

# PDLHI de La Réunion

Bilan 2011-2016  
Plan d'actions 2017-2021





# Sommaire

---

<b>Préface</b>	<b>p. 5</b>
<b>Présentation du Pôle</b>	<b>p. 6</b>
<b>Bilan 2011-2016</b>	<b>p. 7</b>
1. Actions coercitives	p. 7
2. Actions incitatives et aménagement	p. 14
3. Actions sociales	p. 17
<b>Gouvernance du Pôle</b>	<b>p. 21</b>
1. Le comité de pilotage	
2. Le comité technique	
3. La commission de coordination LHI	
<b>Axe transversal : Améliorer la gouvernance</b>	<b>p. 23</b>
<b>Plan d'actions 2017-2021</b>	<b>p. 24</b>
<b>Axe 1 : Sensibiliser et informer les acteurs de terrain à la LHI</b>	<b>p. 24</b>
Action 1-1 : Poursuivre ou entreprendre des actions de sensibilisation à destination des acteurs de terrain aux actions de la lutte contre l'habitat indigne	
Action 1-2 : Actualiser et diffuser le répertoire des acteurs de la LHI	
<b>Axe 2 : Repérer et connaître les situations d'habitat indigne</b>	<b>p. 26</b>
Action 2-1 : Poursuivre l'observation et l'harmonisation de la donnée remontant à l'ORHI	
Action 2-2 : Améliorer la connaissance du parc locatif privé et notamment celle des copropriétés	
Action 2-3 : Expérimenter sur la commune de Saint André le permis de louer	
<b>Axe 3 : Accompagner et former les acteurs de la LHI</b>	<b>p. 29</b>
Action 3-1 : Favoriser les échanges et la reproduction des bonnes pratiques entre acteurs	
Action 3-3 : Former les collectivités à la LHI	
Action 3-3 : Favoriser la mutualisation des actions (études, financements...)	
Action 3-4 : Contribuer à améliorer la qualité des opérations de construction et d'amélioration	
<b>Axe 4 : Poursuivre le traitement de l'habitat indigne</b>	<b>p. 33</b>
Action 4-1 : Poursuivre le traitement de l'habitat non décent	
Action 4-2 : Finaliser la couverture du territoire par des plans locaux	
Action 4-3 : Lever les freins à l'amélioration de l'habitat	

- Action 4-4 : Favoriser le développement des OPAH, notamment des OPAH-RU
- Action 4-5 : Permettre et accompagner le développement des OGRAL et des ARA en définissant, en partenariat avec les opérateurs historiques, un modèle viable garantissant un niveau de qualité des actions de rénovation et permettant un accompagnement social renforcé des ménages (pré requis émergence des acteurs suffisants...)
- Action 4-6 : Définir les conditions du traitement de l'indivision
- Action 4-7 : Rechercher des solutions innovantes
- Action 4-8 : Mettre en œuvre les conclusions de l'étude d'évaluation des MOUS

## **Axe 5 : Accompagner les occupants et les bailleurs**

**p. 41**

- Action 5-1 : Renforcer l'accompagnement juridique des occupants
- Action 5-2 : Assurer l'accompagnement des occupants en situation de relogement
- Action 5-3 : Inciter les propriétaires à la réalisation des travaux

## **Axe 6 : Lutter contre les marchands de sommeil**

**p. 45**

- Action 6-1 : Améliorer le repérage des « marchands de sommeil »
- Action 6-2 : Renforcer le suivi des arrêtés d'insalubrité au travers de la mise en place d'une commission de coordination des acteurs en lien avec les équipes des PLHI
- Action 6-3 : Mobiliser les contingents réservataires en cas de carence du logeur et assurer le suivi des familles
- Action 6-4 : Réaliser les travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire
- Action 6-5 : Obtenir le recouvrement des frais engagés et mettre en œuvre l'astreinte administrative en lien avec les services fiscaux
- Action 6-6 : Communiquer en externe sur ces procédures et les sanctions prononcées

# Préface

---

Lutter contre l'habitat indigne, permettre à tous l'accès à un logement décent, c'est reconnaître que le droit au logement est un fondement indispensable de la dignité humaine.

Eradiquer l'habitat indigne, c'est contribuer à la résolution d'un certain nombre de difficultés : problèmes de santé, insécurité, risques physiques, impossibilité de se maintenir durablement dans un logement.

Reconnue comme l'une des priorités d'actions nationales des pouvoirs publics, la lutte contre l'habitat indigne mobilise de nombreux acteurs pour apporter une réponse à des situations qui, en plus des problèmes de santé publique, comportent bien souvent des problématiques sociales et d'exclusion. La réponse apportée doit être collective et intégrer des aspects aussi bien réglementaires que financiers ou sociaux. Pour cela, la mobilisation de chacun est indispensable.

Au sein du département, plusieurs partenariats ont d'ores et déjà été mis en place mais les enjeux restent importants. Il convient donc de renforcer les actions mises en œuvre dans le cadre de l'installation du PDLHI en 2011.

Ce plan départemental a pour vocation de répondre à cet objectif. Il s'articule avec le volet "lutte contre l'habitat indigne" du 6ème Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées - PDALHPD de La Réunion. Y figurent notamment des objectifs autour du repérage, de la sensibilisation des acteurs, de l'accompagnement des ménages et du traitement des situations. La lutte spécifique contre les marchands de sommeil est par ailleurs un axe important de ce plan d'actions.

Les partenaires qui ont participé à son élaboration s'engagent à améliorer la coordination de leurs actions et à intensifier les moyens de lutte afin de s'inscrire de manière pérenne et collective dans une politique volontariste de traitement de l'habitat indigne et participer ainsi pleinement à la mise en œuvre du droit au logement dans notre département.

# Présentation du PDLHI de La Réunion

---

A l'instar du pôle national, les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) s'inscrivent dans une politique de lutte contre l'habitat indigne, impulsée et réaffirmée par les lois de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, de solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux du 15 décembre 2005. La loi ALUR du 24 mars 2014 est également venue améliorer les outils de lutte contre l'habitat indigne.

Créé en juin 2011, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de La Réunion a pour vocation de traiter dans un cadre partenarial l'habitat indigne et le mal logement sur l'ensemble du département.

A cette fin, il réunit l'ensemble des acteurs compétents du point de vue technique, juridique, social et financier, nécessaires à une approche globale de l'habitat indigne et du logement dégradé.

Le PDLHI vise donc à faciliter, développer et coordonner le travail en réseau et en partenariat des acteurs du logement pour renforcer l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne, avec concrètement :

- un repérage de ces situations,
- une assistance et un conseil auprès des collectivités, notamment par le biais de formations et d'informations organisées pour répondre à leurs problématiques,
- une mise en concordance et en synergie des acteurs pour faciliter la résolution des situations,
- un conseil et un accompagnement des occupants et des propriétaires,
- la mise en œuvre d'actions coercitives à l'encontre des marchands de sommeil,
- la promotion de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Dans ce cadre, le PDLHI de La Réunion a établi un bilan des actions engagées depuis sa création et, sur cette base, a défini son nouveau plan d'actions pour 2017-2021.

# Bilan du plan d'actions 2011-2016

Pour l'élaboration de ce bilan, l'animateur du PDLHI a rencontré en bilatéral les acteurs de la LHI. Plusieurs groupes de travail ont ensuite été réunis, dont deux comités techniques en février et septembre 2017.

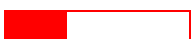
Dans le cadre de cette évaluation et pour chaque action programmée par le précédent plan, un degré d'avancement de l'action a été établi au regard des éléments d'analyse quantitatifs et qualitatifs obtenus :



Action effective : terminée ou à caractère pluri-annuelle




Action en cours ou effective mais à consolider




Action non engagée ou à redéfinir


## 1. Comité technique « Actions coercitives »

**Objectif :** Améliorer le signalement des situations d'habitat indigne, notamment en secteur diffus

Lancer une étude de faisabilité d'un repérage des marchands de sommeil 	
<b>Evaluation qualitative</b>	Conventionnement ARS/AGORAH (70 K€) Etude de faisabilité réalisée par l'AGORAH en 2013/2014. Application de la méthodologie pour un repérage sur 4 communes / an - (CPOM 2015-2017). Restitution annuelle en COPIL.
<b>Evaluation quantitative</b>	Repérage effectué sur les communes suivantes : - 2014: St André (commune test de l'étude de faisabilité) - 2015: St Benoît, Le Port, La Possession, St Leu - 2016: St Paul, Trois Bassins, St Louis, St Pierre
<b>Commentaires</b>	Pour 2017, 4 communes doivent être validées : 2 dans l'est et 2 sur le territoire de la CIVIS. Le choix se fera en fonction de l'actualisation des données de repérage et de la dynamique des collectivités. Le traitement en phase opérationnelle nécessite de mobiliser les agents assermentés de la CAF pour pouvoir accéder au logement ; en effet, s'agissant d'un repérage proactif, les occupants ne sont a priori pas demandeurs d'un contrôle. La capacité de l'ARS à traiter les situations repérées est conditionnée par un recentrage de ses interventions sur les situations d'insalubrité qui relèvent de la compétence du préfet/DGARS ; ceci suppose que les plaintes et signalements dont elle est destinataire puissent être filtrés à l'instar du dispositif "guichet unique" mis en place dans le cadre des PILHI, qui permet d'orienter les dossiers vers les outils de traitement adaptés (police du préfet, police du maire, aides à l'amélioration de l'habitat...).

	Sur Saint-André, suite à ce repérage, 5 dossiers prioritaires ont été examinés et 15 logements ont fait l'objet de procédures d'insalubrité. Il s'agit donc d'une action à reconduire sous réserve de l'obtention des crédits nécessaires.
--	--


<b>Renforcer le signalement par les travailleurs sociaux, en élaborant un guide de repérage et en organisant des sessions d'informations</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Conventionnement ARS/ADIL (16 K€). Le guide de l'habitat dégradé a été réalisé et diffusé à l'occasion de sessions d'information des travailleurs sociaux (CAF, ASLL, GUT...).	
<b>Evaluation quantitative</b>	Diffusion du guide lors de sessions d'informations : - 2014: 83 professionnels (CAF, travailleurs sociaux ASLL, EMAP) - 2015: 125 professionnels (IRTS, travailleurs sociaux ASLL) - 2016: 410 professionnels (IRTS, TS lors des journées partenariales).	
<b>Commentaires</b>	Il est difficile d'évaluer les retours. Les travailleurs sociaux sont incités à faire du repérage. On constate une augmentation des signalements mais il est difficile de dire si elle est imputable à la réalisation et la diffusion du guide ; par ailleurs certains signalements effectués par les occupants sont probablement réalisés sur les conseils de travailleurs sociaux. L'action de sensibilisation doit être maintenue. Le guide sera mis à jour et réédité en 2017.	

