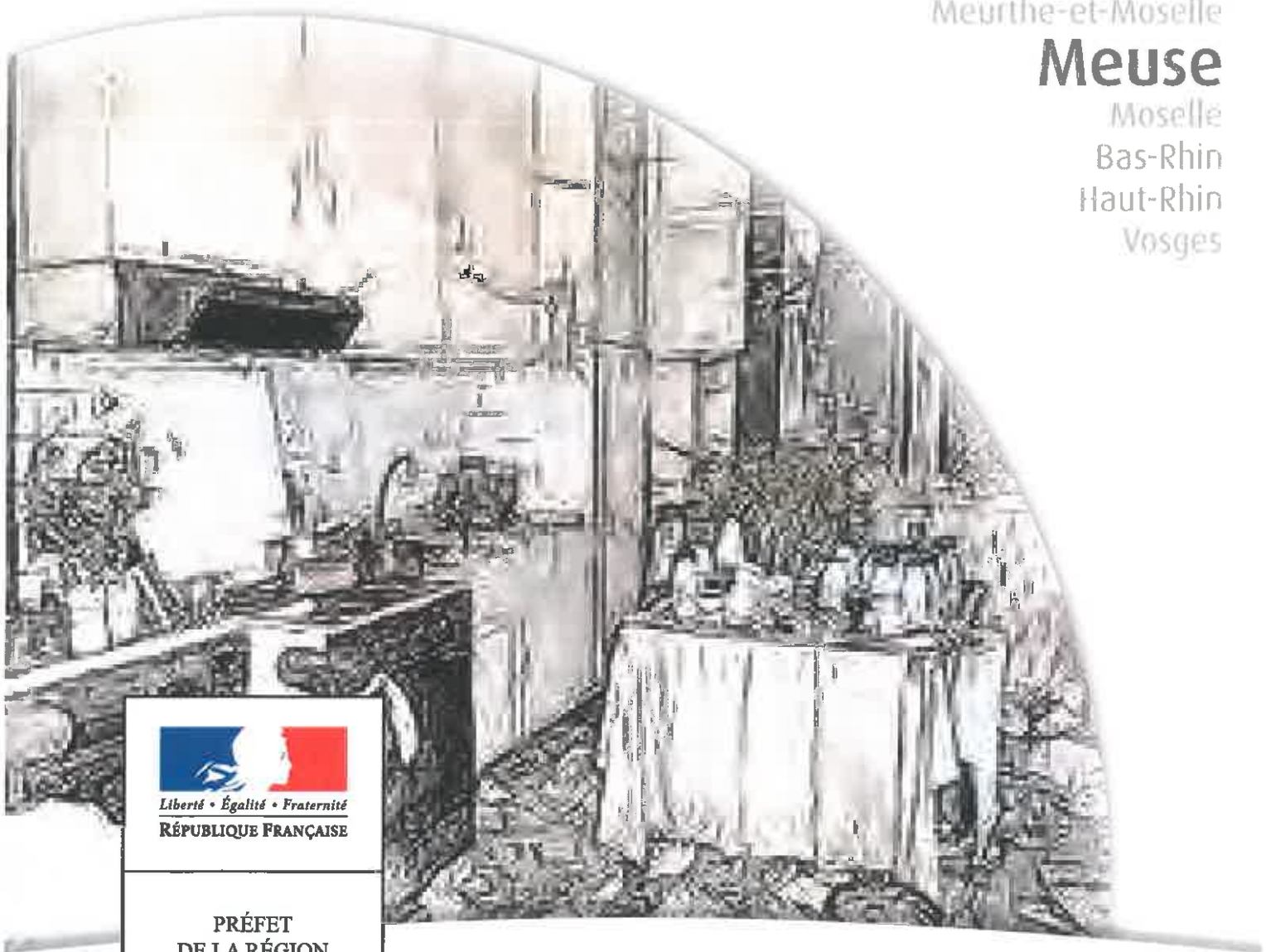


# L'habitat indigne dans le Grand Est

## Chiffres clés - Enjeux - Plan d'actions

Démarche régionale  
en matière de lutte  
contre l'habitat indigne

Ardennes  
Aube  
Marne  
Haute-Marne  
Meurthe-et-Moselle  
**Meuse**  
Moselle  
Bas-Rhin  
Haut-Rhin  
Vosges



