

ALSACE



accompagner
CHAQUE BAS-RHINOIS



Bilan du Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Indigne ou Non-Décent (DDELIND)

Période du 01/09/2015 au 31/08/2018

- 1) Traitement des signalements
- 2) Gestion des situations
- 3) Application des mesures et suivi
- 4) Des outils dédiés au partage de l'information entre les partenaires

A qui signaler?

LE DDELIND : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

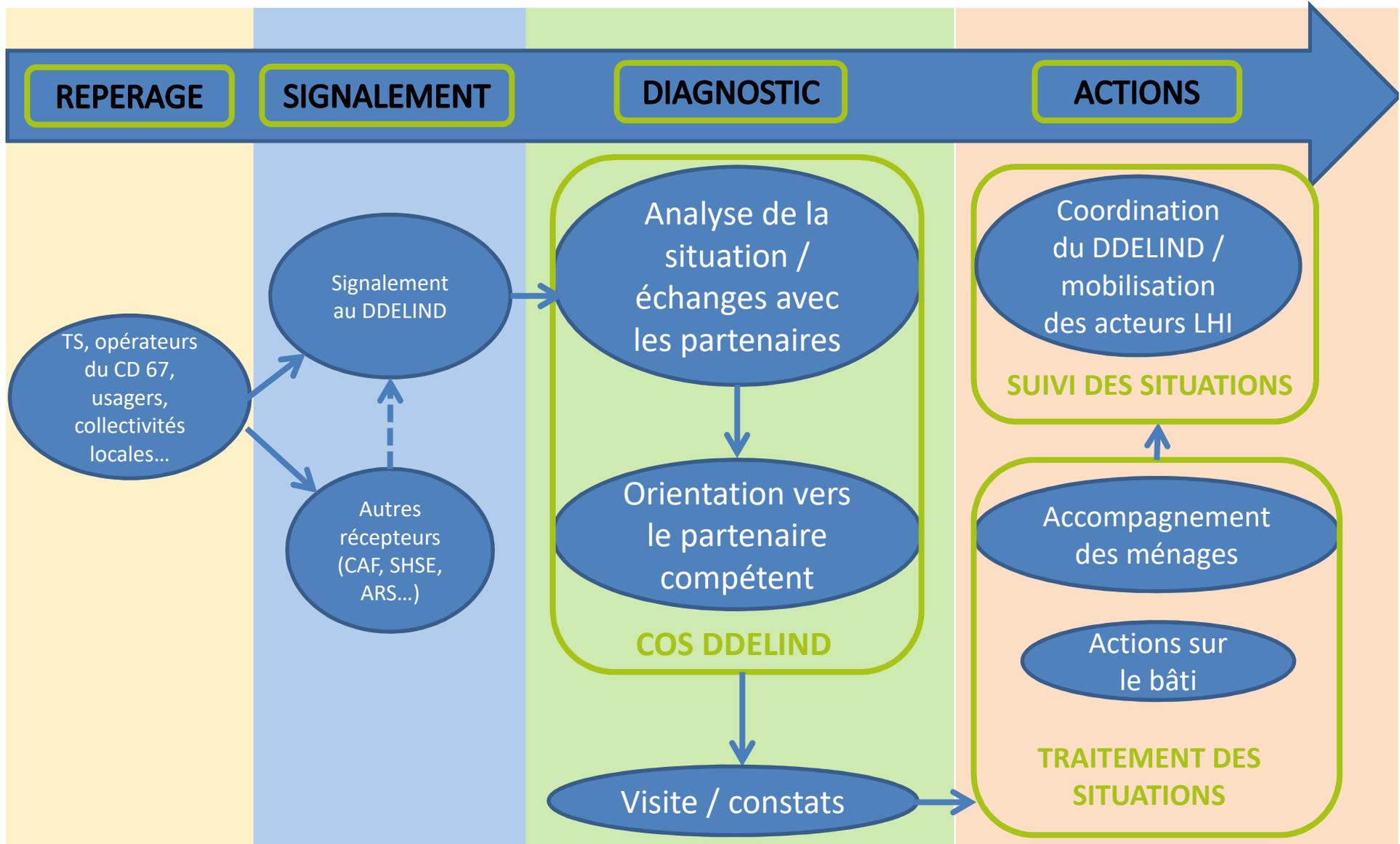
→ **Guichet unique des signalements.** Les signalements sont transmis au chef de projet DDELIND, qui renseigne alors une base de données intégrée à celle de l'observatoire départemental du logement indigne ou non-décent.