<b>Structurer les circuits de signalements en secteur diffus par une implication des communes</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	L'objectif est de mettre en place un guichet unique "habitat dégradé" au sein des collectivités afin que celles-ci orientent les plaintes et signalements vers les services compétents, au besoin après enquête préliminaire. La mise en place progressive des PCLHI/PILHI a conduit à structurer les circuits dans le cadre de ces dispositifs qui ont vocation à prendre en compte l'ensemble des problématiques d'habitat indigne ; le principe du "guichet unique" en collectivité est acté et l'organisation mise en place par le TCO montre l'efficacité du dispositif. L'état de structuration des circuits de signalements dépend du degré d'avancement des PCLHI/PILHI, désormais rendus obligatoires. Pour les territoires non couverts par un PCLHI/PILHI effectif, l'ARS a conventionné avec le PACT REUNION (2015-2017) à hauteur de 50 K€ afin d'effectuer des diagnostics visant à orienter les plaintes/signalements et à impliquer progressivement les communes (identification de référents ; formation des personnels concernés dans le prolongement des actions de formation à la LHI, pour réaliser les enquêtes et proposer les suites à donner).	
<b>Evaluation quantitative</b>	La structuration est effective sur les collectivités suivantes (7 communes) : - St Denis (services "Habitat" et "police administrative", MOUS insalubrité) - St André (Service "Habitat" et PCLHI) - TCO (PILHI) - Petite Ile (PCLHI) La structuration est en cours sur les communes suivantes (11 communes), avec des degrés d'avancement différents suivant l'avancement des PCLHI/PILHI : - CIREST (PILHI) --> préfiguration en cours, mise en place de l'équipe opérationnelle prévue 2nd semestre 2017 - CIVIS (PILHI) Transmission de plaintes/signalements aux collectivités ou au PACT RÉUNION pour pré-enquête : 2012 : 29 (collectivités) 2013 : 73 (collectivités) 2014 : 108 (collectivités)	




	2015 : 152 (collectivités + PACT RÉUNION) Réalisation de 42 diagnostics préliminaires par le PACT RÉUNION depuis fin 2015
<b>Commentaires</b>	<p>Il faut davantage impliquer les communes dans le traitement de l'habitat indigne par les outils de police administrative. Il est important que chacun puisse se saisir de ses compétences et exerce le rôle qui lui est dévolu. L'ARS doit se recentrer sur le traitement des situations d'insalubrité avérée à l'aide des outils de police du préfet.</p> <p>La convention entre l'ARS et le PACT RÉUNION est valable jusqu'en 2017, mais sa mise en œuvre révèle quelques difficultés (respect des délais). L'ARS souhaite poursuivre cette externalisation pour gérer la transition le temps que l'ensemble des guichets uniques des PCLHI/PILHI soient opérationnels.</p> <p>Il convient de poursuivre l'implication des communes dans l'utilisation des pouvoirs de police du maires (police générale / police spéciale) et de renforcer l'articulation avec les PILHI car les enquêtes sont aujourd'hui réalisées par l'EPCI mais le maire reste compétent au titre de son pouvoir de police générale et généralement de son pouvoir de police spéciale ; à noter que pour les communes de la CIREST, à l'exception de Bras-Panon, la compétence de police spéciale au titre du Code de la construction et de l'habitation a été transférée à l'EPCI.</p>

## Objectif : Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil


<b>Systematiser l'engagement des procédures d'exécution d'office des travaux et le recouvrement des créances</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	<p>Les TO sont engagés prioritairement pour les arrêtés d'urgence non suivis d'effet et lorsque les logements sont occupés.</p> <p>Les services de la DEAL rencontrent des difficultés à engager les TO de manière systématique : les occupants quittent le logement, difficultés pour trouver des entreprises notamment.</p> <p>On constate également une faible implication des collectivités malgré les incitations financières de l'ANAH.</p>	
<b>Evaluation quantitative</b>	Trois procédures ont été engagées en 2012 et 2013 sur les communes de Saint Denis, Saint Paul et du Port. Elles ont porté sur des travaux de mise en sécurité électrique.	
<b>Commentaires</b>	<p>Plusieurs réflexions à mener :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre en place une MOUS et inciter les propriétaires à réaliser les travaux en mobilisant les aides de l'ANAH</li> <li>- articulation avec les PILHI</li> <li>- le frein est souvent le relogement ; les travaux d'office nécessitent souvent l'hébergement provisoire de la famille ce qui est difficile à mettre en place dans les faits</li> <li>- mettre en place une réflexion sur le fonds Barnier et le FARU.</li> </ul> <p>Depuis l'arrêt du Conseil d'Etat (juillet 2015) dit "arrêt Mathieu" il n'est désormais possible de réaliser des TO que sur les seuls logements occupés.</p>	

<b>Etablir un lien réactif avec le Parquet pour sanctionner les marchands de sommeil</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	<p>Création d'une cellule de lutte contre les "marchands de sommeil", fin décembre 2013, pilotée par le Parquet de St Denis, associant Magistrat référente LHI, CAF, Police/gendarmerie, DRFIP, ARS.</p> <p>Référents désignés et principes de fonctionnement de la cellule redéfinis en octobre 2016.</p> <p>Cellule à créer au Parquet de St Pierre après retour d'expérience sur le fonctionnement de la cellule de St Denis</p>	


<b>Evaluation quantitative</b>	11 procès-verbaux dressés entre 2012 et 2015 8 dossiers étudiés en cellule de lutte contre les "marchands de sommeil" depuis 2014.
<b>Commentaires</b>	La DEAL et l'animateur du pôle départemental devraient intégrer cette cellule en 2017 après validation du Parquet. Des dossiers étudiés en cellule "marchands de sommeil" devraient passer en jugement dans le courant de l'année 2017. Il est nécessaire d'approfondir le travail mené avec le parquet de Saint-Denis avant d'étendre cette action à celui de Saint-Pierre. D'autres actions de ce partenariat peuvent être attendues en dehors de la sanction pénale : le magistrat a plusieurs options (rappel à la loi...)  En parallèle, il y a lieu de travailler aussi sur les astreintes administratives mises en place par la loi ALUR pour renforcer d'une manière générale les sanctions à l'égard des "marchands de sommeil".

<b>Engager des poursuites pour fausses déclarations (allocations logements, revenus fonciers)</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Cette action doit associer la DRFIP également. Il faut envisager des contrôles généraux sur la situation des marchands de sommeil repérés afin que des sanctions soient prononcées.	
<b>Evaluation quantitative</b>	8 dossiers étudiés en cellule de lutte contre les "marchands de sommeil" depuis 2014. 9 dossiers ont été étudiés en service contentieux par la CAF mais pas de suite donnée en raison de difficultés à prouver que le propriétaire-bailleur était responsable de ces dégradations.	
<b>Commentaires</b>	9 dossiers ont été étudiés en service contentieux par la CAF mais pas de suite car il y a des doutes sur l'origine des dégradations. Cette action reste à construire en association avec la CAF. La DRFIP procède à un examen approfondi des situations étudiées en cellule de lutte contre les "marchands de sommeil" ; par ailleurs elle est destinataire de l'ensemble des arrêtés d'insalubrité pour vérification de la déclaration des revenus locatifs.	


## Objectif : Améliorer le partage de l'information

<b>Déployer l'outil @riane-habitat auprès des partenaires Outil de gestion de procédure et édition de courriers</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	L'outil @riane-habitat est déployé au sein de l'ARS mais pas auprès des partenaires ; il s'agit d'un outil de gestion de procédure adapté à la gestion des dossiers ARS, mais dont l'intérêt reste limité pour les partenaires. A l'initiative de la DEAL, une tentative de déploiement de l'outil ORTHI a été réalisée ; l'intérêt de l'outil est cependant limité compte-tenu que la plupart des logements faisant l'objet de procédures d'insalubrité ne disposent pas d'invariant fiscal. Les collectivités déploient par ailleurs dans le cadre de la mise en place des PCLHI/PILHI, des observatoires de lutte contre l'habitat indigne ; le cahier des charges élaboré par l'AGORAH doit permettre de définir un socle commun à ces observatoires pour permettre une agrégation des données à l'échelon départemental.	
<b>Evaluation quantitative</b>		

<b>Commentaires</b>	Une réflexion est à conduire sur les besoins des partenaires de disposer d'un outil partagé : quels besoins ? quels objectifs ? quelles données ? Cet outil doit être un outil d'échange des informations.
---------------------	---


<b>Elaborer et diffuser un annuaire du PDLHI</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Un répertoire des acteurs de la LHI a été réalisé par l'ADIL.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Répertoire effectif et mis en ligne sur les sites internet des partenaires.	
<b>Commentaires</b>	<p>Une réflexion est à conduire avec les partenaires pour savoir si le document répond aux attentes ou doit faire l'objet d'une évolution.</p> <p>L'idée initiale était de faire un annuaire de la LHI. Faut-il déterminer des référents dans chaque institution ? L'objectif est à reformuler dans le cadre notamment de la mise en place du réseau professionnel LHI.</p> <p>Par ailleurs une actualisation de certaines pages apparaît nécessaire.</p> <p>A poursuivre : réactualiser l'outil pour favoriser les liens.</p>	


## Objectif : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police


<b>Organiser des sessions de formation à destination des communes sur les outils coercitifs dont elles disposent en matière de LHI</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	<p>Organisation d'une formation annuelle aux outils de la LHI (2 sessions de 3 jours) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 jours pour les problématiques de LHI en secteur diffus (animation ARS)</li> <li>- 3 jours sur les outils opérationnels de LHI dans les quartiers d'habitat dégradé (animation DEAL)</li> </ul> <p>Ces sessions font l'objet d'un conventionnement ARS/DEAL/CNFPT et d'un financement à hauteur d'environ 4 K€/an pour l'ARS et la DEAL chacune.</p>	
<b>Evaluation quantitative</b>	<p>Les formations à la LHI ont été organisées en 2012, 2014, 2015 et 2016, à raison de 20 agents / session (en moyenne).</p> <p>Les formations aux outils coercitifs de la LHI (session LHI en secteur diffus) ont été dispensées à près de 80 agents des collectivités.</p>	
<b>Commentaires</b>	<p>Au cours des différentes formations, les stagiaires ont souhaité que soit mis en place un réseau professionnel LHI afin d'échanger sur leurs pratiques professionnelles ; le lancement de ce réseau, qui sera copiloté par l'animateur du PDLHI et le CNFPT, a été acté fin 2016 ; il devrait se mettre en place progressivement à partir de 2017.</p> <p>Il est souhaitable que cette action figure dans le futur plan d'actions du PDLHI.</p> <p>La mise en œuvre de ce réseau professionnel doit permettre de traiter de thématiques techniques.</p>	

## Objectif : Renforcer la lutte contre l'habitat non décent

Au titre des actions du plan :


Améliorer le repérage de l'habitat non décent		
<b>Evaluation qualitative</b>	La CAF a renforcé ses contrôles de non décence. - 124 situations de non décence constatées en 2011 - 451 sur les 11 premiers mois de 2016.	
<b>Evaluation quantitative</b>	De 2011 à novembre 2016, 1693 situations de non décence ont été constatées.	
<b>Commentaires</b>	Il existe à la CAF une cellule en charge de ces contrôles, d'où leur augmentation. Le repérage est également alimenté par le TCO ce qui permet d'éviter un double contrôle. Pour améliorer encore le repérage de l'habitat non décent, il est important qu'il soit facile de disposer de la fiche d'auto-évaluation (téléchargement en ligne, guide). Il est nécessaire de communiquer sur ces points.	


Informier sur les droits et devoirs des occupants et des bailleurs		
<b>Evaluation qualitative</b>	Un guide à l'attention des bailleurs ainsi qu'un document à l'attention des occupants, ont été élaborés par la CAF en partenariat avec l'ADIL. Ces deux guides ont chacun fait l'objet d'une réécriture pour actualisation en 2015 et 2016.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Depuis 2011, les guides à l'attention des locataires et des bailleurs sont édités chaque année à 10 000 exemplaires chacun.	

Améliorer l'accompagnement des familles		
<b>Evaluation qualitative</b>	Conventionnement ARS/ADIL (2015-2017) à hauteur de 28,5 K€ Un dispositif d'accompagnement des familles est en cours de mise en place, pour inciter les locataires à faire valoir leurs droits auprès des tribunaux; il s'appuie sur l'expertise apportée par l'ADIL dans le conseil aux locataires, et devrait mobiliser un réseau d'avocats acceptant de travailler en aide juridictionnelle. L'objectif est de mieux lutter contre l'habitat non décent en saisissant les autorités judiciaires compétentes (tribunaux d'instance) et d'inciter les bailleurs à réaliser des travaux avant que les logements ne se dégradent et ne basculent dans l'insalubrité. Le dispositif permet par ailleurs de limiter le recours intempestif à l'ARS pour obtenir des constats de non-décence, et permet de recentrer l'action du Préfet/ARS sur le traitement des situations à forte plus value sanitaire (insalubrité).	
<b>Evaluation quantitative</b>	2 sessions de sensibilisation d'avocats sont prévues en 2017 pour constituer un réseau. A compter de 2017, pour chaque situation qui lui est soumise par l'ARS, l'ADIL expertisera la situation de l'occupant et l'accompagnera dans ses démarches auprès du bailleur et le cas échéant vers le tribunal d'instance.	
<b>Commentaires</b>	Le recours au tribunal n'est pas forcément obligatoire et il faut éviter une judiciarisation systématique des dossiers. Un recours amiable doit être privilégié. L'ADIL récupère les informations utiles et expertise les situations. Si une orientation vers le tribunal apparaît souhaitable, il sera fourni un dossier complet aux avocats du réseau afin de faciliter l'instruction des dossiers.	