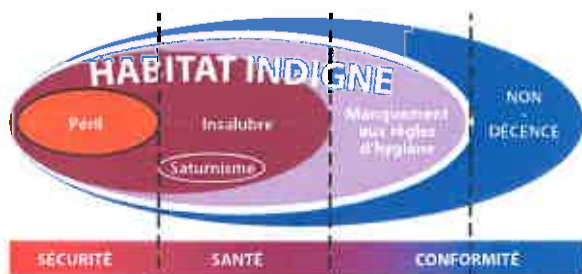
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST

PRÉFET  
DE LA MEUSE

**ars**  
● Agence Régionale de Santé  
Grand Est

## En région Grand Est, 75 000 logements potentiellement concernés



Définition de l'habitat indigne (Source : ARS - DT 54).

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations de logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou de tiers.



En France, environ 1 million d'occupants sont concernés, soit **163 000 personnes dans le Grand Est**.

On estime à environ 420 000 le nombre de logements privés indignes en France métropolitaine. Dans la **région Grand Est, 75 000 logements sont considérés comme potentiellement indignes**.

## Une situation difficile à évaluer

Qu'appelle-t-on « Parc Privé Potentiellement Indigne » ?

Le PPPI correspond au nombre de résidences principales privées occupées par des habitants dont le revenu est connu.

La catégorie cadastrale est un indicateur de la qualité globale des logements, utilisé par les services fiscaux pour le calcul des impôts locaux. Pour déterminer le PPPI, les logements considérés sont ordinaires (catégorie 6), médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8).

Le PPPI rassemble les logements :

- de catégorie 6 occupés par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- de catégories 7 et 8 occupés par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Quelles sont les principales limites de la méthode ?

La méthode PPPI présente plusieurs limites qu'il convient de connaître avant d'analyser les chiffres :

- le nombre de logements indiqué n'est pas celui des logements indignes ; il est une **évaluation de la dimension du parc de logements dans lequel la probabilité de trouver des logements indignes est forte** ;
- l'évaluation du PPPI ne porte que sur les logements occupés, ce qui exclut les résidences secondaires et les logements vacants ;
- la répartition des logements dans les catégories cadastrales est souvent ancienne.

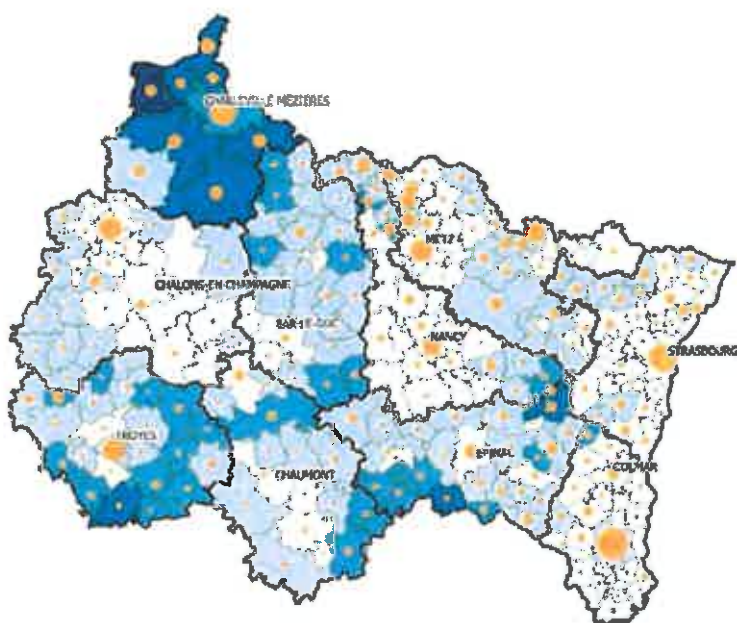
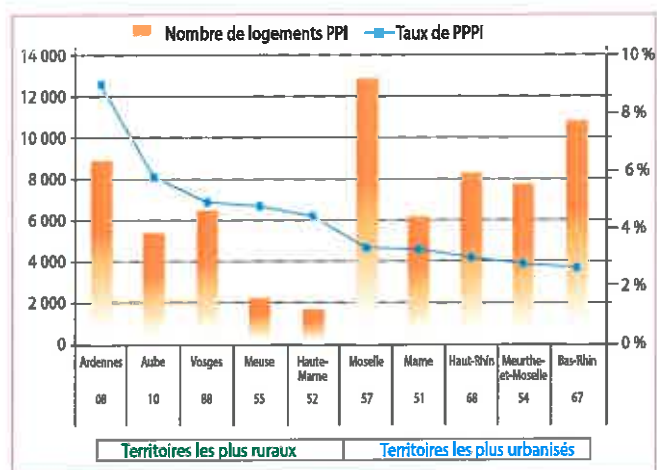
**Le repérage est nécessaire pour compléter le PPPI. Il doit s'appuyer sur les visites de terrain, travail long et fastidieux pour aboutir au recensement et à l'identification des logements indignes.**