Les signalements sont parfois transmis directement en Préfecture ou à l'ARS (notamment lorsqu'ils émanent de mairies ou de particuliers) et sont alors redirigés vers le DDELIND.

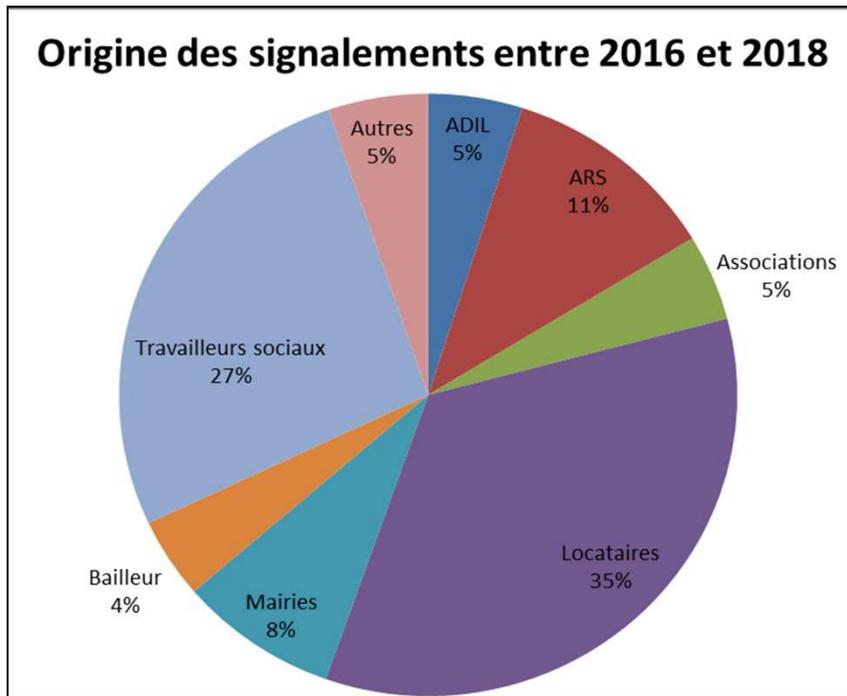
Mais le DDELIND n'est qu'une des entrées possibles, certains dossiers restent traités par les partenaires directement, notamment par la CAF ou sur la ville de Strasbourg où un service compétent est dédié, le SHSE. Seuls les dossiers les plus complexes sont alors versés au DDELIND.

1) Traitement des signalements

Schéma de prise en charge des signalements par le DDELIND



Qui effectue le signalement ?



Les **travailleurs sociaux**, une des principales sources de signalements (27 % des plaintes).

Ils réalisent des visites à domicile et reçoivent des publics pouvant potentiellement être touchés par des situations d'habitat indigne.

L'ARS qui traite les procédures d'insalubrité **fait remonter la totalité des signalements au DDELIND.**

Le **SHSE** de la ville de Strasbourg verse de manière plus ponctuelle des signalements au DDELIND.

Les **locataires** sollicitent également le DDELIND directement (35% des plaintes), orientés par les partenaires ou les collectivités locales.

Depuis un an, le **Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie** du CD 67 remonte également des signalements au DDELIND. Des points réguliers ont été mis en place pour le suivi des dossiers.

Des potentiels donneurs d'alerte qui ne signalent pas à l'heure actuelle :

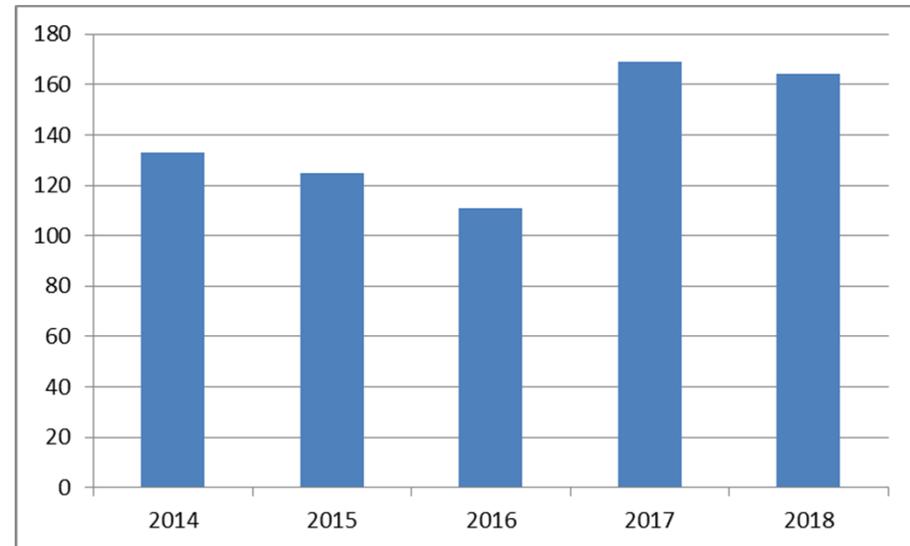
D'autres organismes seraient susceptibles d'émettre des signalements, notamment les **opérateurs PIG** ou le **POPAC**. Une collaboration renforcée est à mettre en place pour optimiser le repérage.

