

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

**Prestations d'ingénierie s'inscrivant dans le champ de
la lutte contre l'habitat indigne**

Accord-cadre n° AC/2025-ARSHDF-Lutte-Habitat-Indigne
(Passé notamment en vertu des articles R.2162-1 à R.2162-6 et R.2162-13, R.2162-14 du CCP)

Sommaire

1	CONTEXTE	3
2	PROBLEMATIQUES JUSTIFIANT LE RECOURS AUX PRESTATIONS	3
2.1	Assistance technique aux communes et aide à l'orientation	3
2.2	Accompagnement des personnes en difficulté dans un logement indigne ou en situation d'incurie	3
2.3	Diagnostics sociaux complémentaires à la procédure de traitement d'insalubrité	4
3	DETAILS DE LA MISSION	4
3.1	Lot 1 : Prestations techniques relatives aux procédures habitat indigne - Tri et orientation des saisines ARS.....	4
3.2	Lot 2 : Prestations sociales relatives aux procédures habitat indigne.....	5
3.2.1	Prestation 2.1 : Accompagnement des personnes en grande difficulté et confrontées à l'insalubrité	5
3.2.2	Prestation 2.2 : Diagnostic social complémentaire à la procédure de traitement de l'insalubrité	6
4	PREREQUIS ET CONDITIONS.....	7
4.1	Lot 1 - Prestations techniques relatives aux procédures habitat indigne - Tri et orientation des saisines ARS.....	7
4.2	Lot 2 : Prestations sociales relatives aux procédures habitat indigne.....	7
4.2.1	Prestations 2.1 - Accompagnement des personnes en grande difficulté et confrontées à l'insalubrité	7
4.2.2	Lot 2 - Prestations 2.2 - Diagnostic social complémentaire à la procédure de traitement de l'insalubrité	7

1 CONTEXTE

L'ARS Hauts de France mène, en lien avec les préfets et les maires et/ou les présidents d'EPCI, une action déterminée de lutte contre l'habitat indigne qui s'est traduite depuis plusieurs années par une augmentation significative du nombre d'arrêtés d'insalubrité sur son territoire.

Pour ce faire, l'ARS veille à améliorer le repérage des situations d'habitat indigne, à favoriser la montée en compétence des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, notamment à l'échelle communale ou intercommunale et à mener à leur terme les procédures du code de santé publique visant à protéger les occupants de logements insalubres.

Sur la base de signalements d'habitat potentiellement insalubre, l'ARS réalise des inspections sur les situations jugées les plus graves, les autres situations étant retransmises en mairie pour application de son pouvoir de police générale en matière de salubrité publique. La majorité des visites par l'ARS aboutit à une procédure au titre du Code de Santé Publique, et quasi-systématiquement à un hébergement ou relogement des occupants à la charge du propriétaire.

2 PROBLEMATIQUES JUSTIFIANT LE RECOURS AUX PRESTATIONS

2.1 Assistance technique aux communes et aide à l'orientation

Tous les signalements de désordres dans l'habitat, renvoyés par l'ARS en mairie, ne font pas l'objet d'une intervention efficace de la part de certaines mairies (enquête à domicile avec retour d'information à l'ARS sur les suites données) et l'ARS n'a pas toujours connaissance des suites apportées.

Les communes sont plus ou moins investies dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, également plus ou moins accompagnées à l'échelle des territoires (appui de la Direction départementale des territoires (et de la mer), si cela est prévu au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ou de l'EPCI dont elles dépendent, secteurs d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, ...).

En outre certaines situations jugées *a priori* moins graves et renvoyées en mairie peuvent finalement relever de l'insalubrité, au regard du constat effectué sur place par la mairie.

Face à ces constats, l'ARS souhaite :

- 1- S'assurer que suite à un signalement fait à l'ARS ou au PDLHI, une visite sur place soit systématiquement réalisée.
- 2- Aider les petites communes dans l'application de leur pouvoir de police générale de maire afin de mieux traiter les situations en amont et d'éviter qu'elles ne basculent dans l'insalubrité.

2.2 Accompagnement des personnes en difficulté dans un logement indigne ou en situation d'incurie

Certaines situations sont portées à la connaissance de l'ARS (souvent par des tiers) pour dénoncer un danger pour les occupants d'un logement ou pour le voisinage : il peut s'agir de logements encombrés de détritus, d'animaux, de nuisibles, de logements dépourvus de sanitaires, de fourniture d'eau, d'électricité ou de chauffage ... pour lesquels le mode d'occupation particulier peut conduire à la mise en danger des occupants. Ces situations sont découvertes le plus souvent à l'occasion d'un événement déclencheur (hospitalisation, intoxication au monoxyde de carbone, ...).