	Un travail est à engager sur ce point entre l'ADIL et la CAF. Il y aurait possibilité de communiquer plus d'éléments (cahier des charges à définir).
--	--

#### Au titre des actions de fonds de l'ARS :

<b>Engagement des procédures de police administrative au titre du Code de la santé publique</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	<p>En matière de LHI, la mission de l'ARS est d'appliquer pour le compte du préfet, les procédures de police administrative du Code de la santé publique et de la loi Letchimy : insalubrité, locaux impropres à l'habitation, sur-occupation du fait du bailleur, locaux présentant un danger ponctuel imminent. Elles s'exercent prioritairement à l'encontre des "marchands de sommeil", en particulier en secteur diffus là où il n'existe pas de solutions porteuses de relogement au travers par exemple d'opérations RHI.</p> <p>Les actions développées par l'ARS dans le cadre du PDLHI tendent à renforcer cette mission en améliorant le repérage des "marchands de sommeil" et en structurant les actions LHI afin de recentrer les missions de l'ARS sur le traitement des situations à forte plus value sanitaire (insalubrité au sens du Code de la santé publique).</p>	
<b>Evaluation quantitative</b>	<p>Période 2012-2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 859 plaintes/signalements traités</li> <li>- 158 procédures engagées au titre du Code de la santé publique, pour un total de 303 logements.</li> </ul>	
<b>Commentaires</b>	<p>La mise en place des PCLHI/PILHI permet de structurer la LHI et contribue au recentrage des missions de l'ARS sur le traitement de l'insalubrité.</p> <p>L'ARS reste encore saisie de nombreux signalements qui ne relèvent pas de sa compétence (environ 80%) dont la plupart sont désormais relayés aux équipes PCLHI/PILHI pour enquête préliminaire. Il importe donc de poursuivre les actions en faveur d'une meilleure structuration de la LHI, condition nécessaire pour que l'ARS renforce la lutte contre les "marchands de sommeil" en exploitant les données de repérage des études AGORAH et en réalisant des opérations conjointes ARS/CAF ou ARS/police-gendarmerie sur les parcs locatifs des marchands de sommeil identifiés.</p>	


<b>Contrôle de l'application des arrêtés</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Les arrêtés pris en application du Code de la santé publique font l'objet d'un suivi de leur application en vue de prononcer s'il y a lieu les mainlevées d'insalubrité, et d'engager dans le cas contraire les sanctions administratives (travaux d'office) et des sanctions pénales.	
<b>Evaluation quantitative</b>	<p>Période 2012-2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 210 contrôles de l'application des arrêtés</li> <li>- 90 mainlevées d'insalubrité pour un total de 195 logements.</li> </ul>	
<b>Commentaires</b>	Un renforcement de suivi des arrêtés apparaît nécessaire pour mieux coordonner les actions des partenaires en charge de la réalisation d'office des travaux, de l'accompagnement social des familles, et de l'hébergement ou du relogement des occupants.	


<b>Opérations de contrôle conjointes ARS/CAF ou ARS/police-gendarmerie</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	En cas de suspicion de situation de "marchand de sommeil" à l'occasion d'un contrôle, des enquêtes conjointes sont diligentées à l'initiative de l'ARS sur l'ensemble du parc locatif du	

	propriétaire bailleur, faisant l'objet d'un versement d'allocation logement.
<b>Evaluation quantitative</b>	Période 2012-2015 : - 57 contrôles conjoints sur auto saisine pour un total de 104 logements
<b>Commentaires</b>	Le renforcement de ces opérations conjointes est conditionné à la capacité de l'ARS à se recentrer sur le traitement de l'insalubrité et la lutte contre les marchands de sommeil.

## 2. Comité technique « Actions incitatives et aménagement »

**Objectif** : Améliorer la connaissance et l'efficacité des dispositifs LHI


<b>Elaborer un répertoire de la LHI</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Le répertoire a été réalisé par l'ADIL. Il recense l'ensemble des acteurs de la LHI à La Réunion par catégories (diagnostic, traitement, financement). Ce répertoire était l'étape préalable à l'action suivante qui nécessitait de repérer les différents acteurs.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Il a été décidé de ne pas imprimer ce répertoire mais de le diffuser au travers des sites de certains partenaires (ADIL, DEAL et AGORAH).	
<b>Commentaires</b>	Ce répertoire nécessiterait aujourd'hui d'être complété, notamment en insérant pour chaque institution un référent ou un contact afin d'en faire un véritable outil de travail et de coordination entre acteurs.	

<b>Réaliser une analyse qualitative et quantitative des actions de LHI et identifier les freins dans le traitement des dossiers d'amélioration lourde</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Une étude financée par la DEAL et réalisée par l'ADIL est en cours de finalisation.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Elle apporte plusieurs pistes de réflexions pour une amélioration du traitement de l'habitat dégradé à La Réunion.	
<b>Commentaires</b>	Les solutions préconisées dans le cadre d'une réflexion collégiale pourraient être reprises dans le cadre d'une action du prochain plan visant à lever les freins aux traitements de l'amélioration de l'habitat.	


**Objectif** : Observer et repérer

<b>Inciter à la mise en place de PCLHI</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TCO : Plan d'action du PILHI en vigueur et renouvellement de la convention ;</li> <li>- Petite Ile, Saint André, CIREST : plans d'actions validés et actions à mettre en place ;</li> <li>- CIVIS : études PILHI en cours ;</li> <li>- CINOR : marché PILHI à lancer en 2017</li> </ul>	

<b>Evaluation quantitative</b>	Fin 2017, les études pourraient être réalisées sur 100 % du territoire.
<b>Commentaires</b>	100 % du territoire a engagé une démarche PILHI. La mise en place d'un plan local est aujourd'hui une obligation légale. Une délibération est en cours. Fin 2017, tout le territoire pourrait être couvert. LA CIREST partirait sur la même organisation que le TCO. Un travail avec l'AGORAH sera entrepris sur les données à transmettre.

<b>Développer au niveau EPCI l'observation de l'habitat précaire et insalubre repéré à l'échelle communale</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Un observatoire est porté par le TCO. Un observatoire régional est animé par l'AGORAH, qui a également réalisé un guide de bonnes pratiques pour les observatoires des PILHI à venir.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Restitution du guide sur les territoires des EPCI.	
<b>Commentaires</b>	Un important travail de sensibilisation a été entrepris. Le guide est téléchargeable. L'homogénéisation des données pour un traitement régional est une action de long terme. Action à poursuivre dans le prochain plan.	


## Objectif : Traiter l'habitat indigne par des dispositifs incitatifs


<b>Réfléchir aux conditions d'une mise en œuvre efficace de l'ANAH</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Cette action a été intégrée à l'étude confiée à l'ADIL sur l'analyse quantitative et qualitative des actions de LHI.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Plusieurs pistes pour une mise en œuvre effective sont proposées par l'étude réalisée par l'ADIL, notamment le fléchage vers l'ANAH de situations repérées prédéfinies.	
<b>Commentaires</b>	En parallèle du dispositif d'aide à l'amélioration, plusieurs actions ont été permises par le concours de l'ANAH : - OPAH de Saint André - Revitalisation du centre bourg de Cilaos - Financement des études pré-opérationnelles Le dispositif LOUER ABORDABLE devrait permettre un rôle accru de l'ANAH.	

<b>Définir les conditions de mise en œuvre d'un dispositif d'auto-amélioration accompagnée pour les propriétaires occupants</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Un accord cadre entre le TCO, la DEAL, la CAF, la FAP et les Compagnons Bâisseurs a été mis en place pour réaliser des OGRAL sur le TCO sur 3 ans. En 2015 et 2016, mise en place de 4 OGRAL : Bernica, Tan Rouge (Saint Paul), Dos D'âne (Possession) et Monvert (Trois Bassins) —> environ 90 logements seront concernés par ce dispositif. (convention cadre sur 3 ans avec 30 OGRAL/an).	
<b>Evaluation quantitative</b>	Hors OGRAL, les opérateurs agréés sont réticents en raison de plusieurs difficultés sur les	

	<p>points suivants : mobilisation des bénéficiaires, délais trop longs, compétences des intervenants, assurance...</p> <p>Concernant les ARA, le bilan est à nuancer car la cible n'est pas celle visée. Cette démarche à destination des propriétaires occupants impécunieux est confondue avec l'outil OGRAL (destinée aux occupants sans titre).</p>
<b>Commentaires</b>	<p>Il n'y a pas assez d'acteurs aujourd'hui pour développer cette action à La Réunion. Une diversification est nécessaire (émergence d'un réseau d'artisans, régie intercommunale...).</p> <p>Pour des interventions plus lourdes que celles réalisées dans le cadre de l'OGRAL, un couplage d'intervention avec les Compagnons Bâisseurs pourrait être envisagé avec un financement complémentaire. Les Compagnons Bâisseurs pourrait également demander un agrément et piloter l'ensemble d'une opération (travaux lourds et auto-réhabilitation accompagnée).</p> <p>Il faudra suivre l'action entreprise par les CB au Port en partenariat avec la SIDR, même si celle-ci est d'une moins grande ampleur qu'une auto-réhabilitation.</p> <p>Réflexion à relancer dans le cadre du prochain plan.</p>

## Objectif : Aménagement et foncier

<b>Mettre en œuvre les dispositions de la loi Letchimy prioritairement aux occupants en zones à risques.</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Une réflexion a été entamée avec la commune de Saint Paul qui n'a pas abouti.	
<b>Evaluation quantitative</b>		
<b>Commentaires</b>	Personne n'a été assez réactif sur ce sujet et il apparaît nécessaire de travailler sur l'utilisation du fonds Barnier. Action à mettre en œuvre.	

<b>Participer aux réflexions autour de la création du futur GIP indivision</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Une étude a été subventionnée par l'Etat dont la mise en œuvre par le PILHI du TCO avec la Chambre des Notaires doit commencer pour aboutir à des propositions de méthodes et de solutions de sorties d'indivision (coût de l'étude 80 000 € financée à 50 % par l'Etat).	
<b>Evaluation quantitative</b>		
<b>Commentaires</b>	En cours (date prévisionnelle de validation : avril). Accompagnement des deux offices de l'ouest pour les sorties de l'indivision. Elargir à d'autres pistes de réflexion dans le cadre du prochain PDLHI.	

## Objectif : Améliorer le pilotage de la LHI au niveau territorial

<b>Mettre en place des équipes d'animation de la LHI au niveau des EPCI</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Une équipe d'ingénierie a été mise en place sur le PILHI du TCO qui comprend : un	




	<p>coordonnateur, trois COP et une chargée d'affaires sociales (629 539 € en 2013-2016) auxquels s'ajoutent en 2016 deux chargés d'affaires sociales et un technicien (670 832 € jusqu'en 2019).</p> <p>La préfiguration sur le PILHI CIREST : un chargé de projet et une chargée d'affaires sociales (335 901€).</p>
<b>Evaluation quantitative</b>	
<b>Commentaires</b>	


### 3. Comité technique « Actions sociales »


#### **Objectif : Informer les partenaires**

<b>Porter à la connaissance des acteurs de terrain les différentes ressources et acteurs de chaque territoire et une connaissance des dispositifs départementaux</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Lors de quatre sessions (une par territoire), une action de sensibilisation des travailleurs sociaux a été réalisée au cours de laquelle ont notamment été présentés le guide de repérage et le répertoire (février-mars 2016). Une première action de ce type avait été réalisée sur le même format deux ans auparavant.	
<b>Evaluation quantitative</b>	4 réunions, soit une réunion par territoire, réunissant environ 90 personnes à chaque fois.	
<b>Commentaires</b>	Actions en réponse à une attente très forte des acteurs de terrain. Intérêt confirmé, dû notamment au turn-over très fort des travailleurs sociaux et autres intervenants de terrain. Action à renouveler régulièrement au travers du prochain plan.	


#### **Objectif : Accompagner les ménages dans les procédures**

<b>Elaborer un cahier des charges pour une MOUS " insalubrité en diffus "et mettre en place la MOUS</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Une MOUS a été mise place pour le traitement de l'insalubrité diffuse sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint Denis (2014 - 2017).	
<b>Evaluation quantitative</b>	Sur trois ans, au rythme de 30 familles bénéficiant d'un suivi par la MOUS, c'est au total 90 ménages qui ont pu être accompagnés vers le relogement ou l'hébergement provisoire.	
<b>Commentaires</b>	La coordination de l'action de la MOUS avec l'intervention sur le bâti (Travaux d'office notamment) reste à renforcer. Le pré-repérage interroge également. L'acceptation par le ménage de la proposition de relogement reste la principale difficulté en fin de processus d'accompagnement du fait notamment de l'absence de paiement de loyers par ce dernier pendant une période pouvant aller jusqu'à plusieurs trimestres. Dispositif à étendre sur les territoires non pourvus d'équipes PILHI le cas échéant, mais en les maillant mieux avec l'ingénierie sur le bâti (les équipes PILHI étant compétentes sur ces deux volets).	

