



PREFET DU RHÔNE

**PLAN DÉPARTEMENTAL PLURIANNUEL  
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE  
DANS LE RHÔNE**

**2019-2020-2021**



# Sommaire

Préambule.....	4
I.Le Pôle Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne du Rhône (PDLHI69).....	4
II.Lutte contre l’ Habitat Indigne : contexte et bilans.....	5
1.Le département du Rhône et la Métropole de Lyon ; deux entités bien distinctes en termes de contexte et d'enjeux.....	5
a.Quelques données de cadrage.....	5
b.Les dispositifs de Lutte contre l'habitat indigne.....	5
c.Programmes d'Actions Territoriaux (PAT) sur le Département du Rhône et sur la Métropole de Lyon.....	6
d.Actions foncières.....	6
e.Le transfert des polices spéciales des maires (CCH) suite à la loi ALUR.....	6
f.Un besoin et une demande de formation des élus et des travailleurs sociaux.....	7
2.Le suivi des procédures administratives prises en application du Code de la Santé Publique (CSP) et du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).....	7
a.Procédures CSP (insalubrité- locaux inhabitables par nature – danger imminent – mesures plomb peintures).....	7
b.Procédures CCH (immeubles menaçant ruine, équipements communs.....)	8
c.Point commun aux deux types de procédures : CSP et CCH.....	9
3.Un lien fort avec le Parquet et l'OMP.....	9
4.Conservations des Allocations Logement (AL) CAF pour non décence .....	10
a.Conservations des Allocations Logement.....	10
b.Campagnes de détection.....	10
c.Conventionnement avec les Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS).....	10
5.Commission "Droit au Logement Opposable".....	11
6.La lutte contre le saturnisme infantile.....	11
7.La gestion des situations d'incurie sur le territoire.....	11
8.L’information des professionnels de l’immobilier.....	12
III.Plan pluri-annuel 2019-2021.....	13
1.Informer et sensibiliser les acteurs de la LHI :.....	13
a.sur l’ensemble du territoire du Rhône.....	13
b.sur le Département du Rhône (copilote CD-DDCS dans le cadre du PDALHPD en lien avec ADIL-ARS-CAF-DDT).....	13
c.sur la Métropole de Lyon (pilote: Métropole de Lyon).....	13
2.Améliorer le repérage, le traitement et de suivi des situations de LHI .....	13
a.Améliorer le repérage, le traitement et de suivi des situations de non décence (Pilote CAF) .....	13
b.Améliorer le repérage, le traitement et le suivi des situations relevant d'une procédure CSP ou CCH.....	14
c.Renforcer le dispositif dédié à la prise en charge des situations d'incurie dans le logement	

(Copilotage ARS-MdL sur la Métropole, ARS-CD sur le département).....	14
d.Evaluer les conditions de mise en place d'un guichet unique sur le département du Rhône dans le cadre d'un groupe de travail : CD – ADIL – DDT – ARS.....	14
e.Lever les obstacles sur les biens vacants et sans maître, et biens en état d’abandon voire dangereux pour la sécurité publique (Pilote : MdL et DDT sur le département).....	14
3.Lutter contre les marchands de sommeil :.....	14
a.Repérer, identifier les signaux faibles au sein des communes et signaler (Pilote : DDT).....	14
b.Renforcer la coordination entre acteurs du volet répressif et de la police administrative (Pilote : DDT).....	14
c.Mettre en place l'astreinte administrative.....	15
d.Expérimenter la mise en œuvre des autorisations et déclarations préalables à la mise en location / division.....	15
e.Analyser la possibilité pour les collectivités de se porter partie civile.....	15
IV.Significations des acronymes.....	16
V.ANNESES.....	16
1.Circulaire du 8 février 2019.....	16
2.Fiche action LHI du PDALHPD.....	16
a.du département du Rhône.....	16
b.de la Métropole de Lyon.....	16
3.Annuaire LHI « Qui fait quoi dans le Rhône ».....	16

## Préambule

L'élaboration de ce plan pluri-annuel (2019-2021) de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) fait suite à l'instruction du 8 février 2019 (Justice-Logement) relative au renforcement et à la coordination de la Lutte contre l'Habitat Indigne (Voir Annexe 1). Ce plan exposera pour les 3 ans à venir les actions prioritaires et les objectifs qui porteront notamment sur le traitement des arrêtés en vigueur, les travaux d'office en cas de défaillance, le relogement et la coordination des actions et les moyens consacrés en matière de lutte contre les marchands de sommeil.

Cette instruction a été prise suite à la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée le 23 novembre 2018 ; cette dernière renforce l'arsenal réglementaire en matière de LHI avec des mesures applicables dès la parution de la loi (renforcement des dispositions pénales à l'encontre des marchands de sommeil notamment) et des mesures qui seront prises par ordonnances pour une prise d'effet en janvier 2021 (simplification des polices administratives, modalités de transfert des polices spéciales des maires et des Préfets aux Présidents d'EPCI ou métropole à statut particulier).

