



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Pôle Départemental de Lutte contre
l'Habitat Indigne en Ardèche**

Direction Départementale des Territoires
Service Ingénierie de l'Habitat

Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes
Délégation départementale de l'Ardèche
Service Santé Environnement

Indicateurs du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Ardèche

Bilan 2018-2022





Table des matières

Introduction	3
A- Indicateurs de détection des situations d’habitat dégradé	4
1- Nombre de signaux « habitat dégradé »	4
2- Origine territoriale des signaux.....	5
3- Densité de signaux dans les territoires.....	7
4- Indicateurs relatifs aux occupants	8
5- Focus sur les locataires : contexte au moment du traitement de signalements	10
B- Indicateurs de qualification des situations d’habitat dégradé	11
1- Type de situations qualifiées lors des premières visites ou suspectées	11
2- Evolution des qualifications entre 2018 et 2022	12
3- Précarité énergétique	13
C- Mise en œuvre des mesures coercitives.....	14
1- Mesures coercitives recensées.....	14
2- Evolution des procédures coercitives	16
3- Exécution d’office des mesures prescrites.....	16
4- Saisie des adresses dans ORTHI	17
5- Constats et signalements d’infractions.....	18
D- Indicateurs de suivi des situations	19
1- Motifs de clôture des situations	19
2- Levée des procédures coercitives	20
E- Autres indicateurs recueillis	21
1- Indicateurs ANAH	21
2- Indicateurs de la Commission Habitat Indigne.....	22
3- Focus sur les procédures de traitement de l’insalubrité	23
Conclusion - Synthèse.....	25
Annexe : Carte des OPAH (2018 et 2023)	27
Sigles et abréviations utilisés	28

Introduction

Depuis 2018, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Ardèche (PDLHI 07) a travaillé sur indicateurs des départementaux afin d'établir un bilan pluriannuel portant sur la lutte contre l'habitat indigne et dégradé à l'échelle du département.

Le recueil des indicateurs de l'année écoulée s'effectue annuellement par sollicitation, en début d'année N+1, des chargés de mission habitat des collectivités ou de leurs opérateurs, animant un Programme d'Intérêt Général (PIG) ou une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

La contribution des membres du comité technique du PDLHI (ANAH, ARS, CAF, DDETSPP, DDT, le Département de l'Ardèche, la MSA) est également sollicitée.

Le présent bilan porte sur les 5 années de recueil d'indicateurs : 2018 à 2022.

La présentation de l'évolution de ces indicateurs tient compte des éléments de contexte suivants :

- 2018 : Première année de recueil des indicateurs
- 2019 :
 - Arrêt du Programme Départemental d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne en mars 2019, laissant des territoires non couverts par un programme.
 - Lancement d'une expérimentation en mars 2019 par l'ARS sur le recueil et le traitement des situations d'incurie, faisant émerger un nombre important de signaux.
- 2020 :
 - Fin de l'expérimentation Incurie lancée en 2019 avec poursuite de l'émergence de nombreux signaux.
 - Lourdes perturbations générées par la pandémie de Covid19 dans la prise en charge et le traitement des signalements
- 2021 :
 - Poursuite de la Pandémie de Covid19 et des perturbations qu'elle génère, avec en parallèle des signalements d'habitat dégradé repartant fortement à la hausse, l'année 2021 constituant une année de rattrapage de l'année 2020.
 - Pérennisation du dispositif expérimental Incurie pour 1 an par une action cofinancée par l'ARS et le Département, conduite par le Diaconat Protestant, au début du second trimestre 2021, permettant la poursuite du recueil de nombreux signaux.
 - Entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance du 16 septembre 2020 (relative à l'harmonisation et à la simplification des polices administratives des immeubles, locaux et installations)
- 2022 : Année de « normalisation » des impacts liés à la Covid19.

Outre les indicateurs cumulés de cinq années de recueil, ce bilan présente certaines évolutions annuelles des indicateurs au regard des spécificités de chaque année.



A-Indicateurs de détection des situations d'habitat dégradé

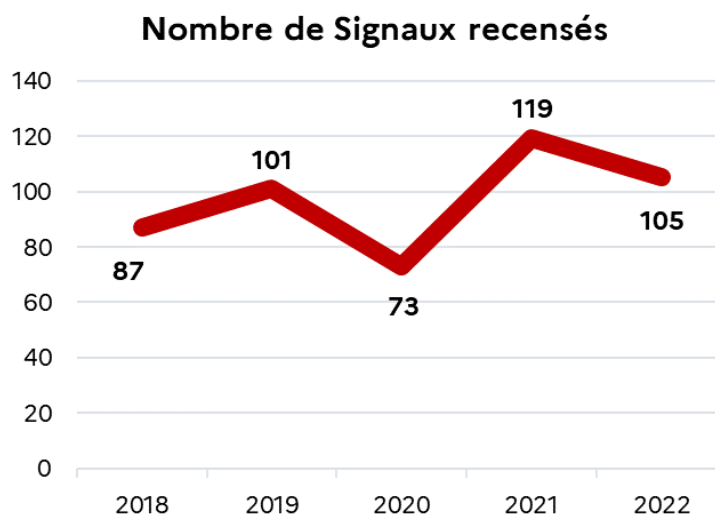
La détection est le premier maillon de la lutte contre l'habitat indigne dans les territoires.

Ce focus permet de montrer la dynamique départementale et des territoires.



1- Nombre de signaux « habitat dégradé »

Sur les années 2018 à 2022, **485 signaux** ont été renseignés, soit une **moyenne annuelle de 97 signaux**.

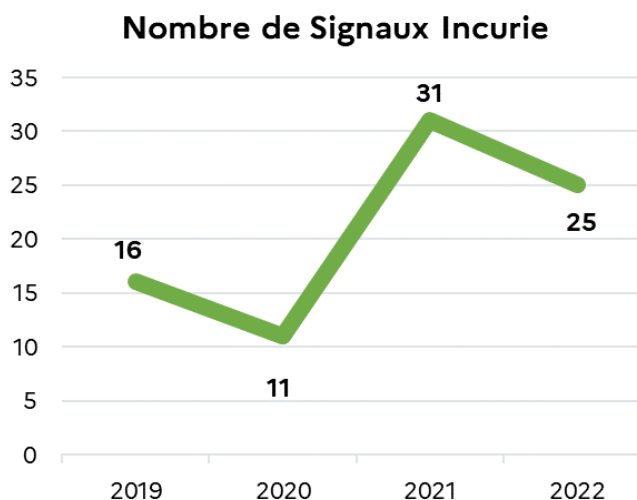


Après une baisse importante des signalements renseignés en 2020, dans un contexte très lourdement marqué par la pandémie de covid-19, les signaux repartent fortement à la hausse en 2021, par effet de rattrapage constaté sur l'ensemble des indicateurs.

L'année 2022 est moins marquée que 2021 en terme de signaux mais constitue toutefois la 2^e année la plus importante, avec une tendance globale à la hausse sur l'ensemble des cinq années de recueil de données.

La courbe d'évolution est largement influencée par celle des signaux dits d'incurie, collectés en 2019-2020 via un dispositif expérimental, puis en 2021 et 2022 via le Diaconat Protestant dans le cadre de la mission incurie 07 cofinancée par l'ARS et le Département.

Ces signaux font l'objet d'une exploitation séparée du présent bilan, seule étant présentée ci-contre leur évolution.

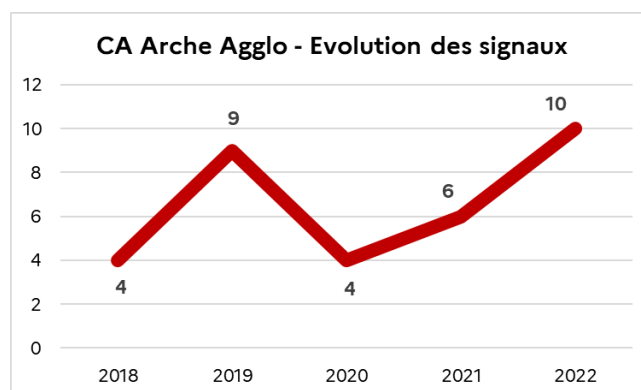
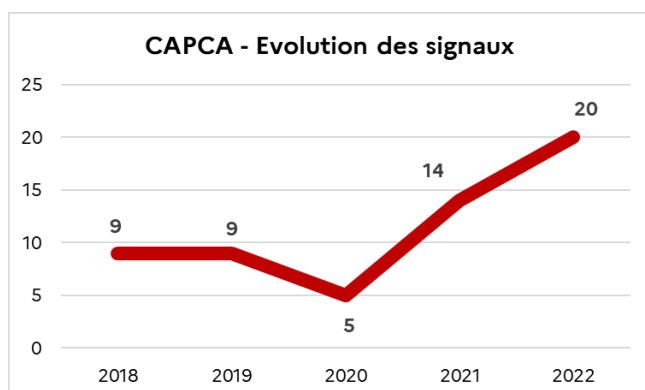


- 7 territoires présentent un nombre moindre de signaux mais qui reste notable (137 signaux – 28,2%) :
 - Arche-Agglo (33 – 6,8% côté Ardèche),
 - Rhône Crussol (30 – 6,2%),
 - Val de Ligne (20 - 4,1%),
 - Gorges de l’Ardèche (15 - 3,1%),
 - Ardèche des Sources et Volcans (15 - 3.1%),
 - Val’Eyrieux (3 - 2,7%),
 - Pays des Vans en Cévennes (11 - 2,3%).

- Les autres signaux (39 signaux – 8%) sont répartis sur 7 communautés de communes, qui comportent entre 1 et 8 signaux selon le territoire.

Deux territoires connaissent une forte progression de leur nombre de signaux, que l’on peut relier avec le démarrage ou le renouvellement d’un programme d’amélioration de l’habitat de type PIG ou OPAH :

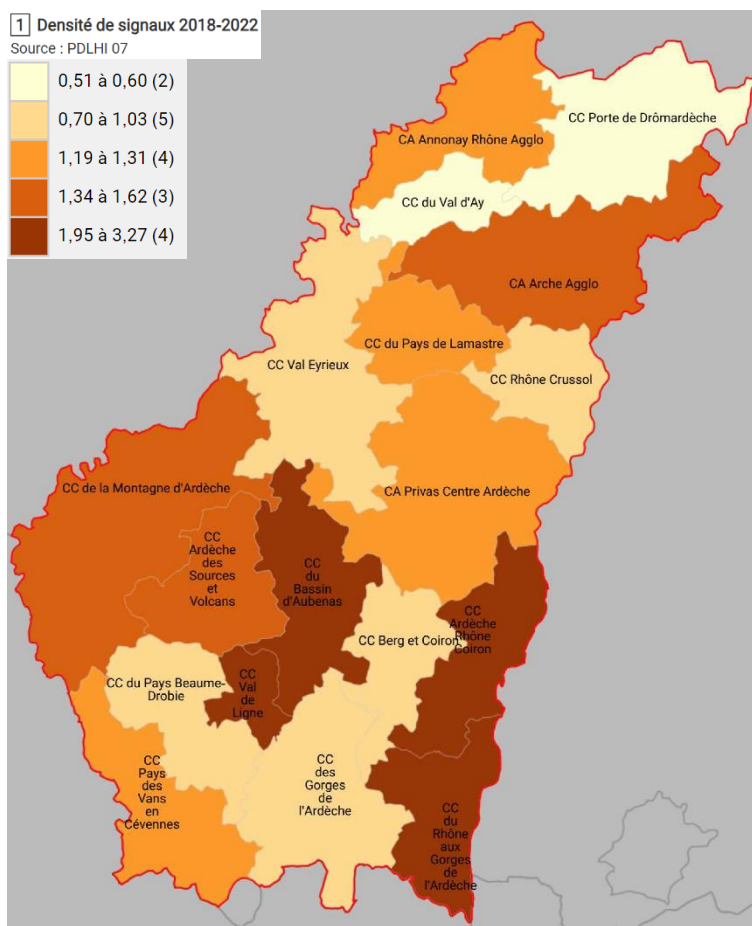
- La Communauté d’Agglomération **Privas Centre Ardèche**, avec un démarrage effectif d’OPAH-RU au 1^{er} janvier 2022, mais avec un nombre de signalement accru l’année précédant son lancement,
- La Communauté d’Agglomération **Arche-Agglo**, avec un démarrage d’OPAH-RU sur les centres-anciens de Tournon-Sur-Rhône et Saint-Félicien (et PIG sur le reste du territoire) depuis le janvier 2020.