Un nombre de dossiers en augmentation

- **379 dossiers** signalés et traités par le DDELIND sur la période 2015/2018 (ne tient pas compte des signalements CAF et SHSE)
- **Une hausse de 17%** du nombre de dossiers depuis fin 2015

Des situations mieux identifiées et orientées, notamment grâce à un travail constant de repérage de la part des partenaires.

L'année 2018 suit également cette lancée puisqu'elle comptabilise un total de 164 dossiers.



1) Traitement des signalements

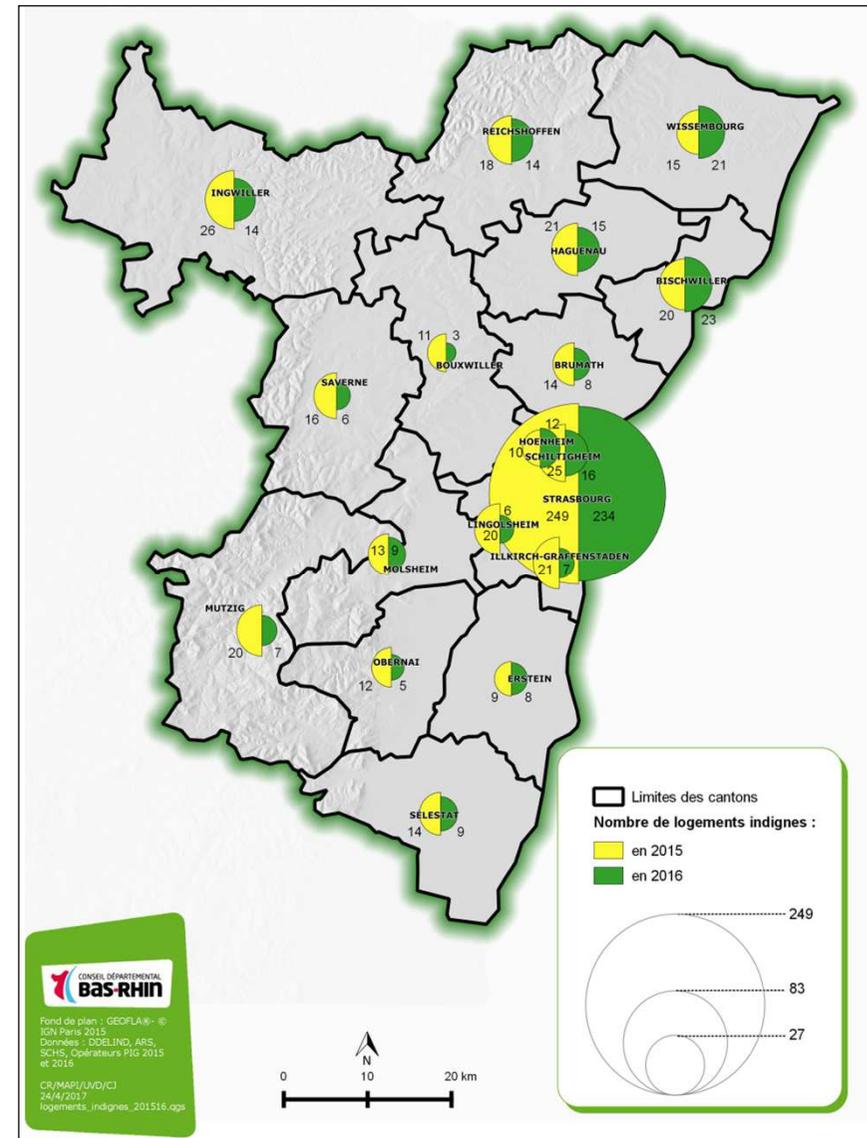
Répartition territoriale

D'où proviennent les signalements ?

