

POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PDLHI) DE LA CORSE-DU-SUD



**PROTOCOLE DE COOPERATION
2025 - 2030**



SOMMAIRE

LES MEMBRES	page 5
PROPOS INTRODUCTIFS	page 6
ARTICLE 1: L'HABITAT INDIGNE	
Article 1.1 Définition de l'habitat indigne	page 7
Article 1.2 Parc potentiellement concerné	page 7
Article 1.3 Les autorités compétentes pour intervenir	page 7
ARTICLE 2: ORGANISATION DU POLE	page 8
ARTICLE 3: MODALITES DE REPERAGE ET DE TRAITEMENT DES SIGNALEMENTS	
Article 3.1 Le dispositif de repérage.....	page 8
Article 3.2 Le dispositif de transmission des signalements	page 8
Article 3.3 Le dispositif de traitement et de suivi des cas signalés	page 9
ARTICLE 4: LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	
L'Etat, par la direction départementale des territoires (DDT).....	page 10
L'agence régionale de santé (ARS)	page 10
L'Etat, par la direction départementale de l'emploi, du travail,	page 11
de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDETSPP)	
L'agence nationale d'amélioration à l'habitat (Anah).....	page 11
La Collectivité de Corse	page 11
L'agence d'information sur le logement (Adil)	page 11
La Ville d'Ajaccio	page 12
Le Procureur de la République.....	page 12
La caisse d'allocation familiale (CAF).....	page 12
La mutualité sociale agricole (MSA).....	page 13
ARTICLE 5: CONFIDENTIALITE	page 13
ARTICLE 6: DUREE ET REVISION	page 13
SIGNATURES	page 14
ANNEXES	

Entre

L'État, représenté par M. Jérôme FILIPPINI, préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud,

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

Le Ministère de la Justice, représenté par Monsieur Nicolas SEPTE, Procureur de la République,

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, président du Conseil exécutif,

L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par Jérôme FILIPPINI, délégué local,

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville d'Ajaccio, représenté par Monsieur le Maire d'Ajaccio, Stéphane SBRAGGIA,

La Direction de l'Habitat et du Renouveau Urbain, représenté par Monsieur le Maire d'Ajaccio, Stéphane SBRAGGIA,

L'Agence d'Information sur le Logement de Corse, antenne d'Ajaccio, représenté par Monsieur Ghjuvan' Santu LE MAO, président,

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

La Mutualité Sociale Agricole de la Corse, représentée par Monsieur Christian PORTA, directeur.

PROPOS INTRODUCTIFS

Créé le 11 décembre 2019 sous l'autorité du secrétaire général de la préfecture de la Corse-du-Sud, désigné sous-préfet référent pour la lutte contre l'habitat indigne, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de la Corse-du-Sud (PDLHI) a pour mission de :

- Développer une culture partagée par l'ensemble des acteurs concernés ;
- Mobiliser et mettre en réseau les acteurs du département, en facilitant les échanges, en valorisant les bonnes pratiques et en coordonnant les actions ;
- Initier des actions visant à renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire, tout en suivant leur progression et leurs résultats.

La mise en place du pôle a été formalisée par un protocole 2019-2024, qui définit son champ d'action, son organisation, ses modalités de fonctionnement, ainsi que les engagements des partenaires. Ce protocole s'inscrit dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2021 du département de la Corse-du-Sud, élaboré par l'Etat et la Collectivité de Corse, actuellement en cours de renouvellement.

À l'approche de l'échéance du protocole 2019-2024, les parties prenantes se sont mobilisées pour définir les objectifs et les priorités du protocole renouvelé. Ainsi, le protocole 2025-2030 s'inscrit dans la continuité de l'engagement précédent, en maintenant les actions jugées positives et nécessaires tout en intégrant les nouveaux partenaires, les évolutions réglementaires, ainsi que les nouvelles technologies et outils disponibles.

La lutte contre l'habitat indigne nécessite une mobilisation collective, alliant compétences humaines, sociales et techniques. L'un des enjeux majeurs de ce nouveau protocole est de garantir l'engagement de tous les acteurs et de mener à bien les procédures engagées.

Le PDLHI est œuvre pour tous les habitants de la Corse-du-Sud, quel que soit leur lieu de résidence ou leur statut (propriétaires occupants, locataires, bailleurs, etc.).

ARTICLE 1 : L'HABITAT INDIGNE DANS LE DEPARTEMENT

1.1 Définition de l'habitat indigne

La notion d'habitat indigne, définie depuis la loi du 31 mai 1990 visant à garantir le droit au logement, ainsi que par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) de 2009, désigne les logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants, des voisins, ou impropres à l'usage d'habitation. Selon cette définition :

"Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils se trouvent, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé."

