



# PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DE LA CORSE-DU-SUD

## PROTOCOLE



Entre

L'État, représenté par Mme Josiane CHEVALIER, Préfète de Corse, Préfète de la Corse-du-Sud,

L'Agence Régionale de Santé de Corse, représentée par Mme Marie-Hélène LECENNE, directrice générale,

Le Ministère de la Justice, représenté par M. Éric BOUILLARD, Procureur de la République d'Ajaccio,

La Collectivité de Corse, représentée par M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif de Corse,

L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par Mme Josiane CHEVALIER, déléguée locale,

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville d'Ajaccio, représenté par M. le Maire d'Ajaccio, Laurent MARCANGELI,

L'Agence d'Information sur le Logement de Corse, antenne d'Ajaccio, représentée par Mme Vannina ANGELINI-BURESI, Présidente,

La Caisse d'Allocations Familiales de la Corse-du-Sud, représentée par M. Dominique MARINETTI, directeur,

La Mutualité Sociale Agricole de la Corse, représentée par M. Pierre ROBIN, directeur.

Le présent protocole formalise la mise en place du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) en Corse-du-Sud. Il définit le champ d'action, l'organisation du pôle, ses modalités de fonctionnement et les engagements de chacun des partenaires.

L'installation du pôle et la formalisation de ce protocole s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2021 du département de la Corse-du-Sud.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

8,06 % des résidences principales privées de la Corse-du-Sud (soit 4 538 logements) représentent un risque d'indignité. Cela signifie que les occupants de ces logements sont potentiellement exposés à des risques importants en matière de santé et de sécurité.

Ce phénomène justifie la mise en place d'une action publique volontaire et de mesures spécifiques.

Ce constat fait, la lutte contre l'habitat indigne est néanmoins confrontée :

- à une nécessité de coordination entre les intervenants car leurs actions sont souvent limitées à leur domaine de compétence (social, technique, juridique, financier...), alors que les situations nécessitent une réponse globale,
- à la difficulté du repérage,
- au manque de formation et d'information des élus, des professionnels et des usagers sur les enjeux et le traitement de l'habitat indigne.

Afin de mener à bien cet objectif commun d'éradication de l'habitat indigne, l'ensemble des signataires du présent protocole décident, dans le cadre du dispositif défini ci-après, de coordonner leurs actions afin :

- d'améliorer le repérage des situations,
- de faciliter le traitement des situations de manière préventive et curative, tant en ce qui concerne le bâti que l'accompagnement, l'hébergement et le relogement éventuel des ménages,
- d'améliorer l'information des acteurs de terrain, des propriétaires, des occupants sur les responsabilités, les droits et les devoirs de chacun, ainsi que sur les possibilités offertes pour améliorer la qualité des logements.

## **ARTICLE 1 : LE CHAMP D'ACTION**

Le champ d'action est celui défini à l'article 84 de la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 : « ...les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Il s'étend de façon plus générale à l'habitat non décent, qui s'apprécie au regard de la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement, mais aussi de salubrité et de sécurité (article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30 janvier 2002), mais dont les désordres repérés relèvent dans la

majorité des cas de la notion d'habitat indigne.

Le PDLHI a vocation à intervenir sur l'ensemble du département de la Corse-du-Sud.

Des actions ciblées pourront toutefois être réalisées sur des territoires jugés prioritaires.

## **ARTICLE 2 : ORGANISATION DU PÔLE**

Le fonctionnement du pôle repose sur l'organisation décrite ci-après :

- un **secrétariat**, assuré par la DDTM, qui a en charge la réception, l'enregistrement et l'orientation des signalements vers le(s) service(s) concerné(s), ainsi que la préparation du comité de pilotage ;
- un **comité de pilotage** (COPIL), présidé par la préfète ou le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, qui se réunit une fois par an, afin d'examiner le bilan du pôle et de faire évoluer les orientations ;
- un **comité technique** (COTECH), co-animé par la DDTM et l'ARS, qui examine les situations nécessitant une analyse partagée, prépare le plan d'actions ainsi que le bilan annuel de l'activité du pôle. Il se réunit en tant que de besoin, notamment pour examiner tout dossier urgent. Les maires ou présidents d'EPCI concernés par les dossiers examinés peuvent être invités à participer au comité technique.

## **ARTICLE 3 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU PÔLE**

### **1- Le dispositif de repérage :**

Il se fait par la mobilisation de tous les acteurs de terrain, en vue de détecter les situations à traiter, ainsi que par l'exploitation des bases de données disponibles.

À l'issue d'un processus de formation (ou de sensibilisation), une fiche type de signalement élaborée par le pôle sera mise à disposition des acteurs pour faciliter le recensement des situations, leur compréhension et leur correcte orientation. Cette fiche devra attester que le ménage occupant du logement indigne accepte que les éléments recueillis relatifs aux désordres constatés dans le logement soient transmis au pôle, en vue du traitement de la situation par différents partenaires.

