



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA HAUTE-CORSE



PROCOLE D'ACCORD RELATIF AU PÔLE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DU CISMONTE

2023-2028

Protocole d'accord relatif au pôle de lutte contre l'habitat indigne du Cismonte

Entre

- L'État, représenté par le Préfet de la Haute-Corse,
- La Collectivité de Corse, représentée par le Président du Conseil exécutif de Corse,
- L'Agence Régionale de Santé de Corse, représentée par la Directrice générale,
- La Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Corse, représentée par le Directeur intérimaire,
- La Mutualité Sociale Agricole de la Corse, représentée par le Directeur,
- La Ville de Bastia, représentée par le Maire de Bastia,
- L'Agence Nationale de l'Habitat, dénommée ci-après « ANAH », représentée par le délégué local - directeur,
- L'Agence d'Information sur le Logement de Corse - Antenne de Bastia, représentée par le Président,
- Le Ministère de la Justice, représenté par M. le Procureur de la République de Bastia,
- La Communauté de Communes du Cap Corse.

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité des pouvoirs publics. Elle a été formalisée par la création d'un pôle national de lutte contre l'habitat indigne en 2002, puis par la loi portant « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006 qui a renforcé le rôle des plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), par la loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009 qui a accru les droits des occupants et la circulaire du Ministre de la Justice du 4 octobre 2007.

La lutte contre l'habitat indigne est toutefois confrontée aux difficultés suivantes :

- Le défaut de coordination entre les intervenants : aujourd'hui, de nombreuses structures luttent déjà contre ce fléau, mais leurs actions restent souvent limitées à leur domaine de compétence (social, technique, juridique, financier,...) et nécessiteraient une meilleure coordination alors que les dossiers sont de plus en plus complexes.
- La difficulté du repérage : les situations ne sont que partiellement connues et les informations recueillies ne sont pas suffisamment valorisées ou partagées.
- Le manque de formation et d'information des élus, des professionnels et du public sur les enjeux et le traitement de l'habitat indigne.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) est mis en œuvre pour répondre à ces difficultés.

Article 1 - OBJET DU PROTOCOLE

Les signataires du présent protocole décident de maintenir le pôle de lutte contre l'habitat indigne du Cismonte.

Leurs engagements dans le fonctionnement et les attendus du pôle sont formalisés par le présent protocole.

Le pôle de lutte contre l'habitat indigne constitue un outil spécifique du PDALHPD pour le traitement des situations des ménages concernés par l'habitat dégradé.

Grâce à la coordination entre les acteurs qu'il mobilise, le pôle a pour ambition d'améliorer le repérage des situations et de faciliter leur traitement de manière préventive ou curative, tant en ce qui concerne le bâti que l'accompagnement, l'hébergement et le relogement éventuel des ménages.

Article 2 - MISSIONS

Les missions du pôle sont les suivantes :

- Améliorer et coordonner les dispositifs d'identification des situations d'habitat indigne
- Coordonner les réponses institutionnelles du traitement social et du bâti
- Anticiper et prévenir l'application des mesures coercitives
- Contribuer au soutien aux communes et aux présidents de EPCI (Etablissements Publics de Coopération intercommunale) pour développer l'exercice des pouvoirs de police des maires
- Informer l'ensemble des acteurs
- Signaler les affaires les plus graves à l'autorité judiciaire (parquet) qui pourra diligenter une enquête et engager des poursuites pénales.
- Mettre en place un observatoire des logements indignes, dégradés et non décents.

Article 3 - ORGANISATION DU PÔLE

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

➤ **Un comité de pilotage**, présidé par le Secrétaire Général de la préfecture de Haute-Corse, dont l'animation est assurée par la Direction Départementale de l'Emploi du Travail des Solidarités et de la Protection des Populations constitué des représentants des administrations et organismes signataires du présent protocole. Il se réunira au minimum une fois par an.

➤ **Un comité technique**, émanation du comité de pilotage, il a vocation à :

- Analyser et qualifier les situations déclarées
- Définir des modes opératoires partagés de traitement des situations
- Suivre les dossiers en instance
- Être force de propositions pour améliorer le fonctionnement du pôle
- Préparer le plan d'actions et faire le bilan de sa mise en œuvre.

D'autres partenaires pourront être appelés à participer au comité technique autant que de besoin, pour apporter des éléments d'analyse ou d'expertise sur une situation particulière.

Le comité technique se réunira deux fois par an et au tant que de besoins.

➤ **Un secrétariat**, confié à la porte d'entrée unique du pôle, il sera chargé :

- Préparer et organiser les comités de pilotage et comités techniques
- Préparer le bilan annuel de l'activité du pôle
- Élaborer tout document de synthèse
- Centraliser les signalements
- Rédiger le règlement intérieur de fonctionnement du pôle
- Rédiger différents courriers destinés aux locataires, aux bailleurs sociaux, aux agences immobilières et aux maires.