1.2 Parc potentiellement concerné

Bien qu'il n'existe pas de recensement exhaustif de l'habitat indigne ou dégradé dans le département de la Corse-du-Sud, des estimations réalisées au niveau national permettent d'évaluer l'ampleur de ce phénomène localement. Selon une analyse croisée des fichiers fiscaux, fonciers et des données de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), environ **5.8 % des résidences principales** pourraient être concernées, soit **plus de 3 375 logements** et **plus de 5 900 occupants** exposés à des risques sanitaires ou de sécurité.

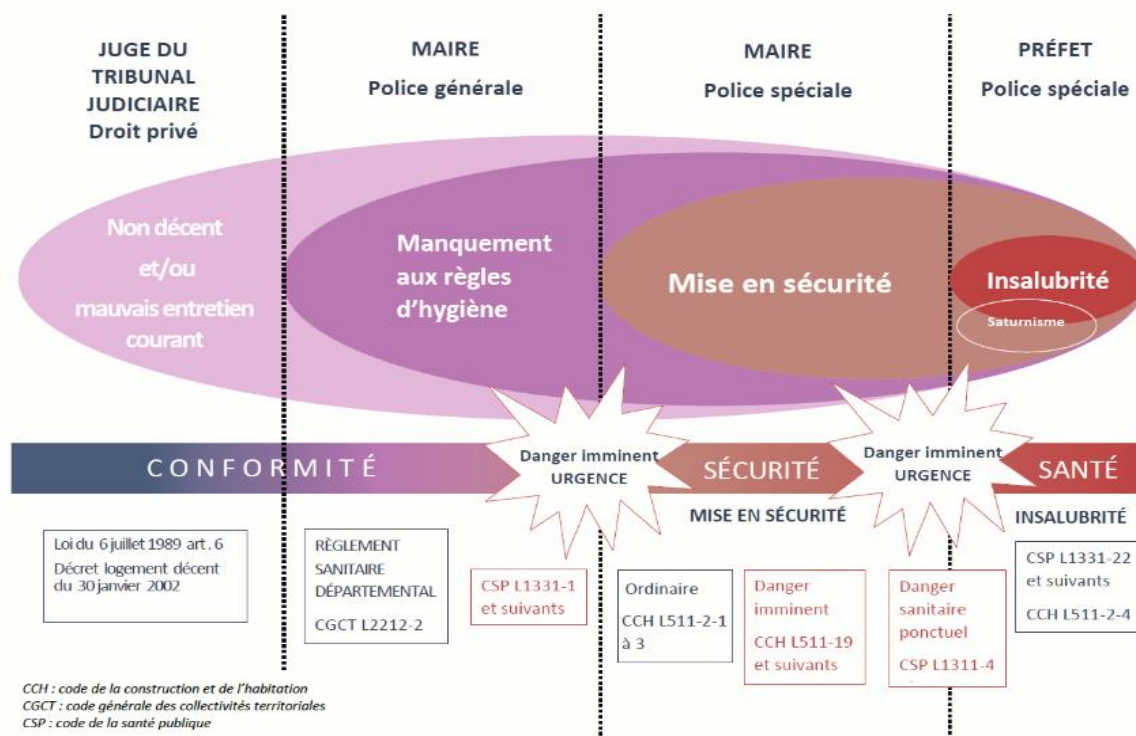
1.3 Les autorités compétentes pour intervenir

La lutte contre l'habitat indigne – incluant les infractions au règlement sanitaire départemental, la mise en sécurité, et les problèmes d'insalubrité – relève des autorités administratives responsables des polices de la santé et de la sécurité publiques. Les interventions prennent la forme :

- d'injonctions,
- de mises en demeure,
- d'arrêtés délivrés par les autorités compétentes.

La nature et la gravité des désordres constatés sont les critères essentiels pour déterminer les moyens d'action adaptés à chaque situation.

La lutte contre l'habitat indigne requiert une approche partenariale, impliquant un travail conjoint entre plusieurs acteurs et l'application de procédures spécifiques adaptées à chaque situation.



ARTICLE 2 : ORGANISATION DU POLE

L'organisation du pôle repose sur les modalités de fonctionnement suivantes :

- **Secrétariat** : Assuré par la DDT, le secrétariat est chargé de planifier les réunions du comité de pilotage et des comités techniques, ainsi que de rédiger et diffuser les comptes rendus de ces séances.
- **Guichet unique** : Assuré par l'ADIL, il a pour mission d'informer et de conseiller les usagers, d'enregistrer les signalements et de les orienter vers les partenaires compétents.
- **Comité de pilotage (COPIL)** : Présidé par le préfet ou le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, ce comité se réunit une fois par an pour examiner le bilan du pôle et ajuster les orientations stratégiques ;
- **Comité technique (COTECH)** : Co-animé par la DDT et l'ARS, ce comité analyse les situations nécessitant une concertation, élabore le plan d'actions et prépare le bilan annuel des activités du pôle. Il se réunit en fonction des besoins, en particulier pour traiter les dossiers urgents. Les maires, présidents d'EPCI, ainsi que les acteurs locaux concernés peuvent être invités à participer au comité technique. **Au début de chaque séance, un point d'avancement sera réalisé sur les arrêtés en cours.**

ARTICLE 3 : MODALITES DE REPERAGE ET DE TRAITEMENT DES SIGNALEMENTS

3.1 Le dispositif de repérage

Le repérage des situations d'habitat indigne repose sur la mobilisation active de tous les acteurs de terrain tels que le réseau social et médico-social de la Collectivité de Corse, la CAF, la MSA, les animateurs de programmes d'amélioration de l'habitat, les services de police et de gendarmerie, le SDIS, les associations, l'ARS, les collectivités territoriales (élus, CCAS), les syndicats et les agents immobiliers.