Ils sont principalement localisés à Strasbourg et sa périphérie :

Les logements figurant dans l'observatoire sont majoritairement localisés sur le territoire communal de Strasbourg et sur le territoire de l'Eurométropole (60 % des logements signalés) où le parc locatif est le plus concentré.

Le logement indigne touche aussi les secteurs plus ruraux où les signalements se révèlent souvent tardifs en raison de la méconnaissance des dispositifs, notamment pour les propriétaires occupants.



1) Traitement des signalements

Répartition territoriale

Une répartition des signalements très variable : L'Alsace du Nord et la région de Saverne enregistrent le volume de signalements le + important après l'EMS.

<u>Territoire</u>	Nombre de dossiers
Eurométropole de Strasbourg	145
Dont ville de Strasbourg	56
Alsace du Nord	62
Région de Saverne	44
Sélestat et sa région	34
La Bruche	36
Bande Rhénane Nord	11
Piémont des Vosges	26
Alsace Bossue	21
TOTAL	379

Les communes n'ont pas toujours les outils techniques ou les moyens humains de remédier à ce type de situations selon les territoires.

Points forts

- Le DDELIND, dispositif bien identifié par les partenaires pour l'enregistrement des signalements
- Etroite collaboration avec les territoires pour la remontée des situations
- Un outil dédié pour la gestion des signalements et leurs suivis

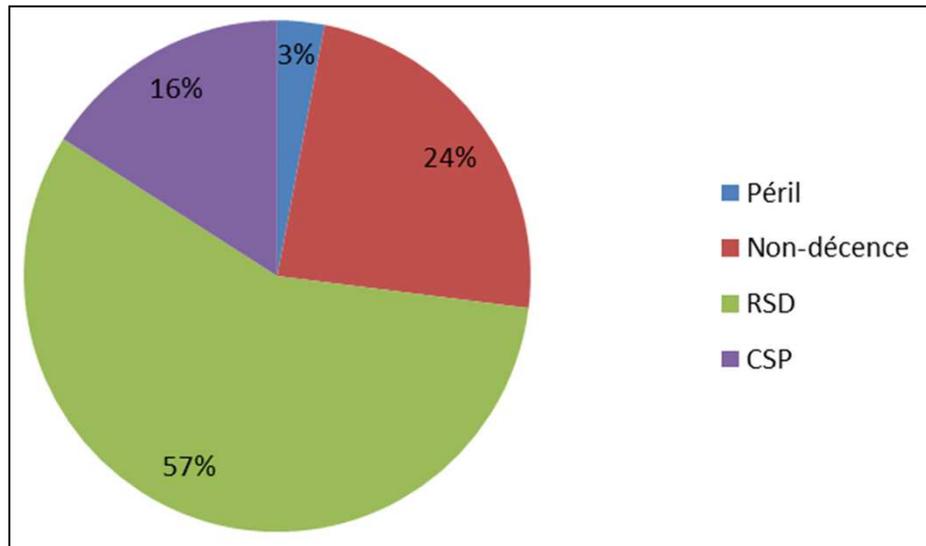
Points d'évolution

- Accentuer le repérage avec la mobilisation des partenaires
- Développer des actions plus ciblées avec les partenaires du PIG pour le repérage des situations
- Développer de nouvelles actions avec la CAF pour optimiser les visites à domicile

2) Gestion des situations

Les caractéristiques des signalements

- **57 % des signalements relèvent d'infractions au Règlement sanitaire départemental**



Les infractions au Règlement Sanitaire Départemental représentent plus de la moitié des signalements, incluant parfois, en plus des soucis fréquents d'humidité et de moisissures, la présence de nuisibles (cafards, rongeurs, punaises de lit).

La non-décence représente un quart des signalements et intègre notamment les logements dépourvus de système de chauffage ou de tout autre équipement permettant d'assurer le confort minimum de ses occupants.

- **L'habitat indigne représente moins d'un quart des signalements (19%) :**
 - 16 % des situations relèvent de l'insalubrité selon CSP (risque pour la santé)
 - 3 % des situations relèvent du péril selon le CCH (risque pour la sécurité)

Les signalements sont centralisés , priorisés et orientés par le DDELIND vers différents intervenants en fonction des désordres.