Les conséquences de ces situations sont multiples :

- nuisances de voisinage liées aux odeurs nauséabondes produites par l'accumulation de déchets et par la prolifération d'animaux nuisibles générant des plaintes adressées en mairies,

- risques d'incendie en raison de l'entassement des déchets inflammables,
- risques sanitaires pour la personne concernée et pour le voisinage.

L'intervention du maire, par son pouvoir de police, et de l'ARS, par la mise en place d'un arrêté préfectoral prescrivant les mesures coercitives pour mettre fin au danger, permettent de mettre fin au danger. Cette intervention peut être brutale pour les occupants (avec un délai de l'ordre de 15 jours à un mois), notamment quand il s'agit de nettoyer le logement soit par eux-mêmes, soit par une entreprise qui risque d'évacuer les déchets mais aussi le mobilier et les effets personnels. Cette intervention, traumatisante, est à la charge de l'occupant, qui peut être en incapacité d'avoir conscience de la situation de danger dans laquelle il se trouve et/ou de prendre les décisions adéquates.

Il est donc nécessaire de prendre en compte les capacités de la personne et de l'accompagner dans la sécurisation du logement à un rythme plus approprié.

2.3 Diagnostics sociaux complémentaires à la procédure de traitement d'insalubrité

Les procédures de traitement d'insalubrité intègrent quasi-systématiquement des obligations d'hébergement ou de relogement des occupants qui incombent aux propriétaires, et, en cas de carence, reviennent à l'Etat (ou à l'EPCI sous certaines conditions).

De fait, les procédures de traitement d'insalubrité sont « protectrices » pour les occupants de bonne foi, dans la mesure où les propriétaires sont tenus de proposer une solution de relogement ou d'hébergement adaptée aux besoins et possibilités (des occupants). Mais en pratique, les hébergements sont rares, les montages complexes, les occupants se mettent parfois dans leur tort, en refusant une offre d'hébergement / de relogement / l'exécution de travaux...

Il est important d'anticiper les facteurs de blocage entre locataires et propriétaires et de fournir des éléments d'appréciation de la situation des occupants pour permettre un positionnement éclairé du Préfet et des membres du CODERST (là où l'instance est maintenue) ou commission analogue, sur les délais et mesures à prescrire.

Les intérêts de diagnostics sociaux et de suivi des obligations du propriétaire en matière d'hébergement et de relogement sont multiples :

- enclencher les démarches en vue d'un relogement (constitution des demandes de logement social, demande FSL avec ou sans accompagnement, dossier DALO, PLAI ou contingent préfectoral ...)
- identifier les acteurs sociaux mobilisés autour des occupants,
- identifier les besoins en accompagnement social,
- alimenter les dispositifs d'hébergement tiroir, mobiliser les contingents préfectoraux, ...

3 DETAILS DE LA MISSION

3.1 Lot 1 : Prestations techniques relatives aux procédures habitat indigne - Tri et orientation des saisines ARS

Une fois saisi, le prestataire réalise, avec un représentant de la mairie, un relevé technique des désordres du logement. Pour cela, il renseigne durant la visite une fiche de signalement (le modèle de fiche de signalement est disponible auprès des services santé environnement de l'ARS) afin d'accompagner la mairie à l'appropriation de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre l'habitat dégradé, développer une appréciation commune des désordres et échanger sur les suites administratives adaptées.

Le rôle du prestataire est de dresser un inventaire des désordres manifestes, tels qu'ils peuvent être perçus par un agent habitué à visiter des bâtiments afin d'évaluer la situation sanitaire d'un habitat. Il s'agit d'un constat appuyé sur une observation au premier niveau de l'état de dégradation d'un immeuble.

Le repérage des dangers immédiats se limite au signalement des situations correspondant à des dangers visuellement identifiables et à des risques directs évidents pour la sécurité et la santé des occupants : risques de traumatismes majeurs, d'électrocution, d'intoxication d'enfants par le plomb, d'intoxication d'occupants par le monoxyde de carbone, par exemple.

L'opérateur prendra des photos afin d'étayer le rapport, sur la base de photos de vue d'ensemble (façade avant, arrière) et des principaux désordres pour en mesurer l'ampleur (humidité...).

En cas de logement collectif, l'état des parties communes sera également à apprécier.

Enfin, le prestataire conclut sur l'état du logement, sur les dangers et insalubrité potentiels, et alerte les services de la mairie ou de l'ARS en conséquence.