Ces acteurs interviennent dans la détection précoce des situations susceptibles de relever de l'habitat indigne, contribuant ainsi au repérage systématique sur le terrain.

3.2 Le dispositif de transmission des signalements

La plateforme de signalement HISTOLOGE (<https://histologe.beta.gouv.fr>) permet aux occupants, au grand public et aux institutionnels de réaliser un signalement en ligne. Ce service public facilite l'identification, le signalement, l'évaluation, l'émission d'alertes et le suivi des situations de mal-logement, accélérant ainsi le traitement et la prise en charge multi-partenaire.

Le rôle de l'administrateur HISTOLOGE (Adil) est d'évaluer la criticité du signalement reçu, puis de le transmettre aux partenaires compétents pour intervenir.

Cet outil est destiné à devenir le guichet unique pour le signalement d'habitat indigne, permettant ainsi une meilleure coordination et efficacité dans la gestion des situations d'urgence.

3.3 Le dispositif de traitement et de suivi des cas signalés

L'insalubrité

L'ARS assure le traitement et le suivi des procédures relevant de la police du préfet sur l'ensemble du département à l'exception de la ville d'Ajaccio (territoire organisé). En cas de menaces des occupants par le propriétaire, ou lorsque la situation semble relever d'un marchand de sommeil, l'ARS en informe les forces de l'ordre ou le Parquet. Si le suivi d'une situation entraîne la mise en œuvre de travaux d'office, de recouvrement de sommes ou l'hébergement ou le relogement de ménages, l'ARS s'appuiera sur le service compétent.

Pour la Ville d'Ajaccio, « territoire organisé », le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) assure ces mêmes missions dans le respect de ses compétences territoriales. Le déroulement des procédures suit le cadre lié au Code la Santé Publique et à celui de la Construction et de l'Habitation, tout en favorisant une individualisation des prises en charge en fonction des conditions de logement et de leur dangerosité. Le recours au CIAS de la CAPA est quasi-systématique afin que les occupants bénéficient d'un suivi social.

La non décence

Depuis le décret du 30 janvier 2002, le bailleur a l'obligation de louer un logement respectant des normes de décence. Ce décret précise les principes relatifs aux caractéristiques de décence :

- Le logement ne présente pas de risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants,
- Le logement doit être pourvu des éléments d'équipement et de confort indispensables,
- Le logement doit présenter une surface et un volume minimum.

La décence du logement est une condition au versement de l'allocation logement. En cas de constat de la non décence du logement par la CAF ou la MSA, l'allocation logement est consignée et le locataire ne s'acquitte que du paiement du loyer résiduel, tant que les travaux préconisés au propriétaire n'auront pas été réalisés (délai maximum de 18 mois).

Les logements présentant des désordres ne relevant pas d'une procédure d'insalubrité

Le dossier est transmis au maire ou au président d'EPCI pour les situations relevant de la mise en sécurité ou d'infractions au CSP et au règlement sanitaire départemental.

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

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

ARTICLE 4 : LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

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

L'État, par la direction départementale des territoires (DDT), s'engage à :

- Co-animer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne avec l'ARS ;
- Assurer le secrétariat guichet unique du pôle ;
- Gérer l'utilisation et la mise à disposition des données FILOCOM (fichier du logement communal) concernant le parc privé potentiellement indigne (PPPI) ;
- Réaliser d'office, pour le compte du préfet et en substitution de propriétaires défaillants, les travaux prescrits dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, après saisine de l'ARS ;
- Participer aux actions d'information et de sensibilisation des collectivités, des acteurs de terrain et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne ;
- Financer l'élaboration et le suivi des mesures de police (constats et diagnostics/accompagnement juridique et social des ménages ...) ;
- Présenter annuellement un bilan au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;

L'Agence Régional de Santé (ARS) s'engage à :

- Co-animer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne avec la DDT ;
- Transmettre aux partenaires concernés les situations identifiées comme ne relevant pas des procédures d'insalubrité des immeubles au titre du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation (manquements à l'hygiène de l'habitat, péril, non décence...) ;
- Procéder aux visites des logements relevant potentiellement d'une procédure du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, hors Ville d'Ajaccio, résultant des situations repérées par les partenaires ;
- Instruire les procédures relevant du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation et de saturnisme des logements et suivre l'exécution des arrêtés préfectoraux correspondants, en lien avec les services en charge des procédures de travaux d'office ou du recouvrement de sommes ;
- Alimenter l'application partenariale Histologe ;
- Participer aux actions d'information et de sensibilisation des collectivités, des acteurs de terrain et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne ;
- Contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents.