### **2- Le dispositif de transmission des signalements et de traitement :**

Lorsqu'un acteur de terrain a repéré une situation relevant de la non décence ou de l'indignité, une des procédures suivantes doit être mise en œuvre :

- il est en mesure de traiter seul la situation : il transmet la fiche de signalement au secrétariat du pôle et le tient informé des suites données ;
- il n'est pas en capacité de traiter la situation repérée, mais il a identifié le service compétent : il communique à celui-ci le dossier pour traitement et transmet la fiche de signalement au secrétariat du pôle ;
- il n'est pas en capacité de traiter la situation repérée et n'a pas identifié le service compétent : il transmet la fiche de signalement au secrétariat du pôle, qui se chargera de l'orientation de la situation.

### **3- Le dispositif de traitement et de suivi des cas signalés :**

#### **a) Cas d'insalubrité**

L'ARS assure le traitement et le suivi des procédures relevant de la police du Préfet.

En cas de menaces des occupants par le propriétaire, ou lorsque la situation semble relever d'un marchand de sommeil, l'ARS en informe les forces de l'ordre ou le Parquet. Si le suivi d'une situation entraîne la mise en œuvre de travaux d'office, de recouvrement de sommes ou l'hébergement ou le relogement de ménages, l'ARS s'appuiera sur le service compétent.

#### **b) Cas de non décence**

La CAF et la MSA assurent le traitement et le suivi du dossier pour leurs prestataires respectifs, conformément aux modalités précisées à l'article 4.

#### **c) Cas des logements présentant des désordres ne relevant pas d'une procédure d'insalubrité**

Le dossier est transmis au maire ou au président d'EPCI pour les situations relevant du péril ou d'infractions au règlement sanitaire départemental.

Dans tous les cas, le dossier peut être transmis aux prestataires d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Dans le cas des situations bloquées et/ou complexes, le secrétariat du pôle transmet la liste des situations nécessitant un traitement coordonné aux membres du COTECH dix jours avant la réunion (sauf urgence), afin que chacun puisse apporter les éléments éventuels dont il disposerait.

### **ARTICLE 4 : LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

Tous les signataires du présent protocole s'engagent à informer et impliquer leurs services dans le dispositif mis en place.

**L'État, par la direction départementale des territoires et de la mer, s'engage à :**

- co-animer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne avec l'ARS ;
- assurer le secrétariat guichet unique du pôle ;
- gérer l'utilisation et la mise à disposition des données FILOCOM (fichier du logement communal) concernant le parc privé potentiellement indigne (PPPI) ;
- réaliser d'office, pour le compte du préfet et en substitution de propriétaires défaillants, les travaux prescrits dans le cadre d'une procédure d'urgence insalubrité (art. 1331-26-1 du CSP), après saisine de l'ARS ;
- participer aux actions d'information et de sensibilisation des collectivités, des acteurs de terrain et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne ;
- présenter annuellement un bilan au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- administrer l'outil ORTHI, observatoire nominatif des logements indignes et non décents, et contribuer à sa mise à jour.

### **L'ARS s'engage à :**

- co-animer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne avec la DDTM ;
- transmettre aux partenaires concernés les situations identifiées comme ne relevant pas des procédures d'insalubrité des immeubles au titre du code de la santé publique (manquements à l'hygiène de l'habitat, péril, non décence...);
- procéder aux inspections des logements relevant potentiellement d'une procédure du code de la santé publique, hors Ville d'Ajaccio, résultant des situations repérées par les partenaires ;
- instruire les procédures relevant du code de la santé publique et de saturnisme des logements au titre du code de la santé publique et suivre l'exécution des arrêtés préfectoraux correspondants, en lien avec les services en charge des procédures de travaux d'office ou du recouvrement de sommes ;
- piloter le déploiement de l'application partenariale @riane-BPH et ainsi contribuer à l'alimentation de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents ;
- participer aux actions d'information et de sensibilisation des collectivités, des acteurs de terrain et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne ;
- contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents.

### **L'État, par la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations, s'engage à :**

- communiquer au pôle les situations d'habitat dégradé dont il aurait connaissance dans le cadre de ses missions (commission départementale de conciliation et de médiation, commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, commission DALO), dans le respect des règles de transmission prévues dans le fonctionnement de chacune d'entre elles ;
- mobiliser les dispositifs relevant de sa compétence pour l'hébergement ou le relogement des ménages, quand celui-ci ne relève pas d'une obligation du propriétaire ou lorsque le propriétaire est défaillant ;
- contribuer au règlement à l'amiable des différends entre propriétaires et locataires par le biais de la commission départementale de conciliation ;
- contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents.