3- Densité de signaux dans les territoires

Lorsque l'on raisonne par **densité de signaux** (définie ici par le nombre de signaux recensés pour 1 000 habitants), le profil des territoires diffère sensiblement de celui obtenu en nombre absolu de signalements.

Les résultats de cet indicateur sont à considérer avec prudence car ils peuvent mettre fortement en avant des territoires faiblement peuplés.



- La **CC Val de Ligne** présente ainsi la plus forte densité de signaux sur les 5 années de recueil des indicateurs (20 signaux). Cela tient notamment à une augmentation régulière et notable du nombre de signaux entre 2019 et 2021 sur ce territoire faiblement peuplé (6100 habitants environ), et par ailleurs couvert par une OPAH Revitalisation Centre-Bourg depuis 2017.
- La **CC Bassin d'Aubenas**, notoirement plus peuplée (40 000 habitants environ), et présentant le plus grand nombre de signaux (107), affiche également une forte densité de signaux à mettre en lien avec une OPAH-Renouvellement Urbain très active sur le territoire entre 2016 et 2022, et renouvelée en début d'année 2023 à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.
- A noter que les territoires assez peu peuplés des CC **Montagne d'Ardèche** et **Ardèche des Sources et Volcans** émergent en terme de densité de signaux, avec respectivement 8 et 15 signaux.

La CC Montagne d'Ardèche sera couverte par un PIG Lutte contre l'Habitat Indigne à compter du 1^{er} janvier 2023, résultat de rencontres organisées avec les deux territoires ci-dessus.

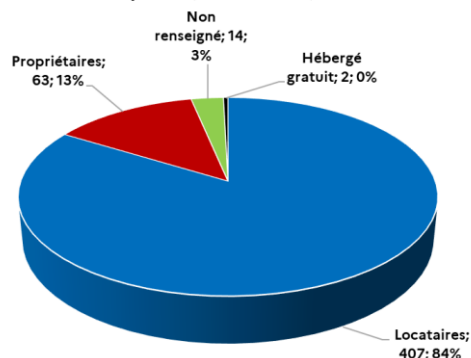
4- Indicateurs relatifs aux occupants

Les données relatives aux occupants correspondent aux informations connues en phase de recueil des signalements et/ou à l'issue des premières visites menées dans les logements.

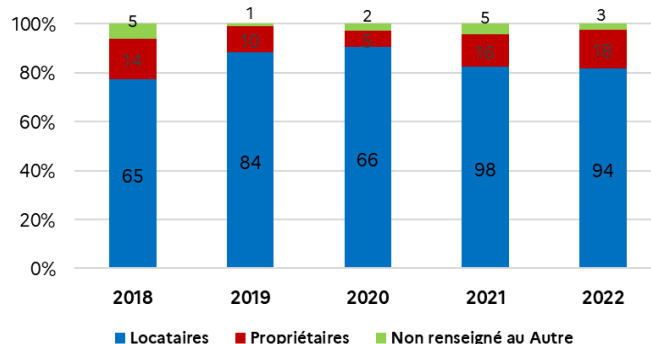
⤴ Statut des occupants

Cet indicateur a été renseigné pour 473 situations sur les 485 recensées.

Statut des occupants (2018 à 2022)



Evolution de la répartition du statut des foyers occupants



Les foyers **locataires** constituent une très large majorité des signalements recensés (407 situations ; **84%**). Les foyers de propriétaires occupants sont représentés à 13% avec 63 situations renseignées.

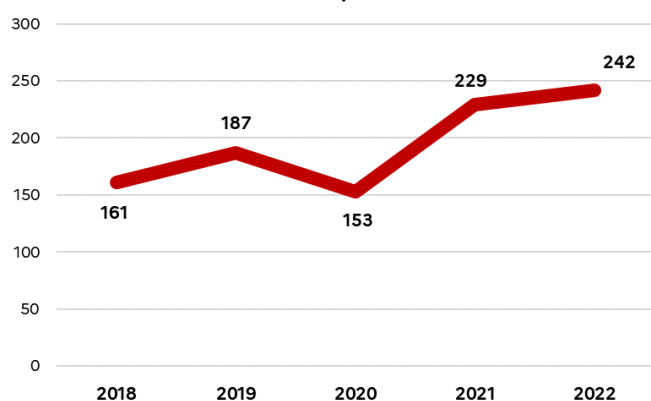
La proportion de foyers locataires peut varier d'une année sur l'autre, mais reste majoritaire dans des proportions comprises entre 77% et 90%.

⤴ Composition familiale

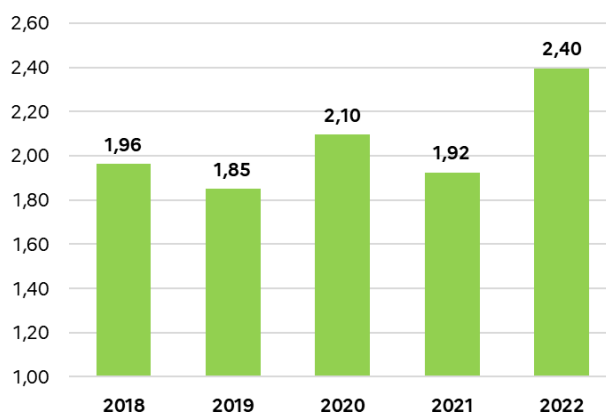
Nombre d'occupants :

Les situations recensées entre 2018 et 2022 ont concerné **972** occupants, cet indicateur ayant été renseigné pour 473 foyers sur 485.

Nombre d'occupants recensés



Evolution du nombre moyen d'occupants par situation



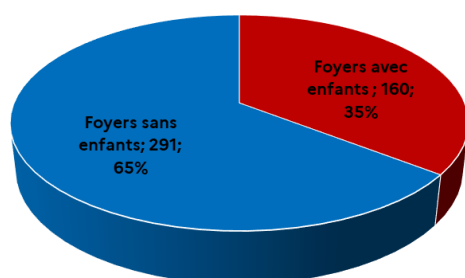
L'évolution annuelle du nombre d'occupant suit naturellement l'évolution du nombre de signalements recensés. L'année 2022 constitue l'année la plus marquée en nombre d'occupants et en moyenne par situations.

Le nombre moyen d'occupants par situation recensée est d'environ 2,04 sur les 5 années de recueil d'indicateurs.

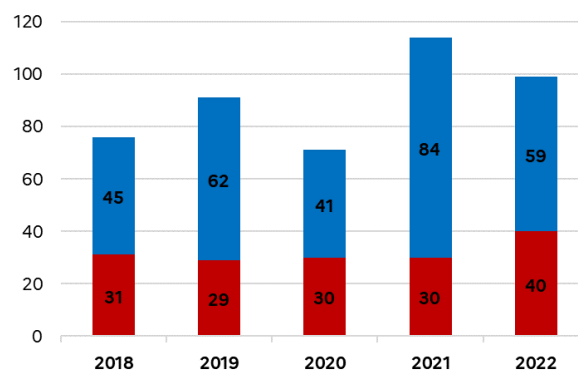
Situations de foyers sans enfants :

Cet indicateur a été renseigné pour 451 foyers sur 485.

Répartition globale des foyers 2018-2022



Répartition annuelle des foyers



Le nombre de situations de **foyers sans enfants** est fluctuant d'une année à l'autre, mais reste dominant quelle que soit l'année considérée. Cela représente **64,5%** des situations renseignées, dans la moyenne des situations en Ardèche déterminée à 65,8% en 2018 (Source Insee : hommes seuls + femmes seules + couples sans enfants).

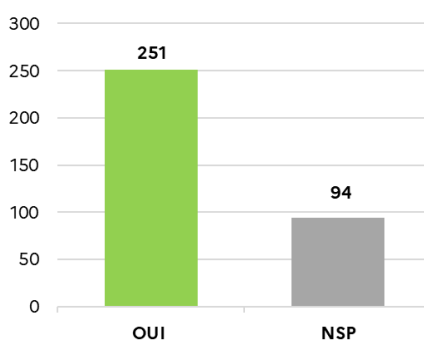
A l'inverse, les situations de foyers avec enfants sont minoritaires et relativement stables dans le temps, à l'exception de l'année 2022 un plus marquée.

La forte augmentation du nombre de situations de foyers sans enfants en 2021 est notamment liée à l'augmentation des signalements au titre de l'incurie qui concernaient presque exclusivement des situations de foyers sans enfants (31 situations dont 30 sans enfants).

⤴ Occupants bénéficiaires de l'aide au logement

La question posée ne prévoyait que les réponses « Oui » ou « Ne sait pas ». L'indicateur a ainsi été complété pour 385 foyers sur les 485 situations recensées.

Foyers bénéficiaires de l'aide au logement



Sur 485 situations recensées, 251 sont identifiées comme bénéficiaire d'une aide au versement de loyer, soit environ 52%.

La situation n'était pas connue pour 94 foyers, soit 19% des situations.