L'État, par la direction départementale de l'emploi, du travail, de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDETSPP), s'engage à :

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

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) s'engage à :

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

La Collectivité de Corse s'engage à :

- Favoriser l'accès des travailleurs sociaux et médico-sociaux à des formations adaptées relatives au traitement des situations d'habitat indigne ;
- Participer au repérage des situations d'habitat indigne et au signalement de celles-ci par le biais de la plateforme Histologe, sous réserve de l'accord des familles ;
- Veiller à coordonner ses interventions avec les autres professionnels et intervenants concernés.

L'Agence d'Information sur le Logement (ADIL) s'engage à :

- Participer à la formation et à l'information des acteurs ;
- Informer le public sur l'existence et le rôle du pôle ;
- Contribuer au soutien juridique du pôle et des actions de terrain ;
- Informer propriétaires et locataires, dans le cadre du traitement de l'habitat indigne, sur leurs droits et devoirs respectifs ;
- Proposer, en tant que de besoin, un accompagnement juridico-social aux ménages confrontés à une situation d'habitat indigne (soutien dans les démarches et accès

- aux droits) ;
- Contribuer à la qualification des situations d'habitat indigne à l'initiative des collectivités ;
- Contribuer à la mise à jour de l'observatoire nominatif des logements indignes et non décents ;
- Administrer la plate-forme « Histologe ».

La Ville d'Ajaccio s'engage à :

- **La direction habitat et renouvellement urbain (DHRU) :**
 - Procéder aux visites des logements et des immeubles au titre de la mise en sécurité prévue par le CCH. Le cas échéant conduire les procédures et prendre les arrêtés nécessaires et en assurer le suivi ;
 - Effectuer le suivi des procédures affectées sur Histologe ;
 - Participer à la formation et à l'information des acteurs ;
 - Renforcer la communication et la facilité d'accès à la plateforme Histologe sur le site internet de la Ville via la Direction de la communication
- **Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) :**
 - Procéder aux inspections des logements relevant potentiellement d'une procédure du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation ou du règlement sanitaire départemental, résultant des situations repérées par les partenaires ;
 - Instruire les procédures relevant du code de la santé publique et saturnisme des logements et suivre l'exécution des arrêtés préfectoraux correspondants ;
 - Caractériser les infractions de droit commun et spéciales relevant des assermentations de ses agents pour saisie du procureur de la république ;
 - Transmettre aux partenaires les situations identifiées comme ne relevant pas de ses compétences propres (non-décence...) ;
 - Prendre part au déploiement des applications métiers et partenariales, et alimenter les différentes bases de données.

Le Procureur de la République s'engage à :

- Prendre en compte les situations signalées par le pôle ;
- Diligenter des enquêtes pénales et apprécier en opportunité les poursuites pénales en fonction de la situation ;
- Informer le pôle des suites données aux dossiers partagés.

La Caisse d'allocations familiales (CAF) s'engage à :

- Participer au repérage des situations ;
- Prendre en charge les signalements de non-décence résultant de situations repérées via la plateforme histologe ou par les partenaires, et relevant de son périmètre d'intervention et réaliser des diagnostics de décence ;
- Informer les partenaires sur la réglementation Cnaf relative au traitement du logement indigne et non décent ;

- Sensibiliser les bailleurs sur leur obligation de mettre en location des logements décents ;
- Informer, conseiller et orienter le public confronté à des difficultés d'accès, de maintien ou d'indécence avérée ;
- Prendre en compte les diagnostics effectués par les partenaires, notamment par l'ARS, surtout en cas de péril, d'insalubrité ou de manquement au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Informer le pôle des suites données aux dossiers partagés ou des situations complexes que la Caf ne peut traiter seule et pour lesquelles le PDLHI peut apporter une expertise ;

La mutualité sociale agricole (MSA) s'engage à :

- Participer au repérage des situations d'habitat indigne ;
- Prendre en compte les situations signalées sur la plateforme "Histologe";
- Transmettre au pôle les situations complexes que la MSA ne peut traiter seule et pour lesquelles le PDLHI peut apporter une expertise ;
- Informer le pôle des suites données aux dossiers partagés ;
- Se mettre à disposition des ressortissants agricoles signalés par un des membres du pôle et pour lesquels il sera possible de mettre en place un accompagnement social lié au logement ;
- Sensibiliser les travailleurs sociaux de la MSA au repérage des situations ;
- Sensibiliser les bailleurs sur leur obligation de mettre en location des logements décents ;
- Faire réaliser des contrôles de décence de logements, dans les cas de signalements de situations d'indécence au Service Prestations Familiales.

ARTICLE 5 : CONFIDENTIALITÉ

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

ARTICLE 6 : DURÉE ET REVISION

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

Le présent protocole pourra être révisé par avenant entre les signataires concernés, sur proposition du comité de pilotage, en fonction des résultats constatés, de l'évolution des contextes législatifs et réglementaires le cas échéant.