***Dans ce texte, nous utiliserons le terme de "Territoire du Rhône" pour le "territoire de la circonscription administrative du Rhône" qui comprend "le Département du Rhône" et "La Métropole de Lyon"***

### I. Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Rhône (PDLHI69)

La Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) est prise en compte dans les Plans Départementaux de l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du département du Rhône et celui de la Métropole de Lyon, le PDLHI69 créé en 2011 constitue le volet LHI de ces 2 plans. Ces 2 PDALHPD disposent d'une fiche action dédiée à la LHI (Voir annexe 2).

Le PDLHI69 est une instance unique qui concerne à la fois la Métropole de Lyon et le nouveau département du Rhône. En effet, le territoire du Rhône compte depuis 2015 deux entités distinctes, le Département du "nouveau Rhône" et la Métropole de Lyon. Cette dernière créée le 1<sup>er</sup> janvier 2015 en application de la Loi MAPTAM, est une nouvelle collectivité territoriale à statut particulier qui exerce sur son territoire (59 communes) toutes les compétences exercées auparavant par la Communauté Urbaine de Lyon et l'ex département du Rhône.

Le PDLHI69 est présidé par le Secrétaire Général Adjoint, référent Habitat Indigne de la Préfecture et co-animé par la Direction Départementale des Territoires (DDT) et la Délégation Départementale du département du Rhône et de la Métropole de Lyon de l'Agence Régionale de Santé (DD69ARS). Sa création, ses modalités de fonctionnement et ses objectifs ont été définis lors du 1<sup>er</sup> Comité de Pilotage qui s'est tenue le 4 juillet 2011 (Annexe 2). Le Comité de Pilotage s'appuie sur le Comité restreint ainsi que sur des groupes de travail thématiques.

Le PDLHI est chargé de coordonner la politique de lutte contre l'habitat indigne sur tout le territoire et de favoriser les échanges entre les partenaires concernés. Les axes principaux de travail retenus portaient sur l'amélioration du repérage, l'amélioration du suivi et le traitement des procédures administratives (insalubrité, péril, sécurité, risque d'exposition au plomb) et le traitement des dossiers complexes de manière collégiale.

Le PDLHI ne constitue pas une instance d'instruction de situations ou d'études de dossiers. Il n'y a pas de guichet unique de réception des signalements de situation d'habitat indigne sur le territoire du Rhône.

## II. Lutte contre l' Habitat Indigne : contexte et bilans

*Des éléments de bilans peuvent être retrouvés en annexe 4 (diaporama de la séance plénière du PDLHI69 de 2018)*

### 1. Le département du Rhône et la Métropole de Lyon ; deux entités bien distinctes en termes de contexte et d'enjeux

#### a. Quelques données de cadrage

Le territoire du Rhône compte 1 800 000 habitants, dont 3/4 sur la Métropole de Lyon et 1/4 sur le département du Rhône.

Sur la Métropole de Lyon, 75% des résidences principales sont dans le parc privé dont 58 % dans le parc locatif privé. 83% des résidences principales sont en habitat collectif.

Sur le département du Rhône, 77% des résidences principales sont dans le parc privé dont 37% dans le parc locatif privé. 71% des résidences principales sont en habitat collectif.

Sur l'ensemble du territoire du Rhône (département du Rhône et Métropole de Lyon), 16 000 logements du parc privé sont considérés comme étant potentiellement indignes ; avec respectivement 3849 sur le département du Rhône et 12151 sur la Métropole de Lyon (source CD PPPI<sup>1</sup> données 2013).

Les données issues du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) indiquent que ce parc représenterait, sur le territoire du Rhône 2,5% des résidences principales et concernerait près de 1,9 % de la population :

- sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'effort doit porter principalement sur le parc locatif privé qui représenterait les 3/4 des logements potentiellement concernés.
- sur le département du Rhône, les propriétaires occupants représenteraient les 2/3 des situations.

#### b. Les dispositifs de Lutte contre l'habitat indigne

##### • Sur la Métropole de Lyon

Il n'y a pas de guichet unique sur la Métropole de Lyon. Toutefois, de nombreux dispositifs dédiés spécifiquement à la LHI sont en place sur ce territoire : Programmes d'Intérêt Général (PIG), Dispositif Métropolitain de Lutte contre l'Habitat Indigne (DMLHI). Ceux-ci et notamment le DMLHI cofinancé par la Métropole de Lyon, l'Etat, la CAF du Rhône, les communes partenaires de la Métropole de Lyon permettent une bonne couverture des besoins des acteurs de la LHI (mairies/SCHS, Métropole de Lyon, ARS, DDT, CAF...). Ces besoins se situent en termes de pré-qualification des désordres, d'appui aux maires dans le déroulement de leur procédure, d'accompagnement des occupants (informations sur les droits, accompagnement à l'hébergement ou au relogement...), d'accompagnement des propriétaires (travaux, conventionnement...). Un renforcement de ces dispositifs a été réalisé en 2018 avec les communes de la métropole de Lyon.

---

<sup>1</sup>Les indicateurs relatifs au parc privé potentiellement indigne sont issus des données fiscales sur les ménages à faibles revenus croisées avec la catégorie du logement selon son état de confort dans le classement cadastral. Ces estimations sont imparfaites dans la mesure où les catégories cadastrales ne sont pas nécessairement remises à jour chaque année, ni unifiées entre les départements. D'autre part, les revenus des ménages sont déclaratifs et ne prennent pas en compte l'évolution de la situation du ménage.