### **L'Anah s'engage à :**

- participer à la lutte contre l'habitat indigne sur le département, à travers ses financements et selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt des dossiers ;
- mobiliser les maîtres d'ouvrage des opérations programmées d'amélioration de l'habitat en cours pour signaler les situations d'habitat dégradé ;
- être partenaire des collectivités qui souhaitent mettre en place des politiques contractuelles visant à résorber l'habitat indigne.

### **La Collectivité de Corse s'engage à :**

- favoriser l'accès des travailleurs sociaux et médico-sociaux à des formations adaptées relatives au traitement des situations d'habitat indigne ;
- participer au repérage des situations d'habitat indigne par la transmission de la fiche de signalement au secrétariat du pôle pour information et au service compétent pour traitement, sous réserve de l'accord des familles ;
- veiller à coordonner ses interventions avec les autres professionnels et intervenants concernés.

### **L'ADIL s'engage à :**

- participer à la formation et à l'information des acteurs ;
- informer le public sur l'existence et le rôle du pôle ;
- assurer le soutien juridique du pôle et des actions de terrain ;
- informer propriétaires et locataires, dans le cadre du traitement de l'habitat indigne, sur leurs droits et devoirs respectifs ;
- proposer, en tant que de besoin, un accompagnement juridico-social aux ménages confrontés à une situation d'habitat indigne (soutien dans les démarches et accès aux droits) ;
- contribuer à la sécurisation juridique des actes administratifs à l'initiative des collectivités ;
- contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents.

### **Le SCHS d'Ajaccio s'engage à :**

- procéder aux inspections des logements relevant potentiellement d'une procédure du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation ou du règlement sanitaire départemental, résultant des situations repérées par les partenaires ;
- transmettre aux partenaires concernés les situations identifiées comme ne relevant pas des procédures d'insalubrité des immeubles au titre du code de la santé publique (non décence...) ;
- instruire les procédures relevant du code de la santé publique et de saturnisme des logements au titre du code de la santé publique et suivre l'exécution des arrêtés préfectoraux correspondants ;
- contribuer à la mise à jour de l'application partenariale @riane-BPH ou d'ORTHI.

### **Le Procureur de la République d'Ajaccio s'engage à :**

- prendre en compte les situations signalées par le pôle ;
- diligenter des enquêtes pénales et trouver la réponse pénale adaptée, en liaison avec les partenaires : avertissement, obligation de régularisation ou poursuites pénales selon les cas ;
- informer le pôle des suites données aux dossiers partagés.

### **La CAF s'engage à :**

- participer au repérage des situations ;
- sensibiliser les bailleurs sur leur obligation de mettre en location des logements décents ;
- élaborer une procédure permettant de prendre en compte les situations

- relevant de la non-décence (en lien avec la réglementation CNAF) ;
- informer les partenaires sur cette procédure ;
  - informer, conseiller et orienter le public confronté à des difficultés d'accès, de maintien ou d'indécence avérée ;
  - prendre en compte les diagnostics effectués par les partenaires, notamment par l'ARS, surtout en cas d'insalubrité ou de manquement au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
  - informer le pôle des situations de non-décence connues et de leur suivi ;
  - contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents.

#### **La MSA s'engage à :**

- participer au repérage des situations d'habitat indigne ;
- prendre en compte les situations signalées par le pôle dans le versement des aides au logement en tiers payant ;
- transmettre au pôle les situations complexes que la MSA ne peut traiter seule et pour lesquelles le PDLHI peut apporter une expertise ;
- informer le pôle des suites données aux dossiers partagés ;
- se mettre à disposition des ressortissants agricoles signalés par un des membres du pôle et pour lesquels il sera possible de mettre en place un accompagnement social lié au logement ;
- sensibiliser les travailleurs sociaux de la MSA au repérage des situations ;
- sensibiliser les bailleurs sur leur obligation de mettre en location des logements décents ;
- faire réaliser des contrôles de décence de logements, dans les cas de signalements de situations d'indécence au Service Prestations Familiales.

#### **ARTICLE 5 : CONFIDENTIALITÉ**

Chacun des membres du pôle départemental amené à connaître des situations sera soumis aux règles de confidentialité des données.

#### **ARTICLE 6 : DURÉE DU PROTOCOLE**

Le présent protocole est conclu pour une durée de 5 années à compter de la date de signature. Un bilan annuel sera réalisé.

Toute modification au présent protocole fera l'objet d'un avenant signé par la Préfète et le représentant de l'organisme concerné.



Fait à Ajaccio, le

La Préfète de Corse

La Directrice Générale de l'ARS de Corse

La Déléguée locale de l'Anah

Le Président du Conseil Exécutif de Corse

La Présidente de l'ADIL de Corse

Le Maire d'Ajaccio

Le Procureur de la République  
d'Ajaccio

Le Directeur de la Caisse d'Allocations  
Familiales de la Corse-du-Sud

Le Directeur de la Mutualité Sociale  
Agricole de Corse