De nouveaux partenaires pourront également adhérer au dispositif en tant que de besoin. Le retrait de l'un des signataires n'entraîne pas de facto l'annulation du présent protocole pour les autres.

Le Préfet

Le Président du Conseil Exécutif
de la Collectivité de Corse

Le Maire de la Ville d'Ajaccio

Le Procureur de la République

La Directrice Générale de l'ARS

Le Délégué local de l'Anah

Le Président de l'ADIL de Corse

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

Le Directeur de la Mutualité Sociale
Agricole de Corse

Fait à Ajaccio, le

ANNEXES

AXE 1: INFORMER ET SENSIBILISER LES ACTEURS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- Fiche action 1.1 – Informer les collectivités territoriales et les élus
- Fiche action 1.2 – Sensibiliser les professionnels dits « en première ligne » à leur rôle dans le repérage des situations d'habitat indigne

AXE 2: FAIRE CONNAITRE ET MOBILISER LES OUTILS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- Fiche action 2.1 – Poursuivre le déploiement de l'utilisation d'Histologe à l'ensemble du département
- Fiche action 2.2 – Accompagner l'hébergement temporaire et le relogement des ménages

AXE 3: TRAITER L'HABITAT INDIGNE

- Fiche action 3.1 – Renforcer les liens PDLHI et Parquet

BILAN 2019-2024

AXE 1 : INFORMER ET SENSIBILISER LES ACTEURS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Fiche action 1.1 - Informer les collectivités territoriales et les élus

Pilote ADIL **Copilotes** DDT - ARS

Partenaires Associés Association des maires, EPCI

Constat

Les maires sont en première ligne face aux situations d'habitat indigne, et ils ont un rôle majeur dans la résorption de ces situations, du fait de leurs pouvoirs de police spéciale et générale (péril, sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, etc.).

Il convient de les accompagner dans leur mise en œuvre de ces procédures afin de leur permettre de repérer, de traiter les situations en application de leurs pouvoirs de police, et de les inciter à mettre en place des outils d'interventions tels que le programme local de l'habitat, l'OPAH, les régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location.

Objectifs généraux

Accompagner les élus dans la lutte contre l'habitat indigne.

Objectifs opérationnels

- Informer et impliquer les élus à la lutte contre l'habitat indigne
- Présenter les évolutions réglementaires

Modalités de mise en œuvre

- Rappeler leurs pouvoirs et faire connaître les outils existants par des réunions, des formations, de la diffusion d'information, etc.
- Apporter un appui juridique et méthodologique aux élus,
- Diffuser le guide du pole nationale de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) « le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne ».

Calendrier – durée de l'action

Durée du protocole : Avril N – Juillet N – Novembre N.

Evaluation - indicateur

- Nombre d'action de communication à destination des élus
- Nombre d'appui aux collectivités
- Nombre de programmes mis en œuvre
- Nombre de procédures engagées

AXE 1 : INFORMER ET SENSIBILISER LES ACTEURS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Fiche action 1.2 : Sensibiliser les professionnels dits « en première ligne » à leur rôle dans le repérage des situations d'habitat indigne

Pilotes ADIL **Copilote** ARS

Partenaires Associés DDT DL Anah, CdC, pôle territoriaux sociaux, forces de l'ordre, SDIS, réseau des acteurs de l'immobilier, CIAS, SCHS

Constat

La connaissance sociologique des personnes en situation d'habitat indigne, objet de plusieurs études, confortent ce que l'on pouvait pressentir. L'occupant d'un logement indigne est généralement en situation de faiblesse et dans l'incapacité de se plaindre ou de signaler sa situation.

Se limiter aux seules plaintes exprimées ne reflète pas la réalité des situations. La conduite de la politique publique de lutte contre l'habitat indigne nécessite donc la réalisation de travaux de repérage pour recenser tous ces logements qui restent hors du champ des logements identifiés, signalés et traités par les services.

Le travail de repérage est la phase essentielle du processus de lutte contre l'habitat indigne, phase initiale qui se termine au moment de la connaissance de l'adresse de la situation d'habitat indigne.

Dans leur activité quotidienne, les travailleurs sociaux, les forces de l'ordre, les professionnels de l'immobilier, ainsi que les services départementaux d'incendie et de secours, sont parfois confrontés à des situations d'habitat indigne, sans toujours les reconnaître comme telles.

Objectifs généraux

Renforcer les compétences des professionnels de terrain afin qu'ils puissent identifier les situations relevant de l'habitat indigne et les diriger vers le dispositif adapté

Objectifs opérationnels

Mettre en place des formations et des outils opérationnels pour permettre aux professionnels dits « en première ligne » de repérer aisément et de transmettre les signalements de situations d'habitat indigne.

Modalités de mise en œuvre

- Organiser des sessions de sensibilisation et d'information pour chaque catégorie de professionnels,
- Elaborer une fiche de repérage dédiée,
- Désigner des référents au sein de chaque catégorie professionnelle,
- Promouvoir l'utilisation de l'outil de signalement HISTOLOGE.