L'actualisation des données PPPI est en cours

- **Sur le département du Rhône**

Sur le département du Rhône, il n'y a ni guichet unique, ni dispositif dédié spécifiquement à la LHI. Cependant certains EPCI ont mis en place (ou y réfléchissent) un volet LHI dans leur PIG "Précarité énergétique – Autonomie" qui permet un accompagnement des maires en termes de qualification des désordres dans l'habitat et d'orientation des procédures à mettre en place. Dans ce cadre, des réunions trimestrielles réunissant les maires concernés par ces situations permettent une sensibilisation- formation des maires à la LHI. Ce type de dispositif serait à proposer aux EPCI du territoire du département du Rhône.

Sur le territoire du département du Rhône, la CAF a passé une convention avec un opérateur qui intervient suite à un signalement d'une situation de non-décence.

- c. **Programmes d'Actions Territoriaux (PAT) sur le Département du Rhône et sur la Métropole de Lyon**

La délégation locale de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) intervient sur les territoires du département du Rhône et de la Métropole de Lyon.

En application des dispositions des articles R321-10, R321-10-1 et R321-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les programmes d'actions établis par le délégué départemental de l'ANAH sur le territoire du Rhône sont soumis pour avis à la Commission Locale Amélioration de l'Habitat du territoire concerné.

Ce programme d'actions précise les conditions d'attribution des aides de l'ANAH dans le respect des orientations générales de l'Agence et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent notamment des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), du PDALHPD du Département du Rhône et de la Métropole de Lyon, le cas échéant des conventions de délégation des aides à la pierre et de la connaissance du marché local.

Les PAT ont pour vocation de fixer les priorités de la délégation locale de l'ANAH. Ils précisent les conditions d'attribution des aides de l'ANAH en faveur de la réhabilitation du parc privé.

Les orientations et actions pour le territoire du Rhône sur la LHI sont:

- Repérer et traiter le logement indigne, insalubre et indécent,
- Lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants et inciter à la rénovation thermique des logements locatifs,
- Favoriser la création de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- Assurer une veille des copropriétés, accompagner la réhabilitation des copropriétés dégradées, soutenir la rénovation énergétique des copropriétés, notamment fragiles

- d. **Actions foncières**

La Métropole de Lyon met également en œuvre des actions de maîtrise foncière pour favoriser les opérations lourdes visant la sortie de situations d'indignité et le développement d'une offre de logements abordables et adaptés (DUP ORI, DUP Vivien, DUP Carence...), notamment en partenariat avec les offices publics de l'habitat (OPH) de la Métropole de Lyon.

- e. **Le transfert des polices spéciales des maires (CCH) suite à la loi ALUR**

Du fait des lois MAPTAM et ALUR, le Président de la Métropole de Lyon exerce de plein droit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 l'ensemble des polices spéciales de LHI<sup>2</sup> des maires des 59 communes de son territoire. Après une phase transitoire de conventionnement avec les différentes communes, la Métropole de Lyon est montée en compétence et a créé un service dédié à la gestion des situations relevant de sa nouvelle police spéciale en matière de péril et de sécurité.

Côté Département, aucun EPCI n'a récupéré les polices spéciales de ses maires suite à la loi ALUR. Les dispositions des ordonnances prévues par la loi ELAN devront faire l'objet d'une

---

<sup>2</sup>Immeubles menaçant ruine, sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation et sécurité des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement.

communication auprès des mairies et des EPCI du département du Rhône.

#### *f. Un besoin et une demande de formation des élus et des travailleurs sociaux*

Le maire est le premier acteur de la LHI *via* notamment la vérification des normes minimales d'habitabilité dans les logements définies par le Règlement Sanitaire Départemental du Rhône (RSD69).

La Métropole de Lyon, sur son territoire, souhaite développer de nouveaux outils à destination des maires afin de les accompagner au mieux dans leurs missions de repérage, de traitement et de suivi des situations d'HI et afin d'articuler au mieux la police générale du maire avec les polices spéciales du président de la Métropole de Lyon (cf. partie III. 1). Depuis la création de la Métropole de Lyon, les temps d'échanges et de formation à destination des travailleurs sociaux ont été renforcés car cette nouvelle collectivité dispose désormais des compétences sociales. De plus, depuis 2018, la Métropole de Lyon organise des rencontres annuelles réunissant les communes du territoire et les partenaires de la LHI.

Sur le département du Rhône, un important besoin de formation des maires, des travailleurs sociaux est relevé par de nombreux acteurs (ARS, CD, CAF, DDT, EPCI). Dans le cadre du PDALHPD, deux réunions de présentation de la LHI : (ADIL/ARS/DDT/DDCS) auprès des élus du département se sont déroulées courant 2017.