<b>Recenser et définir les besoins en accompagnement de deux populations repérées par les textes : les ménages avec une procédure insalubrité ARS en cours et les ménages relevant de la loi Letchimy sur le statut d'occupant sans titre en zone à risques</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Une réflexion reste à mener sur l'accompagnement social, sur la base d'un premier retour d'expérience des PILHI et de la MOUS de Saint Denis.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Ce travail est accompli par les chargés d'affaires sociales au sein des PILHI, mais qui ne couvre que le territoire ouest pour l'instant.	
<b>Commentaires</b>	<p>Les publics victimes d'insalubrité sont formellement et systématiquement considérés comme publics prioritaires par les services de l'Etat, DJSCS et sous-préfectures. Leur recensement et l'identification des besoins d'accompagnement devront être renforcés dans le prochain plan, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'appui des PILHI en cours de mise en place sur les différents territoires du département,</li> <li>- le lancement d'un appel à projet pour une prestation dédiée à ce type d'accompagnement dans le cadre du FNAVDL.</li> </ul>	

<b>Cibler les publics les plus "éloignés" de tous les dispositifs et rechercher les moyens de les atteindre (via les PCLHI)</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Elaboration d'une grille de cotation dans le cadre du PDALHPD 2016-2021 permettant de repérer les publics les plus en difficulté. Grille PDLHPD testée par le PILHI TCO.	
<b>Evaluation quantitative</b>	<p>Un soutien financier est apporté par la DJSCS aux Compagnons Bâisseurs. Le relai a ensuite été pris par le biais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'actions de type OGRAL en cours d'expérimentation avec le même opérateur</li> <li>- d'actions de relogement ou d'hébergement conduites par les services de l'Etat sur les contingents réservataires ou par la mobilisation de logements d'accueil d'urgence des communes.</li> </ul>	
<b>Commentaires</b>	Action à poursuivre et à renforcer dans le cadre de la mise en œuvre du prochain plan. La mise en œuvre concrète de la grille et le repérage/suivi par la CCLHI seront les outils clés de ce ciblage.	

**Objectif** : Reloger temporairement ou durablement selon la situation des publics

<b>Définir les besoins de logements tiroirs (temporaires) pour permettre un relogement provisoire pendant la durée des travaux et recenser les dispositifs existants</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Le CIAS avait mis en place une action sur les logements tiroirs. La DJSCS a tenté de travailler	

	sur ce dispositif afin de savoir s'il était duplicable (non abouti).
<b>Evaluation quantitative</b>	Action abandonnée
<b>Commentaires</b>	Non envisagée dans le prochain plan

<b>Mobiliser les contingents réservataires pour des réponses de relogement durable en fonction de la situation des ménages</b>		
<b>Evaluation qualitative</b>	Mobilisation orchestrée et pilotée par la CCLHI mise en place en juin 2017, avec une implication au coup par coup de différents partenaires gestionnaires de contingents réservataires, mais le contingent de l'Etat reste prépondérant.	
<b>Evaluation quantitative</b>	Un tableau de suivi partagé entre services recense les ménages à reloger : environ 35 ménages par an, sur un retour d'expérience de 18 mois.	
<b>Commentaires</b>	A généraliser dans le cadre du prochain plan, avec le renforcement du rôle de la CCLHI. La CAF travaille sur un suivi par propriétaire de logement non décent => croisement avec l'ARS à étudier dans le cadre du prochain plan.	

Le PDLHI de La Réunion a été installé le 17 juin 2011 dans l'objectif de répondre à 3 enjeux majeurs :

- la santé publique, avec un parc potentiellement insalubre de plus de 16 000 logements, soit environ 6% du parc total,
- la prise en compte, dans le traitement de ce parc, des spécificités réunionnaises, nécessitant de l'adaptation et de l'innovation dans les pratiques,
- une plus grande efficacité par le décloisonnement des actions des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Pour ce faire, différents principes d'organisation ont été retenus.

Tout d'abord, il est apparu opportun de retenir un large périmètre d'intervention, incluant toutes les formes d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre), afin de traiter l'habitat indigne dans toutes ses composantes. A travers cette transversalité, une priorité a cependant fait consensus : la lutte contre les "marchands de sommeil".

Ensuite, il est apparu naturel d'articuler les actions du pôle avec les dispositifs pré-existants, au premier rang desquels figure le PDALPD.

La coordination des partenaires a quant à elle été envisagée sous l'angle du respect des prérogatives de chacun. Ainsi, il a été décidé d'élaborer un plan d'actions basé sur des objectifs prioritaires partagés, comme le renfort du repérage et du signalement de l'habitat indigne ou encore l'accompagnement des familles. Ce programme d'actions a été validé le 29 novembre 2011, et s'est articulé autour de 3 piliers : les actions coercitives, les actions incitatives et aménagement et enfin, les actions sociales.

La composition du pôle a permis de réunir, sur la base du socle Préfecture (qui préside le pôle) / ARS / DEAL / DJSCS (pilotes des 3 piliers d'actions), un large partenariat : Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, ADIL, AGORAH (agence d'urbanisme), AIVS (agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation Abbé Pierre, EPCI, etc.

Son fonctionnement s'est organisé autour d'un comité de pilotage et de comités techniques correspondants aux 3 piliers du plan d'actions.

Lors de ces 6 premières années d'existence, le pôle a rempli son rôle d'impulsion d'actions à l'échelle départementale, complémentaire à l'échelle intercommunale ou communale, tout autant stratégiques.

Face à une insalubrité de plus en plus diffuse, les partenaires se sont particulièrement attachés à structurer la lutte contre l'habitat indigne pour mieux le repérer et mieux le traiter. Peuvent notamment être citées :

- la mise en place de plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI/PILHI),
- le renforcement de la lutte contre les "marchands de sommeil" par exemple à travers la création d'une cellule dédiée, pilotée par le parquet de Saint-Denis, et associant le magistrat référent, la CAF, les services de la police et de la gendarmerie, la DRFIP et l'ARS,
- la mise en place de l'observatoire de l'habitat indigne par l'AGORAH, avec la publication fin 2016 du guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption, assurant la garantie d'un regard harmonisé sur les modes de faire et une lecture commune des situations identifiées,
- l'institution de 2 sessions annuelles de formation à destination des collectivités, l'une axée sur la LHI en secteur diffus et les mesures coercitives organisée par l'ARS et l'autre orientée vers les outils opérationnels de la LHI dans les quartiers d'habitat dégradé organisée par la DEAL.

Cependant, l'ambition conférée au 1<sup>er</sup> plan d'actions n'a que partiellement été atteinte, en raison principalement d'un déficit d'animation et d'un schéma de gouvernance lourd et complexe qui, en l'absence d'animation dédiée, s'est retrouvé déconnecté de la faculté des services référents (ARS / DEAL / DJSCS) à assurer un co-pilotage du pôle à côté de leurs missions quotidiennes.

C'est pourquoi il a été décidé de mettre en place en octobre 2016 une animation dédiée du PDLHI, assurée par l'ADIL. Sur la base d'une évaluation partenariale du 1<sup>er</sup> plan d'actions, qui s'est achevé le 31 décembre 2016, et d'une gouvernance simplifiée et clarifiée, un nouveau plan d'actions a été partagé par les acteurs du pôle. Si la lutte contre les "marchands de sommeil" reste une priorité forte (notamment, instauration de la commission de coordination de la LHI – cf. infra), la montée en puissance des collectivités constitue un des enjeux majeurs de ce nouveau plan, en particulier à travers la mise en place du réseau des acteurs de la LHI.

# Gouvernance du Pôle

---

Le PDLHI est doté de différentes instances de gouvernance.

## **1 Le comité de pilotage départemental**

Présidé par le Sous-Préfet en charge de la lutte contre l'habitat indigne, le comité de pilotage constitue l'instance stratégique et décisionnelle du Pôle. Il est chargé de fixer les orientations, d'arrêter le plan d'actions, et d'évaluer le fonctionnement du Pôle sur la base des bilans préparés par le comité technique de suivi.

Le comité de pilotage se réunit a minima une fois par an.

Le comité de pilotage est composé de l'ensemble des membres du PDLHI :

- M. le Sous-Préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne,
- M. le Président de du Conseil régional,
- Mme la Présidente de Conseil départemental,
- MM. les Présidents des EPCI,
- M. le Directeur de la DEAL,
- M. le Directeur de la DJSCS,
- M. le Directeur général de l'ARS OI,
- M. le Directeur de la DRFIP,
- M. le Procureur du Parquet de Saint Denis,
- M. le Procureur du Parquet de Saint Pierre,
- M. le Général commandant de la Gendarmerie nationale,
- M. le Directeur de la Sécurité publique,
- M. le Directeur de la CAF,
- M. le Président de l'AMDR,
- M. le Président de l'ARMOS,
- M. le président de la COMED,
- M. le Directeur de l'ADIL,
- M. le Directeur de l'AGORAH,
- Mme la Directrice de l'AIVS,
- M. le Directeur de la Fondation Abbé Pierre,
- Mme la Directrice du PACT RÉUNION.

## **2 Le comité technique de suivi**

Le comité technique de suivi est l'instance opérationnelle du Pôle chargée de décliner les orientations fixées par le comité de pilotage. Il est composé des « techniciens » qui traitent les dossiers dans leurs champs de compétences respectifs. Il doit assurer la coordination de la LHI dans le département. Il est également le lieu de proposition d'actions au vu des questions traitées. Il se réunit a minima deux fois par an.

Le comité technique de suivi est composé de :

L'ARS OI  
La DEAL  
La DJSCS

La CAF  
Les coordonnateurs PILHI  
L'ADIL  
L'AGORAH  
La Fondation Abbé Pierre  
Les Compagnons Bâisseurs  
L'animateur du PDLHI

Ce comité pourra associer, en fonction de l'ordre du jour, d'autres membres experts.

### **3 La commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI)**

La commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI) assure le suivi des arrêtés d'insalubrité. Cette commission a été installée officiellement par le Sous-Préfet référent en matière d'habitat indigne le 29 mai 2017. C'est le lieu privilégié d'échange d'information et de suivi pour le traitement de ces situations, entre les services traitant l'insalubrité de sa constatation à la réalisation des travaux d'office et les équipes PILHI présentes dans les territoires. Elle se réunit chaque mois.

La CCLHI est composée de :

L'ARS OI  
La DEAL  
La DJSCS  
Les PILHI  
L'animateur du PDLHI

Cette composition peut varier en fonction des situations traitées par la CCLHI.

Les réflexions des groupes de travail réunis pour établir un bilan de l'action du Pôle et, sur cette base, un nouveau plan d'actions, ont abouti à l'élaboration de 27 actions regroupées au sein de 7 grands objectifs dont un transversal relatif à la gouvernance du Pôle.

## Axe transversal : Améliorer la gouvernance du PDLHI

L'objectif du Pôle est de mettre en œuvre le présent plan d'actions, grâce à un partage des connaissances et expériences de chaque partenaire, dans le respect des métiers et responsabilités de chacun. L'enjeu d'améliorer la gouvernance du Pôle participe à cet objectif.

Modalités de mise en œuvre	
	<b>Calendrier et moyens</b>
Articuler les actions du PDLHI et du PDALHPD	<i>Tout au long du plan</i>
Identifier les besoins d'échanges entre les différents acteurs de la LHI et organiser le lien entre ces acteurs	<i>Tout au long du plan</i>
Valoriser les actions mises en œuvre, développer des actions de communication sur les actions mises en œuvre par les membres du Pôle : - en interne, (cf. action 3-1) - en externe, comme levier coercitif (cf. actions 1-1 et 6-7)	<i>Tout au long du plan</i>
Renforcer la visibilité du Pôle en adoptant un logo commun utilisé par l'ensemble de ses membres	<i>2017</i>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	Animateur
<b>Acteurs impliqués</b>	Ensemble des acteurs de la LHI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Participations croisées des animateurs aux réunions des instances dont l'ordre du jour concerne la LHI Mise en place de la commission Suivi des indicateurs des actions visées dans cette fiche Création d'un logo

# Plan d'actions 2017-2021

## Axe 1 : Sensibiliser et informer les acteurs de terrain à la LHI

Pour être efficace, la politique de lutte contre l'habitat indigne a besoin de la mobilisation de l'ensemble des acteurs, de terrain notamment, pouvant repérer des situations d'habitat indigne. En tant que relais, il est par ailleurs nécessaire que ces acteurs puissent connaître le rôle de chacun dans la mise en œuvre de cette politique. Des actions de sensibilisation sont nécessaires pour une telle mobilisation et apporter une connaissance du rôle de chacun.