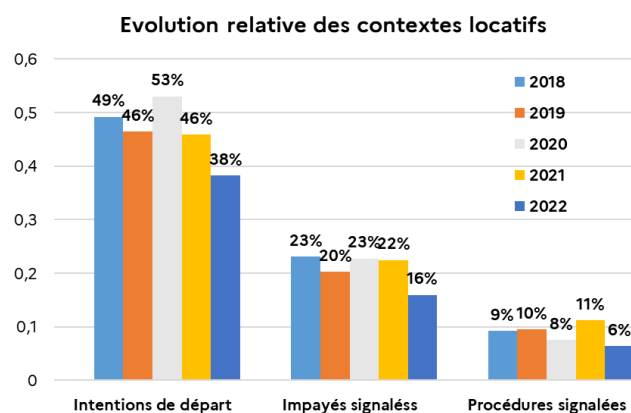
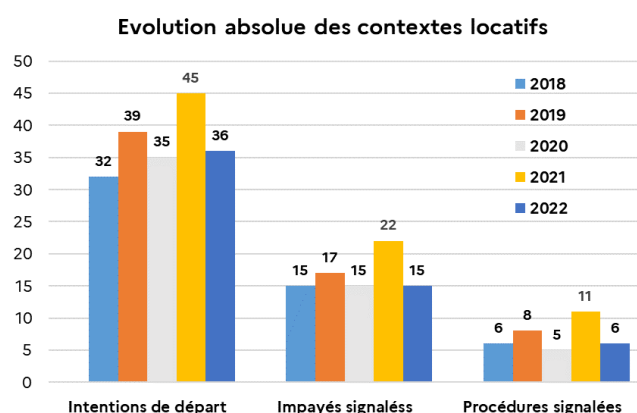
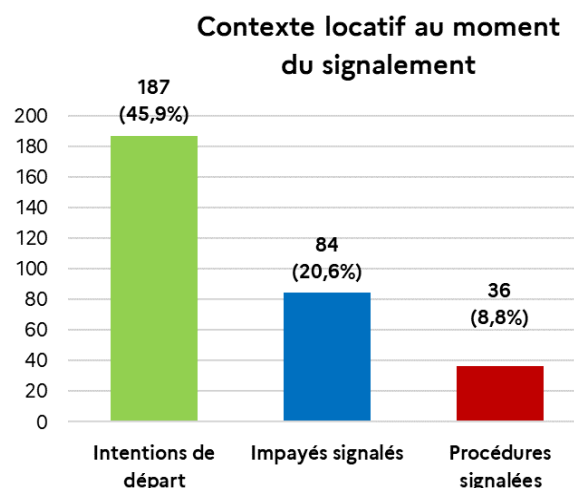
La situation n'était pas renseignée pour 140 foyers (29%).

5- Focus sur les locataires : contexte au moment du traitement de signalements

Pour traiter les situations d'habitat dégradé, il est important de qualifier le contexte locatif de chaque situation. Pour cela 3 indicateurs ont été définis :

- Le souhait de se maintenir ou non dans les lieux,
- La connaissance d'une situation d'impayé de loyer,
- L'existence d'une procédure juridique, qu'il s'agisse d'une procédure du bailleur à l'encontre du locataire ou inversement.

Ces trois indicateurs qualificatifs du contexte locatif pouvaient être renseignés pour une même situation.



Entre 2018 et 2022, **407 situations de foyers locatifs** sont recensées.

Les données recueillies mettent en évidence :

- **Projet des occupants** : Près de la **moitié (45,9 %)** des foyers locatifs recensés (187 sur 407) ont manifesté leur souhait de ne pas se maintenir dans les lieux **dès le signalement** de leur situation. Cette caractéristique est à garder en tête lors des phases de traitement des situations.
- **Situations d'impayés de loyers** : le nombre de situations d'impayés recensés chez les foyers locatifs en phase de signalement est également important (84 sur 407). Cela représente **une situation locative sur cinq (20,6%)**.
- **Procédures juridiques** : L'existence d'une procédure juridique – sans qu'il soit précisé si elles sont du bailleur à l'encontre du locataire ou inversement – est rapportée dans un nombre non négligeable de situations de foyers locatifs (36 sur 407). Ces procédures juridiques sont ainsi rencontrées près d'**une situation locative sur dix (8,8%)**.

Ces données sont relativement stables en valeur absolue, exception faite d'un pic observable sur les données de l'année 2021.

En proportion des situations locatives, les intentions de départ en phase de signalement tendent à diminuer dans le temps.

Les variables « Impayés de loyers » et « Procédures signalées » connaissent également une baisse sur l'année 2022.

B- Indicateurs de qualification des situations d'habitat dégradé

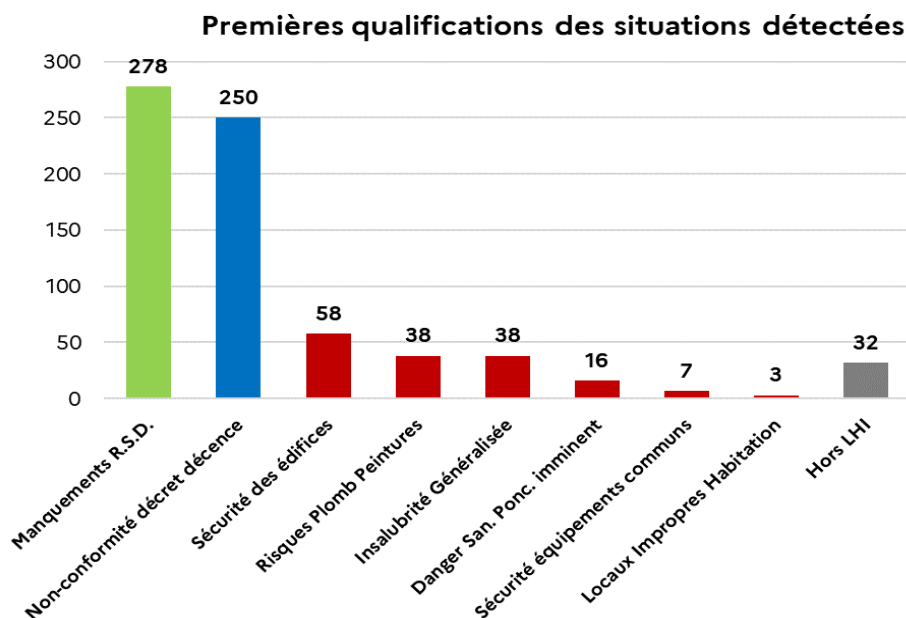
Pour le traitement des situations d'habitats dégradés, à la suite des premiers contacts ou visites des lieux, il est demandé de qualifier les situations recensées au regard des différents désordres soulevés ou rencontrés, en les classant en fonction des procédures coercitives susceptibles de pouvoir être mobilisées.



Une seule situation peut bénéficier de plusieurs qualifications. Pour exemple, une situation peut cumuler des manquements aux règles d'hygiène du RSD, au décret sur les caractéristiques de décence des logements, avec présence d'un risque d'accessibilité par le plomb des peintures...

1- Type de situations qualifiées lors des premières visites ou suspectées

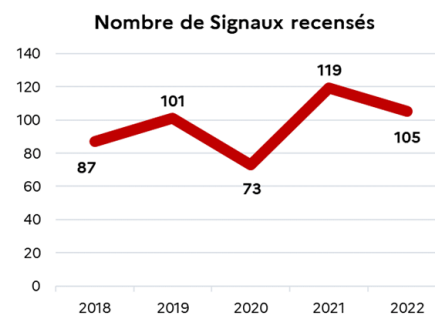
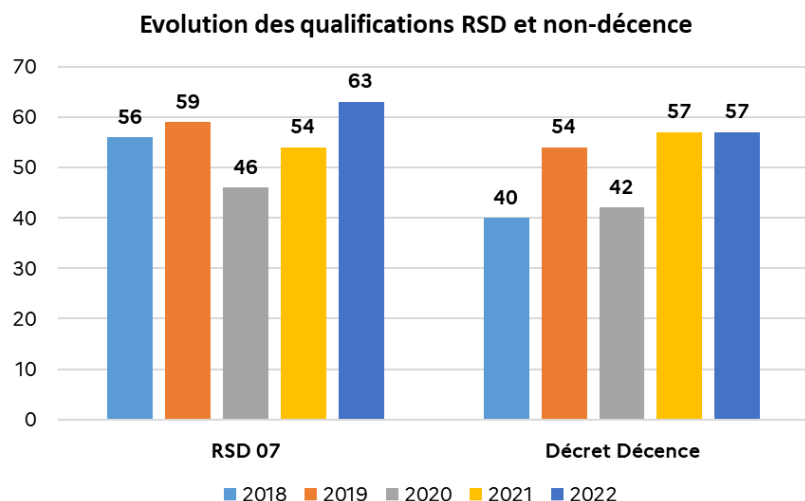
Les données renseignées sur les années 2018 à 2022 font état d'un total de **720 qualifications** portant sur les 485 signaux recensés, répartis comme suit :



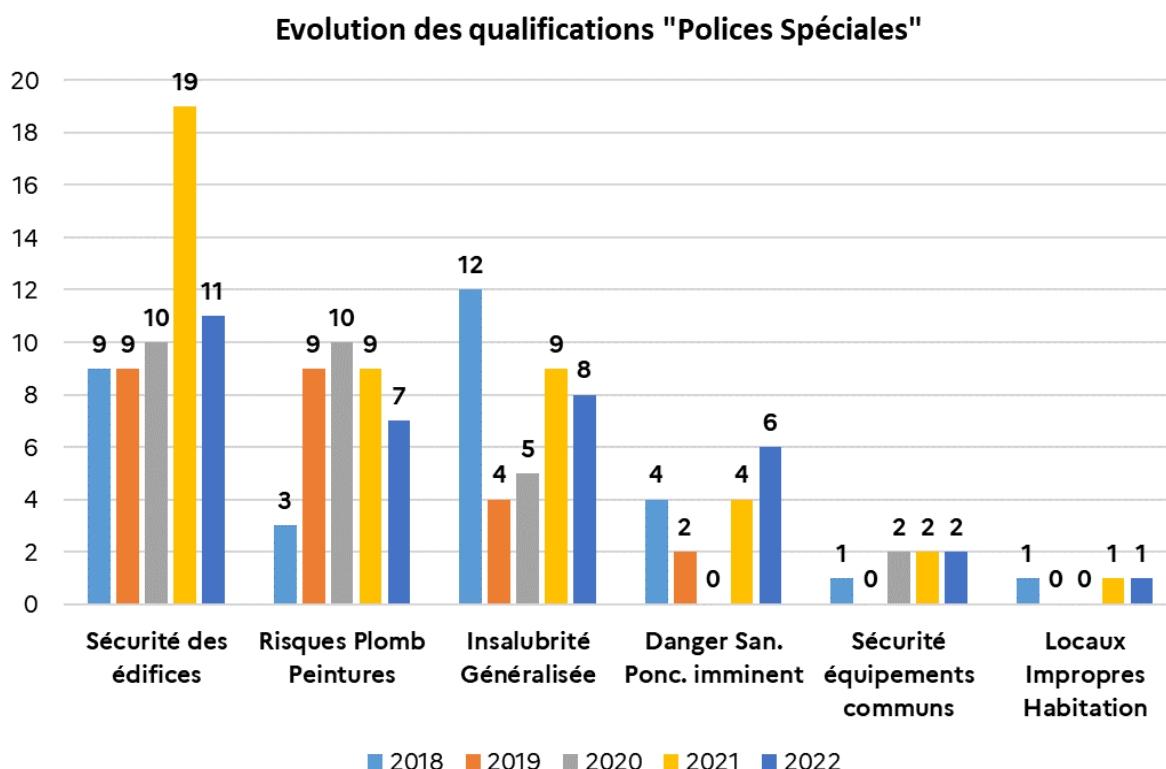
- **Les manquements aux règles d'hygiène (RSD) et les non-conformités au décret décence** (du 30 janvier 2002 modifié) représentent près des **trois-quarts** des qualifications (**528 – 73,3%**). A noter que ces textes, s'ils relèvent de juridiction et d'autorité distinctes (Maires, CAF/Tribunaux civils), comportent de nombreuses dispositions similaires, notamment en matière de chauffage, d'électricité, de ventilation, d'éclairage naturel...
- Les situations caractérisées comme susceptibles d'entrer dans le champ des **polices spéciales*** de lutte contre l'habitat indigne représentent plus d'**un-cinquième** des qualifications (**160 – 22,2%**).
- **32** situations ont fait l'objet d'une qualification « **Hors LHI** » (désordres non manifestes, problématiques privées, ...) soit **4,4%** des qualifications effectuées.
- Aucune situation de sur-occupation manifeste organisée sciemment par le bailleur (Police spéciale Préfet) ou d'entreposage de matières explosives ou inflammables dans des conditions menaçant la sécurité des occupants ou des tiers (Police spéciale Maires) n'a été recensée.