A noter que certaines collectivités inscrivent leurs agents aux formations du Centre National de Fonction Publique Territoriale (CNFPT) dédiées à la LHI et destinées aux assistantes sociales, agents de police municipale, référents « habitat ». Le Centre de Valorisation des Ressources Humaines (CVRH) met aussi à disposition des agents de la Fonction Publique Territoriale des places complémentaires dans le cadre des formations montées par la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL).

## **2. Le suivi des procédures administratives prises en application du Code de la Santé Publique (CSP) et du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)**

### *a. Procédures CSP (insalubrité- locaux inhabitables par nature – danger imminent – mesures plomb peintures)*

Sur l'ensemble du territoire, les procédures d'insalubrité (insalubrité à proprement parler, locaux inhabitables par nature, danger immédiat) représentent environ 1/3 de celles engagées sur la région Auvergne-Rhône-Alpes. 85 % des procédures sont prises sur la Métropole de Lyon, 15 % sur le Département.

De 2016 à 2018, 143 arrêtés préfectoraux (AP) ont été pris qui concernaient 201 Locaux ou Logements. A noter que 2 procédures d'insalubrité ont été prises sur des logements sociaux (1 en 2017 et 1 en 2018).

#### **• Absence d'opérateurs dédiés sur le territoire du département du Rhône**

Le suivi des dossiers nécessite une fois l'arrêté pris, de vérifier le respect des prescriptions pour ce qui concerne le devenir des occupants et du bâti.

Sur le secteur de la Métropole (prioritairement sur les communes de disposant pas de SCHS), les services sont fortement accompagnés par les opérateurs des dispositifs de LHI. Ce suivi est beaucoup plus complexe sur le département où l'ARS ne dispose pas de l'appui d'un dispositif dédié (hormis pour partie sur le territoire de l'EPCI de la COR).

#### **• En cas de défaillance du bailleur sur les prescriptions de travaux : les communes s'investissent sur les "petits" chantiers :**

Les travaux réalisés par les communes ont trait aux "chantiers" les moins complexes qui ne font appel en général qu'à un corps de métier (électricien, entreprise de débarrassage, entreprise de



vidange eaux usées, murage d'un logement).

Aucune commune ne s'est engagée dans la réalisation de travaux d'office dans le cadre d'une insalubrité remédiable, alors que les collectivités peuvent bénéficier des aides de l'ANAH. La DDT s'est quant à elle engagée il y a quelques années dans une opération lourde sur une situation d'insalubrité remédiable.

Par ailleurs, tel que prévu par les textes, la DDT effectue les travaux d'office dans le cadre des mesures d'urgence plomb (11 opérations depuis 2003)

- ***Un stock d'arrêtés préfectoraux (AP) encore conséquent malgré un toilettage soutenu depuis près de 10 ans***

- ***Les arrêtés d'insalubrité***

En 2010, l'ARS a recensé 856 AP d'insalubrité pris avant 2000 et non clos. Depuis, un travail de toilettage réalisé conjointement entre ARS, SCHS<sup>3</sup> et collectivités a permis de réduire considérablement ce stock qui s'élève début 2019 à 215 AP.

Par ailleurs, 617 AP d'insalubrité ont été pris depuis 2000 ; 317 ont été clôturés et 300 sont encore en vigueur.

- ***Les arrêtés relatifs aux mesures d'urgence Plomb (visant la suppression du risque du plomb peintures)***

Depuis la mise en place de ce type de procédures en 2001 ; 511 mesures ont été engagées, 449 ont été clôturées et 62 sont encore en vigueur (54 sur la Métropole et 8 sur le département).

- ***En conclusion***

Au total, le nombre de dossiers clos tous types de procédures CSP confondus est de 1407 (958 pour l'insalubrité et 449 pour les mesures d'urgence plomb)<sup>4</sup>.

Au total, le nombre de dossiers en vigueur<sup>5</sup> (dossier à suivre en termes de vacance et éventuellement de travaux) tous types de procédures CSP confondus est de 577 (515 pour l'insalubrité et 62 pour les mesures d'urgence plomb) qui se répartissent de la façon suivante : 490 sur la Métropole et 87 sur le département.

## ***b. Procédures CCH (immeubles menaçant ruine, équipements communs...)***

Sur le territoire du Département du Rhône, le nombre d'arrêtés de péril varie d'une année sur l'autre. Le Bureau du Contrôle de la Légalité transmet à la DDT les arrêtés de police spéciale (péril). Par exemple, en 2018, 16 arrêtés de péril ont été pris hors Métropole de Lyon.

La Métropole de Lyon dénombre 227 arrêtés de péril ou de sécurité pris depuis le 1er janvier 2015, 13 opérations de travaux d'office ont été conduits et environ 30 ménages hébergés (données 2015-2018). 120 signalements sont enregistrés en moyenne par an. Une augmentation importante des signalements est à noter sur le début de l'année 2019, ce qui correspond à la période de mise en place effective de l'organisation métropolitaine cible en matière de péril et de sécurité (équipes en configuration pleine et entière depuis le 1er janvier 2019).