### Action 1-1 : Poursuivre ou entreprendre des actions de sensibilisation à destination des acteurs de terrain aux actions de la lutte contre l'habitat indigne

#### Objectifs

Les acteurs de terrain, du fait de leurs nombreuses compétences et missions, n'ont pas toujours une connaissance suffisante du domaine de la LHI, des partenaires vers lesquels se tourner ou du rôle qu'ils ont à jouer, alors qu'ils peuvent être un relais et plus généralement participer à la mise en œuvre de la politique de la LHI, notamment pour le repérage (cf. action 2) et le traitement des situations de l'habitat indigne.

Trois types d'acteurs sont notamment ciblés :

- les travailleurs sociaux,
- les personnels de police ou de gendarmerie,
- les acteurs associatifs.

#### Modalités de mise en œuvre

##### Calendrier et moyens

Recenser et prioriser les acteurs sur le territoire qui peuvent constituer des relais des dispositifs existants : Maisons départementales, CCAS, aides à domicile, professions médicales et paramédicales, associations d'entraide, SLIME ...

*Tout au long du plan*

Disposer de référents au sein des institutions, des associations et des professions relayant les actions du pôle auprès des acteurs repérés pour cette action.

*Second semestre 2017*

Organiser des réunions de sensibilisation apportant à ces acteurs la connaissance des dispositifs et relais nécessaires pour faire remonter les situations constatées.

*Tout au long du plan*

Diffuser des articles dans les revues professionnelles des acteurs recensés.

*Tout au long du plan.*

Diffusion de communiqués du pôle via une newsletter.

*Tout au long du plan.  
Moyens de l'ADIL et du CNFPT.*

#### Porteur de l'action (pilote)

#### Acteurs impliqués

#### Indicateurs d'évaluation et d'impact

Animateur du pôle

ARS OI, DEAL, CNFPT

Nombre d'acteurs recensés et sensibilisés

Nombre de situations recensées par ces acteurs de terrain

Nombre de sessions organisées

Nombre d'agents sensibilisés et informés

Nombre d'articles diffusés

Nombre de newsletter diffusées



## Action 1-2 : Actualiser et diffuser le répertoire des acteurs de la LHI

---

### Objectifs

Chaque partenaire impliqué dans la LHI utilise, dans son champ de compétences, les outils qui sont mis à sa disposition. Toutefois pour que l'action publique soit efficace, il est bien souvent nécessaire de mobiliser, en complément, des dispositifs dont l'utilisation relève d'autres partenaires

L'ADIL a réalisé en 2015, pour le compte de la DEAL, un répertoire des acteurs de la LHI. Ce répertoire doit permettre à l'ensemble des acteurs de repérer qui fait quoi en matière de lutte contre l'habitat indigne (repérage, diagnostic, traitement...) afin de trouver les interlocuteurs nécessaires pour accomplir leurs missions et orienter les publics qu'ils accompagnent ou qu'ils reçoivent. Pour atteindre ces objectifs, le répertoire doit être mis à jour régulièrement et consultable sur l'ensemble des sites internet des acteurs de la LHI.

### Modalités de mise en œuvre

<b>Calendrier et moyens</b>	
Mise à jour régulière des acteurs participants à la LHI en indiquant un référent pour chaque institution.	<i>Tout au long du plan.</i>
Diffusion du répertoire dans le cadre des actions de sensibilisation et d'information et sur les sites des partenaires.	<i>Tout au long du plan.</i>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	ARS OI, ADIL
<b>Acteurs impliqués</b>	Ensemble des acteurs de la LHI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Réalisation de l'actualisation. Nombre de sessions où ce répertoire est présenté. Nombre de sites diffusant ce répertoire.

## Axe 2 : Repérer et connaître les situations d'habitat indigne

Le repérage est un préalable de la lutte contre l'habitat indigne. Cette action prend cependant beaucoup de temps et se révèle coûteuse pour les collectivités porteuses de projet. De plus, pour être efficace, il convient que le repérage soit renouvelé très régulièrement et s'appuie sur des acteurs multiples.

### Action 2-1 : Poursuivre l'observation et l'harmonisation de la donnée remontant à l'ORHI

#### Objectifs

L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne est un outil partenarial rassemblant l'ensemble des acteurs de la LHI créé en 2015 et piloté par l'AGORAH. Il a pour principaux objectifs de :

- valoriser et capitaliser les données nouvellement produites dans le cadre des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'Habitat indigne (PCLHI-PILHI) ;
- centraliser, homogénéiser les données existantes et développer un système de remontée de l'information ;
- proposer des analyses dynamiques des données en vue de mesurer l'évolution du phénomène et établir un bilan des actions de résorption menées ;
- coordonner, communiquer, animer des temps d'échanges, de restitutions avec les acteurs de la LHI.

Par ailleurs, le traitement de l'habitat indigne passe obligatoirement par la création d'un outil de suivi à l'échelle du territoire concerné (communes ou EPCI). Cet outil permet le suivi au quotidien de l'avancement des projets et des dispositifs mis en œuvre. Il sera aussi la base de données essentielle à l'observatoire local de l'habitat indigne. Il est important de structurer une base de données qui permet à la fois de suivre l'activité et de produire des éléments de synthèse et d'évaluation.

#### Modalités de mise en œuvre

Dans la continuité du travail partenarial déjà engagé en 2015 et 2016, l'AGORAH poursuivra l'alimentation des bases de données de l'ORHI, collectées auprès des EPCI à travers :

- les éléments de connaissance produits en phase de diagnostic PILHI,
- les actions engagées lors la mise en œuvre des plans de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur les outils territoriaux développés par les équipes opérationnelles dédiées (de type guichet unique, observatoire, fichier de suivi) en lien avec l'évaluation annuelle des plans.

Le guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption publié par l'AGORAH en 2016 sera valorisé et présenté dans chaque territoire. Il décrit notamment l'ensemble des indicateurs « socles » communs indispensables à produire dans le cadre des PILHI et de leur suivi.

Des procédures de remontée d'informations avec les EPCI et les équipes en place seront à définir via l'ORHI.

Création d'un outil de suivi

Structuration des bases de données

#### Calendrier et moyens

Publication fin 2017 des premiers résultats 2015-2016 de l'observatoire.

*Nouvelle couverture complète du territoire réunionnais envisagée à partir des diagnostics PILHI pour 2018 avec l'intégration des résultats CINOR et CASUD*

*Montée en puissance progressive de la production des indicateurs clés de l'observatoire sur les actions de résorption entreprises.*

**Porteur de l'action (pilote)**

**Acteurs impliqués**

**Indicateurs d'évaluation et d'impact**

AGORAH, PILHI TCO

Membres du Comité technique de l'ORHI (DEAL, ARS, EPCI...)

Cf. fiches 4, 8 et 11 du guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption - AGORAH 2016 disponible sur le site [www.agorah.com](http://www.agorah.com)

Utilisation effective de l'outil créé par les territoires

## Action 2-2 : Améliorer la connaissance du parc locatif privé et notamment celle des copropriétés

### Objectifs

Plus d'un ménage sur 5 réside dans le parc locatif privé à La Réunion. Pourtant, c'est au sein de ce parc que résident les ménages les plus captifs, donc les plus exposés à des risques d'habitat indigne. Or, ce parc est mal connu alors que jusqu'en 2008-2009, les mécanismes de défiscalisation pour soutenir les investissements locatifs privés ont contribué à l'augmentation importante de ce parc, dirigé vers la copropriété.

Modalités de mise en œuvre	
	Calendrier et moyens
S'appuyer sur les démarches existantes et à venir pour préciser les actions à conduire :	2017-2018 – financement à 50 % par l'ANAH
- étude TCO sur le parc locatif privé	
- registre d'immatriculation des copropriétés	Copropriétés > à 50 lots : 2017 Copropriétés < à 50 lots : 2018
- étude de la FPIR sur la connaissance du parc privé	
- au travers l'exemple de la « copropriété » la Chaumière à St Denis, inciter les communes et EPCI à investir le champ des études pré opérationnelles qui sont des démarches préalables indispensables à la mise en œuvre des outils ANAH. Faire savoir que l'ANAH vient en accompagnement des projets des collectivités.	2017
- étude pré-opérationnelle OPAH Saint-André : au terme du rendu du bureau d'étude prévu en septembre 2017, contribuer avec la collectivité au choix du bon dispositif selon les résultats des enquêtes et la typologie des propriétaires.	
- observatoire des loyers privés, enjeux d'extension à l'échelle départementale en 2017 et de pérennisation sur les années suivantes – financement Etat et EPCI, la participation de ces derniers devant monter en puissance au fil des ans	Chaque année Financement Etat / EPCI (participation à faire monter en puissance)
- mise à disposition mais pour une utilisation interne de Filocom (agrégé), millésime 2015.	
En extraire le parc potentiellement indigne à l'aide de la méthode ayant permis de réaliser l'extraction de ce parc au niveau national	Tout au long du plan
Comparer les premiers résultats avec ceux des territoires couverts par un PILHI et déterminer s'il est possible de généraliser la méthode aux autres territoires	Tout au long du plan
Sur la base de ces différentes sources, réfléchir, si besoin identifié, à une étude transversale complémentaire.	2018 / 2019

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	DEAL (et notamment ANAH)
<b>Acteurs impliqués</b>	AGORAH, ADIL
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Réalisation d'une étude transversale Connaissance du nombre et de la localisation des copropriétés, notamment de celles en difficultés (plan de redressement / liquidation)

## Action 2-3 : Expérimenter sur la commune de Saint André le permis de louer

### Objectifs

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un régime d'autorisation préalable à la location (permis de louer) afin de freiner l'action des marchands de sommeil et de contrôler la qualité des logements mis en location sur un territoire. Le contrôle administratif vise des zones particulières délimitées par les autorités locales (communes ou EPCI) présentant une proportion importante d'habitats indignes. Ce régime d'autorisation préalable permet également de cibler des catégories de logements spécifiques (studio, « chambres de bonnes » ...). La commune de saint André souhaite tester ce dispositif.

Modalités de mise en œuvre	
	<b>Calendrier et moyens</b>
Délibération de l'organisme délibérant : - de l'EPCI, compétent en matière d'habitat - de la Commune (volontaire)	1 <sup>er</sup> semestre 2018
Définition du contenu de la délibération : - l'identification des zones soumises à l'autorisation préalable de mise en location - les ensembles immobiliers concernés : catégories et caractéristiques - la date d'entrée en vigueur du dispositif (délibération + 6 mois) - le lieu et les modalités de dépôt d'une demande d'autorisation préalable	1 <sup>er</sup> semestre 2018
Transmission de la délibération (exécutoire) à : - la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) - la Caisse de mutualité sociale agricole	1 <sup>er</sup> semestre 2018
Lors du rejet d'une demande : - une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 € en cas de mise en location - la saisine du Préfet - la non délivrance pour un logement faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité	2 <sup>nd</sup> semestre 2018

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	Commune de Saint-André (service Habitat)
<b>Acteurs impliqués</b>	CAF, services de l'Etat, services fiscaux
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Prise de la délibération Nombre de demandes de permis de louer Nombre de demandes rejetées

## Axe 3 : Accompagner et former les acteurs de la LHI

Le PDLHI a pour vocation de structurer et coordonner le travail en réseau entre les différents acteurs de la LHI. Son action doit être facilitante pour ces acteurs en les accompagnant en matière de formations, d'informations, de connaissances des champs d'intervention de chacun, en permettant entre eux les échanges et le partage d'expériences.

### Action 3-1 : Favoriser les échanges et la reproduction des bonnes pratiques entre acteurs

#### Objectifs

Les acteurs de la LHI, notamment les collectivités, ne sont pas tous au même niveau d'avancement et de structuration en matière de LHI. Le rôle du Pôle est de faciliter les échanges entre ces acteurs afin que tous puissent bénéficier des bonnes pratiques développées localement par certains, ainsi que de celles déjà mises en œuvre sur le territoire national.

Cela nécessite une bonne connaissance mutuelle des champs d'intervention de chacun, des articulations entre les différents acteurs et pour faciliter les liens et échanges d'identifier des référents au sein de chaque institution.

Modalités de mise en œuvre	
	<b>Calendrier et moyens</b>
Organiser le réseau professionnel LHI via la plateforme d'échanges du CNFPT	2017
Réaliser des fiches bilans des actions engagées et les diffuser aux partenaires du pôle	Tout au long du plan
Organiser des journées d'échanges permettant le partage des actions éprouvées localement.	Tout au long du plan Moyens du CNFT
Identification des référents. <i>Action en lien avec l'action 1-2</i>	2017

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	Animateur
<b>Acteurs impliqués</b>	Ensemble des acteurs de la LHI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Ouverture de la plateforme d'échanges Nombre d'inscription à cette plateforme Nombre de documents déposés sur cette plateforme Utilisation réelle de la plateforme par les acteurs Nombre de fiches bilans rédigées et diffusées Nombre de journées d'échanges organisées Nombre de référents identifiés

## Action 3-2 : Former les collectivités à la LHI

### Objectifs

Les collectivités territoriales doivent connaître et savoir mobiliser les dispositifs partenariaux, sociaux, juridiques face à des situations souvent complexes, pour recourir aux procédures spécifiques et adaptées, permettant de soustraire les occupants au risque sanitaire lié au mal-logement.