(*) Sécurité des édifices, sécurité des équipements communs d'immeubles collectifs, stockage dangereux de matières explosives ou inflammables, insalubrité généralisée, risques liés au plomb des peintures collectives, locaux impropres à l'habitation, en sur-occupation manifeste...

2- Evolution des qualifications entre 2018 et 2022



- L'évolution annuelle des qualifications « RSD » et « Non-décence » suit globalement l'évolution du nombre de signalements recensés, à l'exception de l'année 2022 pour laquelle les qualifications « RSD » sont en augmentation et les qualifications « Non-décence » se stabilisent sur les 2 dernières années de recueil.
- Ces données sont marquées en 2020 par les perturbations liées à la pandémie Covid19 pour reprendre dès 2021 à des niveaux usuels.



- Une grande variabilité annuelle est observée sur ces situations susceptibles de mobiliser les polices spéciales en matière de LHI.
- On observe que l'année 2021 se démarque sur les situations susceptibles de relever de la police spéciale des maires relative à la sécurité des bâtiments, locaux et installations, dont le nombre a presque doublé par rapport à l'année précédente, avant de baisser en 2022 à un niveau similaire aux autres années.

3- Précarité énergétique

Parmi les indicateurs recueillis figuraient le nombre de situations qualifiées de précarité énergétique.

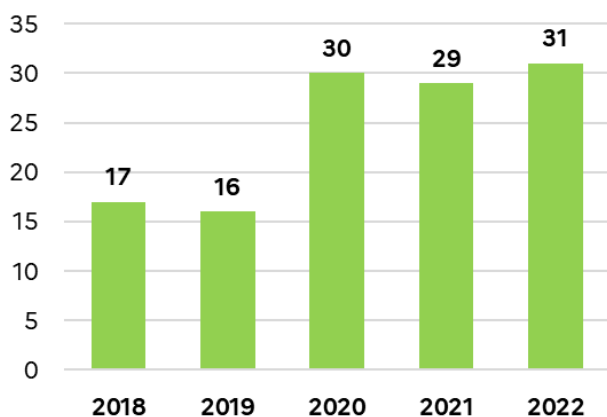
La loi du 1^{er} mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement donne la définition suivante de la précarité :

« Art. 1-1: Est en situation de précarité énergétique [...] une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

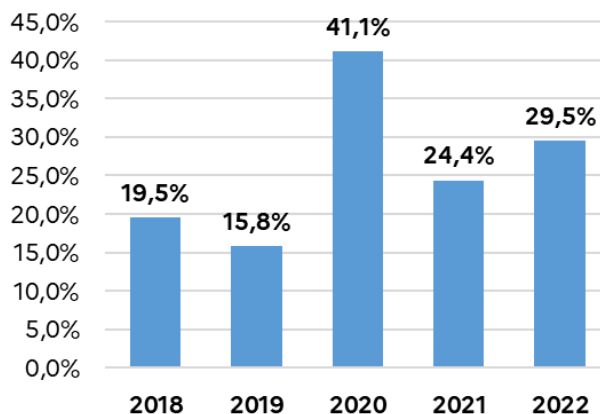


Les difficultés de paiement des factures entraînent des restrictions de chauffage. Un logement peu voire pas chauffé, mal isolé ou mal ventilé va se dégrader plus rapidement.

Nombre de situations qualifiées de précarité énergétique



Proportion de situations qualifiées de précarité énergétique



- **123 signaux** ont été qualifiés de situations de **précarité énergétique** sur l'ensemble des situations recensées entre 2018 et 2022, soit près **d'un-quart** des situations (25,3%).
- Le nombre de situations qualifiées de précarité énergétique se stabilise sur les 3 dernières années de recueil de données.
- En proportion du nombre de signaux, la tendance est globalement à la hausse, l'année 2020 se démarquant très fortement des autres années avec plus de 40% des situations.

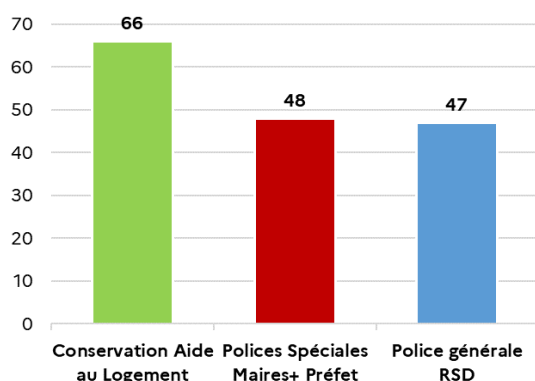
C- Mise en œuvre des mesures coercitives

1- Mesures coercitives recensées

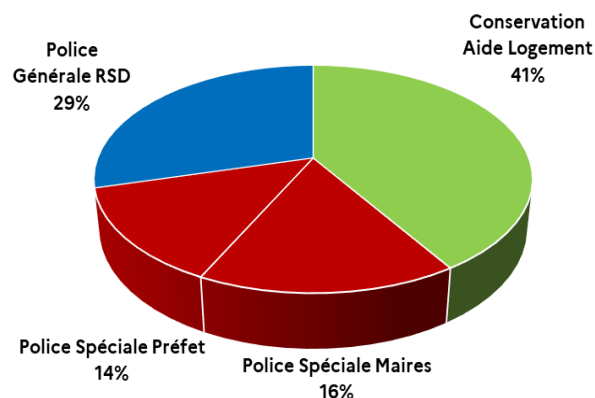


161 mesures coercitives ont été recensées entre les années 2018 et 2022.

Répartition des mesures coercitives (2018 à 2022)



Répartition des mesures coercitives



- **66 mesures de conservation de l'aide au logement** ont été engagées, après avis de la Commission Habitat Indigne. Ces procédures sont menées majoritairement par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF), ainsi que par la Mutualité Sociale Agricole (MSA).

Cela représente près de **41 % des mesures coercitives** recensées, constituant la mesure la plus utilisée dans le département de l'Ardèche depuis son instauration.

Les territoires les plus concernés par ces mesures de conservation sont :

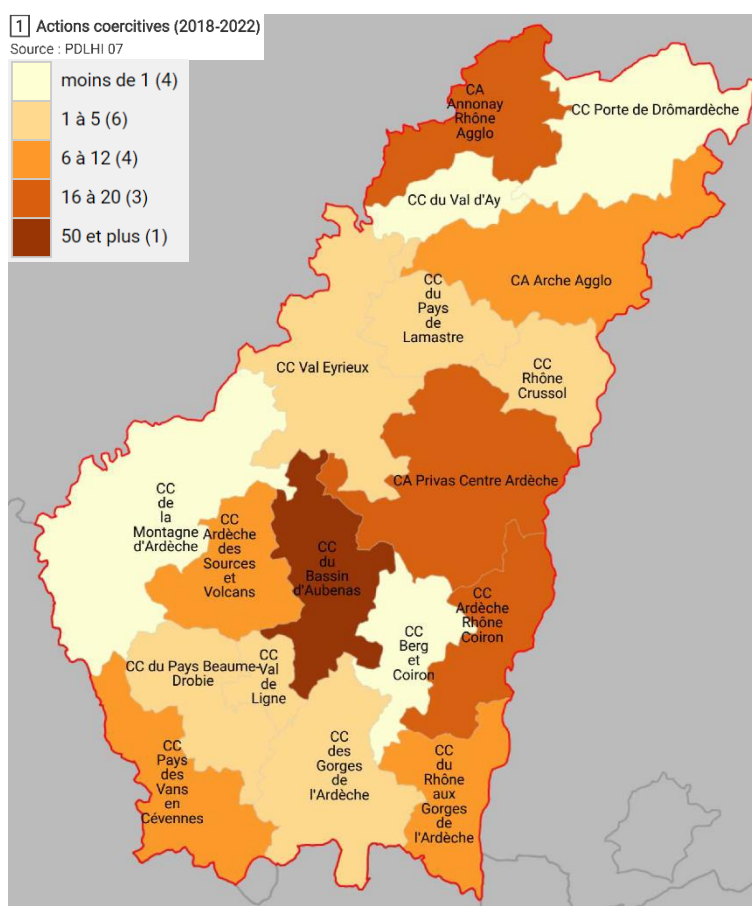
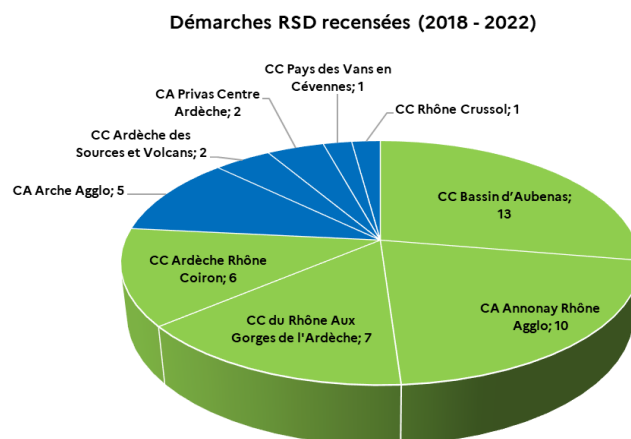
- La CC du **Bassin d'Aubenas** : **24** mesures (36%), prises en particulier sur les communes d'Aubenas (10), Lavilledieu (5) et Vals-Les-Bains (4)
 - La CA **Privas Centre Ardèche** : **11** mesures (17%) réparties sur 7 communes
 - La CC **Ardèche Rhône Coiron** : **9** mesures (14%) prises en particulier sur les communes de Le Teil (4) et Aubignas (3)
- **48 mesures de polices spéciales** ont été recensées, soit près de **30% des mesures coercitives**, réparties entre les polices spéciales conduites par les maires et celles conduites par le Préfet :
 - Police spéciale des maires : **26 procédures de mise en sécurité**, dont :
 - 25 au titre de la sécurité des édifices,
 - 1 au titre de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs.
 - Police spéciale du préfet : **22 arrêtés de traitement de l'insalubrité**, dont :
 - 14 au titre d'une insalubrité généralisée (pouvant inclure des injonctions en matière de risque lié au plomb des peintures),
 - 5 spécifiquement au titre du risque d'intoxication par le plomb des peintures,
 - 2 pour mise à disposition de locaux impropres l'habitation,
 - 1 pour danger sanitaire ponctuel imminent (accumulation dangereuse de déchets avec cadavres d'animaux en putréfaction).

- **47 démarches au titre du RSD** (Règlement Sanitaire Départemental) engagées par les maires ont été recensées. Ces démarches peuvent consister en des courriers de rappels des prescriptions réglementaires, ou des actes de mise en demeure.

