

Commission n°2 du CRH : Développement et amélioration de l'offre de logement :

Installation du Comité régional de Lutte contre l'Habitat Indigne du 27 janvier 2015 Résumé des échanges

Etaient présents :

Bernard Ravel, Hervé Terrien (ARS),
Thierry Bazin (Directeur régional adjoint Caisse des dépôts),
Alice Brignone (DDCS83),
Florent Leonardi (AR HLM PACA et Corse),
Thierry Moallic et Aurélie Michel (ADIL 13),
Sandrine Martinez, Lea Lamy (Conseil Régional PACA),
Philippe Bertucci (EPF PACA),
Coryne Agostini (Pays d'Aubagne et de l'Étoile)
Communauté d'Agglomération Pays d'Aix

Virginie Gogioso, AG Cousseau (DDTM13),
Benoît Trescartes (DDTM06),

Denis Jung, Jérôme Bocquel, Laurent Louati, Severine Esposito, Isabelle Tretout, Eric Legrigois (DREAL PACA).

Préambule

Dans son propos introductif, Eric Legrigois, directeur régional adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement, rappelle que les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne (LCHI) sont particulièrement prégnants en PACA. Malgré des disparités en termes de densité et de typologie, il insiste sur la nécessité de mettre en place une approche cohérente de cette problématique entre les territoires et sur le développement d'une culture partagée entre services de l'Etat et des collectivités. Sur ce point, il est dommage que seules deux communautés d'agglomération aient pu être représentées (Pays d'Aubagne et de l'Étoile (PAE) et Communauté du Pays d'Aix (CPA)).

La création de ce Pôle régional de lutte contre l'habitat indigne (PRLHI) émane d'une demande exprimée par les DDT(M) lors d'un séminaire logement, reprise dans la charte régionale pour le logement et le foncier et validée en CRH.

L'intérêt d'initier une démarche à l'échelon régional, complémentaire des actions déjà engagées dans les départements est renforcé par le contexte institutionnel de la LCHI, en pleine évolution. Désormais, la loi ALUR permet en effet aux EPCI de prendre davantage la main dans ce domaine. Même s'il faut noter qu'en PACA, à la suite des dernières élections locales de 2014, aucun EPCI de PACA n'a pris cette compétence, l'ambition du CRLHI est d'offrir un espace d'échanges entre territoires de départements/EPCI différents pour aider notamment au partage des bonnes pratiques et ainsi mettre en place (ou faire monter en puissance) un système plus efficace en développant une intelligence collective, condition nécessaire pour éviter qu'un maillon de la chaîne (complexe!) ne bloque l'ensemble de la procédure.

Éléments de contexte - témoignages

La présentation de Séverine Esposito (DREAL) montre notamment que le travail d'identification de l'Habitat indigne en PACA est à affiner par rapport aux données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). En matière de repérage, les situations diffèrent en effet selon les départements et aucun travail spécifique n'a pour l'instant été conduit dans ce domaine à l'exception de l'étude réalisée par le CEREMA dans le 13.

Thierry Moallic de l'ADIL 13 indique que les données du PPPI sont à utiliser avec les plus grandes précautions car des interprétations trop hâtives pourraient avoir un effet contre-productif vis-à-vis des élus. Pour être efficace, un travail étroit doit être organisé avec les services municipaux. Pour que cette collaboration se passe bien, l'ADIL dont le rôle est de former et d'informer les acteurs, peut être un facilitateur en aidant aux partages des savoirs. C'est d'autant plus important que l'essentiel du travail dans ces situations de LHI doit se faire en phase amiable ce qui suppose que les pouvoirs publics, chacun dans son champ de compétence, conjuguent leur pression sur les propriétaires pour les contraindre à agir tout en leur apportant les réponses administratives et financières.

Benoit Trescartes de la DDTM06 abonde dans ce sens : dans ces situations d'Habitat Indigne, le but de l'intervention des services est effectivement d'éviter les travaux d'office. S'agissant des PPPI, les services disposent déjà de données sur les territoires couverts par des opérations programmées (OPAH). Pour autant, il importe surtout de disposer d'informations homogènes pour pouvoir calibrer les dispositifs et les moyens d'intervention.

