

dihal

délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

les guides
du pôle national de lutte
contre l'habitat indigne

Lutter contre l'habitat indigne :
**mise en oeuvre en exécution
d'office des obligations
d'hébergement ou
de relogement**
pratiques de terrain

 **Cerema**

mars 2016

www.dihal.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

ministère
du Logement et
de l'Habitat durable

ministère du Logement et de l'Habitat durable

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI)

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement,
la mobilité et l'aménagement (Cerema)



Lutter contre l'habitat indigne

Mise en œuvre en exécution d'office
des obligations d'hébergement
ou de relogement

Pratiques de terrain



rédigé par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI, Dihal),
avec l'appui du Cerema,
de l'Agence nationale d'information pour le logement (Anil),
des services déconcentrés de l'État (DDT, DDSCS)
et des collectivités territoriales

MARS 2016

Avant-Propos



Dans le cadre du traitement des situations d'habitat indigne, la mise à l'abri des occupants peut nécessiter une interdiction temporaire ou définitive d'habiter du fait d'un risque pour leur santé ou leur sécurité.

Cet ouvrage vise à donner des clefs pour la mise en œuvre par la puissance publique des obligations d'hébergement ou de relogement prescrites par arrêté. Il présente des pratiques de terrain lorsque l'autorité publique se substitue au propriétaire bailleur défaillant pour héberger ou reloger le ménage. Il est en effet indispensable de rendre effectives les prescriptions de l'État au risque sinon de décrédibiliser son action en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Pour réaliser ce document, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne de la DIHAL s'est appuyé sur des analyses d'expériences locales recensées avec le concours de ses correspondants techniques, et enrichies d'échanges organisés par grands territoires avec un réseau d'acteurs associés et l'appui du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema).

Ce guide propose des préconisations visant à traiter ces situations complexes, notamment dans le cadre des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne.

Je remercie les acteurs ayant partagé leur démarche souvent expérimentale et je forme le vœu que ce type d'actions en faveur des occupants se développe.

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne est à votre écoute pour poursuivre avec vous sur ce champ d'action.

Sylvain Mathieu,
Délégué interministériel
pour l'hébergement et l'accès au logement

Sommaire

Préambule	7
Chapitre 1 Les obligations d'hébergement et de relogement	9
Contexte et objectifs du guide	9
Définitions et éléments de cadrage	10
Chapitre 2 Les conditions de mise en œuvre – Des bonnes pratiques à développer	15
Le pilotage et le partenariat	15
1. Le pilotage et les partenariats dans le cadre des PDLHI sur l'aspect hébergement-relogement .	15
1.1 Le comité technique « de relogement » en Dordogne : (Cf Annexe n° 1)	15
1.2 Un diagnostic partagé des situations en lien avec la CAF dans les comités techniques de Meurthe-et-Moselle	16
1.3 Les comités territoriaux du PDLHI dans les Pyrénées-Atlantiques	17
1.4 Les 8 comités locaux habitat dégradé - CLHD - du PDLHI de Seine-Maritime	17
2. Le pilotage et les partenariats dans le cadre des PDALHPD sur l'aspect hébergement-relogement	18
2.1 La stratégie partenariale développée en Loire-Atlantique	19
2.2 La formalisation des partenariats dans le Val-d'Oise : un protocole inter-services	20
3. Les partenariats externes et internes impliquant les collectivités locales	22
3.1 Les partenariats étroits entre les services et les collectivités locales	22
3.2 L'organisation opérationnelle au niveau communal	23
4. Les solutions et outils opérationnels dans les actions d'hébergement et de relogement	24
Les solutions et outils opérationnels dans les actions d'hébergement et de relogement	26
1. Quelles réponses en terme d'offre ?	26
1.1 Les solutions dans des structures d'hébergement dédiées	26
1.2 Les solutions en résidences hôtelières	27
1.3 Les logements tiroirs	27

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



2. Quels moyens d'actions et outils opérationnels ?	30
2.1 Le rôle d'appui du Service Intégré de l'Accueil et de l'information (SIAO)	30
2.2 La mobilisation du contingent réservataire	31
3. La mobilisation du parc privé par les dispositifs d'intermédiation locative	33
4. La convention d'occupation précaire (COP)	34
L'accompagnement de l'occupant	36
1. Formaliser les modalités de suivi de l'accompagnement ?	36
1.1 Un schéma d'organisation dans le Tarn-et-Garonne : définir actions et partenaires à mobiliser	36
1.2 Un logigramme « accompagnement des occupants et des propriétaires » en Meurthe-et-Moselle	37
2. Recourir à des opérateurs spécifiques pour accompagner l'occupant	37
2.1 L'élaboration d'un marché public par la DDCS du Nord	37
2.2 L'expérience en Île-de-France de partenariats avec les associations qualifiées pour l'accompagnement sanitaire et social des ménages. Un opérateur dédié pour une prise en charge globale	39
2.3 L'Association pour le Logement dans le Gard (ALG)	40
3. Mobiliser les acteurs sociaux locaux, partenaires dans les procédures de LHI	41
3.1 Sensibiliser et former les travailleurs sociaux aux procédures de LHI	41
3.2 Mobiliser les acteurs locaux pour faciliter l'adhésion du ménage	42
4. Mobiliser des dispositifs pour financer l'accompagnement social	43
4.1 AVDL	43
4.2 ASLL	43
Chapitre 3 Des préconisations	45
L'appui des acteurs réunis au sein des PDLHI	45
La mise en place d'un dispositif de suivi partenarial	45
Des solutions d'hébergement temporaires adaptées	46
La question du passage d'un hébergement temporaire à un relogement	46
Le suivi et l'accompagnement des ménages	46
Annexe	47



Préambule

Le traitement de l'habitat indigne et l'obligation de mettre en œuvre les prescriptions des arrêtés ad hoc imposent, dans un certain nombre de cas, l'obligation pour le logeur de procéder à l'hébergement ou au relogement des occupants concernés. En cas de défaillance de celui-ci, la puissance publique agit en substitution et à ses frais avancés.

Pour ce faire, les acteurs locaux s'interrogent sur les modalités les plus efficaces ; c'est pour leur répondre qu'a été engagé un travail de recensement et d'analyse d'expériences de terrain.

Les expériences présentées ici apportent des éléments de méthode et de savoir-faire. Les préconisations ont vocation à servir de repères et à faire partager des expériences locales.



CHAPITRE I

Les obligations d'hébergement et de relogement

■ Contexte et objectifs du guide

La lutte contre les différentes formes d'habitat indigne relève des pouvoirs de polices générale et spéciales du maire, du préfet ou du président d'établissement public de coopération intercommunal -EPCI-. L'objectif principal est la protection des occupants et des tiers par la réalisation de travaux ; cette obligation s'accompagne autant que de besoin d'interdictions d'habiter ou d'utiliser les locaux.

Les dispositions relatives au droit des occupants et à leur protection sont codifiées au Code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle portent particulièrement sur la suspension du loyer, la suspension des baux, l'interdiction d'habiter, temporaire ou définitive. Le suivi des arrêtés prévoyant une interdiction d'habiter et une obligation d'héberger ou de reloger les occupants implique une mobilisation des services locaux pour s'assurer de son exécution et, à défaut pour agir en substitution. En cas de défaillance des propriétaires et des logeurs, la puissance publique doit se substituer à eux à la fois pour assurer la protection des occupants et pour ne pas voir engager sa responsabilité en cas d'accident dans un bien sous arrêté non suivi d'effet.

Les cas présentés illustrent des savoir-faire, le partenariat avec les acteurs locaux, les difficultés rencontrées par les services concernés.

Il s'agit de proposer aux acteurs locaux des recommandations et des pistes de progrès dans la mise en œuvre des dispositifs d'hébergement et de relogement.

■ Définitions et éléments de cadrage

Avec l'objectif de protéger les occupants de locaux d'habitation indignes, les arrêtés de polices spéciales de l'habitat indigne du maire, du préfet ou du président d'EPCI peuvent prescrire des obligations d'hébergement ou de relogement à la charge du propriétaire ou de l'exploitant prévues par les dispositions des articles L.521 et suivants du CCH.

> Les procédures du CCH distinguent deux types de situations (L.521-3-1 du CCH) *:

- Des situations entraînant une obligation d'hébergement, à caractère temporaire

En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les locaux prévue en relation avec la prise de l'arrêté ou pour la durée des travaux prescrits :

le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement décent correspondant aux besoins des occupants, de la date fixée portant interdiction d'habiter jusqu'au 1^{er} jour du mois suivant la date de notification de l'arrêté de mainlevée.

- Des situations entraînant une obligation de relogement :

En cas d'interdiction définitive d'habiter prévue dans l'arrêté :

le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un relogement définitif correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant.

> À qui bénéficie la mesure d'hébergement ou de relogement ?

À l'occupant d'un local à usage de résidence principale visé par l'article L.521-1 du CCH qui est :

- soit le titulaire d'un droit d'occupation ou d'un droit réel conférant l'usage,
- soit le locataire ou sous locataire de locaux à usage de résidence principale,
- soit l'occupant de bonne foi de locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitat principal.

* Pour plus d'informations sur les obligations d'hébergement et de relogement des procédures LHI se reporter au Vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux »



> Que signifie la substitution de l'autorité publique ?

L'article L 521-3-2 du CCH prévoit que l'autorité publique compétente (Préfet, Maire ou Président d'EPCI) prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger l'occupant quand le propriétaire ou l'exploitant des lieux est défaillant. Les frais engagés par l'autorité publique restent in fine à la charge des propriétaires ou exploitants défaillants. Le recouvrement des dépenses engagées est de droit.