Calendrier – durée de l'action

Durée du protocole 2025-2030

Evaluation - indicateur

- Nombre de réunions organisées chaque année
- Nombre de personnels sensibilisés
- Nombre de signalements reçus

AXE 2 : FAIRE CONNAITRE ET MOBILISER LES OUTILS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Fiche action 2.1 – Poursuivre le déploiement de l'utilisation d'Histologe à l'ensemble du département

Pilotes ADIL **Copilotes** ARS – DDT – Délégation locale de l'Anah

Partenaires Associés Association des Maires 2A, CCAS, CIAS, Maisons France Service, acteurs de terrain, Ville d'Ajaccio, Inspection du travail

Constat

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement, le Gouvernement apporte des solutions opérationnelles, plus rapides et innovantes aux personnes mal logées. Ainsi, la plateforme Histologe est désormais déployée en Corse-du-Sud depuis 2021.

Histologe, service public gratuit, est un guichet unique dématérialisé de signalement destiné à toute personne, aussi bien locataire que propriétaire, confrontée à une situation de mal-logement : sécurité, humidité, moisissures, présences de nuisibles, absence de chauffage. En quelques minutes, l'occupant ou un tiers, par le biais de questions précises, décrit la nature et la gravité de sa situation sur la plateforme. Histologe lui apporte une réponse personnalisée en orientant le signalement vers les bons acteurs et en le tenant informé de l'avancement de son dossier.

Objectifs généraux

Histologe est un service public permettant d'accélérer de faciliter, d'accélérer et de sécuriser la prise en charge des signalements.

Objectifs opérationnels

- Avoir une porte d'entrée unique de signalement des situations de mal-logements,
- Accélérer la détection du mal-logement afin d'intervenir au plus tôt dans les situations de mal-logement (LHI et précarité énergétique) et protéger les occupants,
- Améliorer le suivi et la gestion des situations d'habitat indigne par l'ensemble des partenaires, afin que les problèmes afférents soient résolus le plus rapidement pour l'occupant.

Modalités de mise en œuvre

- Poursuite du déploiement d'Histologe sur l'ensemble du département,
- Accompagnement de toutes les communes et partenaires dans cette démarche (réunion, guide d'utilisateur, processus ...) par l'équipe pilote,
- Communication forte et régulière à destination du grand public et des acteurs de terrain (associations, travailleurs sociaux etc. ...).

Calendrier – durée de l'action

Durée du protocole.

Evaluation - indicateur

- Nombre de signalements reçus et traités sur Histologe
- Evolution du nombre de signalements reçus sur Histologe
- Localisation des signalements : nombre de signalements par commune, part parc privé/parc social
- Nombre de communes utilisant Histologe à la fin du protocole.

AXE 2 : FAIRE CONNAITRE ET MOBILISER LES OUTILS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Fiche action 2.2 – Accompagner l'hébergement temporaire et le relogement des ménages

Pilote DDETSPP

Partenaires Associés DDT, Bailleurs sociaux, Associations AVDL, Communes (logements communaux) et Collectivités réservataires, Collectivité de Corse, ARS

Constat

La mise en œuvre des mesures de « police spéciale » de l'habitat indigne par le Maire (CCH) et par le Préfet (CSP) sur des locaux d'habitation prend en compte la protection des occupants et l'obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du propriétaire ou du bailleur.

L'autorité publique peut ainsi être conduite à procéder au relogement ou à l'hébergement des occupants en cas de défaillance du propriétaire.

Elle dispose à cet effet de prérogatives pour assurer ses obligations et peut faire appel à différentes structures publiques ou privées pour assurer l'hébergement ou le relogement.

Malgré ce dispositif législatif, le relogement pose souvent des difficultés :

- Offre insuffisante de logements sur le territoire ;
- Spécificité de la demande des ménages
- Situation sociale des ménages (éligibilité au logement social, composition familiale, ressources)

Objectifs généraux

Accompagner l'hébergement ou le relogement des ménages notamment dans le cadre de l'AVDL.

Objectifs opérationnels

- Assurer un suivi du relogement ou de l'hébergement non réalisé par le propriétaire (ARS/SCHS),
- Dresser un procès-verbal à l'issue du délai de prévention de l'arrêté et le transmettre à la DDETSPP pour un hébergement ou un relogement d'office,
- Faire connaître les dispositifs existants aux maires chargés du relogement ou de l'hébergement en cas de défaillance des propriétaires bailleurs (FARU),
- Réceptionner les procès-verbaux (DDETSPP) et missionner au besoin un opérateur de l'accompagnement AVDL.
- Cas particulier des situations de personnes Diogène à accompagner spécifiquement pour éviter la récurrence.

Modalités de mise en œuvre

Mettre en place une phase de consultation préalable à la saisie des bailleurs sociaux :

- Relais de la DDETSPP pour la procédure administrative,
- Définition des offres adaptées et du délai de proposition,
- Définition des suites à donner en cas de refus.