Cela représente près de **29 % des mesures coercitives** conduites.

Plus des trois-quarts de ces démarches ont été menées sur les 4 territoires suivants :

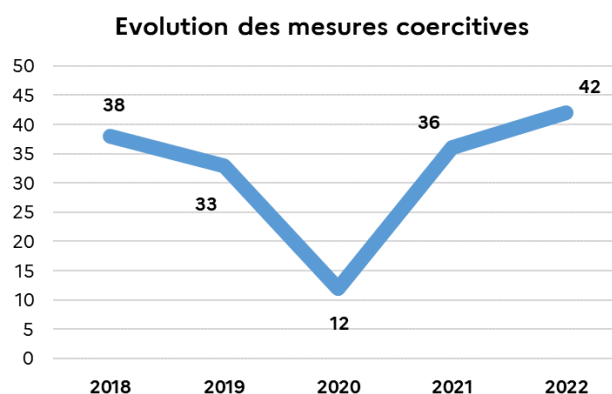
- CC du **Bassin d'Aubenas** (13), dont 8 sur **Aubenas**,
- **CA Annonay Rhône Agglomération** (8), exclusivement sur la commune d'**Annonay**,
- **CC Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche** (7),
- **CC Ardèche Rhône Coiron** (6), dont 4 sur **Le Teil**.



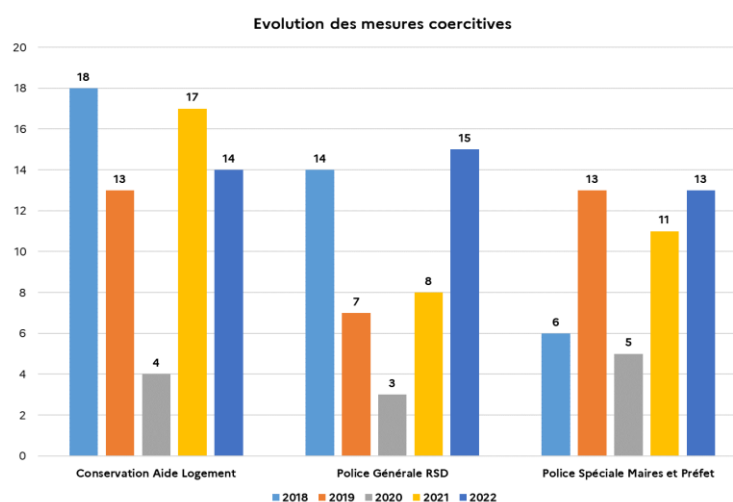
- **8 territoires** concentrent plus de **9/10^e** des mesures coercitives recensées, toutes mesures confondues (146 sur 161 – 90,7 %) :
- La CC du **Bassin d'Aubenas**, dominant largement le paysage coercitif (54 – 33,5%)
 - La CA Annonay Rhône Agglo (20 – 12,4%)
 - La CC Ardèche Rhône Coiron (19 – 11,8%)
 - La CA Privas Centre Ardèche (19 – 9,9%)
 - La CA Arche Agglo (Coté Ardèche, 12 – 7,5%)
 - La CC du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (12 – 7,5%)
 - La CC Ardèche des Sources et Volcans (7 – 4,3%)
 - La CC Pays des Vans en Cévennes (6 – 3,7%)

2- Evolution des procédures coercitives

- Après une évolution à la baisse entre 2018 et 2020, et tout particulièrement dans le courant de l'année 2020 (fortement impactée par les premières vagues de covid-19), les mesures coercitives recensées repartent en hausse sur deux années consécutives. L'année 2022 recense le plus grand nombre de mesures coercitive engagées sur la période 2018-2022.



- L'évolution des mesures coercitives « Conservation de l'aide au logement » suit globalement la tendance du nombre de signaux recensés, avec une reprise très marquée en 2021.



- Les mesures coercitives « RSD » repartent à la hausse après une année creuse en 2020. L'année 2022 constitue la plus forte année en terme de mesures liées au RSD.

- L'évolution annuelle des mesures coercitives de polices spéciales de l'habitat indigne est plus aléatoire. Les années 2019 et 2022 sont les années les plus marquées en terme de mesures coercitives de polices spéciales recensées.

3- Exécution d'office des mesures prescrites

- **Par les collectivités :** Trois exécutions d'office de mesure de police par les collectivités (communes ou EPCI) ont été recensées entre 2018 et 2022, dont :

- 2 sur la commune d'Annonay, en 2020 et en 2022,
- 1 sur la commune de Privas en 2022.

Le montant engagé par la collectivité n'est renseigné que pour une seule situation et s'élève à environ 3 200 €.



- **Par l'État :** Une mesure d'office a été conduite en 2019 par le Préfet en substitution d'un propriétaire défaillant. Cette mesure a porté sur l'hébergement de trois familles dans le cadre d'une mesure d'urgence visant à remédier à un danger imminent lié à l'état d'insalubrité d'un immeuble (Ex-Art. L.1331-26 du code de la santé publique, actuel L.511-19 du code de la construction et de l'habitation).

Le montant engagé par l'État s'élève à environ 2 400 €.

4- Saisie des adresses dans ORTHI

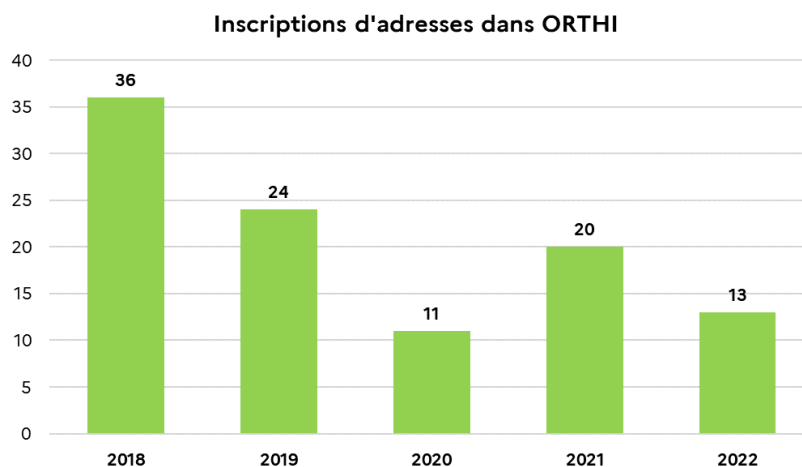
ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne) est un outil de traitement des données relatives à l'habitat indigne et non-décent.

Créé par arrêté du 30 septembre 2011, il a pour but de faciliter la mise en place des observatoires départementaux, de constituer un outil partagé par l'ensemble des acteurs locaux, et de permettre un suivi et une évaluation de la politique publique de la lutte contre l'habitat indigne.



En Ardèche, cet outil est renseigné par la Direction Départementale des Territoires (DDT) sur la base des situations faisant l'objet de mesures de police administrative au titre de l'habitat indigne (LHI) ou dégradé (RSD) ou lorsque la non-conformité d'un logement aux normes de décence du décret du 30 janvier 2002 modifié aboutit à la conservation de l'aide au logement.

A noter que l'enregistrement d'une adresse dans la base ORTHI implique en parallèle l'envoi d'un courrier au propriétaire l'informant de ce fichage tant que les désordres perdurent.



- Entre 2018 et 2022, **104 adresses** ont été renseignées dans la **base ORTHI**.
- L'évolution du nombre d'adresses renseignées dans la base ORTHI évolue en fonction des mesures coercitives mises en œuvre (Cf. § C.2, page 16).

5- Constats et signalements d'infractions

Cet indicateur n'a été demandé qu'à partir de l'année 2021.
Des informations antérieures ont cependant pu être récupérées.



Sur la période 2018-2022 ont été recensés **4 signalements** et **5 procès-verbaux** de constatation d'infractions transmis au Parquet ou à l'Officier du Ministère Public (O.M.P.) :

- **2018**, Saint-Marcel-d'Ardèche : **Signalement** par le maire relatif à l'état de dégradation d'un immeuble d'habitation, faisant fréquemment l'objet de plaintes des résidents (manquements au R.S.D.),
 - ↳ Signalement classé sans suite en 2021, le délai permettant de juger les infractions signalées étant dépassé.
- **2019**, Lavilledieu : **Constat d'infraction** par l'Agence Régionale de Santé à la suite d'un arrêté préfectoral, pour :
 - Refus du propriétaire de reloger les occupants d'un local sous arrêté d'insalubrité,
 - Pressions exercées sur l'occupant pour le contraindre à renoncer à ses droits.
 ↳ Propriétaire relaxé à l'issue d'un jugement au tribunal correctionnel courant 2020.
- **2020**, Aubenas : **Constat d'infraction** par l'Agence Régionale de Santé à la suite d'un arrêté préfectoral, pour :
 - (Tentative de) Perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local sous arrêté d'insalubrité
 - Refus d'exécuter (l'ensemble) les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité d'un local
 ↳ Suites judiciaires non connues
- **2021**, Saint-Just-d'Ardèche : **Constat d'infraction** par l'Agence Régionale de Santé pour non-respect d'une interdiction d'habiter un local faisant l'objet d'un arrêté l'insalubrité.
 - ↳ Suites judiciaires non connues
- **2021**, Bozas : **Signalement** par l'Agence Régionale de Santé pour non-respect de mauvaise foi d'une interdiction d'habiter un local sous arrêté d'insalubrité. Un procès-verbal de constatation d'infraction avait déjà été dressé en 2017 sur cette situation.
 - ↳ Poursuites pénales engagées, condamnation en 2023*
- **2022**, Bozas (Cf. dossier ci-dessus) : **Signalement** par l'Agence Régionale de Santé pour non-exécution des travaux prescrits par arrêté d'insalubrité.

↳ Jugement en tribunal correctionnel du 13 mai 2022, condamnation pour non-respect d'interdiction d'habiter et perception de loyer pour l'occupation d'un local sous arrêté d'insalubrité.
↳ * Sanction : 90 jours/amende d'un montant unitaire de 50€, soit l'équivalent de 4 500 € d'amende.

- **2022**, Aubenas : **2 Constats d'infractions** de la police municipale d'Aubenas pour manquements au R.S.D. visant 2 immeubles, dont un ayant fait l'objet par la suite d'un arrêté de traitement de l'insalubrité
 - ↳ Suites judiciaires non connues
- **2022**, Ucel : **Signalement** par l'Agence Régionale de Santé pour suspicion de réoccupation d'un local sous arrêté d'insalubrité.
 - ↳ Suites judiciaires non connues

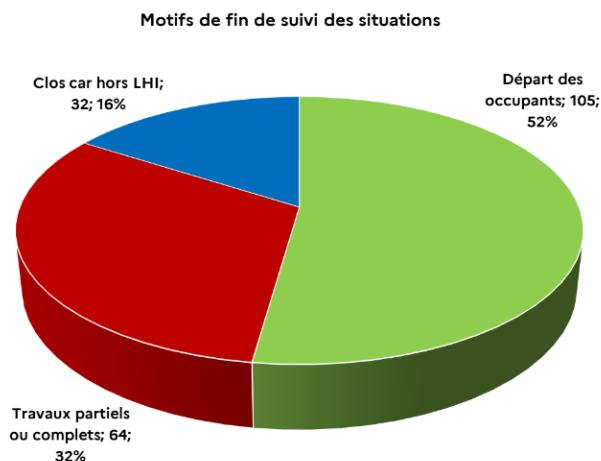
D-Indicateurs de suivi des situations

1- Motifs de clôture des situations

En dehors des situations visées par une mesure coercitive, trois motifs d'arrêt de suivi étaient proposés comme indicateurs.