## Une situation contrastée à l'échelle régionale

L'habitat potentiellement indigne représente **3,6% des résidences principales du parc privé** dans la région Grand Est.

Certains départements sont très touchés en **taux**, tels que les **Ardennes** et **l'Aube**.

D'autres, plus urbains, présentent un **nombre** important de logements potentiellement indignes, tels que la **Moselle** et le **Bas-Rhin**.



9 communautés de communes situées dans des territoires à dominante rurale sont particulièrement concernées avec un taux de PPI supérieur à **10%** (dont 7 dans les Ardennes). Elles dénombrent **6 000 logements** potentiellement indignes.

À eux seuls, **10 EPCI** du Grand Est regroupent **30% du parc** potentiellement indigne de la région. On y trouve les principales agglomérations de la région mais aussi des intercommunalités situées dans les bassins minier et houiller.

## Une problématique de propriétaires occupants âgés en zone rurale



**50 % de propriétaires occupants** dans les départements les plus ruraux



**40% de propriétaires occupants** dans les départements les plus urbanisés



**30% des ménages occupants** des logements potentiellement indignes dans les départements les plus ruraux sont des propriétaires occupants de plus de 60 ans.

Source des données : CD-Rom PPI des données 2013 de l'ANAH.

## Les différents types d'actions

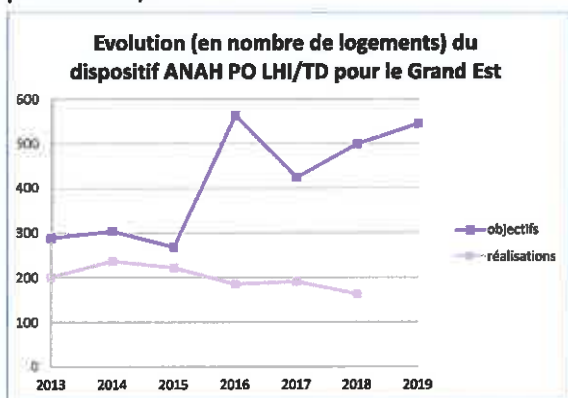
Le repérage mené sur le terrain conduit ensuite à la mise en œuvre d'actions, incitatives et/ou coercitives, pour traiter les différentes situations rencontrées.

### Action incitative

Pour les propriétaires : dispositifs d'aides de l'ANAH (habitat indigne ou très dégradé<sup>(1)</sup>).

Engagements ANAH Grand Est 2018	Logements indignes	Logements très dégradés	TOTAL
Propriétaires occupants	42	122	164
Propriétaires bailleurs	32	340	372
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>462</b>	<b>536</b>

En 2018, les propriétaires occupants représentent 30,6 % des ménages qui ont bénéficié des aides de l'ANAH pour réaliser des travaux de remise en état de leur logement indigne ou très dégradé, que ce soit en secteur diffus ou dans le cadre d'opérations programmées (le PPPI indique 44 % des logements PPPI habités par des PO).