Calendrier – durée de l'action

Durée du protocole.

Evaluation - indicateur

- Nombre de propositions de logements ou d'hébergements
- Évaluation du temps écoulé (mois) entre la saisie de l'autorité publique et le relogement effectif du ménage.
- Nombre de situations de mobilisation du FARU et du FSL
- Nombre de relogement hors parc social

AXE 3 : TRAITER L'HABITAT INDIGNE

Fiche action 3.1 – Renforcer les liens PDLHI et Parquet

Pilote ARS **Copilotes** Procureur - DDT

Partenaires Associés SCHS d'Ajaccio, Forces de sécurité intérieurs, ADIL, Maires, CAF, MSA

Constat

Les infractions rencontrées en matière d'habitat indigne peuvent porter sur des infractions de droit commun (dont les menaces, les violations de domicile, les homicides involontaires et l'hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité) et des infractions spéciales (par exemple refus sans motif légitime, et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites par un arrêté préfectoral, permettant de remédier à l'insalubrité, ou non-respect d'une interdiction de mise à disposition de locaux).

Il peut également s'agir de la perception indue des loyers.

La transmission de ces informations au parquet peut se faire sous forme de signalement ou de procès-verbal.

Objectifs généraux

Assurer la transmission au Parquet des infractions constatées et suivre leur traitement par la Justice.

Objectifs opérationnels

Mettre en place des modalités d'échanges permettant une prise en charge rapide par le parquet et un suivi des dossiers transmis.

Modalités de mise en œuvre

- Etablir une procédure partagée de communication entre le Parquet, l'ARS et le SCHS,
- Dresser un procès-verbal systématiquement pour les dossiers pour lesquels l'attention du procureur est attirée lorsqu'un arrêté insalubrité n'est pas respecté,
- Signaler au titre de l'article 40 les infractions commises sur les personnes vulnérables et les agissements de marchands de sommeil avant même l'édiction des arrêtés,
- Entretenir les liens avec les magistrats référents par l'organisation de deux points d'étape annuels (ou plus si besoin),
- S'assurer de la présence des agents ayant dressés les procès-verbaux durant les audiences pénales en cas de suites données par le parquet aux saisines reçues (ARS, SCHS),
- Assermenter les agents en charge des contrôles de l'application des arrêtés d'insalubrité,
- Accompagner le Parquet à la formation de ses référents désignés (ARS/ADIL).

Calendrier – durée de l'action

Durée du protocole.

Evaluation - indicateur

- Nombre d'arrêtés transmis
- Nombre de procès-verbaux connexes au non-respect d'un arrêté d'insalubrité
- Nombre de signalements reçu par le Parquet au titre des infractions liées à l'habitat
- Nombre de dossiers pour lesquels le parquet a donné suite (hors mise en enquête)
- Nombre de point d'étape annuel dans le cadre de la procédure de communication partagée.

POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PDLHI) DE LA CORSE-DU-SUD BILAN 2019 - 2024

LES DATES CLES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN CORSE-DU-SUD

2019 : Signature du protocole relatif à la constitution et à l'organisation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Corse-du-Sud.

2022 : Lancement de l'expérimentation de la plateforme de signalement HISTOLOGE, visant à améliorer le traitement des situations de mal-logement avec l'appui de l'équipe nationale. Cette expérimentation débute sur la commune d'Ajaccio dans le cadre du projet "Signalicasa" et s'étend ensuite à la commune de Porto-Vecchio.

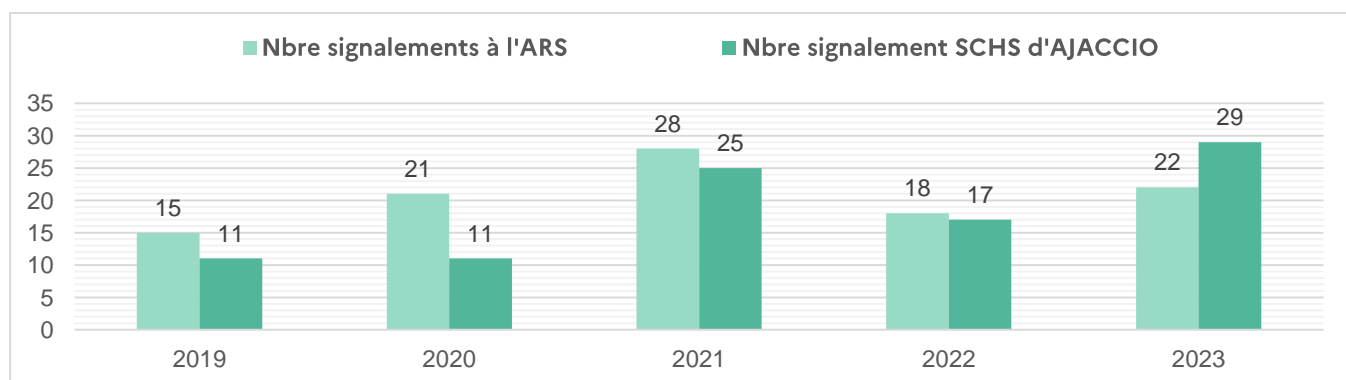
2023 : Déploiement de la plateforme HISTOLOGE sur tout le département de la Corse-du-Sud, avec un accès élargi aux bailleurs pour faciliter les signalements et les interventions.