Article 4 - ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

Il est convenu que :

1. Tous les signataires du présent protocole s'engagent à :

- Informer et impliquer leurs services dans le dispositif mis en place

2. L'État

- Assure le pilotage du pôle,
- Assure l'animation et le secrétariat du pôle, (DDETSPP),
- Informe, dans le cadre de l'animation du pôle, les partenaires si des actions incitatives ont été entreprises sur les logements pour lesquels une enquête a été réalisée et leur transmet les documents s'y rapportant,
- Contribue à la mise en place et à l'alimentation d'un observatoire nominatif des logements indignes, dégradés et non-décents (DDT/DDETSPP), notamment au travers de l'Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne et non décent - ORTHI,
- Contribue au règlement à l'amiable des différends entre propriétaires et locataires par le biais de la Commission Départementale de Conciliation (DDETSPP / CdC),
- Met en œuvre les procédures d'hébergement ou relogement d'office en cas de carence des propriétaires (en cas d'insalubrité) (DDETSPP),
- Facilite le relogement des familles concernées par l'habitat indigne, notamment par la mobilisation du contingent préfectoral et des différents dispositifs existants, outils du PDALHPD, ou en favorisant l'accès à l'hébergement (DDETSPP),
- Met en œuvre les travaux d'office¹ en cas de refus ou d'incapacité des propriétaires à les réaliser

¹ **L'exécution de travaux d'office relève :**

- de la compétence du maire, **exercée au nom de la commune**, pour les arrêtés de péril ordinaire et imminent et ceux portant sur la sécurité des équipements communs et des ERP.
- de la compétence du Maire, **au nom de l'Etat**, pour les procédures d'arrêtés d'insalubrité ou de danger sanitaire ponctuel imminent ... A défaut, la DDTM, pour le compte du Préfet, prendra en charge l'exécution d'office des travaux.

3. L'Agence Régionale de Santé

- Assure la co-animation du pôle,
- Procède aux inspections des immeubles ou logements potentiellement insalubres,
- Informe les propriétaires des dispositifs en place de type OPAH et les oriente vers les équipes opérationnelles pour la constitution des dossiers de subventions,
- Met en œuvre la réglementation relative au traitement de l'insalubrité et du saturnisme,
- Instruit, prépare et suit les décisions administratives dans le domaine de l'insalubrité et du saturnisme pour le compte du Préfet,
- Assure l'administration de l'application @riane BPH, son déploiement, sa promotion et organise les formations destinées aux utilisateurs départementaux,
- Contribue à l'alimentation d'un observatoire nominatif des logements indignes et dégradés.

4. La Collectivité de Corse

- 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.

5. L'Agence Nationale de l'Habitat, dénommée ci-après « ANAH »

- Accorde des subventions pour l'amélioration de résidences principales à des propriétaires occupants modestes, à des propriétaires bailleurs privés qui s'engagent à respecter des plafonds de loyer et de ressources pour l'occupant en particulier ou encore à des syndicats de copropriétés,
- Peut aider à financer une collectivité qui effectue des travaux d'office dans des logements insalubres ou dangereux (sauf arrêtés d'urgence),
- Cette subvention reste acquise à la collectivité même une fois recouvrée la totalité des sommes engagées,
- Subventionne les collectivités qui portent des opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux -RHI- et de restauration immobilière -THIRORI-, ou encore d'Opération de restauration immobilière -ORI-,
- Intervient principalement dans le cadre de programmes opérationnels, tels les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat -OPAH-, à l'initiative des collectivités locales,
- Mobilise les maîtres d'ouvrage des OPAH en cours pour signaler les situations d'habitat dégradés et réaliser une première visite d'évaluation.

➤ **Opérateurs ANAH :**

- **Dans le cadre d'une OPAH**

- Ils informent les propriétaires des logements signalés des aides financières mobilisables pour leur réhabilitation, les conseillent sur les travaux à réaliser conformément aux prescriptions du rapport de visite établi par leurs soins ou par un autre organisme et établissent les dossiers de demandes de subvention,
- Ils sensibilisent et informent les propriétaires et locataires sur les normes de décence et d'habitabilité des logements, les dispositifs d'aides financières et leurs droits et devoirs respectifs.

- **Hors OPAH**

- Ils informent, conseillent et accompagnent les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et qui choisissent de bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour être conseillés sur les travaux à entreprendre et les aides financières à obtenir,
- Ils signalent au PDLHI les logements indignes découverts,
- Ils contribuent à la mise à jour de l'observatoire des logements indignes et dégradés.

6. Les services de la Ville de Bastia

➤ **Le SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé)**

- Procède, en cas de signalement, aux inspections des immeubles ou logements potentiellement insalubres et/ou présentant des désordres structurels, puis transmet au PDLHI le rapport établi et l'informe des mesures mises en œuvre,
- Met en œuvre la réglementation (pouvoirs de police du maire ou pouvoirs de police du préfet pour le traitement de l'insalubrité),
- En cas d'intervention directe du service, transmet au PDLHI une fiche de signalement,
- Pour les logements situés dans le secteur de l'OPAH, informe le propriétaire de l'existence d'un dispositif d'aides financières et l'oriente vers le service Réhabilitation,
- Contribue à la mise à jour de l'observatoire des logements indignes et dégradés.