> Quels « types d'offres » permettent l'hébergement et le relogement ?

- **Un hébergement ;**

Sa caractéristique principale est de faire l'objet d'une gratuité d'occupation ; il intervient dans le cadre d'une convention d'occupation précaire. En cas d'exécution d'office, le principe de base est un bail triangulaire entre celui qui met en location, la puissance publique agissant en substitution du propriétaire défaillant – elle sera le preneur du bail – et le ménage intéressé - il sera l'hébergé - . Des modèles de conventions d'occupation précaires sont proposés dans le guide de l'hébergement et du relogement.

Afin de répondre à l'obligation d'héberger, toutes sortes de solutions peuvent être retenues : logements d'urgence, logements foyers, logements du parc privé ou social, logements mis à disposition à titre temporaire par des associations ou opérateurs privés, hôtels, etc.

Une fois la main-levée de l'arrêté prononcée, la période d'hébergement prend fin et le ménage concerné retourne dans le logement initial.

- **Un relogement définitif ;**

Il donne lieu à un contrat de location et ouvre notamment droit aux aides personnelles au logement (AL ou APL)

Un logement temporaire dans l'attente du relogement définitif :

Le logement temporaire, constitue un logement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif faisant suite à un arrêté portant interdiction définitive d'habiter. Ce cas se rencontre par exemple en marchés tendus où l'accès à un relogement ne peut être garanti rapidement à cause de la rareté de l'offre.

Il s'agit donc d'un logement que l'occupant n'a pas vocation à occuper durablement car il constitue une étape vers le logement de droit commun. Il recouvre différents cas, notamment le cas des logements du parc privé ou du parc public loués à des organismes agréés par location, sous-location, dans le cadre de l'intermédiation locative avec un engagement de relogement définitif.

> Quelles sont les situations les plus fréquemment rencontrées ?

- Des propriétaires ou des locataires faisant obstacle à l'action publique, par exemple :

Un propriétaire occupant âgé et impécunieux vivant en milieu rural :

une procédure de péril est engagée avec la nécessité d'une évacuation alors que l'occupant ne veut pas quitter les lieux.

Une famille locataire d'un bailleur de mauvaise foi en milieu urbain :

Une procédure d'insalubrité remédiable est engagée concernant un logement de type T3 en rez de jardin occupé par un ménage -couple avec enfants- ayant plusieurs animaux. Malgré ses possibilités, ce bailleur est défaillant et l'autorité publique se substitue pour proposer une solution d'hébergement en recherchant un logement décent de même type correspondant aux besoins de la famille.

Un ménage locataire refusant de quitter son logement sous arrêté d'insalubrité irrémédiable :

car le locataire trouve « confortable » d'habiter dans un bien pour lequel plus aucun loyer n'est dû.

- Des publics au profil socio-économique précaire, nécessitant une offre adaptée, par exemple :

Une locataire, personne à mobilité réduite, en milieu rural :

une procédure au titre des locaux impropres à l'habitation a été engagée nécessitant un relogement rapide.

Une famille monoparentale avec 4 enfants sans ressources stables :

une procédure d'insalubrité remédiable est en cours. Pour répondre à la nécessité d'un héber-

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



gement temporaire, la commune a mis à disposition un logement communal.

Une famille avec 3 enfants en bas âge, locataire d'un logement avec risque saturnin :

Une procédure engagée au titre de l'article L 1334-1 du CSP implique la réalisation des travaux de suppression des risques liés à l'accessibilité au plomb dans les revêtements en milieu non occupé.

Un adulte seul locataire bénéficiaire d'allocation logement :

une procédure d'insalubrité remédiable est en cours et une solution d'hébergement temporaire est nécessaire pour les 9 mois de travaux.

Un couple sans titre de séjour en attente de régularisation de papiers :

une collaboration est engagée entre les services de la Direction départementale de cohésion sociale - DDCS -, le travailleur social et les services préfectoraux pour trouver une solution d'hébergement dans le parc privé, le parc social n'étant pas mobilisable pour ce type de situation.

Un adulte ayant une dette locative auprès de son propriétaire :

une procédure d'insalubrité remédiable est engagée. Le conflit entre locataire et propriétaire bloque la situation : l'un ne veut pas quitter son logement de peur de ne pas y revenir, l'autre ne veut pas faire d'offre d'hébergement.

Ce type de situations demande de croiser différentes compétences.

Dans les pages qui suivent, des pistes de travail sont présentées à partir d'expériences locales.



CHAPITRE II

Les conditions de mise en œuvre / Des bonnes pratiques à développer

■ Le pilotage et le partenariat

■ 1. Le pilotage et les partenariats dans le cadre des PDLHI sur l'aspect hébergement-relogement

La thématique portant sur les mesures d'hébergement et de relogement représente un volet à part entière des actions prévues dans le cadre des PDLHI. Les partenariats qui s'y développent entre acteurs – DDT, ARS, SCHS, DDCS, Conseil Départemental, CAF et MSA, etc – doivent faciliter la coordination et la mise en œuvre systématique des procédures d'hébergement ou de relogement d'office après constat de défaillance des propriétaires concernés.

Des modes d'organisation spécifiques permettent d'offrir de meilleures garanties lors de la mise en œuvre opérationnelle de ces actions, comme dans les exemples de 4 départements ci-dessous.

> 1.1 Le comité technique « de relogement » en Dordogne :

Le PDLHI de Dordogne est organisé autour de 3 comités : un « comité de pilotage », un « comité technique de qualification des situations », et un « comité technique relogement ». L'arrêté préfectoral créant le PDLHI 24 précise les missions de ses divers organes dont, bien entendu, ces comités.

Le comité technique relogement traite de l'hébergement et du relogement. Il est présidé par la DDCSPP. Il réunit, outre les services de l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales concernées et les travailleurs sociaux qui suivent les ménages.

Sa composition est élargie à tout acteur – privé, public, associatif, professionnel – susceptible d'aider l'occupant dans le projet. Ce comité technique associe à ses travaux toute personne qu'il juge compétente pour améliorer l'efficacité des actions conduites, notamment la personne assurant les missions de protection du majeur - tuteur ou curateur -, les ascendants ou descendants de la personne à héberger/reloger si ceux-ci sont à même de favoriser un

relogement adapté, l'organisme en charge des missions d'accompagnement de type mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale qui suit la famille.

Il se réunit régulièrement, et particulièrement en cas de défaillance du bailleur et si nécessaire à la demande des acteurs - élus locaux, ...-, afin de trouver à court terme une solution adaptée aux besoins de l'occupant. Le plus souvent, cette action est menée en substitution de propriétaires défaillants et à leurs frais avancés.

L'organisation en comités dédiés du PDLHI 24 permet un bon encadrement de la situation sociale des occupants en fonction de leur statut - propriétaire, locataire, squatter, ... - , de leur situation sociale - endettement, retard de loyers, familles monoparentales,...-, de santé -personnes âgées, handicapées, ... -. Elle contribue à sécuriser et à adapter les mesures d'hébergement/ relogement par substitution de l'autorité publique.

> 1.2 Un diagnostic partagé des situations en lien avec la CAF dans les comités techniques de Meurthe-et-Moselle

Dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non-décent (PDLHIND 54), un traitement et un suivi global des situations sont réalisés par deux comités techniques habitat : l'un habitat indigne, l'autre habitat non-décent. Ils sont le lieu de diagnostic partagé entre acteurs - DDT, DDCS, ARS, Conseil Départemental (CD) et ADIL -. Y est recherché un « relais social » afin d'informer l'occupant de ses droits et obligations.

Deux conventions ont été signées entre la CAF, l'ARS et une association de défense des droits des locataires, la Confédération Générale du Logement (CGL), en vue notamment d'accompagner l'occupant en cas de litige. De plus des actions de soutien du propriétaire y sont également mises en œuvre en médiation afin de l'aider, notamment s'il rencontre des difficultés pratiques pour réaliser sa proposition d'offre de relogement.

Le traitement partagé collégial des situations permet d'anticiper les difficultés en cas de carence du propriétaire, notamment par une évaluation sociale détaillée de la situation de l'occupant en lien avec les services sociaux identifiés au sein des CCAS, du CD et des CAF/MSA.

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



> 1.3 Les comités territoriaux du PDLHI dans les Pyrénées-Atlantiques

Le PDLHI des Pyrénées-Atlantiques dispose d'un dispositif de coordination pour le traitement des situations entre acteurs – associations, bailleurs sociaux, référent social, DDTM, DDCS – en s'appuyant sur les dispositifs opérationnels existants (PIG, OPAH - RU).

Le PDLHI répartit le travail de terrain en trois comités territoriaux se partageant le département.

Deux actions sont prévues dans la fiche projet spécifique « relogement/hébergement » de ce PDLHI :

- mise en œuvre des modalités de relogement lors de la substitution à un propriétaire défaillant. Elle s'appuie sur le repérage des situations nécessitant une mesure de substitution par l'autorité publique, la répartition des rôles entre services de l'Etat et des communes, les dispositifs d'aides techniques et financières spécifiques et les modalités entre les acteurs définies localement.
- articulation de l'action avec les acteurs en mesure d'assurer l'hébergement ou le relogement : HLM, CHRS, parc privé, etc. Cela implique un lien avec le référent social.