L'humidité et le manque d'aération : principales causes des désordres

1. **Les problèmes liés à l'humidité et au manque d'aération** (absence ou insuffisance de ventilation) **sont les plus récurrents**. Les moisissures en sont la conséquence principale mais les raisons invoquées en sont différentes : mauvais usage, défaillance du bâti ou combinaison des deux.
2. **Des problématiques énergétiques** au sein de bâtiments anciens non rénovés constituent un « gouffre » énergétique pour leurs occupants (mauvaise isolation, chauffage et fenêtres vétustes, etc...). Il s'agit d'un facteur aggravant pour des familles modestes qui peut engendrer, en plus de la dégradation de leur habitat, des soucis d'impayés énergétiques ou de loyer.
3. **D'autres problématiques :**
 - dysfonctionnement des équipements : absence de chauffage, eau chaude sanitaire
 - problèmes liés à l'hygiène : incurie
 - difficultés liées à la sécurité et la structure du bâti : affaissement de plancher, fissures, sécurité électrique...)

En définitive, la réalité est bien souvent une résultante de plusieurs problématiques liées au bâti ou à l'occupation et souvent une combinaison des deux. Les problèmes comportementaux complexifient le diagnostic des services.

Près de la moitié des situations sont traitées par les Maires

Le traitement des situations relève de l'intervention de différents acteurs :

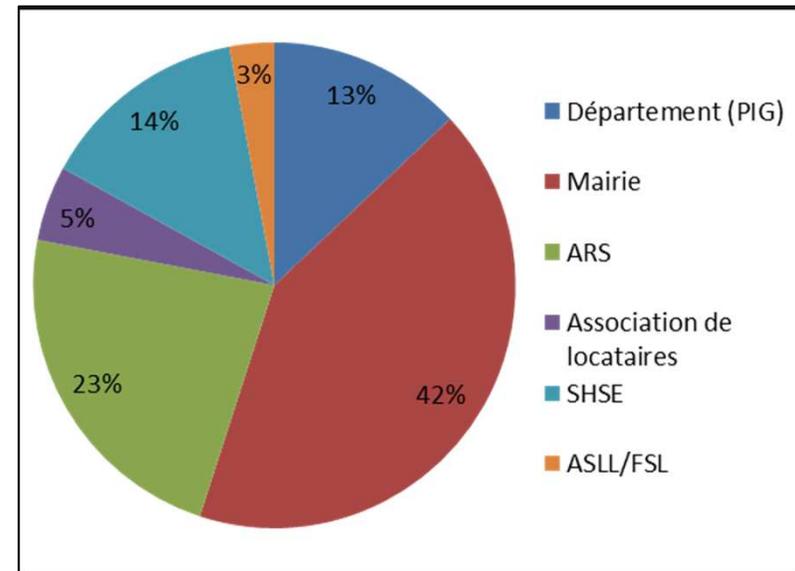
Au titre des pouvoirs de police pour constater les désordres : le Maire est le principal acteur dans la lutte contre l'habitat indigne, suivi de l'ARS

Comme le prévoit la convention, ce sont **26 communes** qui ont sollicité l'assistance du DDELIND pour un accompagnement lors de la visite et/ou de la procédure à mettre en œuvre.

En appui sur le volet social :

- Les travailleurs sociaux qui prennent des mesures d'accompagnement ou de protection des personnes → ASLL
- Les associations de locataires qui accompagnent les ménages et les conseillent dans leurs démarches

En appui sur le volet technique avec les opérateurs du PIG pour accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux



Répartition des logements selon leur traitement par les partenaires

Les procédures en matière d'habitat indigne : pouvoir de police

	Département (hors EMS)					Ville de Strasbourg
	PO	PB				PO + PB
Acteurs	DDELIND / opérateurs PIG	Mairie	ARS	Associations de locataires	DDELIND	SHSE
Champs d'intervention	Incitatif	RSD / péril	CSP	Non-décence	Logement vacant	Tous les champs d'intervention
Procédure	Diagnostic par l'opérateur, montage du dossier + aides ANAH	Mise en demeure / arrêté de péril	Arrêté d'insalubrité	Accompagnement au TI	Courrier de rappel réglementaire au propriétaire	Pouvoirs de police du Maire et du Préfet
Leviers d'actions en cas d'inaction du propriétaire	Pouvoir de police du maire ou du Préfet en cas de danger pour l'occupant ou son voisinage	TO / astreintes	TO/ astreintes	Consignation des AL par la CAF	/	Tous

Les propriétaires occupants représentent moins de 10 % des situations.