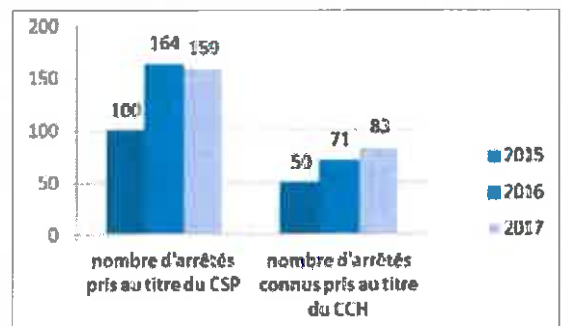
Les aides et les dispositifs opérationnels de l'ANAH restent insuffisamment utilisés par rapport à l'enjeu régional.

(1) - Si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou si un rapport d'évaluation, établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'ANAH, certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante.

### Action coercitive

Procédures en application du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code de la Santé Publique.

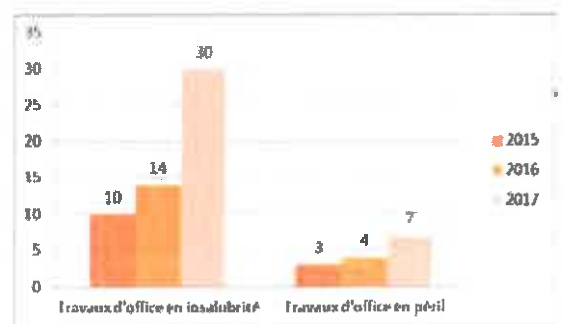
Pour les collectivités : aides de l'ANAH dont les dispositifs RHI-THIRORI, FARU.



La majorité des arrêtés d'insalubrité pris en 2017 concernent des situations :

- d'insalubrité remédiable à 32 % ;
- de danger sanitaire ponctuel à 28 % ;
- et d'insalubrité urgente à 16%.

Viennent ensuite les locaux impropres par nature à l'habitation (12%), puis l'insalubrité irrémédiable (10%), et les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (2%).



Source des données : Enquêtes Habitat indigne (données 2015, 2016 et 2017)

# L'habitat indigne : Acteurs et plan d'actions dans le Grand Est

## Les pôles départementaux, un réseau d'acteurs indispensable

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) est l'instance dans laquelle l'ensemble des partenaires met au point le programme d'actions concrètes, les objectifs et les moyens pour le traitement de l'habitat indigne. Les principales missions du pôle concernent le repérage des situations d'habitat indigne, leur traitement, la mise en œuvre d'exécution d'office des mesures, l'accompagnement des ménages en difficulté, l'appui aux communes et EPCI et le lien avec les magistrats référents.

Le PDLHI suit l'ensemble des actions opérationnelles incitatives et coercitives pour s'assurer de leur efficacité. L'action coercitive fait l'objet d'une attention toute particulière dans la mesure où les acteurs sont multiples.

Le PDLHI est généralement constitué de la Préfecture, de l'ARS, de la DDT, de la DDCSPP, de l'ADIL, de la CAF, de la MSA, des SCHS, des services du Conseil Départemental et des partenaires appelés à apporter leur concours (maires, travailleurs sociaux,...). Chaque PDLHI a son propre mode de fonctionnement, adapté au contexte territorial.

## Un plan d'actions régional concerté

L'enjeu du plan d'actions est de favoriser une dynamique régionale du « faire ensemble » autour de chantiers communs relatifs à l'usage et au partage d'outils et de méthodes. Sans remettre en question les caractéristiques propres du fonctionnement de chaque PDLHI, la démarche de bilan et d'état des lieux a permis de repérer un ensemble d'actions qui peuvent améliorer l'efficacité des pôles. La mise en œuvre des actions couvrira la période 2018-2020.

Fonctionner en réseau et partager nos outils

- A.1 Favoriser l'échange d'informations entre les pôles : création d'une plateforme numérique d'échange
- A.2 Consolider la gouvernance et la vision stratégique des pôles
- A.3 Animer le réseau régional
- AB.1 Former les pôles départementaux et leurs partenaires

Ancrer territorialement les PDLHI au sein des politiques locales et auprès des partenaires locaux et du public

- AB.1 Former les pôles départementaux et leurs partenaires
- B.1 Appuyer l'action des pôles pour la mobilisation des élus
- B.2 Renforcer le rôle moteur des opérateurs et s'appuyer sur l'expertise des ADIL
- B.3 Articuler la LHI, les politiques locales de l'habitat et les dispositifs opérationnels
- B.4 Faciliter l'application des nouveaux outils de la loi ALUR
- BC.1 Améliorer le recueil et le suivi des situations au sein de chaque pôle