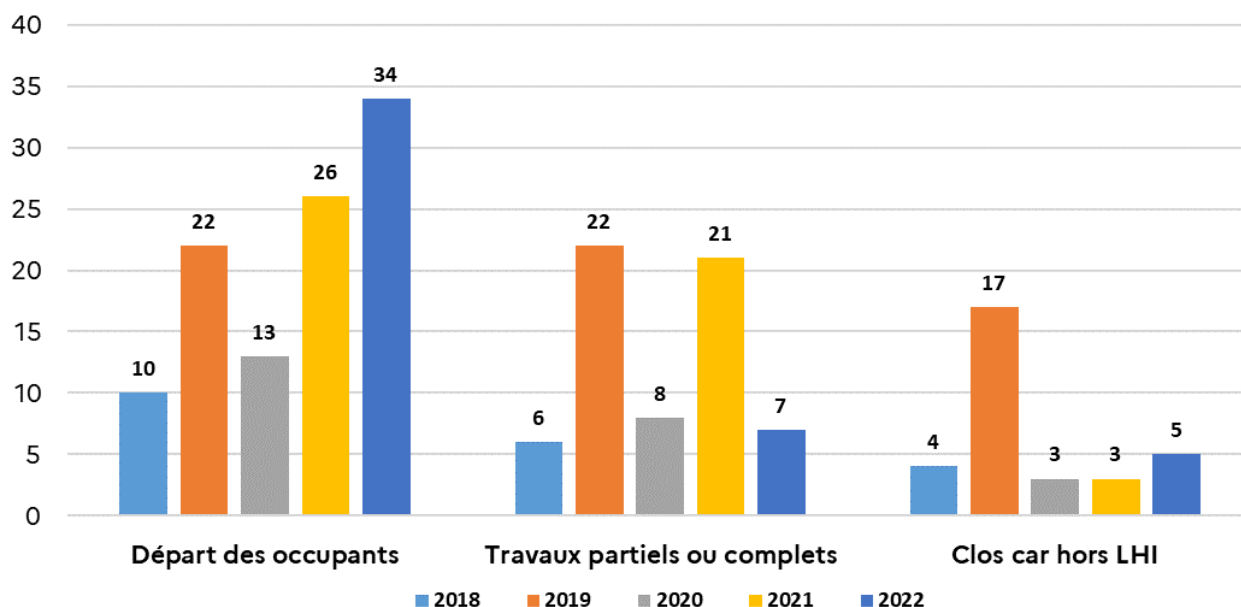
Ces motifs ont été renseignés entre 2018 et 2022 pour **201 situations** (sur 485 recensées).

L'évolution globale de ces motifs suit celle du nombre de signalements recensés.



- **Le départ des occupants en cours de suivi** est un motif mentionné pour **105 situations**, soit environ **52%** des motifs renseignés. Il constitue le premier motif de fin de suivi des situations, quelle que soit l'année considérée, et tend à augmenter significativement chaque année (à l'exception de l'année 2020). Cette forte tendance est à mettre directement en relation avec la **forte proportion de souhait de départ observée dès la phase de signalement** des situations (187 situations, soit environ **46%** des signaux recensés). La vacance d'un logement complique souvent le suivi d'une situation signalée. A contrario, cette vacance peut parfois faciliter la réalisation de travaux ultérieurs.
- **Le constat de la réalisation de travaux**, partiels ou complets, hors contexte de procédure coercitive, est un motif mentionné pour **64 situations**, soit environ **32%** des motifs renseignés. Ce nombre paraît peu important en proportion des situations recensées. Il convient cependant de souligner que la réalisation amiable de travaux est, en particulier sur les situations locatives, un travail « de longue haleine ». Les occupants disposant d'opportunités de relogement sont amenés à quitter rapidement les lieux avant que la réalisation de travaux ne puisse être constatée. Des oppositions ou freins des locataires à la réalisation des travaux par les propriétaires sont fréquemment relevés en commission habitat indigne.
- **32 situations ne relevant pas de la lutte contre l'habitat indigne** sont renseignées, soit environ **16%** des motifs renseignés.

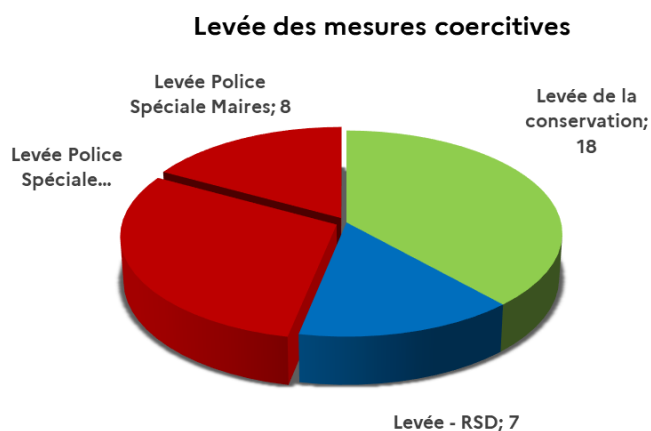
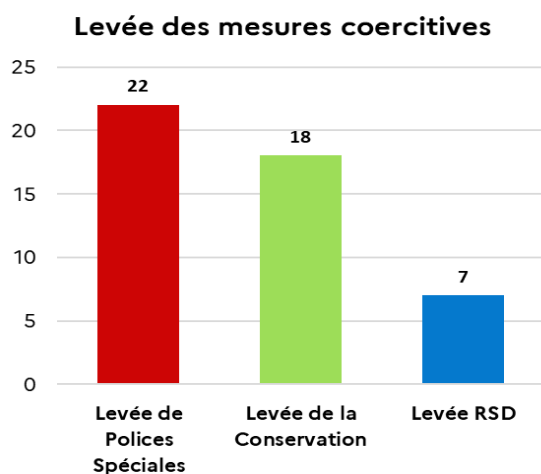
Evolution des motifs de clôture des situations



2- Levée des procédures coercitives

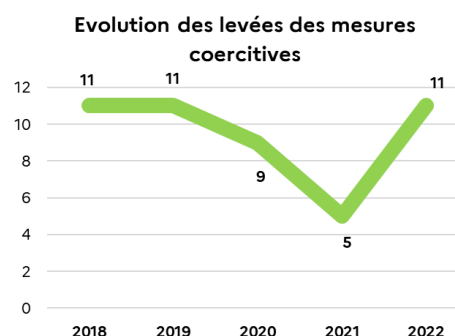
Les levées des procédures coercitives sont liées à la justification de travaux réellement effectués. Ce paragraphe s'attache ainsi à qualifier les améliorations du parc immobilier rendues effectives à la suite de procédures coercitives.

La levée de **47 procédures coercitives** a été recensée entre les années 2018 et 2022.



- **22 mesures de polices spéciales** ont été levées par les maires ou par le préfet. Cela représente 47% des mesures coercitives levées, à rapprocher des 30 % que représente la part des mesures de police spéciales dans l'ensemble des mesures coercitives conduites entre 2018 et 2022. Ces mesures levées sont réparties entre les autorités suivantes :
 - **Maires/Epci : 8 levées** recensées d'arrêtés de mise en sécurité.
 - **Préfet : 14 levées** d'arrêtés de traitement de l'insalubrité, dont :
 - 7 liées au risque d'exposition par le **plomb des peintures**
 - 5 liées à l'**insalubrité généralisée** d'un immeuble ou d'un logement,
 - 1 dans le cadre de locaux impropres à l'habitation,
 - 1 relative à la fin d'une situation de danger sanitaire ponctuel imminent.
- **18 mesures de conservation de l'aide au logement** ont été levées, essentiellement par la Caisse d'Allocation Familiale, à la suite d'un constat de la réalisation de travaux permettant de considérer le logement comme décent. Cela représente **38%** des mesures coercitives levées, à proportion similaire (41%) de la part des mesures de conservation de l'aide au logement dans l'ensemble des mesures coercitives conduites entre 2018 et 2022. Cela signifie que les propriétaires ont pu récupérer, en partie ou en totalité, le montant des sommes conservées et que l'aide au logement peut à nouveau être versée.
- **7 situations** de travaux exécutés à la suite d'une injonction au titre du **règlement sanitaire départemental (RSD)** sont renseignées.

L'évolution des levées de mesures coercitives a été globalement à la baisse entre 2019 et 2021, avec une forte reprise sur l'année 2022, atteignant à nouveau les niveaux des années 2018 et 2019.



E- Autres indicateurs recueillis

1- Indicateurs ANAH



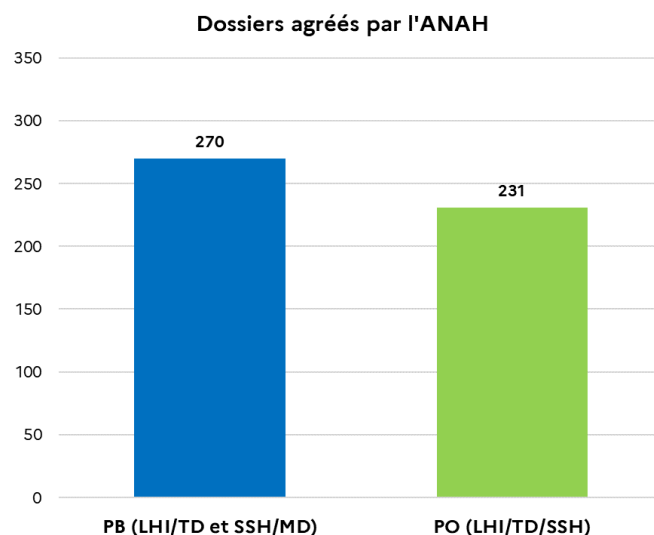
Les indicateurs recueillis auprès de la délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) portaient sur le nombre de dossiers agréés pour la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité ou portant sur des dégradations lourdes chez des propriétaires occupants (PO) ou des propriétaires bailleurs (PB).

- **501** dossiers ont été agréés* par l'ANAH pour les années 2018 à 2022, dont :
 - **270** dossiers (53,9%) de **propriétaires bailleurs** (dossiers LHI/TD et SSH*)
 - **231** dossiers (46,1%) de **propriétaires occupants** (dossiers LHI/TD et SSH/MD*)

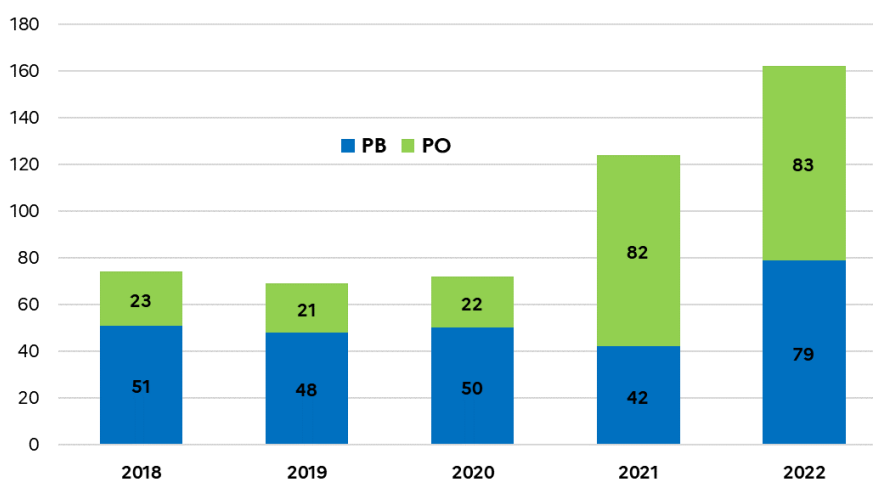
(* Les dossiers agréés par l'ANAH sont ceux pour lesquels une décision attribution d'aide a été prononcée par la délégation locale de l'ANAH.