Modalités de mise en œuvre	
<p>Convention tripartite entre CNFPT, ARS et DEAL signée en 2015 ; elle est reconductible sur cinq ans. Elle formalise la mise en place de deux modules de formation intitulés : « Traitement des situations d'habitat indigne en secteur diffus » (volet piloté par l'ARS) et « Outils opérationnels de traitement dans les zones ou quartiers d'habitat indigne » (volet piloté par la DEAL). Enjeu = pérennisation de cette session annuelle double et complémentaire dans le programme annuel de formation du CNFPT</p>	<p><b>Calendrier et moyens</b> <i>Convention CNFPT/DEAL/ARS signée pour une durée de 5 ans (2015-2019) – Logistique assurée par le CNFPT</i></p>
<p>Mise en place d'un réseau des acteurs de la LHI et mise en œuvre de ce réseau : information / formations / retours d'expériences et échanges de bonnes pratiques.</p>	<p><i>Pilotage du réseau par l'animateur PDLHI – 2017 et mise en œuvre tout au long du plan</i></p>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	DEAL, ARS, animateur
<b>Acteurs impliqués</b>	ADIL, CNFPT, Collectivités et autres acteurs LHI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre de formations ARS/DEAL Nombre de réunions du réseau des acteurs de la LHI Nombre de thématiques abordées Nombre de participants/structures Evaluation qualitative et quantitative de l'action en fin de plan

### Action 3-3 : Favoriser la mutualisation des actions (études, financements...)

#### Objectifs

Les acteurs / territoires mènent des actions qui peuvent interagir les unes avec les autres (ex. : étude du PILHI TCO sur les LTS du Port, alors que la CINOR est confrontée au même problème à St-Denis), ou être déployées d'un territoire à un autre (ex. : étude de la CIREST sur l'habitat indigne en zone à risques, qui intéressera d'autres territoires).

Dans le premier cas, il peut exister des doublons ou chevauchements, générateurs de gaspillage ; dans le second, il est indispensable qu'il soit tiré bénéfice de la 1ère expérience mise en œuvre.

#### Modalités de mise en œuvre

Veille et alerte des membres permanents du pôle sur les différentes actions conduites par les territoires dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique publique de l'habitat et en particulier dans le cadre des PILHI. Le réseau des acteurs de la LHI jouera un rôle essentiel à travers les échanges sur les pratiques et les retours d'expérience.

#### Calendrier et moyens

*Recensement des études, établissement de fiches de synthèse faisant apparaître les objectifs, le financement, les résultats...)*

*Dès 2017 et tout au long de la mise en œuvre du plan d'actions*

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	Acteurs permanents du PDLHI
<b>Acteurs impliqués</b>	Acteurs permanents du PDLHI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre de réunions du réseau des acteurs de la LHI Nombre d'études recensées et nombre de fiches d'analyse réalisées

## Action 3-4 : Contribuer à améliorer la qualité des opérations de construction et d'amélioration

### Objectifs

Les opérations d'amélioration de l'habitat représentent un coût important pour l'Etat et les collectivités. Face au besoin d'une utilisation efficiente des fonds publics, il est donc nécessaire de s'assurer qu'elles soient réalisées le plus qualitativement possible afin de ne pas multiplier les interventions sur un même logement. Il faut également agir en amont en améliorant la qualité des opérations de construction.

Pour atteindre cet objectif, l'ensemble de ces interventions doit répondre notamment aux exigences actuelles en matière de développement durable.

Cette qualité augmentée permettra une meilleure appropriation des logements construits ou améliorés par leurs occupants, ce qui constituera un gage d'entretien de leur part et une source d'économie pour les finances publiques.

Modalités de mise en œuvre	
Fixer des critères de développement durable (utilisation d'éco-matériaux, maîtrise des énergies et amélioration du confort thermique...).	<u>Calendrier et moyens</u> 2017-2018
Conditionner les aides au respect de ces critères (à prendre en compte dans l'élaboration des cahiers des charges pour chaque dispositif). Dynamiser la démarche réseau en favorisant la mise en place d'un module de formation spécifique à destination des professionnels (opérateurs, artisans...).	2017-2018
Ce module visera essentiellement à informer sur les nouveaux matériaux, les nouvelles normes et autres aspects techniques en lien avec l'amélioration de l'habitat et plus particulièrement l'amélioration du confort thermique.	1 module par an regroupant ADEME, EDF, Opérateurs, artisans ...
Réaliser une enquête ciblée afin de vérifier la qualité des opérations d'amélioration.	2020

**Porteur de l'action (pilote)** PILHI, DEAL et autres financeurs (CAF, FAP...)  
**Acteurs impliqués** Opérateurs, CMA, artisans, ADEME, CAUE...

**Indicateurs d'évaluation et d'impact** Liste des critères de développement durable  
 Contenu du ou des modules de formation / information  
 Enquête de satisfaction auprès des ménages bénéficiaires  
 Termes de référence de l'enquête qualité des opérations d'amélioration



## Axe 4 : Poursuivre le traitement de l'habitat indigne

Certains freins ou prérequis sont identifiés, auxquels il nous faut répondre afin de poursuivre le traitement de l'habitat indigne à La Réunion. Il apparaît nécessaire de croiser et mettre en cohérence les initiatives des différents acteurs.

### Action 4-1 Poursuivre le traitement de l'habitat non décent

**Objectifs :** La loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des Caf en matière de lutte contre la non décence des logements. En complément des actions essentielles de prévention et d'information sur les droits et devoirs des bailleurs et des locataires et leur accompagnement en matière de décence des logements, les Caf disposent d'un moyen supplémentaire pour peser sur la résorption de la non décence : la conservation des aides au logement. L'intervention des Caf et leur contribution à l'action partenariale est également confirmé par son nouveau cadre législatif et réglementaire.

Modalités de mise en œuvre	
<b>Prévention et repérage des situations, réalisation des constats</b> -Poursuivre le traitement des situations de non-décence via les diagnostics de terrain -Informer, orienter les publics exposés (création et diffusion d'outils, intervention radio, mobilisation de ressources...) -Renforcer les liens partenariaux pour un repérage plus efficace et étendu (CAF/PILHI/ARS/Communes/intercommunalités)	<b>Calendrier et moyens</b>  <i>Tout au long du plan</i>
<b>Aspect coercitif :</b> Mettre en œuvre la procédure de conservation de l'allocation logement	
<b>Favoriser de meilleures conditions d'habitat :</b> Poursuivre l'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat dégradé (subvention/prêt)	
<b>Contribution à l'action partenarial :</b> Financer les ARA (OGRAL...) et développer le partenariat avec les collectivités locales	

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	CAF
<b>Acteurs impliqués</b>	ADIL, PILHI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre de signalements traités Nombre de diagnostics réalisés Nombre d'aides financières attribuées Nombre d'actions de communications réalisées

## Action 4-2 Finaliser la couverture du territoire par des plans locaux

### Objectifs

La loi d'actualisation du droit des outre-mer du 14 octobre 2015 a rendu obligatoire l'élaboration pour toutes les communes d'un plan local de lutte contre l'habitat indigne, à l'échelle communale ou intercommunale. Ce plan local définit pour 6 ans, à partir d'un diagnostic portant sur les différentes formes d'habitat indigne et informel, les objectifs et les actions prioritaires nécessaires à la résorption de ces situations. Début 2017, à La Réunion, sont dotés d'un plan local : le TCO, Saint André, la CIREST et Petite Ile.

Modalités de mise en œuvre	
	<b>Calendrier et moyens</b>
La CINOR, la CIVIS et la CASUD ont toutes 3 délibéré pour l'élaboration de leur PILHI ; la CIVIS a missionné un bureau d'études en 2016 qui élabore l'étude, la CINOR a lancé l'appel d'offres pour recruter un bureau d'études, la CA Sud a délibéré pour lancer le marché en 2017.	<i>Etudes d'élaboration : fi. à 50 à 80 % de l'État</i> <i>Equipes PILHI : fi. à 80 % de l'État, mais EPCI a vocation à monter en puissance au fil du temps</i>
Objectif d'approbation des PILHI :	
- CIVIS	2017
- CINOR et CASUD	2018 (2 <sup>nd</sup> semestre)

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	DEAL
<b>Acteurs impliqués</b>	EPCI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre de PILHI sur le territoire départemental Nombre d'équipes PILHI et plans d'actions PILHI opérationnels Nombres d'actions en cours sur chacun des PILHI Nombre de logements réhabilités par PILHI Nombre de personnes relogées par PILHI

## Action 4-3 : Lever les freins à l'amélioration de l'habitat

---

### Objectifs

L'ensemble des acteurs impliqués dans l'amélioration de l'habitat constate qu'un nombre significatif de ménages ne bénéficie pas des systèmes d'aides permettant la sortie d'indignité de leur logement. Une étude a été réalisée par l'ADIL à la demande de la DEAL en 2015. Cette étude dresse un constat de la situation, répertorie les freins à la mise en place d'aides pour les ménages sans solution et liste un certain nombre de pistes susceptibles de lever ces freins ou ces blocages.

En s'appuyant sur cette étude, dont il convient de valider les conclusions, l'objectif de l'action est d'étudier les pistes proposées, de les actualiser, les adapter et en cas de consensus de les mettre en œuvre.

Modalités de mise en œuvre	
	<u>Calendrier et moyens</u>
Mettre en place un groupe de travail sur les pistes relevées par l'étude	2017-2018

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	DEAL, ADIL
<b>Acteurs impliqués</b>	Financeurs, opérateurs
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Mise en place d'un groupe de travail Nombre de réunions Réalisation d'un bilan sur la mise en œuvre des préconisations du groupe de travail

## Action 4-4 : Favoriser le développement des OPAH, notamment des OPAH-RU

### Objectifs

Il s'agit d'optimiser l'action sur l'amélioration de la qualité du parc privé en ciblant des périmètres opérationnels et à l'appui d'outils efficaces et partenariaux.

Modalités de mise en œuvre	
<p>Inciter les collectivités, lorsque c'est pertinent, dans une démarche partenariale OPAH, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- en ciblant des périmètres pertinents et pas trop larges (si périmètre large, cibler l'action de l'OPAH),</li><li>- en précisant, dès la phase de l'étude pré-opérationnelle, le profil des propriétaires bailleurs qui souffrent a priori d'une réputation peu flatteuse, alors que nombre d'entre eux ne disposent pas des ressources nécessaires aux travaux d'amélioration.</li></ul>	<p><b>Calendrier et moyens</b></p> <p><i>Accompagnement de l'ANAH et du réseau des acteurs – Tout au long du plan</i></p>
<p><b>OPAH de St-André</b></p> <p>La commune de St-André a relancé la consultation infructueuse en 2016 pour l'étude pré-opérationnelle dans la perspective d'une OPAH. Dans le cas de St-André, la réussite de l'OPAH dépendra de l'engagement financier de la commune et de la délimitation du périmètre (centre-ville a priori identifié comme cible).</p>	<p>2017</p>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	DEAL
<b>Acteurs impliqués</b>	Collectivités
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre d'OPAH mise(s) en œuvre Nombre de logements réhabilités et remis sur le marché à travers les OPAH

## Action 4-5 : Permettre et accompagner le développement des OGRAL et des ARA en définissant, en partenariat avec les opérateurs historiques, un modèle viable garantissant un niveau de qualité des actions de rénovation et permettant un accompagnement social renforcé des ménages (pré requis émergence des acteurs suffisants...)

### Objectifs

Les dispositifs d'auto amélioration sont à La Réunion une des solutions pour la résorption de l'habitat indigne, notamment dans les situations où il n'est pas possible de mobiliser les dispositifs de droit commun. Ils sont par ailleurs doublés d'un accompagnement social renforcé représentant une plus-value importante. Leur développement doit être assuré en garantissant un modèle viable permettant pour les ARA d'atteindre le même niveau de qualité que les opérations d'amélioration classiques et pour les OGRAL d'assurer la salubrité et la sécurité minimale aux habitants ayant construit sans droit ni titre.