Les propriétaires sociaux représentent environ 15% des situations.

2) Gestion des situations

Participation aux instances de
gouvernance locales sur la LHI

Territoire d'action Sud :

- Un comité technique contre l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH ORI de Sélestat
- ➔ Suivi des dossiers d'insalubrité, non décence dans le périmètre de l'OPAH
- ➔ Rôle consultatif pour des actions à mener

Territoire d'action Ouest :

- Etude sur les centralités à Sarre-Union
- Un comité technique contre l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH ORI de Saverne à mettre en place

Territoire d'action Nord :

- Actions à mettre en œuvre dans le cadre de la mise en place de l'OPAH RU de la communauté d'agglomération de Haguenau

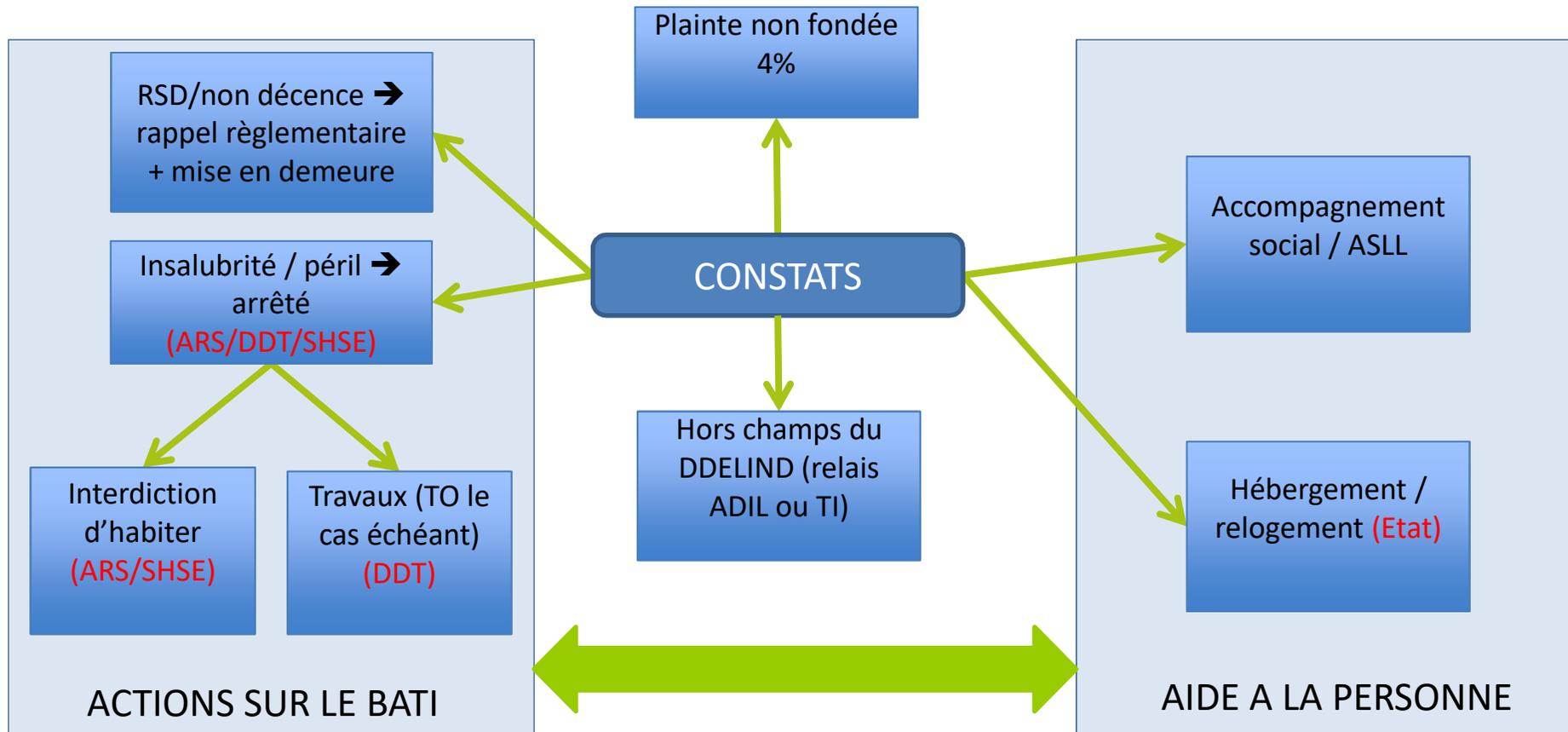
Points forts

- Une coordination et concertation avec l'ensemble des acteurs permet une meilleure efficacité dans la gestion des situations d'incurie
- L'accompagnement des associations des locataires (UDCSF et CNL) permet une meilleure sensibilisation des locataires dans les procédures judiciaires
- Partage de l'information entre les partenaires pour le suivi des dossiers (comités de suivis / comités thématiques / COPIL / Extranet)