Ce dispositif permet en synergie d'améliorer l'organisation des mesures d'hébergement et de relogement en s'appuyant notamment sur la DDCS, acteur majeur de cette action au PDLHI 64.

> 1.4 Les 8 comités locaux habitat dégradé - CLHD - du PDLHI de Seine-Maritime

Les 8 CLHD sont une extension et une déclinaison sur 8 territoires du département du PDLHI (composé de l'ARS, DDTM, DDCS, CAF, SCHS et élus communaux). Ces 8 territoires recouvrent les 8 unités territoriales d'actions sociales du Conseil Départemental de Seine-Maritime.

Dans le cadre du PDLHI et des CLHD, un groupe de travail « hébergement relogement » permet d'une part de formaliser le rôle de chaque acteur dès lors que des procédures nécessitent la mise en place d'une mesure d'hébergement ou de relogement d'office, et d'autre part de suivre en temps réel la mise en œuvre de ces actions.

En parallèle des réunions mensuelles de suivi des situations par le PDLHI, un tableau de bord de pilotage détaille les actions menées pour chacune d'entre elles avec les éléments d'informations suivants :

- coordonnées de l'immeuble et de ses occupants et éléments du contenu de la mesure coercitive avec la date de notification de l'arrêté, les délais pour la mise en œuvre des obligations, la durée prévisionnelle des travaux, les caractéristiques socio-économiques du ménage pouvant entraîner des besoins particuliers au titre de l'offre à proposer (niveau de revenus, composition du ménage, particularités éventuelles)
- les éléments de la proposition d'hébergement ou de relogement, en particulier la typologie du logement, le bailleur sollicité, l'acteur en charge du dossier et, bien entendu, calendrier et état d'avancement

Cet outil de pilotage permet de suivre en temps réel les hébergements/relogements, de mettre en relief les difficultés de s'assurer du respect des arrêtés.

■ 2. Le pilotage et les partenariats dans le cadre des PDALHPD sur l'aspect hébergement-relogement

Les PDALHPD doivent comporter un volet de lutte contre l'habitat indigne et prévoir un ensemble d'outils et d'actions destinés aux ménages confrontés à des situations d'habitat indigne.

La mise en place d'observatoires avec des indicateurs de suivi et notamment - nombre de signalements, de logements ayant fait l'objet d'une procédure, d'un accompagnement juridique, de traitement via des dispositifs opérationnels tels que PIG, MOUS..., répond à cet objectif. Les mesures d'hébergement ou de relogement font l'objet d'orientations et d'actions spécifiques dans le cadre des comités techniques ad hoc



> 2.1 La stratégie partenariale développée en Loire-Atlantique

Sur le volet de lutte contre l'habitat Indigne du PDALPD 2011-2015, un groupe de travail spécifique a engagé l'élaboration d'une stratégie concernant l'hébergement et le relogement impliquant la DDTM en partenariat avec le Conseil Départemental, la DDCS et l'opérateur du PIG départemental.

L'objectif consiste à définir une stratégie partagée en termes d'hébergement et de relogement des locataires en cas de défaillance du propriétaire ; c'est-à-dire en cas de non respect par le propriétaire de son obligation de relogement ou d'hébergement.

Dans la démarche de traitement proprement dite, les partenaires du Pôle doivent s'accorder sur la stratégie à employer, notamment par un travail de coordination entre les acteurs du Pôle, les services sociaux du Conseil Départemental ou des CCAS, les services en charge du contingent préfectoral et de la labellisation des publics prioritaires.

Cette stratégie permet de formaliser la collaboration entre d'une part les services qui constatent le besoin en hébergement ou relogement (ARS-DDT-SCHS) et d'autre part les services qui cherchent une solution à titre provisoire ou définitif. Elle permet également d'anticiper la mesure de substitution de l'autorité publique en fonction du délai laissé au propriétaire pour faire connaître son offre.

Chaque comité mensuel du PDLHI qui réunit les acteurs de terrain : ARS, SCHS Nantes et St Nazaire, ADIL, DDCS, CAF, l'opérateur du PIG départemental (SOLIHA) aborde notamment les situations nécessitant hébergement ou relogement. Un tableau de suivi est élaboré et mis à jour par la DDTM à chaque nouvelle information et communiqué à tous les partenaires tous les mois.

Les objectifs consistent à :

- vérifier à quel partenaire revient l'obligation de relogement (EPCI en OPAH ou DDCS en cas de relogement par le préfet),
- informer du besoin potentiel en relogement ou hébergement même avant la prise d'arrêt. Ce sont les 2 SCHS ou l'ARS qui constatent et informent les EPCI et DDCS,
- voir en parallèle si une évaluation sociale de l'occupant pourrait être réalisée en raison de la non représentation des services sociaux au comité opérationnel.

Cette démarche partenariale a notamment permis les actions suivantes :

- le rappel des droits et obligations légales et réglementaires aux acteurs et partenaires

Par exemple, la DDTM a présenté devant les bailleurs sociaux en commission inter-bailleurs la possibilité de récupérer une indemnisation forfaitaire de 12 mois du loyer prévisionnel auprès du bailleur défaillant, et la possibilité pour le représentant de l'État dans le département d'exiger le relogement en procédure LHI en usant des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3 du CCH.

- la formalisation du rôle respectif de chacun

Par exemple l'articulation entre la DDCS et l'opérateur du PIG départemental. L'opérateur PIG intervient quand le logement concerné fait l'objet d'un dossier déposé auprès de l'ANAH par le propriétaire. Dans les autres cas la DDCS assure l'hébergement ou le relogement,

- la définition des modalités de recouvrement à l'encontre des propriétaires défaillants. Ce recouvrement des factures d'hébergement via l'établissement d'un titre de recettes est réalisé par la DDTM tous les trimestres. Pour ce faire, la DDTM a établi un contact auprès du service des hypothèques : demande de renseignements sommaires urgents, établissement d'un titre de recettes, inscription d'un PSI puis demande de retour d'information.

L'élaboration d'une stratégie partagée s'appuie sur une coordination des actions entre les différents services (DDTM, DDCS et Conseil Départemental) et la définition des rôles de chacun

> 2.2 La formalisation des partenariats dans le Val-d'Oise : un protocole inter-services

Dans le cadre du PDALHPD en cours d'élaboration, un protocole inter-services entre l'ARS, la DDT et la DDCS a été signé le 29/12/2014 pour mettre en œuvre les dispositions relatives au relogement et à l'hébergement prévues par les articles L. 521 et suivants du CCH pour les occupants d'habitat insalubre (hors péril).

Ce document formalise, en cas de défaillance du propriétaire le rôle de chacun des acteurs publics pour la mise en œuvre du relogement, ou d'un hébergement pendant les travaux ou pour une mise à l'abri dans l'urgence à défaut de relogement, ainsi que leurs modes de collaboration en distinguant selon les types de situations d'hébergement et de relogement les plus fréquentes, les démarches ou actions spécifiques à mener pour chacune d'entre elles.

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



- il est distingué dans les mesures d'hébergement, les situations mobilisant un accompagnement social « classique » pendant la durée des travaux, de celles nécessitant un accompagnement spécifique en raison soit de situations d'urgence, soit de non accès au parc social.
- il est identifié dans les mesures de relogement plusieurs types de situations nécessitant des actions adaptées : des situations de refus infondés d'offres de relogement, nécessitant des actions de cadrage de l'occupant et de sécurisation de la procédure, des situations de blocage à la mise en œuvre de la mesure de relogement liées à l'occupant et nécessitant une organisation spécifique entre services, des situations passibles de sanctions pénales à l'encontre du logeur notamment en cas de remise en location de logements sans réalisation des travaux, nécessitant des actions adaptées.

Ce protocole permet notamment de répartir les champs d'intervention entre ARS et DDT dans la mise en œuvre globale de la procédure :

- les services de l'ARS interviennent dès le signalement et assurent le suivi de la procédure, en particulier les propositions de relogement ou d'hébergement adressées à l'occupant.

À titre d'exemple, pour les situations spécifiques de remise en location de locaux interdits à l'habitation et pour lesquels les relogements des premiers occupants ont été fait par la collectivité, l'ARS dresse un procès-verbal auprès du Procureur de la République – la relocation de biens sous arrêtés tombe sous le coup de l'article L.1331-4 du CSP. L'ARS saisit également le référent habitat indigne du TGI et informe la DDCS tant pour sanctionner le propriétaire que pour assurer la sécurité de l'occupant en l'éloignant du bien dangereux.

- les services de la DDT ont en charge plus particulièrement la mise en œuvre des mesures d'office jusqu'à leur recouvrement.

À titre d'exemple, la DDT sollicite et accompagne les communes pour le lancement et le suivi des travaux d'office dont elles sont maîtres d'ouvrage, accompagne les bailleurs sociaux pour les inciter à mettre en œuvre la procédure de recouvrement de l'indemnité égale à l'équivalent d'un an du nouveau loyer.

- les services de la DDCS prennent en charge particulièrement les questions de relogement

La DDCS en charge des solutions de relogement, assure le lien avec les communes, les bailleurs sociaux et le « 1% », prépare les courriers d'alerte sur les conséquences d'un éventuel refus à la troisième proposition de relogement (perte du droit au relogement), saisit dans la base PHI (logiciel de suivi des procédures habitat indigne en Ile-de-France) les données nécessaires à la procédure de recouvrement de l'indemnité d'un an du nouveau loyer.