(* Typologie des interventions subventionnées :

- LHI/TD : Lutte contre l'Habitat Indigne / habitation Très Dégradées (Indice de dégradation de l'ANAH)
- SSH/MD : Travaux de Sécurité et de Salubrité de l'Habitat / Moyenne Dégradation (Indice grille ANAH)



Evolution des dossiers agréés



- Le nombre annuel de dossiers agréés annuellement a été stable entre 2018 à 2020, malgré le contexte de la pandémie de Covid-19 de 2020.
- Les années 2021 et 2022 se démarquent avec une **forte augmentation** du nombre de dossiers agréés, avec une prédominance pour ces deux années du nombre de dossiers de propriétaires occupants, contrairement aux trois années précédentes pendant lesquelles les dossiers de propriétaire bailleurs étaient prépondérants. Les dossiers agréés dans le cadre de travaux liés au **séisme** survenu sur le **Sud-Ardèche** en novembre 2019 ont en effet été intégrés par l'ANAH cette année-là et sont visibles sur les années 2021 et 2022. Ainsi, pour l'année 2022, sur 83 dossiers de propriétaires occupants, 66 étaient liés au séisme de 2019.

2- Indicateurs de la Commission Habitat Indigne

La commission habitat indigne (CHI) est un espace de concertation, de traitement et d'orientation des signaux d'habitat dégradé sur l'ensemble du département. Elle a pour objectif de coordonner les actions des différents organismes partenaires.



Elle est notamment composée de représentants:

- de l'ARS, la CAF, la DDT/ANAH, la DDETSPP, la MSA,
- des ECPCI et communes souhaitant aborder des situations, notamment via les chargés de mission habitat ou les opérateurs/animateurs dans les territoires dotés d'un PIG ou d'une OPAH.

➤ Nombre de commissions :

La CHI se réunit **1 fois par mois**, à l'exception du mois d'août, sur le format d'une demi-journée (environ 3 heures). Elle s'est donc réunie **52 fois** entre 2018 et 2022.

En dépit du contexte lié à la pandémie de Covid-19, la CHI a pu se maintenir 8 fois en 2020, la grande majorité des commissions s'étant déroulées par web-conférence en 2020, puis en formation mixte (web-conférence et présentiel) à partir de l'année 2021.

➤ Inscription des situations :

Les ordres du jour des commissions ont comporté **901 inscriptions** de situations entre 2018 et 2022.

Après une diminution entre 2018 et 2020, une **forte progression du nombre d'inscriptions** a été constatée en **2021**, année de « rattrapage » d'une l'année 2020 lourdement impactée par la pandémie de Covid-19.

Si l'année 2022 est moins marquée que 2021, elle confirme une tendance à l'augmentation sur la fin de la période 2018-2022, représentant la seconde année la plus marquée.

Le **nombre moyen annuel** d'inscriptions sur ces 5 années est de **180** situations (180,2).

Le nombre moyen d'inscriptions de situations en commission est de **17 inscriptions par CHI** (17,3). A ce titre, avec seulement 8 CHI pour 133 inscriptions, l'année 2020 est demeurée à peu près dans la moyenne (16,6).

➤ Situations nouvelles examinées en commission :

Les 901 inscriptions ont porté sur **321 situations nouvelles**.

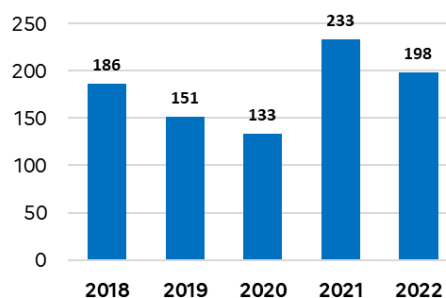
La baisse du nombre de situations nouvelles constatée en 2020 est infirmée en 2021 par effet de « rattrapage », avec une année 2022 assez élevé en situations nouvelles. La tendance est globalement à l'augmentation des situations nouvelles examinées en CHI.

Le nombre moyen annuel de situations nouvelles examinées en commission est de **64** (64,2).

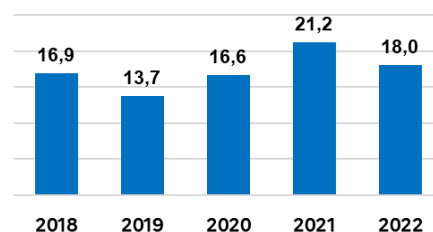
Le nombre moyen d'inscriptions de situations nouvelles en commission est de **6** (6,1).

Une même situation est examinée plusieurs fois en commission, en moyenne près de **3 fois** (2,8).

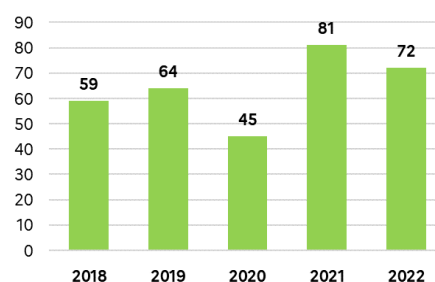
Inscriptions en CHI



Nombre moyen d'inscriptions par CHI



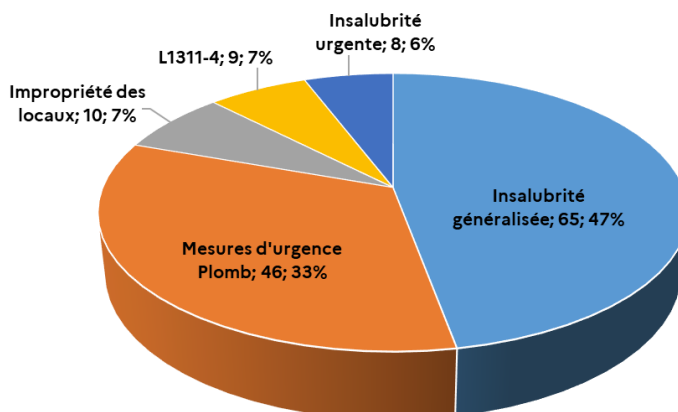
Situations nouvelles examinées



3- Focus sur les procédures de traitement de l'insalubrité (Hors indicateurs demandés)

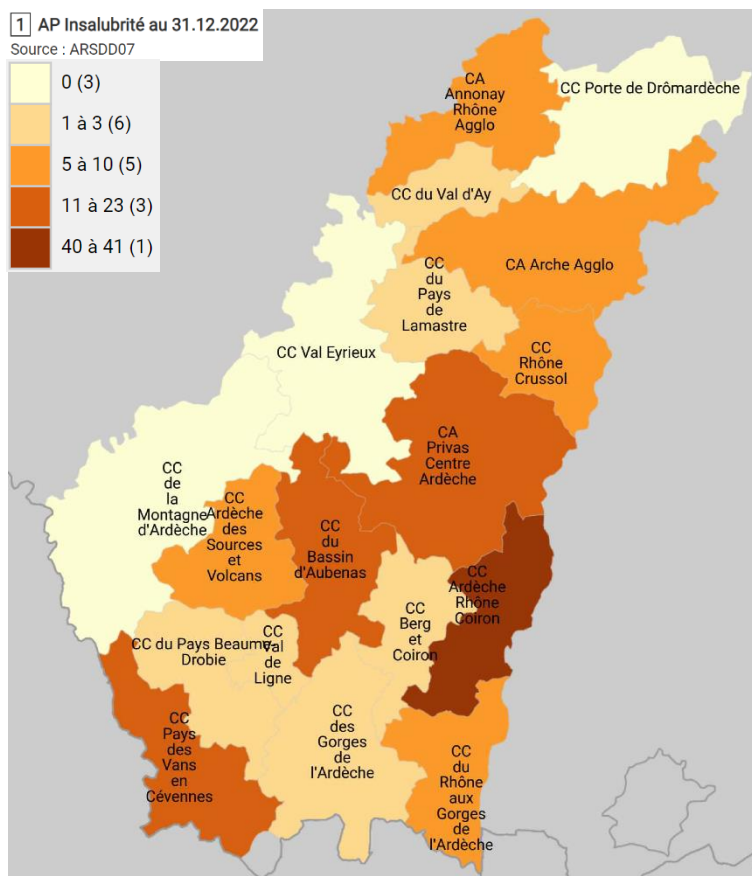


Arrêtés d'insalubrité au 31 décembre 2022



➤ **138 arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité** ont été pris sur le département de l'Ardèche au **31 décembre 2022**, dont :

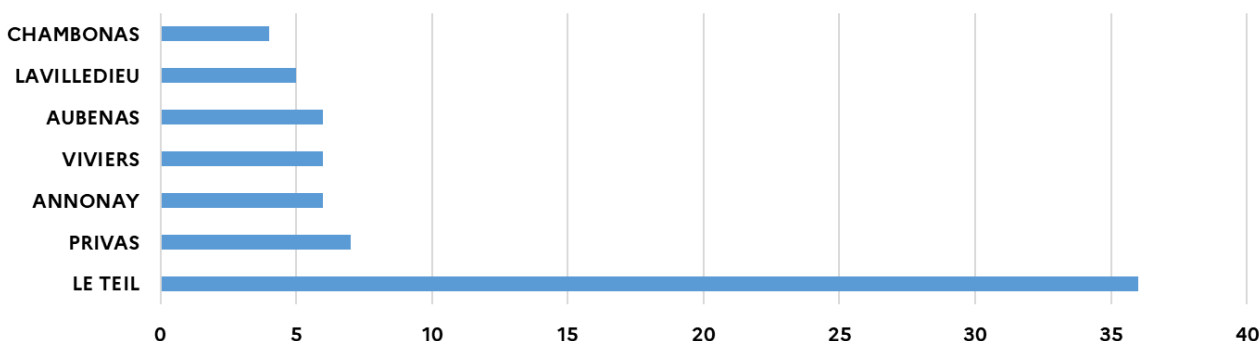
- **65** arrêtés portant sur le traitement d'une situation d'insalubrité généralisée d'un logement, immeuble ou groupe d'immeubles, soit presque de la moitié des arrêtés (**47%**),
- **46** arrêtés de traitement urgent de l'insalubrité (L. 511-19 du CCH) spécifiques du risque d'intoxication des enfants mineurs ou femmes enceintes par le plomb des peintures, soit un-tiers des arrêtés ou notifications (**34%**),
- **10** arrêtés relatifs aux locaux impropres à l'habitation (**7%**),
- **9** arrêtés de traitement d'un danger sanitaire ponctuel imminent, Art. L.1311-4 CSP (6,9%),
- **8** arrêtés de traitement d'une situation d'insalubrité urgente (hors risque plomb), essentiellement dans un contexte d'insalubrité généralisée (**6%**).