Modalités de mise en œuvre	
	<b>Calendrier et moyens</b>
Adapter et enrichir le cahier des charges FAP/CAF en accord avec chaque PILHI et en y intégrant les critères de développement durable (éco-matériaux, mise aux normes électriques, amélioration du confort thermique ...).	2017
Développer et valider un référentiel technique et social ARA/OGRAL multipartenaires (CB, SICA, PACT, artisans ...). L'objectif est de renforcer la synergie entre opérateurs ainsi que leur capacité à intervenir efficacement sur les opérations OGRAL.	2017-2018
Organiser une rencontre annuelle EDF/FAP/CAF/PILHI/ opérateurs/artisans afin d'actualiser les connaissances techniques en matière d'amélioration du confort thermique (isolation de toitures et façades ...).	1 session annuelle regroupant EDF, FAP, CAF, PILHI, Opérateurs, artisans
Mettre en place dans chaque territoire un dispositif de suivi-évaluation pour chaque action OGRAL / Evaluer systématiquement chaque cas traité (rédaction d'une fiche monographique par bénéficiaire retraçant la totalité du projet). L'objectif est de mesurer l'impact et l'efficacité du dispositif auprès des ménages bénéficiaires.	2017 à 2021

#### Porteur de l'action (pilote)

#### Acteurs impliqués

#### Indicateurs d'évaluation et d'impact

PILHI, CAF, FAP

PILHI, opérateurs, CMA, artisans, CAUE, DEAL, AGORAH

Cahiers des charges PILHI/OGRAL

Référentiel technique et social (multipartenaires)

Fiches monographiques des bénéficiaires

Rapports des visites à domicile (VAD) / Visites initiales, pendant le chantier et au bilan final

Nombre de COPIL « Opérations OGRAL »

Nombre de rencontres / Formations Techniques (éco-matériaux, confort thermique ...)

## Action 4-6 : Définir les conditions du traitement de l'indivision

### Objectifs

L'indivision touche de nombreuses familles réunionnaises. Dans la lutte contre l'habitat indigne, la proportion de familles en indivision est importante (pour le TCO, 70% des habitats indignes repérés sont en indivision) et freine les projets de sortie d'indignité. Une réflexion doit être menée à grande échelle sur les solutions possibles de sorties d'indivision mais également sur les modalités d'accompagnement et de conseil des familles concernées. Ce travail doit être effectué de manière multi-partenaire afin de toucher l'ensemble des problématiques liées à l'indivision.

<b>Modalités de mise en œuvre</b>	
	<b><u>Calendrier et moyens</u></b>
	2017
Le PILHI du TCO mène, à partir de 2017, une réflexion en partenariat avec la chambre des notaires sur le traitement de l'indivision.	<i>Cofinancement à 50 % par la DEAL de cette étude (dans le cadre du PILHI)</i>
Au vu des résultats, appropriation des préconisations par les territoires et recherche de solutions innovantes (portage du foncier par un organisme...)	

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	PILHI du TCO
<b>Acteurs impliqués</b>	Chambre des notaires, ADIL
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Bilan fin 2017 du partenariat TCO/Chambre des notaires

## Action 4-7 : Rechercher des solutions innovantes

### Objectifs

Les situations qui relèvent de l'habitat indigne ou dégradé sont variables selon la typologie des désordres constatés mais également selon la situation des personnes qui les subissent. Elles appellent des réponses différenciées mises en œuvre par des acteurs multiples. Le rôle du PDLHI est notamment de permettre de faire émerger des solutions nouvelles là où les leviers habituels ne fonctionnent pas. Les membres du Pôle proposent notamment de pallier le manque d'opérateurs.

Modalités de mise en œuvre	
Afin de pallier le manque d'opérateurs à La Réunion, mettre en place une expérimentation au niveau du PILHI de la CIVIS afin d'utiliser plus amplement les ressources et compétences effectives au sein du CCAS de Saint Pierre (régie du CCAS en charge des projets FAP/CAF sur St-Pierre depuis 2012). Il s'agira ici de mener une expérimentation à l'échelle intercommunale.	<b>Calendrier et moyens</b>  <i>2018-2019</i>
Expérimenter le bail à réhabilitation pour traiter l'habitat indigne des propriétaires occupants (duplication de l'expérience du PACT Guyane)	<i>2018</i>
Repérer et accompagner les démarches nouvelles.	<i>Tout au long du plan</i>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	PILHI, CAF, FAP
<b>Acteurs impliqués</b>	PILHI CIVIS, CCAS de Saint Pierre
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombres de projets innovants mis en œuvre Mise en place d'une régie intercommunale sur le territoire de la CIVIS

## Action 4-8 : Mettre en œuvre les conclusions de l'étude d'évaluation des MOUS

### Objectifs

A la suite de la réalisation de cette étude, il s'agit maintenant de :

- Identifier les modalités du déroulé opérationnel des MOUS en s'appuyant sur la connaissance et l'expérience des acteurs de terrain,
- Repérer les difficultés et les points de blocage dans la mise en œuvre des MOUS,
- Définir des préconisations et propositions d'évaluation : les instances organisationnelles, les outils de cadrage, les outils décisionnels et les compétences

Modalités de mise en œuvre	
Approfondir la connaissance des MOUS des différents produits de logements adaptés à la RHI	<b>Calendrier et moyens</b> <i>Réseau LHI – Appui DEAL – Dès 2017 puis tout au long du plan</i>
Réfléchir à l'utilisation de la VEFA en LES groupé	<i>Groupe de travail PDALHPD, à l'appui d'une expertise juridique – 2017</i>
Adapter les produits bancaires et d'assurances et augmenter le nombre d'organismes prêteurs.	<i>Groupe de travail PDALHPD - 2017</i>
Sensibiliser et accompagner les maîtres d'ouvrage (Villes / aménageurs) sur : - le renforcement des études pré-opérationnelles - l'adaptation des actions inscrites dans la convention d'objectifs aux spécificités de chacune des opérations - la mise à dispositions des MOUS d'outils efficaces et tendant à une simplification et une harmonisation des pratiques - la formation des MOUS aux outils bureautiques, à la prise de parole en public, etc. - une gouvernance plus prégnante, plus adaptée aux enjeux et s'appuyant sur un diptyque / triptyque fort : maître d'ouvrage (ville/aménageur) et MOUS	<i>Réseau des acteurs de la LHI – Appui DEAL - tout au long du plan</i>  <i>Vigilance (DEAL) sur orientations CIL et PPGD – adaptation SNE – 2017 à 2019</i>
Renforcer la prise en compte des ménages RHI dans le cadre des attributions de logements sociaux	

#### Porteur de l'action (pilote)

DEAL

#### Acteurs impliqués

Collectivités en tant que maître d'ouvrage de MOUS, CNFPT

#### Indicateurs d'évaluation et d'impact

Nombre de réunions du réseau LHI portant sur les études pré-opérationnelles, les conventions d'objectifs et la formation des MOUS

Aboutissement de conclusions sur la faisabilité VEFA en LES groupé et, dans l'affirmative, établissement d'un contrat de VEFA type et nb de LES groupés financés / construits en VEFA

Nombre d'organismes qui prêtent / assurent les ménages RHI

Existence de prêt à destination des seniors et d'assurance prorogation de prêt

Nombre de documents types créés pour le travail des MOUS



## Axe 5 : Accompagner les occupants et les bailleurs

Il serait trop restrictif de limiter la lutte contre l'habitat indigne à la seule mise en place d'actions coercitives. En complément de la lutte spécifique contre les marchands de sommeil (action 6), il est nécessaire d'accompagner les bailleurs pour leur permettre d'accéder aux autres outils mis à disposition (aides financières et fiscales notamment) afin de traiter les situations dans un cadre non judiciaire. L'incitation à la réalisation des travaux permet par ailleurs d'éviter le lancement de travaux d'office complexes et coûteux pour l'Etat et les collectivités.

Concomitamment, les occupants subissant des situations d'habitat dégradé doivent pouvoir être accompagnés pour faire valoir leurs droits afin de faire face notamment aux pressions de certains bailleurs. L'accompagnement, social notamment, doit être renforcé lorsque la situation nécessite un relogement de la famille, situation relevée comme plus complexe par les membres du Pôle.

### Action 5-1 : Renforcer l'accompagnement juridique des occupants

#### Objectifs

Confrontés à des problématiques juridiques complexes, les ménages renoncent souvent à faire valoir les droits qui leur permettraient d'obtenir de leur bailleur la réalisation des travaux nécessaires au retour à la décence de leur logement. Ce blocage peut provenir d'une méconnaissance de leurs droits, d'une surestimation du coût de la durée et de la complexité d'une procédure amiable ou judiciaire.

Il convient donc de leur fournir les outils et relais juridiques pertinents pour sécuriser leur statut (maintien de leurs droits) et améliorer l'état du logement.

Cet accompagnement peut prendre la forme de consultations juridiques, de fléchage vers des opérateurs ou des professionnels du contentieux.

Modalités de mise en œuvre	
	<b>Calendrier et moyens</b>
Informers les ménages sur leurs droits et les accompagner dans les démarches amiables	<i>Tout au long du plan</i>
Structuration d'une offre en aide juridictionnelle :	<i>2017</i>
Aide au montage de dossiers destinés aux tribunaux	<i>Tout au long du plan</i>
Fléchage vers des avocats sensibilisés	

**Porteur de l'action (pilote)**

**Acteurs impliqués**

**Indicateurs d'évaluation et d'impact**

ARS OI, ADIL

Maisons de justice, avocats, CDAD, ARAJUFA, CAF

Nombre de ménages renseignés par l'ADIL

Nombre de ménages renvoyés vers un avocat

## Action 5-2 : Assurer l'accompagnement des occupants en situation de relogement

### Objectifs

Faisant pour la plupart l'objet de grandes difficultés sociales, les ménages occupant un logement insalubre se voient trop rarement proposer un hébergement ou un relogement par le propriétaire, ce qui conduit à de nombreuses situations de blocage. En présence de la famille, les travaux de résorption de l'insalubrité ou de condamnation des locaux ne peuvent être conduits, et la situation d'insalubrité peut ainsi perdurer. Comme déjà évoqué pour l'action 5-1, ces ménages renoncent souvent à faire valoir les obligations du propriétaire qui leur permettraient d'obtenir un hébergement temporaire ou un relogement définitif.

Un accompagnement social peut permettre d'accompagner les occupants, en lien avec les propriétaires, à trouver une solution pour libérer les locaux indignes.

Ces difficultés rencontrées par les propriétaires à héberger ou reloger les occupants de ces logements conduisent au maintien dans la durée de ces situations d'insalubrité, en dépit des prescriptions en place. Cet accompagnement visera à traiter ces situations en amont dès la prise de l'arrêté d'insalubrité.

Un premier objectif sera la mise en place d'un dispositif de suivi et de veille de ces situations afin de permettre à l'ensemble des partenaires du PDLHI d'avoir une connaissance des situations de relogement ou hébergement provisoire en cours ou à engager. Ces outils de suivi devront respecter les conditions de confidentialité pour la gestion des données relatives aux propriétaires et aux occupants de leurs logements.

Un second objectif sera de mobiliser les acteurs de l'action sociale afin d'offrir des mesures d'accompagnement aux ménages rencontrant des difficultés d'hébergement ou de relogement.

### Modalités de mise en œuvre

#### Calendrier et moyens

- Mettre en place un outil de suivi partagé entre les acteurs concernés des ménages concernés par une prescription d'hébergement temporaire ou de relogement définitif. Celui-ci pourra être piloté par la commission opérationnelle prévue dans le cadre de l'action 6-2 du présent plan. Ces publics sont définis par l'application des prescriptions d'arrêtés préfectoraux relatifs aux articles suivants du code de la santé publique :
  - Art. L 1331-26 : arrêté d'insalubrité réparable avec obligation d'héberger l'occupant pendant la durée des travaux, durée généralement d'un mois à 6 mois.
  - Art. L 1331-26 : arrêté d'insalubrité irrémédiable avec obligation de relogement définitif.
  - Art L 1331-22 : arrêté préfectoral déclarant les locaux impropres à l'habitation, avec obligation de relogement de l'occupant.
  - Art L1331-26-1 : arrêté préfectoral d'urgence nécessitant l'hébergement ou le relogement immédiat.
  - Art L1331-23 : obligation de relogement lorsque l'occupant se trouve en situation de suroccupation du fait du bailleur.
- Assurer un suivi individuel des ménages via la coordination des acteurs de terrain : *Tout au long du plan*
  - o Equipes PILHI et MOUS, notamment en ce qui concerne le relogement
  - o CCAS, notamment en ce qui concerne l'hébergement d'urgence
- Prioriser les ménages concernés pour un relogement (grille de cotation PDALHPD)

- Prendre en compte ses ménages priorités dans les PPGD et CIA.
- Assurer un suivi individuel en lien avec le SIAO (FN AVDL)

**Porteur de l'action (pilote)** DJSCS

**Acteurs impliqués** PILHI, CCLHI, ADIL,  
CD, CIAS et CCAS, bailleurs sociaux

**Indicateurs d'évaluation et d'impact** Nombre de situations suivies sur le tableau partagé.  
Nombre d'intégration du public « insalubrité » dans les PPGD et CIA

## Action 5-3 : Inciter les propriétaires à la réalisation des travaux

### Objectifs

Les propriétaires de logements indignes optent trop souvent pour une non-réalisation des travaux d'amélioration, entraînant la condamnation / vente du bien. L'objectif est d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux pour conserver l'offre de logements, et si possible à travers le dispositif ANAH (permettant un conventionnement du loyer).