Ce protocole inter-services permet de cadrer les modalités d'action de chacun selon la nature des situations afin d'organiser de manière efficace la mise en œuvre de mesures adaptées

■ 3. Les partenariats externes et internes impliquant les collectivités locales

La collectivité locale est l'interlocuteur direct des occupants des logements frappés d'un arrêté. Elle est amenée à intervenir en substitution des logeurs défaillants et en sa qualité d'acteur de proximité, elle joue un rôle essentiel auprès de l'occupant et du propriétaire au long de la procédure.

Les modalités d'intervention tant en terme d'organisation que d'association sur cette thématique facilitent la réalisation des mesures d'hébergement ou de relogement.

> 3.1 Les partenariats étroits entre les services et les collectivités locales

- **dans le département du Nord**

Les collectivités locales, à l'exemple de l'arrondissement de Valenciennes sont associées à la mise en œuvre des mesures d'hébergement et de relogement.

Suite à un marché public une convention ARS/URPACT facilite la connaissance approfondie de la situation avant la prise de l'arrêté et le relais entre les différents partenaires de l'arrondissement ARS, Conseil Départemental, opérateur FSL, Etat... et communes concernées qui sont représentées au CODERST (maires, adjoints, élus).

Ainsi les collectivités sont présentes :

- en amont pour préparer le traitement de la situation des occupants, en participant parfois aux visites du logement,
- dès le lancement de la procédure et examen en CODERST des arrêtés d'insalubrité, notamment pour la fixation des délais aux propriétaires puis tout au long de la procédure.

Les communes sont par la suite régulièrement en relation avec l'ARS et la sous-préfecture de Valenciennes sur l'évolution de la situation (occupation des lieux, démarches administratives de l'occupant...) pour notamment les sensibiliser sur le non respect des obligations des propriétaires possédant des logements sur leurs communes. Elles participent à l'évaluation individuelle régulière de la situation ainsi qu'au suivi de la mesure sur le terrain (suivi du chantier des travaux, bon déroulement de la mesure, liens avec le propriétaire et l'occupant).

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



Les communes sont également source d'information pour le comité de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité - COSAPI - en charge du suivi de l'AP.

Lors du COSAPI les communes sont représentées par leur EPCI et peuvent faire l'objet d'invitation personnelle suivant le besoin ressenti sur des situations plus complexes.

Les contacts de proximité avec les occupants via les collectivités locales, permettent d'anticiper et de faciliter la mise en œuvre, en faisant circuler et remonter les informations locales.

> 3.2 L'organisation opérationnelle au niveau communal

- **un groupe de coordination à Montpellier**

Depuis 2010, un groupe municipal de coordination réunissant l'ensemble des services amenés à traiter des différentes situations d'habitat indigne - le SCHS à l'initiative des procédures d'insalubrité, la direction architecture et immobilier pour les procédures de péril, le service des affaires juridiques, le service des finances et logement emploi insertion pour le volet hébergement et relogement - est mis en place et examine collégialement les situations (toutes les 6 semaines). Ce mode d'organisation permet de traiter de manière structurée l'ensemble des aspects techniques (suivi de la procédure et des travaux), juridiques ou financiers et sociaux (suivi de l'occupant et de la mesure d'hébergement ou de relogement).

Un outil Intranet partagé facilite la coordination et le suivi des actions en rassemblant l'ensemble des informations recueillies par les différents intervenants, informations actualisées tout au long de la procédure.

Un schéma d'organisation a été réalisé de manière distincte pour l'hébergement et le relogement qui structure les différentes actions à mener par rapport à l'occupant, notamment lors de l'acte de formalisation de l'offre d'hébergement ou de relogement :

- en situation d'hébergement temporaire, le CCAS intervient en accompagnement de l'occupant avant la proposition d'offre, au cours de la mesure et lors du retour dans les lieux, notamment dans les actions de relais avec les services sociaux, de recherche d'hébergement, de constitution de dossiers et de facilitation de la mesure.
- en situation de relogement définitif, le service municipal « logement emploi insertion » oriente les demandes après un diagnostic social du ménage, en lien avec le CCAS et les travailleurs sociaux du Conseil Départemental et assure un suivi auprès des bailleurs sociaux du territoire ou des structures de logement adaptées.

L'occupant relogé est informé de ses droits et accompagné, notamment pour l'indemnisation de 3 mois de loyers destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

- **deux Comités Relogement-Insalubrité à Perpignan**

Dans le cadre des OPAH-RU du Centre ancien et du PNRQAD Gare de Perpignan, la Ville a mis en place un partenariat opérationnel animé par sa Direction de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine, le SCHS, le CCAS et l'opérateur dédié mobilisant la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée, le Conseil Départemental, la CAF, l'ARS et la DDTM.

Cette coordination entre acteurs permet d'anticiper les difficultés, de faciliter l'adhésion du ménage et de s'assurer, à l'échelon de la collectivité, une efficacité opérationnelle des actions

■ 4. Les partenariats spécifiques avec les DDCS

Les partenariats entre, d'une part les services des DDT et ARS et, d'autre part des DDCS sont contrastés selon les territoires. Si la création des PDLHI a favorisé la participation des DDCS, l'élaboration des PDALHPD constitue un moment clé à saisir pour formaliser l'association des DDCS sur cette problématique et définir des modes d'action. Quelques exemples illustrent cette mobilisation.

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



- **dans le département du Val d'Oise**, le protocole spécifique « pour la mise en œuvre des dispositions relatives au relogement des occupants d'habitat insalubre » place la DDCS au cœur des dispositifs d'hébergement et de relogement ; elle assure le lien avec les bailleurs sociaux, « 1 % patronal » et les communes.
- **dans le département du Tarn**, la DDCSP sollicite l'ensemble des bailleurs sociaux disposant d'un parc sur la commune où se situe l'occupant en vue de mettre à disposition, pendant la durée de l'hébergement, un logement correspondant aux besoins du ménage sur la base d'un bail précaire tripartite
- **dans le département de Charente-Maritime**, la DDCS bâtit le projet, en lien avec la DDTM, de développer des modes d'identification du parc privé mobilisable, par le biais de partenariats avec les fédérations professionnelles de propriétaires privés et les communes
- **dans le département de la Vienne**, la DDCS suit l'offre d'hébergement mobilisable par le biais d'un partenariat avec l'ensemble des bailleurs sociaux et des opérateurs de l'hébergement du département.
- **dans le département du Nord**, la DDCS facilite le relogement des occupants par le suivi du ménage au titre des publics prioritaires du PDALHPD.
- **dans le département de Meurthe-et-Moselle**, la DDCS participe au recensement et à la mobilisation de l'offre d'hébergement et de relogement

Une association étroite avec les DDCS, acteurs pivot en terme de dispositifs d'accès et de maintien dans le logement et de suivi social des ménages, est essentielle pour un partenariat efficace dans la phase de substitution au propriétaire défaillant.

■ Les solutions et outils opérationnels dans les actions d'hébergement et de relogement

■ 1. Quelles réponses en terme d'offre ?

La proposition d'une offre adéquate en substitution du propriétaire défaillant dépend d'une part des différentes marges d'action liées à la tension du marché et d'autre part de la mobilisation des acteurs locaux. Un large panel de solutions est mobilisé dans différents types de parcs à usage locatif grâce au recours à des outils diversifiés pour des mesures d'hébergement temporaire ou de relogement définitif.

> 1.1 Les solutions dans des structures d'hébergement dédiées :

Elles permettent d'offrir une solution d'hébergement ou un logement temporaire en attente d'un relogement définitif.

Il s'agit, notamment en milieu urbain de logements ou d'hébergements mis à disposition sur des durées courtes par des structures d'hébergement telles que Centres d'hébergement et de réinsertion social - CHRS -, résidences hôtelières à vocation sociale - RHVS -, résidences d'hébergement dédiées, voire dans des gîtes ruraux en zones moins denses.

- **en Seine-St-Denis,**

depuis 2007, une convention entre ADOMA, l'Etat et la ville de Saint-Denis prévoit la mobilisation de structures d'hébergement gérées par ADOMA, notamment à Saint-Denis, pour des situations de danger pour la santé ou la sécurité des occupants de logements, en procédures de police de l'habitat indigne. Il s'agit d'une offre adaptée pour des familles de typologies variées.

Une commission technique se réunit pour les attributions après réalisation d'un diagnostic de la situation sociale du ménage (notamment de ses capacités financières) puis un accompagnement social est déclenché.

Cette solution en structure d'hébergement répond :

- soit à un besoin d'hébergement, pour une durée de 15 jours à 1 mois, en substitution du propriétaire pour la réalisation des travaux nécessaires consécutifs à des arrêtés d'insalubrité, de saturnisme ou de péril.

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



- soit à un besoin d'un logement temporaire de familles en attente d'un relogement définitif – par exemple en sortie d'immeubles insalubres irrémédiables-, dans l'attente d'une attribution de logement social, ou encore le temps nécessaire pour le traitement des situations sociales et économiques spécifiques (« sans papiers » par exemple).

- **à Paris**

Une convention a été signée dans le cadre de la lutte contre le saturnisme et l'insalubrité entre l'Etat, la Ville de Paris et un bailleur social afin de contractualiser la mise à disposition d'un quota de logements dans deux résidences collectives.

Les occupants sont hébergés. Les studios et logements font l'objet d'une convention d'occupation temporaire entre le bailleur et les occupants. Outre la convention d'occupation temporaire, les occupants devront signer un état des lieux, un engagement à respecter le règlement intérieur ainsi qu'un engagement à quitter le logement à la fin de la période prévue.