➤ **Quatre-cinquième des arrêtés (111/138 – 80%) ont été pris au sein de 6 territoires intercommunaux :**

- La CC Ardèche Rhône Coiron (41 – 30%), très largement en tête du nombre d'arrêtés, notamment du fait des nombreux arrêtés (21) pris entre 2007 et 2008 sur la commune du **Teil** dans le cadre d'une action coordonnée de lutte contre un bailleur indélicat possédant un parc immobilier conséquent le long de la vallée du Rhône,
- La CC du Bassin d'Aubenas (23 – 17%),
- La CA Privas Centre Ardèche (18 – 13%), dont 7 arrêtés sur Privas,
- La CC du Pays des Vans en Cévennes (11 – 8%),
- La CC du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (10 – 7%),
- et la CA Annonay Rhône Agglo (8 - 6%).

7 communes ayant le plus d'arrêtés d'insalubrité pris (au 31 décembre 2022)

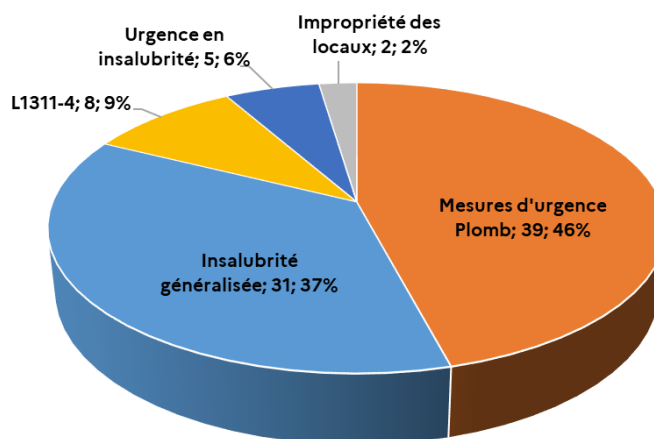


➤ **51 communes (15%) sont concernées par au moins 1 arrêté de traitement de l'insalubrité.**

La moitié des arrêtés (70 – 51%) a été pris sur 7 communes : Le Teil, Privas, Annonay, Viviers, Aubenas, Lavilledieu et Chambonas.

La commune du **Teil** arrive en tête, pour les raisons évoquées ci-dessus, représentant 30% des arrêtés pris sur le département au 31 décembre 2022.

Arrêtés d'insalubrité levés



➤ **85 arrêtés (61,6%) de traitement de l'insalubrité ont fait l'objet d'une mainlevée ou d'un constat d'exécution au 31 décembre 2022 concernant :**

- **39** mesures de traitement urgent de l'insalubrité (L. 511-19 du CCH) spécifiques du risque d'intoxication des enfants mineurs ou femmes enceintes par le plomb des peintures,
- **31** levées d'arrêtés portant sur le traitement d'une situation d'insalubrité généralisée d'un logement, immeuble ou groupe d'immeubles,
- **8** constats de fin de danger sanitaire ponctuel imminent, Art. L.1311-4 CSP,
- **5** levées d'arrêtés de traitement d'une situation d'insalubrité urgente (hors risque plomb), essentiellement dans un contexte d'insalubrité généralisée,
- **2** abrogations d'arrêtés relatifs aux locaux impropres à l'habitation, les autres arrêtés non abrogés correspondant à des locaux vacants sous surveillance.

Conclusion - Synthèse



La Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est une priorité d'action des pouvoirs publics depuis plusieurs années. Ce bilan, établi sur 5 ans, nous permet de dresser un portrait du territoire ardéchois dans ce domaine d'intervention

Il est important de souligner plusieurs points portant sur la dynamique territoriale et les dispositifs pouvant être développés :

Le dispositif départemental de recueil des signalements via une fiche unique élaborée par l'ensemble des partenaires du PDLHI permet d'une part aux occupants de formaliser les désordres qu'ils rencontrent dans leurs logements, et d'autre part aux partenaires du PDLHI de caractériser de manière homogène les situations d'habitat indigne. Le département compte ainsi une centaine de signaux recueillis par an en moyenne, avec une tendance à l'augmentation. L'évolution des modalités de signalement en mode dématérialisé, via la plateforme *HISTOLOGE*, va se mettre progressivement en place dans le courant de l'année 2023.

Concernant les territoires, ce bilan permet de souligner une nouvelle fois l'intérêt de la mobilisation des partenaires de la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle des territoires des EPCI via les outils qui permettent de traiter ces situations d'indignité comme les OPAH et les PIG LHI.

Ces dynamiques sont clairement un atout pour assurer une proposition efficiente d'accompagnement global des ménages concernés, d'amélioration des conditions d'habitation et de mise en œuvre des pouvoirs de polices des collectivités lorsque cela s'avère nécessaire.

Le recours aux mesures coercitives, telles que la conservation des allocations logements et les mesures de polices du maire ou du préfet, devient plus fluide et efficiente : Il est ainsi relevé une reprise à la hausse depuis 2020 de la mise en œuvre de la police spéciale des maires en lien avec la sécurité des bâtiments ainsi que la police générale des maires en matière de contrôle du respect des règles d'hygiène et de salubrité (RSD) dans les bâtiments d'habitation.

Plus globalement, le retour des différents partenaires concernant la lutte contre l'habitat indigne dans les territoires met en avant la plus-value du travail partenarial et l'intérêt de coordonner et suivre les actions à mettre en œuvre en fonction des différentes situations rencontrées.

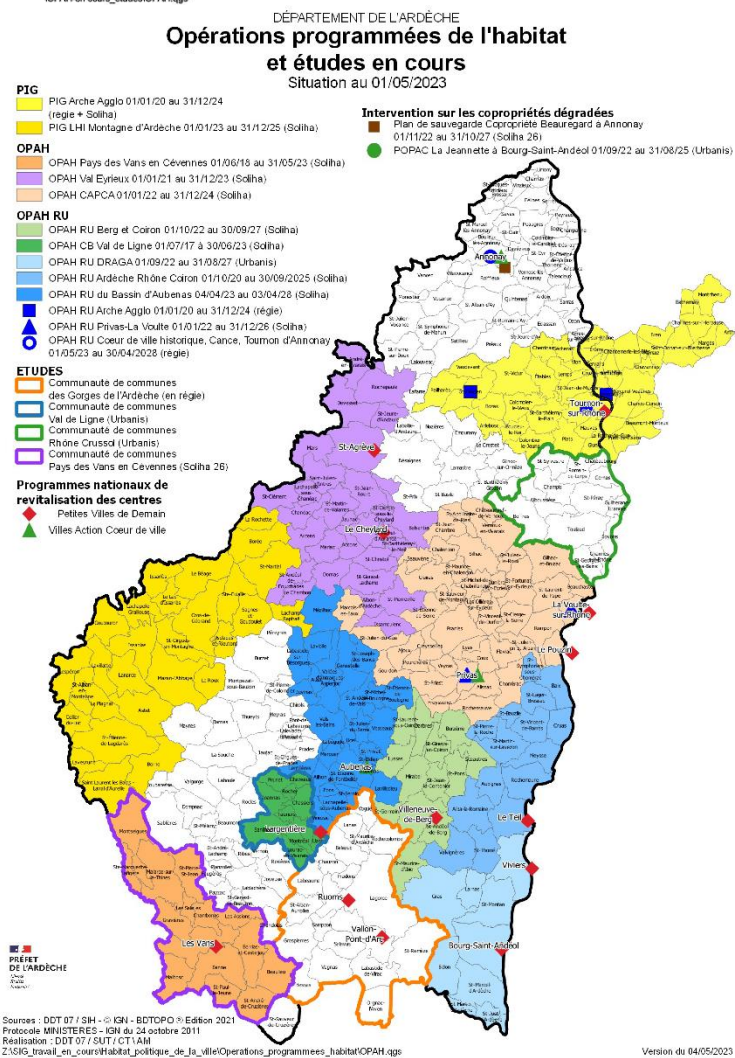
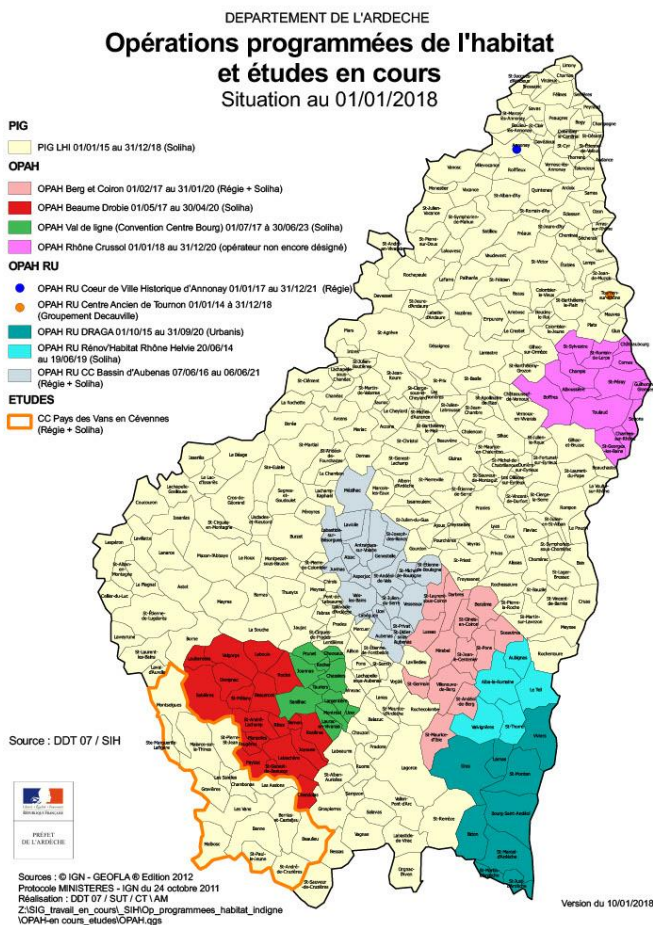
La question du logement et du mal logement reste au cœur des politiques publiques. La lutte contre l'habitat indigne et l'incurie est plus que jamais d'actualité et l'État, au côté de tous ses partenaires. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne continuera à œuvrer pour que des solutions soient trouvées aux situations du mal-logement en Ardèche.

Privas, le 30 mai 2023

Le Préfet


Thierry DEVIMEUX

Annexe : Carte des OPAH (2018 et 2023)



Sigles et abréviations utilisés

ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ARS	Agence Régionale de Santé
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CA	Communauté d'Agglomération
CC	Communauté de Communes
CCH	Code de la Construction et de l'habitation
CHI	Commission Habitat Indigne
CSP	Code de la Santé Publique
DETSPP	Direction départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations
DDT	Direction Départementale des Territoires
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
MSA	Mutualité Sociale Agricole
ORTHI	Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PDLHI	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG	Programme d'Intérêt Général
RSD	Règlement Sanitaire Départemental

- **Illustrations** : Christian Hirlay
- **Rédaction** : François PETIT
ARS Auvergne-Rhône-Alpes
- **Mai 2023**