L'instruction et le suivi de ces procédures administratives relevant du CCH sont assurés par l'unité Habitat indigne-Péril, nouvellement créée au sein du service Qualité du Parc Existant de la direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole de Lyon, en articulation étroite avec différents services métropolitains (patrimoine et moyens généraux, affaires juridiques, ressources, voirie...) ainsi qu'avec les communes et partenaires des dispositifs LHI. Ces procédures permettent de renforcer les leviers coercitifs existants au profit de la politique globale de la collectivité en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.

---

<sup>3</sup>Sur les territoires des SCHS, le suivi des dossiers une fois l'arrêté pris est assuré par les inspecteurs de salubrité. Ils vérifient le respect des prescriptions et essentiellement la non ré occupation des lieux.

<sup>4</sup>A noter que la clôture de ces dossiers et le toilettage important réalisé sur les AP d'insalubrité génère un travail d'archivage assez considérable ; les dossiers sont effêt être versés aux Archives Départementales.

<sup>5</sup> Les dossiers encore en vigueur sont à suivre en termes de vacance (vérification du respect de l'interdiction d'habiter) et éventuellement de travaux (si ceux-ci étaient prescrits).



### c. *Point commun aux deux types de procédures : CSP et CCH*

- ***L'astreinte administrative n'a pas encore été mise en place sur le territoire du Rhône***
- ***En cas de défaillance sur les prescriptions d'hébergement et de relogement : une articulation des services à consolider pour les procédures CSP***
  - *Pour ce qui concerne les procédures CSP*

Dans le cadre d'un groupe de travail du PDLHI, des réunions ayant pour objectif de formaliser l'articulation entre DDCCS–DDT–Métropole, en matière de substitution du propriétaire défaillant par ces services ont eu lieu courant 2017. La Métropole de Lyon priorise des situations d'occupants de logements déclarés insalubres ; toutefois l'articulation reste à consolider en particulier sur le département du Rhône.

- *Pour ce qui concerne les procédures CCH*

La Métropole de Lyon prend en charge, sur son territoire, les ménages en cas de défaillance des propriétaires : relogement (notamment par la priorisation des situations dans le cadre de l'accord collectif intercommunal d'attribution) ou hébergement en résidence hôtelière, dans un logement du patrimoine de la Métropole de Lyon ou dans un logement géré par une association conventionnée. L'ensemble des frais engagés font l'objet de procédures de recouvrement et le FARU peut être mobilisé.

### **3. Un lien fort avec le Parquet et l'OMP**

Un lien s'est créé avec le Parquet dès la constitution du PDLHI en 2011 ; les magistrats référents en charge de la LHI ont toujours été conviés aux séances plénières du PDLHI. Des réunions sont organisées au cas par cas, sur les dossiers "marchand de sommeil".

Un protocole Parquet-DDT existe depuis 2014 :

- les PV d'infractions et PV de constatations descriptifs des lieux et des situations transmis au Procureur par les services (ARS, SCHS) sont également transmis à la DDT
- le magistrat référent demande à la DDT la réalisation d'un rapport circonstancié, la DDT rédige la qualification au pénal complète sur la base des rapports des agents assermentés ayant constatés les faits,
- la DDT propose une orientation du dossier (classement sans suite ; comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité ou convocation par l'OPJ devant le tribunal correctionnel) et s'engage dans ce dernier cas à intervenir à l'audience.

Ce fonctionnement concerté permet le recensement des infractions commises à différents titres (CSP, CCH, Code Pénal) par un même marchand de sommeil.

Les dossiers transmis au Parquet sont des « dossiers importants avec PV d'infraction » ; 5 de ces dossiers ont été transmis au magistrat référent en 2017 et 6 en 2018. La DDT a assisté à 3 audiences devant le TGI en 2017 et à 2 audiences devant la Cour d'Appel en 2018.

Plusieurs marchands de sommeil condamnés ces dernières années. En 2017, les condamnations ont été les suivantes :

- Lyon 4 : Mme M. 3 mois de prison avec sursis et 1 500 € d'amende pour relocation sous arrêté d'insalubrité non levé
- Villeurbanne : M A. 9 mois de prison avec sursis et 3 000 € d'amende pour relocation sous arrêté d'insalubrité non levé
- Lyon 7 : M.C. a été condamné à 1an de prison ferme et 30 000 € d'amende assorti des peines complémentaires (Interdiction d'exercer toute activité de loueur de biens immobiliers ou meublés à titre définitif, Interdiction de gérer toute entreprise commerciale à titre définitif, Interdiction d'acheter tout bien à usage d'habitation pendant 5 ans). Les infractions poursuivies sont: travaux exécutés sans autorisation, soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indigne, refus de reloger ou d'héberger l'occupant d'un habitat insalubre

Un calage sur le nombre et le formalisme des PV de 3<sup>ème</sup> classe entre l'OMP et les services a

permis de dresser des PV d'infractions au RSD qui ont été suivis.

#### **4. Conservations des Allocations Logement (AL) CAF pour non décence**

*Les constats de non-décence sont réalisés par l'opérateur du DMLHI (ALPIL) sur la Métropole de Lyon et par SOLIHA sur le Département du Rhône.*

##### **a. Conservations des Allocations Logement**

La loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des CAF pour lutter contre la non décence des logements en leur attribuant la mise en œuvre et la gestion de la conservation des aides au logement pour les allocataires percevant une Allocation Logement Familial ou une Allocation Logement Social en cas d'occupation d'un logement non décent.