Hervé Terrien de l'ARS confirme la précision relative des données FILOCOM et donc l'enjeu de déployer l'applicatif ORTHI, notamment en direction des CAF. L'ARS utilisera cet outil. Synthétiser les signalements du terrain de tous les acteurs dans ORTHI est tout aussi important car ce sont surtout les moyens humains qui manquent. Il faut donc mutualiser ces remontées de données. Enfin, il faut pouvoir cibler du mieux possible les situations qui nécessitent des arrêtés de péril vu la lourdeur de la procédure et l'impact sur le plan de charge de l'ARS et viser l'externalisation d'une part d'entre eux au niveau des EPCI. Des formations organisées en collaboration avec le CNFPT peuvent aider à la prise en compte de ces enjeux par les agents des collectivités, l'idée étant de s'appuyer sur le réseau existant.

Surtout, il indique la nécessité de travailler, de prendre en compte le parc social.

La DDTM 13 partage ce double constat (nécessité du déploiement d'ORTHI et besoins en formation des agents en collectivités). Elle souligne les difficultés de coordination à Marseille, la ville disposant de son propre outil de repérage.

Pour l'ARHLM, a priori, les bailleurs sociaux sont vertueux et ne sont pas concernés par cette problématique de l'habitat indigne. Par contre, la question de la décence constitue pour eux un véritable enjeu pour mettre à niveau leur parc. Le point particulier des opérations d'acquisition /amélioration doit faire l'objet d'une analyse spécifique car un bailleur social de bonne foi pourrait se retrouver en difficultés au regard de ces réglementations sanitaires pendant les phases intermédiaires entre l'acte d'achat et la livraison de l'immeuble rénové. A noter qu'il a été demandé, dans le cadre de la mise en place du PDLHI des Bouches du Rhône, de monter, un groupe de travail spécifique sur le parc public.

Le Conseil régional rappelle sur ce point qu'il est en phase de démarrage de rhea2: les besoins de réhabilitation sont en cours de recensement en lien avec les collectivités.

Pour le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, pour mener cette politique publique à la bonne échelle, le plus gros problème est d'ordre financier. Les moyens humains sont insuffisants et le diffus est, en

partie, oublié. Par ailleurs, toutes les communes ne disposent pas de services communaux d'hygiène et de santé (SCHS).

Débats – interrogations

Virginie Gogioso de la DDTM13 pose la question de l'articulation entre les pôles départementaux et le pôle régional.

Eric Legrigeois rappelle que ce dernier a pour vocation de consolider les données des territoires au niveau régional ce qui est utile notamment en terme de reporting. Cela suppose notamment que l'outil ORTHI couvre, le plus rapidement possible, la totalité du territoire de manière à faire progresser notre connaissance. L'échelle régionale est pertinente pour impulser cette dynamique notamment en la relayant via le CRH ou le CAR (pour la partie Etat).

L'ARHLM s'interroge sur l'articulation de ces dispositifs avec les contrats de ville.

La rédaction des protocoles de préfiguration à assurer par les DDT(M) devra prendre en compte cette thématique. Il serait utile que cette prise en compte s'appuie sur des dispositions de même nature d'un contrat à l'autre pour garantir leur lisibilité.

L'ARS rappelle l'importance du travail pluridisciplinaire au sein des PDLHI. Il importe donc que l'ensemble des membres y participent (la justice, mais aussi l'action sociale à travers la CAF et la mutualité sociale agricole (MSA)). L'ARS rappelle que des instances de travail sur l'Habitat Indigne existaient avant la réorganisation des services de l'État. Il faut donc capitaliser l'acquis. A cette fin il est convenu qu'une réunion associant soit organisée.

Mise en place du comité régional de lutte contre l'habitat indigne

Le comité régional LHI est ainsi installé et fera l'objet d'une présentation lors de la journée régionale de lancement de ce comité organisé le 15 mars 2015.

Ce comité régional se réunira deux fois par an et s'appuiera sur les réflexions menées dans le cadre des journées régionales LHI ainsi que dans les groupes de travail mis en place dans le cadre de ce comité. Le premier groupe de travail sera constitué avec l'ensemble des partenaires « historiques » afin de faire un état des lieux des actions déjà engagées et de proposer de nouvelles pistes de réflexion. Ce groupe de travail se réunira d'ici le mois de juin.