Elle permet d'organiser une offre d'hébergement à titre temporaire, pendant la durée des travaux dans les procédures de saturnisme ou d'insalubrité réparable.

> 1.2 Les solutions en résidences hôtelières :

Selon l'urgence, la ville de Montpellier peut mobiliser aux fins d'hébergement à titre temporaire des logements situés dans des résidences hôtelières dans des procédures de péril ou d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter, ceci dès la prise d'effet des obligations portées par arrêté.

C'est le CCAS qui recherche des disponibilités auprès de ces structures et assure un accompagnement social de l'occupant depuis l'entrée dans les lieux jusqu'au retour dans le logement d'origine.

> 1.3 Les logements-tiroirs ;

On appelle ainsi les parcs de logements plus ou moins étendus que constituent des collectivités locales pour répondre à des besoins réguliers d'hébergement.

Considérés dans la majorité des territoires comme des outils opérationnels efficaces car mobilisables rapidement dans les procédures d'habitat indigne, ils peuvent être mis en place par les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les associations disposant d'un parc locatif, selon des modalités diverses de mise à disposition.

1-3-1 La mobilisation de logements-tiroirs à l'initiative des collectivités locales :

- **la ville de Montpellier,**

En périmètre OPAH, dans des situations de péril ou d'insalubrité, la collectivité peut mobiliser et mettre à disposition des logements-tiroirs aux fins d'hébergement à titre temporaire des occupants, en substitution du propriétaire. Par une convention d'aménagement passée par la Ville avec l'opérateur local « Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine » (SERM), des logements peuvent être mis à disposition de la Ville afin d'y héberger temporairement ces ménages. La SERM mobilise ces logements dans son parc « en cours de réhabilitation ».

- **la ville de Perpignan,**

La convention du PNRQAD du centre ville stipule que la collectivité se porte acquéreur de 8 logements tiroirs (3 studios de type meublés pour le relogement d'urgence et 5 de type T3) au titre de l'hébergement temporaire dans des procédures d'insalubrité.

Une convention d'occupation précaire est établie avec l'occupant par l'intermédiaire du CCAS. La conseillère en économie sociale et familiale (CESF) intervient pour relever les compteurs d'eau et d'électricité lors des états des lieux d'entrée et de sortie, frais restant à la charge des occupants, et pour rappeler à l'hébergé la nécessité d'étendre son contrat d'assurance aux risques liés à l'occupation du logement-tiroir.

- **à Paris,**

Une convention a été signée par la Ville avec un bailleur social et les services de l'Etat afin de contractualiser la mise à disposition d'un quota de logements dans deux résidences collectives.

Elle permet d'organiser une offre d'hébergement à titre temporaire, pendant la durée des travaux d'office dans les procédures de saturnisme ou d'insalubrité remédiable.

1.3.2 Les logements-tiroirs dans le parc social :

Les logements-tiroirs peuvent être utilisés soit aux fins d'hébergement temporaire, soit de relogement temporaire (dans l'attente du relogement définitif). La formalisation dépend des territoires et des partenariats locaux mis en place.

- **dans le département du Nord,** dans le cadre du PDALPD, les 6 arrondissements du département (Avesnes, Cambrai, Douai, Dunkerque, Lille et Valenciennes) ont prévu la mobilisation du parc social disponible dans le cadre du protocole départemental signé en mars 2010

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



Ce dernier avait pour vocation, à titre expérimental, de faciliter 25 à 30 opérations par an d'hébergement temporaire, dans l'attente du retour dans les logements après réalisation des travaux, sous 2 formes :

- location temporaire directe par un bailleur social à l'occupant par le biais d'une convention d'occupation précaire avec le ménage.
- location via un intermédiaire (CCAS ou association) qui prend à bail un logement du parc social et le sous-loue de manière temporaire au ménage concerné.

Ce Protocole va être reconduit.

Dans les deux cas, il est procédé au recouvrement des frais d'hébergement à l'encontre du propriétaire défaillant.

La solution des logements-tiroirs nécessite des disponibilités de logement sur de courtes périodes grâce à une mobilisation importante des bailleurs. La gestion doit être faite, autant que faire se peut, à flux tendu. Cela suppose un minimum de programmation des opérations de travaux d'office. Cette solution dépend par conséquent du degré de tension des territoires et du taux de rotation dans le parc social le plus souvent faible

1.3.3 Les logements-tiroirs dans le parc locatif privé de structures associatives ou administratives :

Certains partenaires impliqués dans le cadre du PDLHI ou du PDALHPD mettent à disposition des logements dont ils sont locataires à des fins sociales à des personnes défavorisées. Ils peuvent être mobilisés dans des situations d'habitat indigne, pour lesquelles il est nécessaire de proposer aux occupants une offre d'hébergement ou de relogement, en substitution du propriétaire défaillant

- **dans le département de Meurthe et Moselle**, une association locale recourt à cette solution dans des situations où le ménage a des difficultés financières importantes. Elle joue ainsi un rôle d'intermédiaire et de garantie vis à vis du propriétaire privé en étant, pour une certaine durée, le locataire en titre.
- **dans le département des Pyrénées-Orientales**, le CCAS de Perpignan dispose de 22 logements-tiroirs prévus initialement à des actions de relogement après sinistre en situation d'urgence et mobilisables aux fins d'hébergement à titre temporaire dans des procédures d'insalubrité ou de péril. Un état d'occupation de ces logements est régulièrement transmis aux services de la ville afin de faciliter leur utilisation
- **dans le département des Pyrénées-Atlantiques**, dans les centres anciens de villes comme Pau et Bayonne, s'exprime potentiellement un besoin important d'hébergements et de relogements pour conduire des procédures d'habitat indigne. La mise en place d'un

partenariat entre les collectivités locales, leurs CCAS et les bureaux d'accès au logement de la préfecture (BAL) facilite la mobilisation de logements-tiroirs, action inscrite dans le PDALHPD. À titre d'exemple, l'association « un toit pour tous » met à disposition des logements-tiroirs en ALT via la DDCS sur l'agglomération bayonnaise avec formalisation d'une convention Etat/association/hébergé.

- **dans le département Tarn**, le recours à l'utilisation d'un logement tiroir - mis à disposition par l'association Emmaüs - , sert à l'hébergement de courte durée d'occupants bénéficiant d'un accompagnement social renforcé.

Ces solutions d'hébergement temporaire doivent être adaptées, en fonction des statuts et objectifs des structures considérées.

Ces structures peuvent avoir des objectifs définis d'accueil de publics, soit par leur typologie de public spécifique, soit par leur mode de financement propre.

Cet hébergement doit être encadré juridiquement soit par des contrats de sous-location, soit par des conventions d'occupation précaire.

Le recouvrement des frais doit être mis en œuvre de manière systématique auprès du propriétaire ou de l'exploitant des lieux.

■ 2. Quels moyens d'actions et outils opérationnels ?

> 2.1 Le rôle d'appui du Service Intégré de l'Accueil et de l'information (SIAO) :

Ce dispositif de guichet unique en matière d'hébergement joue un rôle sur deux points : en participant au recensement de l'offre mobilisable d'hébergement à titre temporaire, en particulier dans les situations d'urgence, à trouver pour l'occupant une solution adéquate en mobilisant les acteurs locaux.

- **dans le département du Val-d'Oise :**

Le rôle du SIAO est formalisé dans le cadre du protocole inter-services signé entre la DDT, la DDCS et l'ARS. Ce dispositif, en tant que guichet unique en charge d'organiser et de centraliser sur la totalité du territoire départemental l'ensemble des demandes d'hébergement participe à la recherche d'une solution d'hébergement en lien avec le travailleur social identifié localement. Il peut intervenir soit en procédure d'insalubrité remédiable soit en procédure d'insalubrité irrémédiable pour des situations de blocage liées à des cas d'urgence ou à l'impossibilité pour le ménage d'accéder au parc social.

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



- **dans le département du Nord :**

Dans le département du Nord et en particulier sur l'arrondissement de Valenciennes, le SIAO peut être sollicité par le COSAPI (Comité de suivi des arrêtés d'insalubrité) pour des situations d'urgence. La solution d'hébergement peut être trouvée par leur intermédiaire et dans leurs structures.

- **dans le département de Meurthe-et-Moselle :**

Le SIAO est mobilisé et contribue à l'évaluation sociale du ménage en situation d'habitat indigne lorsque aucun autre travailleur social n'a été identifié.

Le SIAO en tant que un dispositif privilégié dans la mobilisation de l'offre d'hébergement permet de faciliter et d'accélérer la mise en œuvre de l'hébergement dans les procédures d'habitat indigne.

> 2.2 La mobilisation du contingent réservataire :

L'article L. 521-3-3 du CCH facilite la mise en œuvre du relogement en permettant au représentant de l'Etat dans le Département d'utiliser les mêmes prérogatives détenues au titre de l'article L. 441-2-3 du CCH, en mobilisant le contingent réservataire.

CCH : L.521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Dans cet objectif, le système Prioritaire logement - SYPLO¹ - doit contribuer à fluidifier le relogement de l'ensemble des ménages prioritaires.

- **dans le département de Meurthe-et-Moselle :**

Une convention de gestion du contingent préfectoral prend en compte les ménages en situation d'habitat indigne dans sa définition des publics prioritaires. Cette mobilisation du parc social, à la demande du Préfet, s'effectue selon des objectifs quantitatifs fixés en nombre de ménages, dans des situations d'insalubrité irrémédiable nécessitant la mise en œuvre d'une mesure de relogement définitif en substitution de propriétaires défaillants et à leurs frais avancés. Un bilan des attributions de ces logements à ces ménages est réalisé tous les semestres.