➤ **Le service Réhabilitation et l'équipe opérationnelle d'OPAH**

- Informent les propriétaires des logements signalés des aides financières proposées pour leur réhabilitation, les conseillent sur les travaux à réaliser conformément aux prescriptions du rapport du SCHS et établissent les dossiers de demandes de subvention,
- Sensibilisent et informent les propriétaires et locataires sur les normes de décence et d'habitabilité des logements, les dispositifs d'aides financières et leurs droits et devoirs respectifs,

- Signalent au PDLHI les logements indignes découverts notamment dans le cadre des contrôles effectués lors de la mise en œuvre des programmes de travaux sur les parties communes des immeubles,
- Contribuent à la mise à jour de l'observatoire des logements indignes et dégradés.

7. L'Agence D'Information sur le Logement de Corse - Antenne de Bastia

- Participe à la formation et à l'information des acteurs,
- Informe le public sur l'existence et le rôle du pôle,
- Assure le soutien juridique du pôle et des actions de terrain,
- Contribue à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes,
- Informe propriétaires et locataires, dans le cadre du traitement de l'habitat indigne, sur leurs droits et devoirs respectifs, sur les procédures en cours
- Héberge le site du pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne PDLHI

8. La Caisse d'Allocations Familiales

- Informe le pôle des situations de non-décence qui lui sont signalées,
- Contribue au repérage des situations d'habitat indigne,
- Applique la réglementation relative à la non-décence dans la gestion des aides au logement,
- Contribue à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes,
- Réalise les constats de non-décence dans la limite d'une enveloppe budgétaire et uniquement pour les bénéficiaires d'une aide au logement,
- Fait réaliser les constats de non-décence par un partenaire dûment qualifié après accord conventionnel,
- Se coordonne avec le PDLHI pour ce qui concerne les situations de non-décence relevant de sa compétence,
- S'appuie sur les partenaires relais pour informer et conseiller sur la thématique de la non-décence (travailleurs sociaux, ADIL...).

9. La Mutualité Sociale Agricole

- Participe au repérage des situations d'habitat indignes,
- Transmet au pôle les situations complexes que la MSA ne peut traiter seule et pour lesquelles le PDLHI peut apporter une expertise,
- Informe le pôle des suites données aux dossiers partagés,
- Applique la réglementation relative à la non-décence dans la gestion des aides au logement,
- Se met 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,
- Sensibilise les travailleurs sociaux de la MSA au repérage des situations,
- Sensibilise les travailleurs sur leur obligation de mettre en location des logements décents,
- Fait réaliser des contrôles de décence de logements, dans les cas de signalements de situations d'indécence au Service Prestations Familiales,

10. Le/ la Procureur(e) de la République de Bastia

- Sollicite les partenaires du présent protocole pour obtenir toutes précisions utiles sur les situations à risque qu'il aurait à connaître,
- Reçoit les signalements d'hébergement insalubre et indigne, après éventuelles mises en demeure administratives,
- Diligente les enquêtes pénales et décide à l'issue - après avoir au besoin préalablement recueilli l'avis technique des administrations concernées sur la ou les infractions poursuivies - de la réponse pénale : classement y compris sous condition de régularisation, alternative aux poursuites ou poursuites devant la juridiction, selon la nature de l'infraction et la personnalité de son auteur.

11. La Communauté de Communes du Cap Corse et l'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU :

- Mènent des actions de repérage de l'habitat indigne,
- Informent les propriétaires des logements signalés des aides financières proposées pour leur réhabilitation, conseillent les propriétaires sur les travaux à réaliser, établissent les dossiers de demande de subvention et assurent leur suivi, de l'engagement des subventions jusqu'à leur versement,
- Sensibilisent et informent les propriétaires et les locataires sur les normes de décence et d'habitabilité des logements, sur leurs droits et devoirs respectifs,
- Signalent au PDLHI les logements indignes découverts,
- Contribuent à la mise à jour de l'observatoire des logements indignes et dégradés,
- Informent et accompagnent les maires des communes membres de l'intercommunalité dans la lutte contre l'habitat indigne.

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 ET RÉVISION

La durée du présent protocole est fixée à cinq ans. Toute modification fera l'objet d'un avenant au présent protocole signé par le Préfet de Haute-Corse et le représentant de l'organisme concerné.

Fait à Bastia, le

Le Préfet de Haute-Corse	Le Président du Conseil exécutif de Corse
L'Agence Régionale de Santé de Corse	Le(a) Procureur(e) de la République de Bastia

L'Agence Nationale de l'Habitat	Le Maire de la Ville de Bastia
L'Agence D'Information sur le Logement de Corse - Antenne de Bastia	La Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Corse
La Communauté de Communes du Cap Corse	La Mutualité Sociale Agricole de la Corse