Progresser collectivement sur le traitement des situations

- BC.1 Améliorer le recueil et le suivi des situations au sein de chaque pôle
- C.1 Comprendre et mettre en œuvre les procédures pénales
- C.2 Suivre les arrêtés
- C.3 Faciliter la réalisation des diagnostics et des travaux d'office par l'Etat
- C.4 Connaître les moyens financiers mobilisables
- C.5 Faciliter l'hébergement et le relogement
- C.6 Travailler à l'accompagnement social et traiter les cas complexes (incurie et syndrome de Diogène)

# Dispositif de lutte contre l'habitat indigne de Meuse

## Chiffres clés, acteurs et plan d'actions

### Chiffres clés 2018

- 106 signalements
- 89 interventions techniques de la plate-forme
- 9 arrêtés d'insalubrité
- 12 arrêtés d'insalubrité d'urgence
- 7 arrêtés de danger sanitaire ponctuel
- 36 consignations CAF qui ont donné lieu à la réalisation de travaux dans 13 logements
- 19 dossiers d'habitat indigne ou très dégradé financés par l'ANAH (3 pour des propriétaires occupants et 16 pour des propriétaires bailleurs)

### Acteurs et modalités d'action

Pilotage : DDT

- 1 | Repérage** par les partenaires du PDLHI et autres
- 2 | Transmission** de la " fiche logement " ou "ROL" au guichet unique
- 3 | Diagnostic** de la situation : visite du logement DDT/ARS, courriers, arrêtés
- 4 | Orientation** de la situation
- 5 | Traitement** de la situation

Partenaires du pôle :  
ADIL, ARS,  
Conseil départemental,  
DDCSPP, CAF/MSA,  
Collectivités territoriales  
compétentes

DDT

Comité technique  
partenarial

Partenaires du pôle :  
Partenaires opérationnels du  
pôle : ARS, DDCSPP, CD, CAF/MSA  
(consignation AL), DDT

Maires, EPCI

*Selon l'appréciation de la situation, répartition vers les partenaires du pôle compétent*

*Suivi des dossiers par la DDT auprès des maires et propriétaires bailleurs par l'ARS pour les arrêtés préfectoraux*

### Pistes de travail issues du rapport régional

Points forts	Difficultés rencontrées
Veille à la mise hors marché des logements repérés non réhabilités	Améliorer la communication vis-à-vis des maires pour une meilleure sensibilisation au droit à un logement décent
Les nouvelles conventions d'OPAH ou PIG intègrent la réalisation par l'opérateur des visites en cas de signalement ou plainte.	

#### Préconisations d'action

Objectifs	Actions à mettre en oeuvre
Développer les signalements, pour mieux repérer les logements non-décents	Communiquer autour du droit à un logement décent (réalisation en cours)
Accroître parallèlement le repérage et la capacité à visiter les logements	Améliorer le repérage par une articulation avec les dispositifs opérationnels

### Feuille de route départementale

- Révision du PDALPD prenant fin à la fin de l'année (2018) au profit du PDALHPD.
- Re-sensibilisation des élus (maires notamment) sur la LHI (novembre 2018).
- Formation des membres de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) à la LHI avec focus sur le fonctionnement local (mai et juin 2019).
- Mise en ligne de la fiche ROL sur les sites internet CAF (2016-07) et MSA (2018-01).

## CONTACTS

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - Grand Est**  
2 rue Augustin Fresnel - CS 95038 - 57071 Metz Cedex 03  
Tél. 03 87 62 81 00  
[www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr](http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr)

**ARS Grand Est (siège)**  
3, Boulevard Joffre - 54000 Nancy  
Tél : 03 83 39 30 30  
[www.grand-est.ars.sante.fr](http://www.grand-est.ars.sante.fr)

**Direction départementale des territoires - Meuse**  
Parc Bradfer  
14, rue Antoine Durenne - 55012 Bar-le-Duc Cedex  
Tél: 03 29 79 48 65  
[www.meuse.gouv.fr](http://www.meuse.gouv.fr)