Lorsque la non-décence du logement est constatée, l'allocation logement est conservée pour une période de 18 mois. Pendant ce délai, le propriétaire du logement doit effectuer les travaux de mise en conformité. Le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel.

Si le logement est mis aux normes, les AL conservées sont restituées au propriétaire à réception du constat de décence par l'opérateur. Dans le cas contraire, une prolongation de 6 mois peut être accordée par la CAF, mais les AL conservées les 18 mois précédents sont définitivement perdues. A titre très exceptionnel, une seconde prolongation de 6 mois peut être mise en place. En 2018 : 301 courriers adressés sur des communes ciblées pour « détection indécence », 20 demandes de requêtes spécifiques à l'adresse pour envoi courriers « détection » sur demande des opérateurs et partenaires, 12 orientations techniques des travailleurs sociaux lors de rendez-vous individuels, 24 fiches de signalement émises en interne, 24 conservations, 15 suspensions pour insalubrité et 1 pour péril.

##### **b. Campagnes de détection**

Sur le département du Rhône, tous les mois, depuis le début d'année 2019, les allocataires CAF de communes ciblées par le partenaire de la CAF – SOLIHA- font l'objet d'un mailing. Une requête en interne détermine les allocataires destinataires d'un courrier de « détection indécence », comprenant une grille d'autodiagnostic à compléter. Au 31 mars 2019, 370 courriers ont été envoyés par la CAF sur deux communes, 36 ont été retournés dont 18 faisant l'objet d'un signalement.

##### **c. Conventionnement avec les Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS)**

Depuis janvier 2019, trois conventions ont été signées avec les SCHS de Lyon, Villeurbanne et Vénissieux, ayant fait l'objet au préalable de délibérations en conseils municipaux. L'objectif est de pouvoir qualifier les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) en « non décence » afin de mettre en place la conservation des allocations logement. Une première réunion de travail en commun a permis d'harmoniser les outils de diagnostics, les outils de polices administratives et les courriers destinés aux bailleurs et aux locataires. Il a été convenu également des modalités de transmission des informations à la CAF pour la mise en place de la conservation des allocations logement, en cas de non décence.

Lors du deuxième semestre 2019, un comité de suivi sera organisé pour faire un point de situation sur les conservations mises en œuvre.

Une proposition de conventionnement avec le SCHS de Villefranche est en cours.

Depuis début 2019, ces différents dispositifs ont augmenté les conservations d'allocations logement, ce qui renforce la place et la responsabilité de la CAF pour lutter contre la non décence des logements.

## 5. Commission "Droit au Logement Opposable"

La DDT participe, au sein du collège Etat, aux réunions de la Commission DALO.

En effet, 2 critères sont prévus concernant l'habitat indigne : logement non décent avec enfant mineur ou handicap ou logement insalubre ou dangereux. Il a été établi que le secrétariat de la commission DALO adresse à la DDT (Unité Habitat Indigne) les dossiers des requérants ayant coché l'un des 2 critères voire les 2.

L'Unité Habitat Indigne sollicite les SCHS ou les opérateurs pour visiter les logements déclarés non décents ou insalubres ou dangereux par les dépositaires d'un recours pour vérifier l'état du logement, constater les désordres et rédiger un rapport pour la commission DALO.

Les SCHS visitent les logements privés et sociaux sur leurs territoires, les opérateurs constatent les désordres des logements privés et la DDT (Unité Habitat Indigne) vérifie les désordres déclarés par les requérants, locataires des logements sociaux et de certains logements privés.

Nombre de dossiers déposés (2016-2017-2018): 360

Nombre de requérants déclarés prioritaires (2016-2017-2018) : 180

## 6. La lutte contre le saturnisme infantile

Rappel : le saturnisme infantile est une Maladie à Déclaration Obligatoire au même titre que la tuberculose, méningite..... Le seuil de déclaration obligatoire a baissé en 2015 ; il est passé de 100 à 50 µg/l (plombémie : plomb dans le sang)

Fin des années 1990 à la suite de la recrudescence des cas de saturnisme infantile dans la région parisienne, des dépistages ont été menés sur Lyon et Villeurbanne. De nombreux cas de saturnisme infantile ont alors été détectés qui étaient liés principalement à la présence de peintures plombées et dégradées des logements. Une forte mobilisation des services DDASS-SCHS-PMI et de l'ALPIL s'en est alors suivie avec pour objectifs la prise en charge et le suivi médical des enfants, la réalisation de travaux palliatifs et le relogement des familles. En 1996, la MOUS<sup>6</sup> "Saturnisme" était créée<sup>7</sup>.

Bien que le nombre de cas de saturnisme ait nettement baissé aujourd'hui, cette dynamique est toujours présente aujourd'hui sur le territoire du Rhône. En effet, le nombre de primodépistage (enfants ayant fait l'objet d'une première plombémie) sur le territoire du Rhône représente la 1/2 ou le 1/3 des primodépistages de la région ARA. A noter en 2017 et 2018, un nombre important de primodépistage réalisé chez les jeunes réfugiés.