- **dans le département de la Vienne :**

Le contingent réservataire est mobilisé par la DDCS dans le cadre d'une commission mensuelle de gestion et de réservation d'une partie du parc avec l'ensemble des bailleurs sociaux du département et en concertation.

- **dans le département du Rhône :**

Certaines communes urbaines sont amenées à mobiliser, à l'occasion des commissions d'attribution et pour une mesure de relogement définitif, le contingent réservataire communal ou celui de l'EPCI délégataire, à savoir la Communauté Urbaine du Grand Lyon.

Cette disposition du CCH facilite le relogement des ménages en situation d'habitat indigne en formalisant dans les conventions de réservation ces publics comme prioritaires (au même titre que pour le DALO).

1. SYPLO : application développée par le Ministère du Logement permettant la dématérialisation de la procédure d'attribution de logements sociaux à des ménages définis comme prioritaires par l'État, et de piloter de manière efficace la gestion du contingent préfectoral



■ 3. La mobilisation du parc privé par les dispositifs d'intermédiation locative :

- **La Ville de Montpellier** a confié à Pact-Habitat (aujourd'hui SOLIHA), par la voie d'un marché public de type MAPA, la mission de capter des logements dans le parc privé local sur des critères spécifiques en terme de typologie et de niveau de loyers prédéfinis. Cette mission confiée pour une durée de trois ans a pu permettre la captation de deux logements (1 studio et 1 type 3) qui ont ensuite été mis à disposition de ménages occupant des logements en situation de péril ou d'insalubrité, suite à la carence constatée du logeur.

L'opérateur a en charge la gestion et l'entretien courant des logements ainsi que l'accompagnement de l'occupant, en lien notamment avec le CCAS. Dans ce cadre l'opérateur demeure le locataire principal du propriétaire, en étant lié à l'occupant par un contrat d'hébergement.

- **Dans le département du Morbihan** une charte d'accès au logement a été mise en place permettant de mobiliser le parc privé à des fins sociales.

Ce dispositif, soutenu par l'État, le Conseil Départemental et les collectivités locales fonctionne grâce à la mobilisation d'acteurs associatifs sociaux sur la captation de logements dans le parc privé et une gestion locative adaptée et sécurisée pour le propriétaire. L'offre captée est principalement composée de petits logements destinés majoritairement à des publics d'isolés bénéficiaires des minima sociaux, dont une partie est occupant d'habitat indigne et a été orienté vers cette solution dans le cadre du PDLHI.

- **Dans d'autres départements**, tels que les Pyrénées-Orientales, les agences immobilières à vocation sociale (AIVS) jouent le même rôle, dans le cadre du PDALPD.

Ces dispositifs permettent de trouver une solution adaptée à la typologie et à la composition du ménage dans un cadre structuré. On distingue deux modalités opérationnelles de mobilisation du parc privé à des fins d'intermédiation locative.

- la location, sous-location de logements à des ménages en difficultés ; l'occupant est lié au locataire principal par une convention d'occupation précaire.
- le mandat de gestion à un organisme habilité qui assure une gestion locative ; l'occupant est lié au propriétaire par un contrat de bail de droit commun

■ 4. La convention d'occupation précaire (COP) :

La convention d'occupation précaire est un contrat tripartite qui lie le propriétaire du bien mis à disposition, l'occupant sous-locataire et le propriétaire concerné par l'arrêté (débitrice de l'obligation) ou la puissance publique en substitution. Elle vise à sécuriser l'hébergement temporaire de l'occupant. En prérequis, il est nécessaire d'anticiper dans la mesure du possible les besoins de l'occupant et les perspectives d'évolution de la procédure.

Les acteurs rencontrés utilisent les modèles proposés dans le guide « Lutter contre l'habitat indigne : guide de l'hébergement et du relogement » édité par la DIHAL et réalisé avec l'ANIL.

- **dans le département de Seine-Maritime**, le pilotage des conventions d'occupation précaire est porté par la DDTM et la DDCS. En amont, la DDCS fait le lien avec les travailleurs sociaux pour identifier une solution d'hébergement. Le logeur peut être un bailleur social HLM (cas le plus fréquent), mais aussi une commune propriétaire d'un logement. Cet outil est reconnu comme un atout important et une base de discussion avec les organismes logeurs. Les conventions nécessitent un portage et un investissement de la part de l'acteur ou des acteurs identifiés comme coordinateur(s). La DDTM est l'intermédiaire principal entre les différentes parties, à savoir occupant – bailleur – logeur et joue un rôle d'explicitation de la démarche.

Il est recommandé d'accompagner et responsabiliser l'occupant vis-à-vis du logeur.

La DDTM assure le suivi de l'occupant en l'accompagnant dans ses démarches, mais aussi en le « recadrant » lorsque des dérives sont notifiées par le logeur (dégradation du logement, non-respect du règlement intérieur, des règles de vie, etc.). Un travail est mené pour préciser et rappeler à l'occupant ses obligations en tant que locataire et le préparer à retourner dans son logement initial ou d'organiser son relogement.

- **en Loire-Atlantique**, pour favoriser l'accompagnement de l'occupant, la convention prévoit systématiquement un suivi par le travailleur social du secteur de la commune ou du Conseil Départemental.
- **dans le département du Nord** on constate l'hésitation de bailleurs sociaux à utiliser cet outil car ils sont confrontés souvent à des situations conflictuelles avec des occupants (ex : dégradations dans le logement). La présence d'un interlocuteur tel que la DDCS ou la DDTM est essentielle dans la mesure où ces services favorisent l'adhésion des logeurs à ce dispositif face aux difficultés de gestion potentielles. Ainsi ces services veillent au respect des obligations des parties et agissent comme intermédiaires, voire facilitateurs dans les relations « bailleur-occupant ».

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



La DDTM se charge de suivre l'avancée des travaux dans le logement frappé d'insalubrité et maintient un dialogue avec le propriétaire. Elle veille également à une bonne utilisation du logement par l'occupant.

En cas de défaillance du propriétaire, la DDCS avance les frais d'hébergement puis procède au recouvrement auprès du propriétaire.

De façon générale, il peut être constaté la difficulté de sortir des conventions d'occupation précaire :

- car des situations persistantes de conflits entre bailleur et occupant peuvent faire blocage au retour dans les logements après travaux,
- en cas de non réalisation des travaux dans des délais normaux.

Pour remédier à ces difficultés, les acteurs du département du Nord ont notamment fait évoluer la COP. L'article portant sur la « durée de la convention » a été rédigé ainsi : « *si au terme des délais imposés pour les travaux dans l'arrêté préfectoral, ceux-ci n'ont pas été réalisés par le propriétaire, et que le retour du ménage dans le logement n'est pas possible, une réorientation du ménage vers un relogement pourra être décidée en articulation avec les différents partenaires-* ».

Le suivi et l'accompagnement mis en place dans le cadre d'une COP apportent des garanties au logeur et sécurise l'hébergement temporaire.

Dans le suivi d'une telle convention, les acteurs institutionnels peuvent avoir à s'interroger sur la réévaluation de la situation pour aller vers un relogement définitif. Cette éventualité qui doit être actée collégialement, ne doit en aucun cas décharger le propriétaire du respect de l'arrêté en vigueur.

■ L'accompagnement de l'occupant

Les retours d'expériences et les échanges mettent en exergue la nécessité d'accompagner l'occupant tout au long de la procédure de lutte contre l'habitat indigne, du signalement au retour dans le logement après travaux ou vers le nouveau logement le cas échéant.

Cela implique de définir l'accompagnement de l'occupant dans ce cadre :

- l'information de l'occupant en amont de la procédure sur ses droits et obligations ;
- le diagnostic de la situation du ménage, qui vise à mieux appréhender ses besoins et définir si un accompagnement spécifique doit être mis en place et sa nature.
- l'accompagnement social, qui regroupe l'ensemble des mesures mises en œuvre par les porteurs de la procédure afin que l'occupant y adhère et accède à une solution adaptée.

Il s'avère nécessaire de structurer les modalités de l'accompagnement, de s'appuyer sur les opérateurs spécifiques et les acteurs locaux en formalisant leur intervention.

■ 1. Formaliser les modalités de suivi de l'accompagnement

La mise en œuvre de mesures d'accompagnement des ménages nécessite d'identifier les besoins de l'occupant et de définir les modalités de suivi. La formalisation des interventions des différents partenaires permet de clarifier le rôle de chacun et de coordonner les actions à mettre en œuvre.

> 1.1 Un schéma d'organisation dans le Tarn-et-Garonne : définir actions et partenaires à mobiliser :

Ce schéma décline étape par étape le déroulement de la procédure en précisant à chaque phase les actions à entreprendre (tels que courriers à envoyer) et les acteurs à associer. Une première phase, correspondant à l'évaluation de la situation de l'occupant et de ses besoins relève de la DDT et des travailleurs sociaux. Une seconde phase correspondant à la recherche d'une solution d'hébergement est confiée à un prestataire extérieur.

Dès qu'un mode d'hébergement a été retenu, une réunion regroupant DDT, travailleurs sociaux et prestataire est organisée avec l'occupant dans l'objectif d'informer ce dernier de ses droits et de ses obligations.