L'opérateur transmet en mairie et à l'ARS la fiche de signalement renseignée, accompagnée :

- des préconisations d'orientation (intervention mairie, procédure d'urgence, inspection de l'ARS, ...), ainsi que les démarches engagées par la mairie lorsque connues.
- de photos illustrant les désordres.

3.2 Lot 2 : Prestations sociales relatives aux procédures habitat indigne

3.2.1 Prestation 2.1 : Accompagnement des personnes en grande difficulté et confrontées à l'insalubrité

Sur la base d'un signalement fait auprès de l'ARS, il est demandé au prestataire d'organiser une réunion avec la mairie et l'ensemble des services intervenants auprès de l'occupant du logement, afin d'échanger des informations sur la situation et de faire des propositions d'actions. L'ARS devra être conviée à cette réunion.

L'accompagnement social pour aider l'occupant à mettre fin aux dangers nécessitera :

- réunion en présence de l'ensemble des partenaires préalablement identifiés,
- visite du logement en présence de l'occupant,
- visite avec une personne référente dans la mesure du possible en vue d'établir un diagnostic social pour évaluer la capacité de l'occupant à sécuriser le logement, (soit, si syndrome de Diogène, à faire par lui-même le déblaiement et la remise en état du logement, ou demander des devis d'intervention par une entreprise et voir la capacité financière de l'occupant pour la prise en charge de la facture de l'entreprise),
- mise en place du suivi avec 2 rendez-vous par mois, pour gagner la confiance de l'occupant, travailler en lien avec les services médico-sociaux et d'accompagnement psychologique voire psychiatrique et éventuellement avec le Dispositif d'appui et de coordination de secteur si nécessaire, trouver et mettre en place une stratégie pour sécuriser le logement avec ou sans le soutien de l'entourage, accompagner l'occupant dans la mise en place de solutions pour l'amélioration du quotidien (aide à domicile, portage de repas, achat de mobilier, travaux de mise en sécurité ou amélioration du logement...).

La mission comprendra également une visite du logement avec un technicien pour un regard technique sur les dangers (liés à l'état du bâti, des équipements, ...).

L'intervention de l'opérateur doit permettre :

- d'aboutir à une sécurisation de la situation par rapport au logement, les procédures administratives venant encadrer les interventions nécessaires le cas échéant (procédure L1311-4 relative à un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, ...).
Son intervention inclut la recherche de solutions techniques adaptées aux besoins des occupants (mode de vie) et à leurs possibilités financières, voire la mobilisation d'aides exceptionnelles et également la recherche de solutions d'hébergement si la situation ou les travaux nécessitent le départ temporaire des occupants.
- et de recréer du lien en accompagnant les occupants vers les personnes ou structures pouvant aider à, si nécessaire, l'amélioration de la situation sociale des intéressés (ouverture de droits, aides sociales,...) et à la prise en charge (protection des majeurs vulnérables, CLIC, équipes mobiles géronto-psychiatrie ou psychiatrie-précarité, ...)

Il s'agit ici de pouvoir présenter un plan d'actions, positionnant la personne en grande difficultés sociales et/ou en situation d'incurie au centre des actions à conduire en recherchant sa collaboration.
Une synthèse écrite de l'état d'avancement du plan sera transmise mensuellement à l'ARS.
A l'issue des 6 mois, l'opérateur adresse à l'ARS une restitution sur la sécurisation du logement et les dispositifs mobilisés et mis en place. Si la situation de l'occupant le nécessite une prolongation de la mission pour une durée de deux mois peut être décidée pour permettre d'aller au bout de l'accompagnement

3.2.2 Prestation 2.2 : Diagnostic social complémentaire à la procédure de traitement de l'insalubrité

Une fois saisi par l'ARS, le prestataire réalise un point de situation sur les contraintes hébergement / relogement de l'occupant.

Pour cela, une rencontre est programmée avec l'occupant, avant la prise de l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité, pour fournir au Préfet des éléments d'information au regard de l'occupation du logement.

Lors de cette rencontre avec l'occupant, il s'agit de préciser :

- les attentes de l'occupant ou démarches en cours par rapport à son logement (demandes de relogement déposées auprès de bailleurs sociaux, ...), les interlocuteurs sociaux mobilisés ou mobilisables autour de lui,
- son positionnement par rapport à un hébergement,
- les points de blocage susceptibles de remettre en cause son retour dans le logement insalubre réhabilité (logement adapté à la composition du ménage, avant/après arrêté, relations avec le bailleur, impayés de loyers, autonomie...),
- quel sera le référent « social » dans le déroulement de cette procédure.