Du fait de la baisse de seuil de déclaration en 2015, de l'augmentation du nombre de primodépistage, le nombre de cas de saturnisme a augmenté ces 3 dernières années (16 en 2018, 23 en 2017, 16 en 2016, 5 en 2015). La majorité des cas concerne des enfants arrivés récemment en France (réfugiés ou adoptés). On relève toutefois chaque année encore quelques cas d'intoxication par le plomb peintures ou le plomb hydrique.

Compte tenu des dernières recommandations du Haut Conseil de Santé Publique (HCSP) en matière de dépistage et de prise en charge des expositions au plomb chez l'enfant et la femme enceinte, une information des services PMI de la Métropole de Lyon et du Département du Rhône a été organisée fin 2018. En 2019, ces recommandations seront diffusées à l'ensemble des professionnels de santé.

## 7. La gestion des situations d'incurie sur le territoire

Depuis 2012, l'ARS finance un dispositif de gestion des situations d'incurie sur tout le territoire (de façon prioritaire sur les secteurs non dotés d'un partenariat local apte à gérer ce type de situation (SCHS notamment)). Ce dispositif a été mis en place par l'ARS devant la non-pertinence des

<sup>6</sup> MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

<sup>7</sup> Cette MOUS s'est ensuite étoffée au fil des années ; elle est devenue la MOUS "Saturnisme Insalubrité" en 2002 puis MOUS "Saturnisme, Insalubrité, Indécence" (ou MOUS SII) en 2006 pour devenir en juin 2018 le DMLHI (Dispositif Métropolitain de Lutte contre l'Habitat Indigne).

seuls outils coercitifs dont les services disposaient et face aux difficultés rencontrées par le partenariat local pour gérer ce type de situation. En effet, il est nécessaire pour gérer au mieux ces situations de travailler de façon concertée sur différents champs : santé physique et mentale, social, logement.

De 2016 à 2017, ce dispositif s'est vu conforté grâce à un cofinancement DIHAL. Depuis 2018, ce dispositif est cofinancé d'une part par la Métropole de Lyon et d'autre part par le Département du Rhône.

Le bilan de cette action est très positif ; la demande est toujours très importante du côté des maires et des travailleurs sociaux.

## **8. L'information des professionnels de l'immobilier**

Plusieurs informations ont été faites à l'attention des professionnels de l'immobilier ces dernières années et notamment au sujet de l'importance :

- de la prise en compte des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en termes de surface des pièces et de hauteur sous plafond lors des transactions immobilières,
- de la bonne réalisation et compréhension des Constats de Risque d'Exposition au Plomb pour prévenir le risque saturnin.

D'autres informations relatives à la loi ELAN seront organisées (renforcement des dispositions contre les marchands de sommeil notamment).

### III. Plan pluri-annuel 2019-2021

#### 1. Informer et sensibiliser les acteurs de la LHI :

##### a. sur l'ensemble du territoire du Rhône

- **à destination des professionnels de santé**

Information de l'ensemble des professionnels de santé sur les dernières recommandations du HCSP en matière de saturnisme. (Pilote ARS)

- **à destination des professionnels de l'immobilier**

Info des Notaires, administrateurs de biens, agents immobilier, syndics, administrateurs judiciaires sur les nouveautés de la loi ELAN. (Pilote ADIL)

- **à destination des travailleurs sociaux CCAS, MDM et MDR**

Identification d'une situation de LHI (repérage) et des acteurs

##### b. sur le Département du Rhône (copilote CD-DDCS dans le cadre du PDALHPD en lien avec ADIL-ARS-CAF-DDT)

- **à destination des collectivités territoriales, services techniques, élus**

Les actions de sensibilisation et d'informations sur la LHI doivent se poursuivre et être organisées de manière concertée par les acteurs de LHI sur le département (ADIL - ARS- CD – CAF – DDT). Ces actions porteront sur :

- le rôle (missions et outils) du maire dans la LHI, identification des acteurs
- les dispositions des futures ordonnances prévues par la loi ELAN
- l'organisation mise en place par certaines collectivités pour accompagner les maires dans la gestion des situations d'HI

##### c. sur la Métropole de Lyon (pilote: Métropole de Lyon)

- **à destination des élus et des services techniques des mairies**

Mise en place de nouveaux outils:

- Espace collaboratif LHI (extranet): guides, actualités, fiches pratiques...
- Logiciel mis à disposition pour une gestion partagée des situations d'indignité,
- Réseau Ressources et Territoires (RReT) « Habitat Indigne-Péril », co-piloté par la Métropole de Lyon et les communes volontaires : partage d'expertise, d'outils, formation...
- Outils de communication : fiches pratiques pour les travailleurs sociaux de secteur, plaquette sur l'offre globale de service de la Métropole de Lyon en matière de LHI...

Lors des comités techniques élargis du DMLHI, des sessions co-animées avec les SCHS, peuvent être proposées aux différents membres du dispositif et adaptées en fonction des enjeux locaux, des retours d'expérience, et de l'actualisation de la réglementation

#### 2. Améliorer le repérage, le traitement et de suivi des situations de LHI

##### a. Améliorer le repérage, le traitement et de suivi des situations de non décence (Pilote CAF)

- **Campagne de détection de l'habitat non décent**

Renforcer le repérage proactif des logements non-décents.