> 1.2 Un logigramme « accompagnement des occupants et des propriétaires » en Meurthe-et-Moselle

L'exemple de formalisation des modalités d'accompagnement en procédure d'insalubrité en Meurthe-et-Moselle a pour intérêt de replacer le ménage au cœur de la procédure. Ce logigramme définit l'action des acteurs pour l'évaluation de la situation du ménage. L'enjeu principal est de mieux cerner si la connaissance de la situation de l'occupant est suffisante pour appréhender ses besoins et proposer une solution adéquate, ou si un diagnostic social approfondi s'avère nécessaire.

Les situations d'habitat indigne sont abordées lors d'un comité « Droit au logement » qui se tient périodiquement à la DDCS (examen des dossiers HI, expulsions locatives..).

Ces expériences soulignent l'importance du réseau de partenaires, de sa formalisation pour coordonner la démarche, pour éclairer le diagnostic du ménage et mettre en place si besoin un accompagnement social spécifique.

■ 2. Recourir à des opérateurs spécifiques pour accompagner l'occupant

Le recours à un opérateur spécifique pour procéder au suivi du ménage, établir un diagnostic et mettre en place un accompagnement social constitue un atout pour l'action. Les missions confiées à ces opérateurs permettent d'analyser les situations, d'anticiper les écueils éventuels, de répondre aux besoins des ménages et ainsi garantir une bonne prise en charge de l'occupant.

> 2.1 L'élaboration d'un marché public par la DDCS du Nord

- **Un opérateur dédié pour une prise en charge globale**

Le champ d'intervention de l'opérateur est l'ensemble du territoire non couvert par une opération programmée d'amélioration de l'habitat, une opération d'aménagement ou un programme d'intérêt général.

Les actions concernent des ménages occupant un logement insalubre remédiable et visent à proposer des solutions d'hébergement, dans l'urgence comme en situation ordinaire. La mission se décompose en plusieurs volets :

- **Volet 1 : accompagnement social :**

Le prestataire est chargé d'organiser et suivre l'hébergement, comprenant un accompagnement en amont du déménagement, à l'entrée du logement temporaire, au cours de la phase hébergement, ainsi qu'au retour dans le logement d'origine d'après travaux afin de s'assurer de sa bonne appropriation. Il est également l'interlocuteur principal des entreprises chargées des travaux et chargé d'informer les partenaires du suivi de la procédure et de l'avancée de la situation.

- **Volet 2 : recherche d'une solution d'hébergement ou de relogement :**

Le prestataire est chargé de trouver une solution d'hébergement adaptée au ménage, en substitution au propriétaire défaillant, systématiquement sécurisée par le recours à une convention d'occupation précaire.

- **Volet 3 : prise en charge de l'hébergement des occupants :**

Le prestataire avance les coûts liés à l'hébergement, qui ne sont pas à la charge de l'occupant et se positionne en interlocuteur privilégié du gestionnaire de l'hébergement. Ensuite une procédure de recouvrement des frais est engagée par la DDCS à l'encontre du propriétaire défaillant.

De ce retour d'expérience et du suivi de ce marché il s'avère important que la commande de l'opérateur soit formulée le plus précisément possible. Positionné comme intermédiaire entre les acteurs institutionnels, l'occupant, le propriétaire et le logeur, l'opérateur joue un rôle essentiel dans la transmission des informations. Il s'agit donc de s'assurer des compétences de l'opérateur sur les missions demandées.

L'accompagnement du ménage - de la recherche d'un hébergement à son retour dans le logement d'origine après travaux - confié à un opérateur unique permet de garantir une prise en charge globale. Le marché doit définir clairement les missions de l'opérateur.



> 2.2 L'expérience en Île-de-France de partenariats avec les associations qualifiées pour l'accompagnement sanitaire et social des ménages.

- un interlocuteur privilégié pour diagnostiquer et accompagner les ménages

Des structures associatives présentes sur l'ensemble de l'Île-de-France, assurent des missions de diagnostic et d'accompagnement social en lien avec l'ARS, la DRIHL et des collectivités locales. Ainsi en Seine-Saint-Denis une association intervient sur deux missions distinctes :

- Le diagnostic social du ménage une fois l'arrêté signé dans le cadre d'un marché à bons de commande

Il s'agit de vérifier l'éligibilité du ménage aux dispositifs de relogement ou d'hébergement, mais cela ne constitue pas un accompagnement social à proprement parler. L'opérateur intervient davantage pour informer l'occupant sur la procédure engagée et ses conséquences, essentiellement dans le cadre de la lutte contre le saturnisme infantile. Le prestataire insiste sur la nécessité d'une visite à domicile pour établir le contact et la rencontre de visu avec le ménage.

- L'accompagnement social pour certains ménages

Des conventions dans le cadre d'un appel à projet ont été signées entre la DRIHL et des associations pour accompagner les ménages redirigés vers un relogement définitif et n'appartenant pas au public éligible au DALO, Dans ce cas, l'opérateur a pour mission de réaliser un diagnostic social global lorsque le ménage n'est pas connu des services sociaux et de travailler sur les freins éventuels au relogement.

L'association suit le ménage tout au long de la démarche de proposition et d'attribution de logement, jusqu'à l'entrée dans les lieux et l'appropriation du nouveau logement.

La continuité des actions entreprises par un référent identifié permet de gagner l'adhésion du ménage et de conserver le contact malgré la multiplication des interlocuteurs.

> 2.3 L'Association pour le Logement dans le Gard (ALG) :

- **un opérateur dans le cadre d'un marché pour un accompagnement « approfondi »**

Bénéficiant d'un ancrage territorial important, cette association intervient auprès du PDLHI, pour la prise en charge du diagnostic et de l'accompagnement des occupants. Sa mission se décompose en trois axes :

- **La préparation du diagnostic social en amont de la procédure (pré-diagnostic) :** en participant activement aux comités du PDLHI, suite à un signalement, l'association recueille les premières informations sur le ménage auprès des partenaires (ARS, travailleurs sociaux, CAF). L'association bénéficie des données du logiciel CAFPRO¹.
- **Le diagnostic social avant la prise de l'arrêté :** L'opérateur intervient auprès du ménage pour élaborer un diagnostic de sa situation et de ses besoins. La visite à domicile des occupants est systématique afin de garantir l'adhésion du ménage.

Elle permet par ailleurs de constater des problématiques non connues et d'informer de visu l'occupant de ses différents droits, qui parfois ne sont pas mobilisés. Cette présence, en sus de l'accompagnement du travailleur social de secteur, permet de lever les dernières interrogations. La prestation de diagnostic social inclut un travail avec le ménage sur l'élaboration de son projet et de préparation des dossiers de demandes d'aides, d'hébergement ou de logement.

- **Pendant la mise en œuvre de la procédure, suite à la prise de l'arrêté :** Lorsque les circonstances laissent présumer que le bailleur ne pourra pas assumer seul ses obligations (sans attendre un constat de carence), les services de l'ALG lui sont proposés. Dans le cadre d'une convention spécifique le bailleur peut confier la prospection et la formalisation des propositions d'hébergement directement à l'association. Dans le cas d'un relogement définitif, si le bailleur accepte cette option, il prend en charge le coût financier de cette prestation. En outre il est redevable du paiement de l'indemnité forfaitaire prévue par les textes.

Une fois la solution de relogement trouvée, l'association accompagne l'occupant dans le déménagement. Une dernière visite à domicile permet de finaliser l'intervention, en s'assurant que les occupants se sont bien appropriés le nouveau logement et que les aides demandées pour le ménage sont opérationnelles.

1. CAFPRO est une application qui permet de dématérialiser les dossiers des allocataires. Certains professionnels - travailleurs sociaux, prestataires bénéficiaires de crédits d'action sociale des Caf, etc. - peuvent y avoir accès afin de consulter directement des informations concernant les allocataires.

Mise en œuvre en exécution d'office des obligations d'hébergement ou de relogement / Pratiques de terrain



Le pré-diagnostic - recueil de données en amont - permet d'anticiper le diagnostic social en connaissant la situation du ménage en amont de la prise de l'arrêté, grâce au partage d'informations entre partenaires.

Le suivi de l'intervention en cours de procédure permet de désamorcer certains conflits et de sécuriser les occupants face aux propriétaires. Le lien créé entre le référent social dédié et le ménage permet de garantir l'adhésion du ménage et de lever ainsi certains obstacles au bon déroulement de la procédure.

Cette expérience spécifique d'accompagnement sous « convention négociée » permet de mettre le bailleur face à ses responsabilités tout en facilitant le déroulement de la procédure.

■ 3. Mobiliser les acteurs sociaux locaux, partenaires dans les procédures de LHI

Les travailleurs sociaux de secteur ou du département sont les premiers interlocuteurs des ménages avant le début de la procédure. Lorsque le territoire n'est pas couvert par un opérateur spécifique, ils constituent un appui indispensable pour faciliter l'adhésion du ménage à la procédure et garantir le suivi. Il y a donc un enjeu de sensibilisation, de formation et d'association de ces acteurs.

> 3.1 Sensibiliser et former les travailleurs sociaux aux procédures de LHI

Le partenariat avec les travailleurs sociaux du Conseil départemental et des collectivités constitue une ressource pour signaler, suivre et accompagner les ménages en cours de procédure de LHI. La sensibilisation et la formation des travailleurs sociaux à la LHI sont donc des enjeux primordiaux pour que la mobilisation de ces acteurs soit effective.

- **En Vendée** le PDLHI s'est saisi de cette question en mettant en place des guides et des sessions de formation. La DDCS y présente la grille de signalement et son utilisation, ainsi que des études de cas concrets pour expliquer le déroulement d'une procédure de LHI.
- **Dans l'Ariège**, la Maison de l'Habitat qui regroupe l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) et le PACT, fédère les actions des travailleurs sociaux et organise des réunions d'information par territoires géographiques.