Modalités de mise en œuvre	
<p>Dispositif arrêtés d'insalubrité : Mettre en place un dispositif d'accompagnement des propriétaires bailleurs de logements faisant l'objet d'arrêtés d'insalubrité rémédiabiles pour la réalisation des travaux</p> <p>Dispositif ANAH : - associer les collectivités à la démarche (notamment via les OPAH, cf. action 4-3) pour rendre l'aide de l'ANAH aux travaux plus attractive par rapport aux contreparties qu'elle engendre (plafonnement loyers et ressources du locataire). En effet, l'aide de l'ANAH pour réaliser des travaux varie de 25 à 35 % du coût des travaux. Le taux maximum correspond aux engagements forts de plafonnement de loyer social et très social. La mobilisation des collectivités à travers l'ingénierie (cf. fiche OPAH notamment) n'est pas suffisante ; elles doivent aussi être mises à contribution financièrement pour permettre l'effet de levier qui incitera au conventionnement avec travaux. - promouvoir le dispositif incitatif de réduction fiscale sur les revenus fonciers « LOUER ABORDABLE », dont le droit est ouvert par la signature avec l'ANAH de conventions de plafonnement de loyer avec ou sans travaux (plus une prime de 1 000€/logement pour du loyer social et très social).</p> <p>Etudier la possibilité de mettre en place des prêts complémentaires spécifiques pour les « petits » bailleurs.</p>	<p><b>Calendrier et moyens</b> <i>Tout au long du plan</i></p> <p><i>Tout au long du plan – participation collectivités à trouver en complément des fi. ANAH</i></p> <p><i>Dès 2017 – financements ANAH (jusqu'en 2017 pour la prime à 1 000€)</i></p> <p><i>2018</i></p>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	DEAL, notamment ANAH
<b>Acteurs impliqués</b>	Collectivités, ADIL, CCLHI
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	<p>Nombre de dossiers ANAH avec travaux</p> <p>Nombre de conventionnements avec l'AIVS</p> <p>Nombre d'accompagnements de propriétaires bailleurs</p> <p>Nombre de mainlevées de l'ARS sur arrêtés d'insalubrité rémédiabiles</p> <p>Mise en place d'un groupe de réflexion sur les financements complémentaires</p>

## Axe 6 : Lutter contre les marchands de sommeil

La lutte contre les marchands de sommeil comporte des particularités au vu de l'aspect organisé et professionnel de cette forme d'habitat indigne visant à exploiter les publics vulnérables. Elle constitue une priorité pour les membres du PDLHI et nécessite des moyens renforcés et l'utilisation d'outils spécifiques.

### Action 6-1 : Améliorer le repérage des « marchands de sommeil »

#### Objectifs

Les familles victimes de propriétaires bailleurs indécents sont généralement des personnes en difficulté sociale qui méconnaissent leurs droits et ne signalent pas spontanément leurs mauvaises conditions de logement. Il importe donc d'engager un repérage actif de cette insalubrité, en complément d'actions de sensibilisation des partenaires, afin de traiter ces situations et dissuader les pratiques des « marchands de sommeil ».

Modalités de mise en œuvre	
Réaliser les études de repérage des « marchands de sommeil » suivant la méthodologie développée par l'AGORAH, sur les territoires actuellement non couverts.	<b>Calendrier et moyens</b> <i>Convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens (CPOM) ARS/AGORAH 2015/2017 à renouveler sur la période 2018/2020</i>
Réaliser des opérations de contrôles conjoints ARS/CAF sur l'ensemble du parc locatif des propriétaires bailleurs indécents repérés par les acteurs de terrain	<i>Contrôles réalisés lorsque la situation fait apparaître des pratiques de « marchands de sommeil »</i> <i>Action à conduire sur la durée du plan à raison de 12 contrôles conjoints/an à compter de 2018</i>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	ARS
<b>Acteurs impliqués</b>	CAF, gendarmerie, police nationale, AGORAH
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre de communes couvertes par une étude de repérage Nombre de situations potentielles repérées Nombre de contrôles conjoints réalisés Nombre de logements ayant fait l'objet d'une procédure d'insalubrité

## Action 6-2 : Renforcer le suivi des arrêtés d'insalubrité au travers de la mise en place d'une commission de coordination des acteurs et en lien avec les équipes des PILHI

### Objectifs

L'ARS assure le suivi des prescriptions des arrêtés d'insalubrité et constate le cas échéant la carence des propriétaires à satisfaire à leurs obligations. En cas de carence, le Maire ou le doit se substituer aux propriétaires défaillants pour soustraire les occupants aux risques identifiés.

Une instance opérationnelle de suivi apparaît nécessaire pour faciliter l'enchaînement des procédures (travaux d'office, relogements) après la prise des arrêtés, et activer en tant que de besoin les dispositifs d'accompagnement mis en place par les collectivités au plus près du terrain.

### Modalités de mise en œuvre

#### Calendrier et moyens

Rédiger un protocole inter-services pour clarifier les périmètres d'intervention de chacun, en phase post-arrêté.

*Dès 2017, clarification des périmètres d'intervention de l'ARS, de la DEAL, de la DJSCS, de la DRFIP, et rédaction d'un protocole précisant le rôle des différents services.*

Installer une commission opérationnelle de suivi des arrêtés pour faciliter les échanges d'informations entre partenaires et dégager des solutions partagées pour les cas complexes.

*Dès 2017, mise en place d'une commission resserrée (animateur PDLHI, ARS, DEAL, DJSCS) et d'un outil de partage d'informations.*

#### Porteur de l'action (pilote) Acteurs impliqués

Animateur du PDLHI  
ARS, DEAL, DJSCS  
CAF et animateurs PILHI en tant que de besoin

#### Indicateurs d'évaluation et d'impact

Protocole rédigé et validé par le Sous-Préfet référent LHI  
Nombre de réunions de la commission de coordination LHI  
Nombre de dossiers traités

## Action 6-3 : Réaliser les travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire

### Objectifs

Les arrêtés d'insalubrité remédiables doivent, lorsque le logement reste occupé, faire l'objet de travaux d'amélioration pour mettre les occupants à l'abri des risques liés à leur sécurité ou à leur santé. En cas de carence du propriétaire, ces travaux doivent être réalisés d'office.

Modalités de mise en œuvre	
	<b>Calendrier et moyens</b>
En cas de carence du propriétaire, procéder aux : - travaux d'office d'urgence : L. 1331-26-1 du CSP sans appel d'offre, ni passation de marchés, - travaux d'office insalubrité remédiable et autres situations hors urgence : marché de maîtrise d'œuvre.	
Le cas échéant : - appui de la DJSCS pour l'hébergement ou le relogement des occupants - contrôle travaux réalisé dans le cadre du marché « mission de contrôle des travaux » du marché de l'habitat diffus.	<i>Mise à jour des tableaux de suivi des arrêtés lors des commissions – tout au long du plan</i>
Recouvrement des sommes engagées (Action 6-5)	

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	DEAL
<b>Acteurs impliqués</b>	ARS, DJSCS
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre de travaux réalisés d'office (en distinguant les travaux d'urgence et les autres, et si travaux réalisés par les communes et l'Etat) et leurs coûts Nombre de relogement ou d'hébergement (nombre de personnes et coûts)

## Action 6-4 : Obtenir le recouvrement des frais engagés et mettre en œuvre l'astreinte administrative en lien avec les services fiscaux

### Objectifs

Des dépenses peuvent être engagées par l'État pour héberger/reloger des occupants et effectuer des travaux d'office. Ces actions étant conduites du fait de la carence des propriétaires bailleurs, l'État doit procéder au recouvrement des dépenses engagées ou solliciter les indemnités qu'il est en mesure de demander.

La mise en œuvre de l'astreinte administrative en cas d'arrêt d'insalubrité remédiable pourra permettre d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux prescrits.

Dans tous les cas, ces actions contribuent à marquer la détermination de l'État face aux propriétaires défaillants.

### Modalités de mise en œuvre

#### Calendrier et moyens

La circulaire interministérielle relative à la mise en œuvre de l'astreinte administrative date de fin octobre 2016. Un certain nombre d'outils (modèle d'arrêtés notamment) devraient parvenir prochainement dans les services.

A l'appui d'un développement des connaissances / compétences des situations, permis par la mise en place de la CCLHI (mars 2017), l'ARS, la DJSCS et la DEAL doivent définir une doctrine pour la mise en œuvre de l'astreinte.

Un processus de mise en œuvre de l'astreinte devra, en conséquence, être établi.

Un travail partenarial mené avec la DRFIP doit permettre à la fois de mettre en œuvre l'astreinte administrative et de procéder au recouvrement des dépenses engagées.

Trois processus précis devront être établis : inscription du privilège spécial immobilier (ARS) / recouvrement des dépenses T.O., recouvrement des dépenses logement / hébergement et astreinte administrative.

*Outils de mise en œuvre mis à disposition par le PNLHI – CCLHI - 2017*

*Réunions partenariales du PDLHI - 2017*

**Porteur de l'action (pilote)**

**Acteurs impliqués**

**Indicateurs d'évaluation et d'impact**

DEAL, DJSCS

ARS, DRFIP, CCLHI

Nombre de recouvrements sur T.O. et sur relogements / hébergements

Nombre d'astreintes mises en œuvre, avec montants



## Action 6-5 : Renforcer les poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil

### Objectifs

Afin de dissuader les pratiques de « marchands de sommeil », il importe d'engager des poursuites pénales notamment lorsque les prescriptions des arrêtés d'insalubrité ne sont pas suivies d'effet. Pour le secteur nord, la création d'une cellule de lutte contre les « marchands de sommeil » pilotée par le magistrat référent LHI du Parquet de St Denis permet d'accélérer les échanges d'informations entre services et d'élargir le champ des poursuites à d'autres infractions potentielles (fraudes aux prestations sociales ou encore au travail dissimulé). Il convient d'étendre ce dispositif au secteur sud en créant une cellule de lutte contre les « marchands de sommeil » au Parquet de St Pierre.

Modalités de mise en œuvre	
<p>Veiller au bon fonctionnement de la cellule de lutte contre les « marchands de sommeil » du Parquet de St Denis</p>	<p><b>Calendrier et moyens</b> <i>Dès 2017, réunir une fois par trimestre la cellule afin de suivre les dossiers en cours d'instruction et soumettre de nouveaux dossiers. Présenter un bilan annuel et évaluer le dispositif.</i></p> <p><i>Dès 2017, proposer au Procureur de St Pierre de participer à la cellule existante</i></p>
<p>Associer à cette cellule le Parquet de St Pierre.</p>	

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	ARS
<b>Acteurs impliqués</b>	Magistrats référents LHI des Parquets, animateur du PDLHI, CAF, DRFIP, Police nationale, Gendarmerie, DEAL
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre de réunions des cellules de lutte contre les « marchands de sommeil » Nombre de dossiers étudiés Nombres de dossiers jugés et de sanctions prononcées

## Action 6-6 : Communiquer en externe sur ces procédures et les sanctions prononcées

---

### Objectifs

La communication autour du volet pénal de la LHI doit être utilisée comme un levier coercitif dans le but de dissuader les pratiques de marchands de sommeil.

Modalités de mise en œuvre	
	<b><u>Calendrier et moyens</u></b>
Repérer et médiatiser les actions exemplaires menées à l'encontre des marchands de sommeil : condamnation pénales, réalisation de travaux d'office, mesures de recouvrements.	<i>Tout au long du plan</i>

<b>Porteur de l'action (pilote)</b>	Animateur
<b>Acteurs impliqués</b>	ARS, DJSCS, DRFIP, DEAL, magistrats
<b>Indicateurs d'évaluation et d'impact</b>	Nombre d'affaires médiatisées Nombre d'articles de presse et d'émission télé et radio