Points d'évolution

- La nécessité de former les Maires et les Présidents d'EPCI pour un accompagnement optimal
- Une articulation du DDELIND avec le Pôle Régional de Lutte contre l'Habitat Indigne pour partager les expériences des autres territoires
- Etablir un protocole d'action pour le traitement des punaises de lit, en lien avec le FSL
- Une articulation avec le volet opérationnel de l'habitat indigne des PIG / OPAH
- Liens accrus avec les travailleurs sociaux pour le suivi des dossiers
- Organisation de groupes de travail restreints sur des thématiques ciblées afin de réfléchir à des plans d'actions sur des cas précis

Suites données aux situations :



L'ASLL est assuré par le CD67 ou l'EMS dans le cadre du FSL

67 arrêtés préfectoraux pris entre 2015 et 2018 dont 20 pour la ville de Strasbourg (à vérifier)

Très peu d'arrêtés de péril sont pris chaque année

Orientation des dossiers :

Une gestion des dossiers plus longue liée à la vacance des logements, qui rallonge les délais de traitement. Le DDELIND n'a pas de levier d'actions pour les logements vacants puisqu'il n'y a plus de souci de sécurité des personnes. Les travaux ne peuvent être imposés au bailleur tant que logement est vide d'occupants.

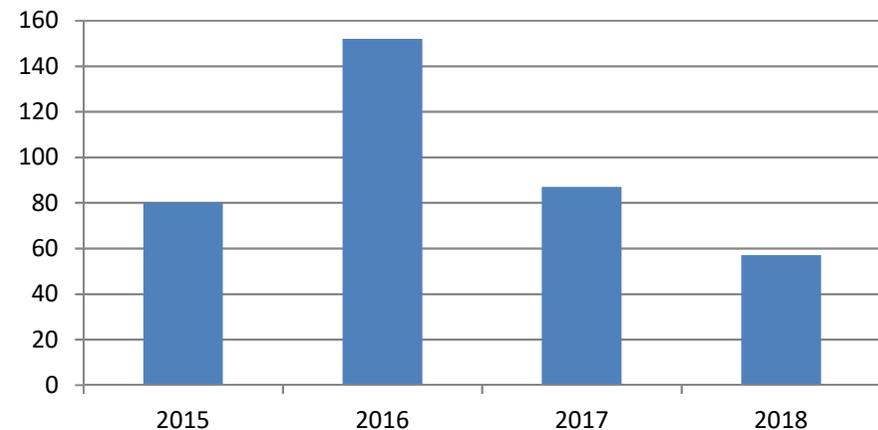
Difficulté pour les services et les mairies de maintenir une « veille » sur ces logements.

➔ **16 % de dossiers clôturés en moins par rapport à la période 2012-2015, passant de 296 à 250 dossiers classés.**

Les dossiers transmis au procureur sont peu nombreux, en raison du nombre restreint de situations identifiées nécessitant l'application de sanctions pénales.

Le DDELIND n'assure pas directement le suivi des logements concernés par des arrêtés d'insalubrité et de péril (les arrêtés préfectoraux d'insalubrité sont suivis par l'ARS).

