Les freins constatés peuvent relever de l'impécuniosité manifeste du propriétaire ou de difficultés de la direction générale des finances à recouvrer les sommes (auprès d'une SCI par exemple).

Dans un des dossiers, l'arrêté d'insalubrité, base juridique de la procédure d'astreinte a été annulé par le tribunal administratif de Nantes après l'émission d'un titre de créance.

➤ **2.5 - OBJECTIF 5 : Formaliser un plan de communication du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne**

Diverses actions de communication ont été menées sans avoir fait l'objet d'un plan de communication préalable.

L'expérimentation de la plate-forme Histologe sur le territoire de LA CARENE intégrait notamment des actions de communication en 2021. Les différentes actions menées dans ce cadre sont les suivantes :

- Des actions ont été menées par la CARENE :
 - lien vers la plate-forme sur le site internet.
 - Affiches.
 - communication via les réseaux sociaux.
- Des actions de communication ont été menées par l'État :
 - Lien vers la plate-forme
 - Communiqué de presse /modèle Histologe
 - Affiches

Avec le déploiement de la plate-forme à l'échelle du département, il faudra prévoir d'insérer un lien un lien vers histologe sur le site de tous les partenaires. Il est également conseillé de prévoir un lien dans les bulletins municipaux.

La politique de lutte contre l'habitat indigne est de manière générale à mettre en valeur sur le site de chaque acteur dont les sites de la Préfecture, l'Agence Régionale de Santé, les mairies de Nantes et Saint-Nazaire et l'ADIL.

➤ **2.6 - OBJECTIF 6 : Collaborer à l'étude du projet de service intercommunal d'hygiène et de santé à l'échelle de Nantes Métropole.**

La loi ALUR du 24 mars 2014, a introduit une possibilité pour le préfet de déléguer ses prérogatives en matière de police de la santé publique (procédures de l'insalubrité). En 2017, cette possibilité a été confortée et étendue à la procédure liée au saturnisme. Une ordonnance en 2020 a simplifié les conditions de la délégation puisqu'il suffit dorénavant

qu'au moins un des maires des communes membre d'un EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat ait transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales, et non plus tous les maires de l'intercommunalité, comme l'exigeait l'ancien régime. La délégation est une délégation de pouvoir et non de compétence. Le préfet dispose d'un pouvoir hiérarchique sur le service qui reçoit la délégation et reste responsable. La compétence est exercée au nom de l'État.

En matière de contentieux, la défense reste exercée par le préfet en 1^{ère} instance et par le ministère chargé de la santé, en appel et devant conseil d'État. En cas de décision défavorable, les frais auxquels l'État est condamné sont payés sur le budget de l'État.

Aucun service intercommunal d'hygiène n'existe en France pour l'instant. Seules quelques réflexions ont été menées par Bordeaux, Fréjus, Strasbourg et Montpellier. Depuis 2022, Nantes Métropole étudie cette hypothèse de délégation des prérogatives du préfet en matière d'insalubrité à la présidente de Nantes Métropole sur les 24 communes de la métropole. Des échanges ont été menés ce sujet en lien avec le ministère de la Santé, l'ARS, le pôle national de lutte contre l'habitat indigne, la DDTM et la Préfecture.

➤ **2.7 - OBJECTIF 7 : Tester la Plateforme d'enregistrement des signalements, Histologe**

Histologe est un service public permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement". L'outil a été développé par une start-up d'État portée par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires.

En Loire-Atlantique, le déploiement a été volontairement limité à l'échelle d'une communauté d'agglomération pour permettre de découvrir l'outil. Le territoire concerné est la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire. Grâce à l'investissement du service habitat privé de la CARENE et en collaboration avec la DDTM, l'outil permet de réceptionner et de suivre le traitement des signalements. La plate-forme s'est progressivement déployée à partir du 15 septembre 2022. Les différents acteurs apprennent à utiliser la plate-forme. Parmi les acteurs départementaux, la DDTM, l'ARS, la CAF (en cours), l'ADIL disposent d'un compte dans l'outil. Parmi les acteurs locaux, la CARENE, et chaque mairie a ouvert des deux comptes (un compte « agent technique » et un compte « travailleur social »).

Le bilan Histologe, sur une période de 3 mois en 2022, sur le territoire CARENE fait apparaître **35 signalements reçus**. Ils se répartissent comme suit : 2 ont été refusés car ne correspondant pas à une situation d'habitat indigne ; 16 concernaient le bailleur social Silene ; 10 relevaient du service hygiène de la ville de Saint-Nazaire et **7 du service parc privé de la CARENE**. En comparaison, sur les douze mois de 2022, le service parc privé de la CARENE a reçu et suivi **33 signalements du parc privé** (hors suivi direct de la ville de Saint-Nazaire de ses signalements).

Le nombre important de signalements concernant un bailleur public n'avait pas été anticipé. Après vérification, ces signalements étaient déjà connus par le bailleur et faisaient l'objet d'un traitement et d'un suivi via un outil interne à Silene. Ces signalements sont néanmoins à prendre en compte et un mode opératoire est recherché pour éviter au bailleur le double suivi dans deux outils distincts.

Un bilan sera réalisé une fois la prise en main de l'outil et après une expérience de traitement des signalements, sur plusieurs mois, par les différents acteurs communaux et départementaux.