Une rencontre pourra également faire l'objet d'une commande spécifique par l'ARS, après la prise d'un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité, en cas de difficultés liées à l'occupant dans la mise en œuvre des prescriptions préfectorales. L'opportunité en sera estimée à l'échéance de l'offre d'hébergement/relogement si l'occupant réside toujours dans le logement.

Cette rencontre vise à préciser à l'occupant les conséquences de la procédure, selon l'orientation retenue: ses droits et ses obligations (fournir les informations nécessaires à la constitution de dossiers, visiter les logements proposé, fournir une réponse écrite aux propositions) et à constituer une demande de logement social le cas échéant (formulaire de demande, liste des pièces éventuellement manquantes, ...) en vue d'une substitution au propriétaire si nécessaire.

Elle aboutit à un diagnostic, lequel permet de remonter au Préfet les conclusions de la rencontre (solutions envisagées, échéances, ...) et les éléments nécessaires pour inscrire l'occupant dans un dispositif permettant son hébergement / relogement si le propriétaire est défaillant.

En outre, à l'occasion de ces rencontres, l'agent social oriente l'occupant vers les interlocuteurs appropriés, en l'occurrence l'ADIL s'agissant des relations ou conflits avec le propriétaire, ou les acteurs sociaux appropriés (ouverture de droits, montage de dossier FSL,...).

Un même dossier pourra donc faire l'objet de plusieurs types d'accompagnement social :

- avant la prise de l'arrête préfectoral de traitement de l'insalubrité
- après la prise de l'arrête préfectoral de traitement de l'insalubrité
- avant et après la prise de l'arrête préfectoral de traitement de l'insalubrité

4 PREREQUIS ET CONDITIONS

4.1 Lot 1 - Prestations techniques relatives aux procédures habitat indigne - Tri et orientation des saisines ARS

Pour exercer cette mission, la structure devra disposer de personnel technique qualifié, ayant une connaissance précise du décret logement décent, des articles du code de la santé publique et des RSD relatifs aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés et à même d'apprécier la gravité, la dangerosité des désordres et l'urgence à y remédier (en particulier : risques électriques, risques de chutes de personnes et d'éléments du bâti, risques d'intoxication au monoxyde de carbone, risques d'exposition à des peintures au plomb). Il dispose également de connaissances sur la réglementation applicable en matière d'habitat indigne lui permettant d'informer et de conseiller le maire sur ses pouvoirs de police en la matière.

Le rendu se fait par la transmission de la fiche de signalement, et de photos illustrant les désordres (par voie numérique) et des préconisations d'orientation.

L'opérateur dispose d'un délai de **15 jours calendaires** pour effectuer le relevé technique des désordres sur site en présence d'un représentant municipal, puis d'un délai de **15 jours calendaires** pour informer l'ARS des suites réservées à sa visite. Une copie du rapport est également dans le même délai adressée en mairie par l'opérateur.

4.2 Lot 2 : Prestations sociales relatives aux procédures habitat indigne

4.2.1 Prestations 2.1 - Accompagnement des personnes en grande difficulté et confrontées à l'insalubrité

Pour exercer cette mission, la structure devra disposer de personnel qualifié, diplômé en travail social, disposant d'une expérience dans l'accompagnement social et la prise en charge des personnes en grande difficulté. Il devra disposer d'une connaissance précise de l'organisation des soins en santé mentale et gériatrie sur les territoires de la région, maîtriser les principes d'un travail en réseau autour de la prise en charge d'une personne vulnérable. Il est en capacité de mettre en œuvre les mesures adaptées : en particulier protection des majeurs, maintien dans le logement (accompagnement à domicile, médiation avec le voisinage, ...).

Le prestataire transmet un point d'avancement mensuel du plan d'actions à l'ARS. En cas de situation de blocage sans issue (refus catégorique de l'occupant, par exemple), l'ARS en sera informée dans les plus brefs délais.

4.2.2 Lot 2 - Prestations 2.2 - Diagnostic social complémentaire à la procédure de traitement de l'insalubrité

Pour exercer cette mission, la structure devra disposer de personnel qualifié, diplômé en travail social, maîtrisant les questions d'hébergement et de relogement dans l'habitat indigne, et plus globalement les droits et devoirs des locataires et propriétaires en matière de location, et disposer d'une connaissance précise des dispositifs, des acteurs de l'action sociale dans la région.

Le titulaire devra proposer un formulaire de rendu pour les diagnostics sociaux.

Les diagnostics sociaux sont retournés à l'ARS dans un délai de **30 jours calendaires** après réception du bon de commande. Le prestataire assistera à la séance du CODERST ou commission équivalente à la demande expresse de l'ARS.