Nombre de dossiers classés

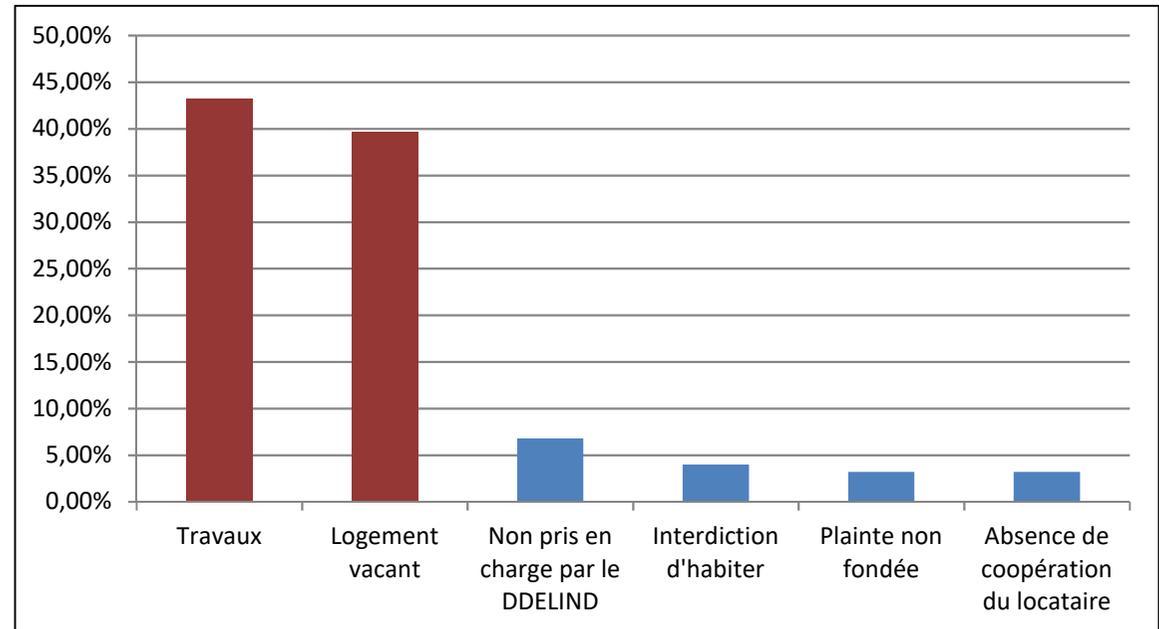


Orientation des dossiers :

250 dossiers classés, principalement suite à la réalisation de travaux

Le premier motif de clôture est la réalisation des travaux (43 % des dossiers), suivi du départ des locataires et de la vacance des logements (40 %).

4 % des logements signalés sont interdits à l'habitation. Il s'agit la plupart du temps de locaux loués en sous-sol dont l'usage est impropre par nature à l'habitation, présentant souvent en outre des problèmes d'humidité et d'éclairage naturel insuffisant.



Si un certain nombre de dossiers est traité rapidement par les partenaires, d'autres dossiers demandent un investissement lourd de tous les partenaires dans un temps de traitement souvent long.

Points forts

- Une bonne coordination des actions partenariales ont permis de résorber 50% des situations (travaux)
- La consignation des allocations logements par la CAF en cas de non-décence est un levier efficace pour contraindre les bailleurs à faire des travaux

Points d'évolution

- Renforcement du volet coercitif et un meilleur suivi de l'application des procédures coercitives
- Un co-pilotage du dispositif à réaffirmer avec une implication forte des services de l'Etat sur le volet coercitif
- Pilotage du PDLHI par la sous-Préfète référente LHI à renforcer

ALSACE



4) Des outils dédiés au partage de l'information entre les partenaires

L'Extranet du DDELIND : UN OUTIL DE GESTION MUTUALISÉ DES SIGNALEMENTS AU SERVICE DES PARTENAIRES ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES

La mise en place de l'Extranet permet de :

- mieux coordonner les actions de chacun
- améliorer la qualité d'échanges et de traitement des dossiers
- mutualiser la connaissance des situations en temps réel

Constat :

La base de données est régulièrement consultée par les partenaires, notamment en prévision des comités de suivi.

Mais peu de partenaires versent directement des signalements ou alimentent le contenu des dossiers.

ALSACE



4) Des outils dédiés au partage de l'information entre les partenaires

L'observatoire du logement indigne : UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION PILOTÉ PAR LE DDELIND

→ UNE COLLECTE ANNUELLE DES DONNÉES AUPRÈS DES PARTENAIRES

Objectifs :

- Qualifier la LHI => où ? quelles problématiques ? quelles suites ?
- Ajuster les priorités d'action

Enjeux :

- Identifier les secteurs sensibles (bailleurs indécents entre autres)
- Apporter les outils adéquats pour répondre à une problématique

Cet observatoire est alimenté par les données issues des différents outils utilisés par les partenaires :

- Extranet : outil mis en place par le CD pour le traitement et la gestion des signalements
- Ariane : outil de gestion des arrêtés préfectoraux utilisé par l'ARS
- Orthi : outil de gestion des arrêtés utilisé par la DDT

Mais dans les faits, peu de données ont été récupérées depuis fin 2016 pour alimenter cet observatoire