- **Améliorer les outils de suivi des signalements de non décence**

Elaborer des tableaux de bord permettant en fin d'année, de quantifier le nombre de signalements et leurs origines, le nombre de constats de non décence et le nombre de conservations mises en

place.

- **Conventionner avec l'ensemble des SCHS pour déclencher la conservation des allocations logement**

Poursuivre les modalités de conventionnement avec l'ensemble des SCHS du territoire du Rhône. Mettre en place des instances de suivi des conservations.

b. **Améliorer le repérage, le traitement et le suivi des situations relevant d'une procédure CSP ou CCH**

- **Renforcer le suivi des arrêtés de police CSP (Pilote ARS)**
- **Remobiliser les acteurs publics compétents en vue de la réalisation des travaux d'office (Pilote DDT)**
- **Clarifier le rôle des services en matière d'hébergement et de relogement d'office (Pilote : DDCCS)**
- **Pérenniser le fonctionnement du nouveau service dédié de la Métropole de Lyon (Pilote : MdL)**
- **Mobiliser les outils et les dispositifs existants ou futurs pour les copropriétés inscrites dans le Plan « Initiatives Copropriétés » (Pilote DDT)**

c. **Renforcer le dispositif dédié à la prise en charge des situations d'incurie dans le logement (Copilotage ARS-MdL sur la Métropole, ARS-CD sur le département).**

Sur les secteurs SCHS, poursuivre les partenariats internes IS/Infirmière de santé publique dans les SCHS, et s'appuyer aussi sur les acteurs des Comités Locaux de Santé Mentale.

d. **Evaluer les conditions de mise en place d'un guichet unique sur le département du Rhône dans le cadre d'un groupe de travail : CD – ADIL – DDT – ARS**

e. **Lever les obstacles sur les biens vacants et sans maître, et biens en état d'abandon voire dangereux pour la sécurité publique (Pilote : MdL et DDT sur le département)**

**3. Lutter contre les marchands de sommeil :**

a. **Repérer, identifier les signaux faibles au sein des communes et signaler (Pilote : DDT)**

....comme la multiplication des noms sur les boîtes aux lettres, des inscriptions aux écoles, les demandes de relogement récurrentes et un "turn-over" important. Dans ce cadre-là, il y a lieu aussi de renforcer le partenariat entre le service Urbanisme et service habitat en charge de la LHI.

b. **Renforcer la coordination entre acteurs du volet répressif et de la police administrative (Pilote : DDT)**

Les acteurs du volet répressif sont notamment :

- Brigade Contrôle et Recherche de la DDFIP (identification des propriétaires)
- Officier du Ministère Public (infraction RSD)
- Parquet (protocole Parquet-DDT)
- Brigades de Gendarmerie et Commissariats de police (signalements des dossiers en lien avec le Parquet, notamment en cas d'intimidation des occupants).

Cette action doit permettre de mettre en œuvre les dispositions du Code Pénal renforcées par la

Loi Elan.

- c. ***Mettre en place l'astreinte administrative***
  - sur les procédures CSP, Pilote DDT
  - sur les procédures CCH (sur le territoire de la Métropole), Pilote MdL
  
- d. ***Expérimenter la mise en œuvre des autorisations et déclarations préalables à la mise en location / division***
  - sur des communes de la Métropole (Pilote : MdL)
  - sur des communes hors Métropole (Pilote : DDT)
  
- e. ***Analyser la possibilité pour les collectivités de se porter partie civile***
  - Groupe de travail Parquet -DDT-MdL – communes/SCHS – ARS



## **IV. Significations des acronymes**

ADMIL : Agence Départementale et Métropolitaine Information pour le Logement  
ARS : Agence Régionale de Santé  
CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation  
CD : Conseil Départemental  
CLSM : Comité Local de Santé Mentale  
CSP : Code de la Santé Publique  
CVRH : Centre de Valorisation des Ressources Humaines  
DDARS69 : Délégation Départementale du département du Rhône et de la Métropole de Lyon de l'Agence Régionale de Santé  
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion sociale  
DDFIP : Direction départementale des Finances Publiques  
DDT : Direction Départementale des Territoires  
DIHAL : Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement  
DMLHI : Dispositif Métropolitain de Lutte contre l'Habitat Indigne  
ELAN Loi : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique  
HCSP : Haut Comité de Santé Publique  
LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne  
MAPTAM Loi : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles  
MDM : Maison de la Métropole  
MDR : Maison du Rhône  
MdL : Métropole de Lyon  
OMP : Officier du Ministère Public  
PDALHPD : plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes défavorisées  
PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne  
SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

## **V. ANNEXES**

- 1. Circulaire du 8 février 2019**
- 2. Fiche action LHI du PDALHPD**
  - a. *du département du Rhône*
  - b. *de la Métropole de Lyon*
- 3. Annuaire LHI « Qui fait quoi dans le Rhône »**