- **Dans le Gard**, l'ADIL organise des journées de présentation sur la problématique de LHI dans les circonscriptions d'action sociale du Conseil départemental dans l'objectif d'associer et de s'appuyer efficacement sur les travailleurs sociaux de secteur par la suite.

> 3.2 Mobiliser les acteurs locaux pour faciliter l'adhésion du ménage et garantir le suivi du ménage

Il apparaît nécessaire que l'ensemble des acteurs sociaux se coordonnent en lien avec les travailleurs sociaux de secteur afin de gagner plus facilement l'adhésion des ménages à la procédure.

- **En Charente Maritime**, l'accompagnement social mené par le travailleur social à l'origine du signalement est suivi par le trinôme DDT-ARS-DDCS. La présence du travailleur social facilite le déroulement des démarches pour l'occupant et la mobilisation des dispositifs d'aides spécifiques (AVDL ou ASLL).
- **À Perpignan**, le CCAS s'appuie sur la visite à domicile qui favorise l'adhésion du ménage et la construction d'un projet qui soit pertinent pour l'occupant. 70 % des ménages acceptent la première offre de relogement par le biais de ce suivi.
- **En Loire-Atlantique**, les services de l'Etat mobilisent des dispositifs spécifiques d'accompagnement (AVDL ou ASLL), si besoin.

Ces modes de faire reposent sur une relation étroite qui doit s'établir entre les services de l'État et les travailleurs sociaux afin que la transmission des informations soit efficace et transparente.

Dans les situations où les territoires ne disposent pas de dispositifs spécifiques avec des prestations « ciblées », les partenariats avec les travailleurs sociaux de secteur sont primordiaux pour accompagner les ménages dans les procédures, voire participer au signalement. La sensibilisation et la formation des acteurs sociaux constitue un pré-requis nécessaire pour développer et renforcer ce partenariat.



■ 4. Mobiliser des dispositifs pour financer l'accompagnement social

Pour mettre en œuvre des mesures de diagnostic social ou d'accompagnement de l'occupant, certains départements ont recours à des dispositifs spécifiques pour financer certaines prestations telles que l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) ou l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Ces mesures permettent de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de la mesure d'hébergement ou de relogement.

> 4.1 AVDL

Le Fond National AVDL, dispositif de l'État existant depuis septembre 2012 dans le cadre du principe du « logement d'abord », permet de financer des mesures d'accompagnement de publics prioritaires.

Mobilisé en partie pour les publics DALO, certains départements ouvrent le champ des publics aux ménages issus de procédure de LHI.

- **Le département de Meurthe-et-Moselle** a rédigé une convention qui formalise la mobilisation du dispositif, en ciblant trois types de publics : expulsions locatives, DALO et LHI. Cela permet le financement de prestations de diagnostics approfondis lorsque cela le nécessite, voire un accompagnement de l'occupant.
- **Dans le Tarn-et-Garonne**, une mesure AVDL peut être mobilisée, en cas de besoin identifié pour un public répondant aux critères d'éligibilité définis par la DDCS.

Ces mesures spécifiques utilisées à bon escient peuvent compléter les dispositifs de droit commun pour des situations particulièrement délicates.

> 4.2 ASLL

L'ASLL est un dispositif géré par le Conseil Départemental, permettant de financer des mesures d'accompagnement pour certains publics définis.

- **Dans la Vienne**, l'accompagnement social est défini au cas par cas, en fonction des situations rencontrées. L'ASLL peut être proposée par les responsables des maisons de la solidarité qui décident, au vu d'un rapport social des travailleurs sociaux connaissant la situation, de la mise en œuvre de cet accompagnement.

- **En Loire-Atlantique**, l'Accompagnement logement Individualisé – ALI –, équivalent de l'ASLL permet d'accompagner les ménages en difficulté de maintien ou d'accès dans un logement.

La mesure d'accompagnement mise en place, notamment pour des propriétaires occupants consiste à dispenser du conseil et de l'aide éducative budgétaire, de l'information sur les droits et devoirs, de la médiation, de l'accès aux droits, de l'aide à l'intégration, etc. La durée de mobilisation est de 4 mois qui peut être renouvelée deux fois sur une durée de 6 mois.

- **Dans le Gard**, l'ASLL est enclenchée si nécessaire lors de la rencontre avec les occupants pour faciliter la mise en œuvre d'actions spécifiques. Parfois, devant des problématiques de grande fragilité ou de santé mentale, une mesure d'accompagnement social personnalisée (MASP) peut être enclenchée, après alerte des services sociaux (cf le guide « agir face aux situations d'incurie dans le logement accompagner les personnes en difficulté », édité par la DIHAL en octobre 2013).

Les dispositifs de financement de l'accompagnement social permettent de financer des mesures de diagnostic et d'accompagnement, pour des situations ponctuelles. La mobilisation de ces dispositifs implique que les conventions locales prennent en compte les ménages LHI, particulièrement en absence de missions LHI confiées à des opérateurs (MOUS, OPAH, PIG).

CHAPITRE III

Des préconisations

■ L'appui des acteurs réunis au sein des PDLHI

- La participation des différents services - DDT(M), DDCS, ARS, Collectivités territoriales, ADIL...-, favorise une approche globale des situations
- Le traitement partagé des situations permet d'anticiper les difficultés en cas de carence du propriétaire, notamment par une évaluation sociale détaillée de la situation de l'occupant en lien avec les services sociaux identifiés au sein des CCAS, du Conseil Départemental et des CAF/MSA.
- Une association étroite avec les DDCS, acteurs pivot en terme de dispositifs d'accès et de maintien dans le logement et de suivi social des ménages, est essentielle pour un partenariat efficace dans la phase de substitution au propriétaire défaillant.

■ La mise en place d'un dispositif de suivi partenarial

- La formalisation des actions et cadres d'intervention s'appuyant sur des comités techniques dédiés, des conventions, en précisant le rôle de chaque acteur est fondamentale et implique :
 - Le recensement en amont des acteurs institutionnels et opérateurs locaux susceptibles d'être mobilisés
 - L'organisation de réunions régulières et planifiées
 - L'élaboration d'outils de pilotage en temps réel tels que tableaux partagés de suivi des situations d'hébergement et de relogement

■ Des solutions d'hébergement temporaires adaptées

- Le recours à un cadre juridique, soit par des contrats de sous-location, soit par des conventions d'occupation précaire, permet d'en prévoir le terme et les modalités de sortie
- Le suivi et l'accompagnement mis en place dans le cadre d'une Convention d'occupation précaire apportent des garanties au logeur et sécurise l'hébergement temporaire
- Le recouvrement des frais engagés en substitution doit être mis en œuvre de manière systématique auprès du propriétaire ou de l'exploitant des lieux.

■ La question du passage d'un hébergement temporaire à un relogement

- Dans le suivi d'une convention d'occupation précaire, les acteurs institutionnels peuvent s'interroger sur la réévaluation de la situation pour aller vers un relogement définitif.
- Cette éventualité doit être actée collégalement et ne doit en aucun cas décharger le propriétaire du respect de ses obligations, notamment de réaliser les travaux prescrits avant toute nouvelle occupation.

■ Le suivi et l'accompagnement des ménages

- Dans les situations où les territoires ne disposent pas de dispositifs spécifiques avec des prestations dédiées, les partenariats avec les travailleurs sociaux de secteur sont primordiaux pour accompagner les ménages durant les procédures.
- La sensibilisation et la formation des acteurs sociaux constitue un pré-requis nécessaire pour développer et renforcer ce partenariat.

Des documents locaux en partie annexe illustrent ces pistes de préconisations.

ANNEXE

■ Les participants aux groupes de travail

Correspondants techniques de lutte contre l'habitat indigne - CTLHI -, Directions départementales des territoires - DDT-, Directions départementales de la cohésion sociale, Agences départementales pour l'information sur le logement - ADIL - , Collectivités territoriales ...

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages - DHUP -, Direction générale de la cohésion sociale -DGCS - , Agence nationale pour l'information sur le logement - ANIL - CEREMA, Direction territoriale Méditerranée et Direction territoriale de l'Est.

■ Documents consultables sur l'extranet du PNLHI

Expériences Locales

- Arrêté préfectoral de création du PDLHI en Dordogne
- Extrait du tableau de suivi des situations en Seine-Maritime
- Protocole de collaboration entre services en Val d'Oise
- Logigramme accompagnement des occupants et des propriétaires en Meurthe et Moselle
- Convention d'accompagnement avec ALG dans le Gard

Guides de la Dihal-PNLHI

- Guide de l'hébergement-relogement en collaboration avec l'ANIL
- Vade-mecum "Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux"
- "Agir face aux situations d'incurie dans le logement"



Guide réalisé par le Pôle national
de lutte contre l'habitat indigne
(Dihal / PNLHI)

avec l'appui du Centre d'études et d'expertise
sur les risques, l'environnement, la mobilité
et l'aménagement (Cerema),
de l'Agence nationale d'information
pour le logement (Anil),
des services déconcentrés de l'État (DDT, DDCS)
et des collectivités territoriales

mars 2016

Délégation interministérielle à
l'hébergement et à l'accès au logement

place des degrés - Tour Pascal B
92055 La Défense Cédex
contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr
tél. 01 40 81 30 61 - fax. 01 40 81 34 90