Août 2023 : Signature de l'arrêté n°2A-2023-08-29-00002 portant organisation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Corse-du-Sud. Cet arrêté précise, dans son article 2, que « le pôle est placé sous l'autorité du secrétaire général de la préfecture de la Corse-du-Sud, désigné sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne »

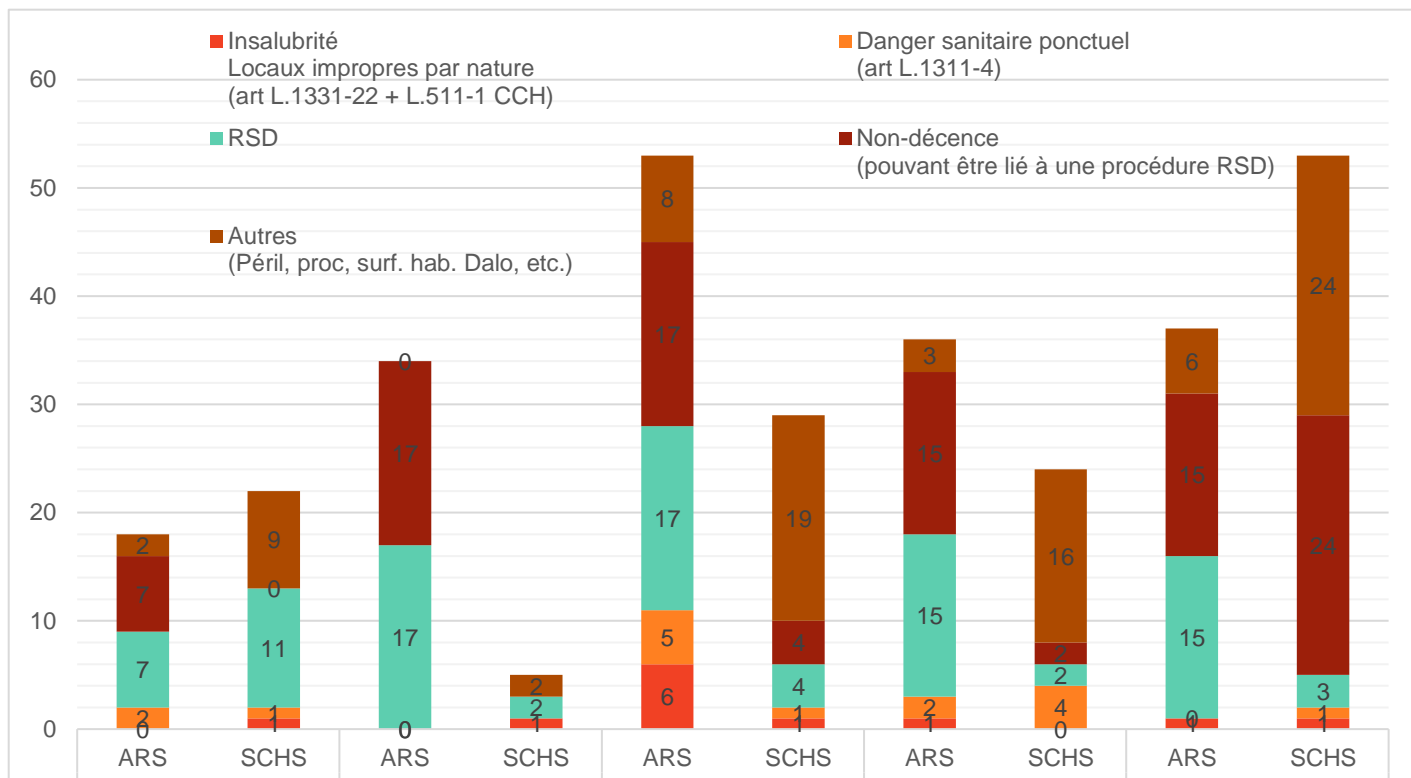
2024 : Démarrage des travaux préparatoires pour le renouvellement du protocole 2025-2030, en concertation avec tous les membres du pôle.

- **Avril 2024** : Réunion du comité technique pour la présentation des nouveaux membres et dresser un bilan des actions menées
- **Mai – septembre 2024** : Rencontres avec les différents acteurs pour définir les objectifs et actions du protocole 2025-2030.

L'INSALUBRITE EN CORSE-DU-SUD 2019-2024



LA NATURE DES PROCEDURES ENGAGEES DE 2019-2023



LES CHIFFRES CLES DU « PERIL » POUR LA VILLE D'AJACCIO

