

Lutte contre l'Habitat indigne

Les procédures LHI – réunion d'information du 11 mars 2019

Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDE

Sommaire

- 1) Le pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne (PDLHI)
- 2) L'habitat indigne en Creuse
- 3) Les pouvoirs de police du maire
- 4) Les différentes procédures de lutte contre l'habitat indigne
 - a) les procédures « péril »
 - b) les procédures « santé – salubrité générale »
 - c) les procédures « confort/entretien – non décence du logement »
- 5) les astreintes administratives
- 6) Les aides financières en matière d'habitat indigne
- 7) Le Programme d'Intérêt Général du Conseil départemental de la Creuse

Pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne

- Une des actions du Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes défavorisées (PDALPD)
- signature du protocole le 7 septembre 2015.
- Qui ? : Partenariat entre l'Etat, le Conseil départemental, l'Association des Maires et Adjointes de la Creuse, le Procureur de la République, l'ARS, la CAF de la Creuse, et la MSA de la Creuse
- Secrétariat assuré par la DDT.
- Comité de pilotage
- Comité technique



Pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne (suite)

Ses missions :

- Favoriser le repérage des situations d'habitat indigne ;
- Traiter en commission les dossiers complexes ;
- Réaliser des actions de communication et de formation ;
- Renseigner la base de données ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'Habitat indigne) – transmission des plaintes et des signalements (provenance : occupants ou partenaires)

Définition d'un habitat indigne

Défini par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE) du 25 mars 2009

Définition :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations 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 sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Le Maire , un acteur incontournable

- Le Maire (ou le président de l'EPCI) est l'autorité de police de droit commun au niveau local.
- Le Maire en première ligne face aux situations d'habitat indigne.
- Le Maire a la charge de faire respecter la salubrité et la sécurité publique sur sa commune (le conseil municipal n'intervient pas).

Les pouvoirs de police du maire

Le maire est compétent :

Au titre de ses pouvoirs de police générale :

- application de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT),
- article L.1421-4 du code de la santé publique (CSP),
- et du règlement sanitaire départemental (RSD).

Pouvoirs ne pouvant être transférés au Président d'un EPCI.



Obligation : faire respecter les règles générales d'hygiène et de salubrité pour les habitations et leurs abords.

Les pouvoirs de police du maire

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale :

Application de l'article L.5211-9-2 du CGCT et L. 511-1 à L 511-4 du CCH.

- sécurité des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement ;
- immeubles menaçant ruine (péril) ;
- sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Rôle et responsabilité du Président d'EPCI

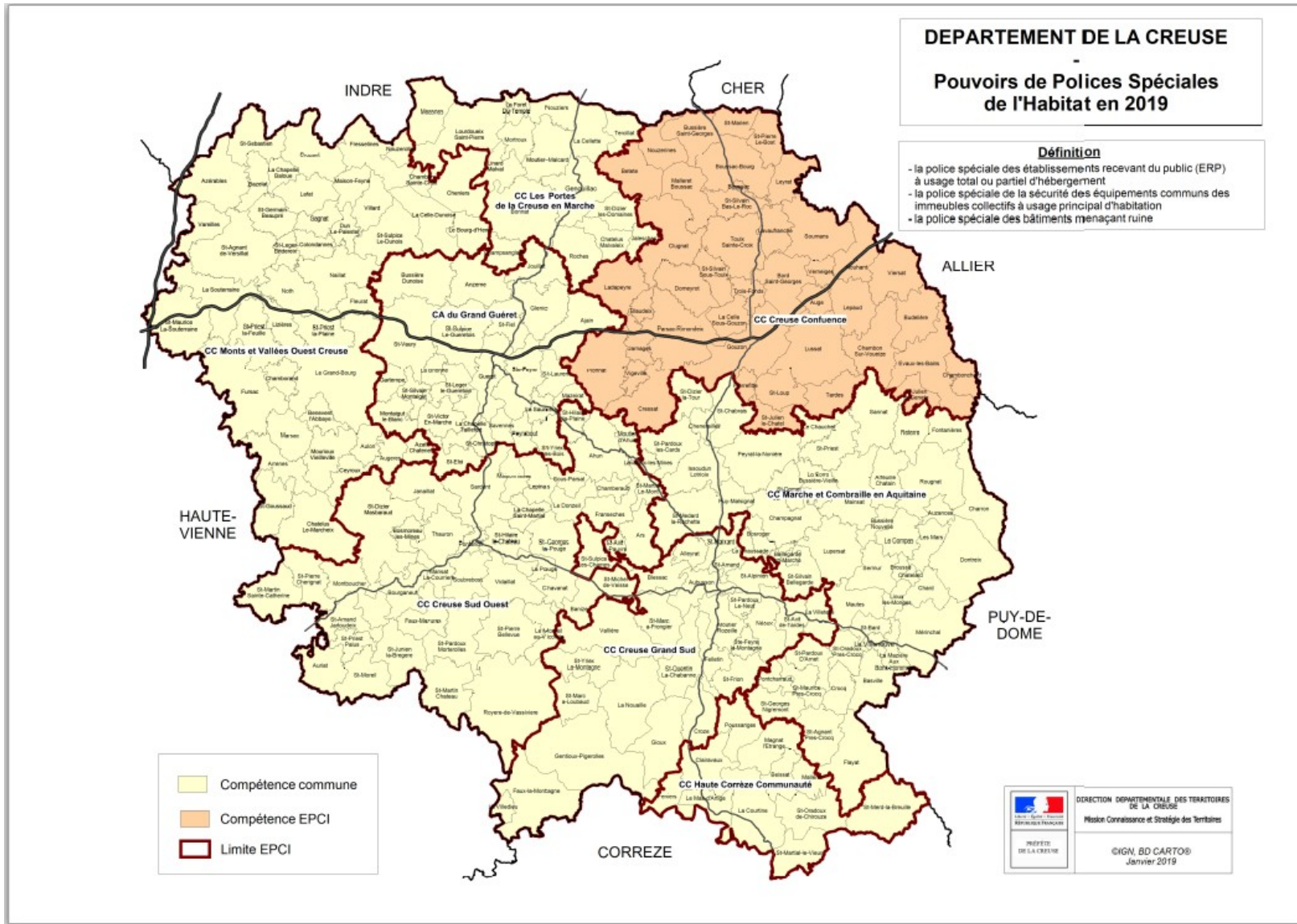
Le Transfert des pouvoirs de polices spéciales de l'habitat

- L'article 75 de la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit le transfert automatique des prérogatives du Maire au Président de l'EPCI à fiscalité propre et compétent en matière d'habitat, pour **les polices spéciales de l'habitat**, à savoir :
 - la sécurité des ERP à usage total ou partiel d'hébergement
 - les immeubles menaçant ruine = péril
 - la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal.



Les maires peuvent toutefois s'opposer à ce transfert, organisé par l'article L5211-9-2 du CGCT.

Les pouvoirs de polices spéciales en Creuse

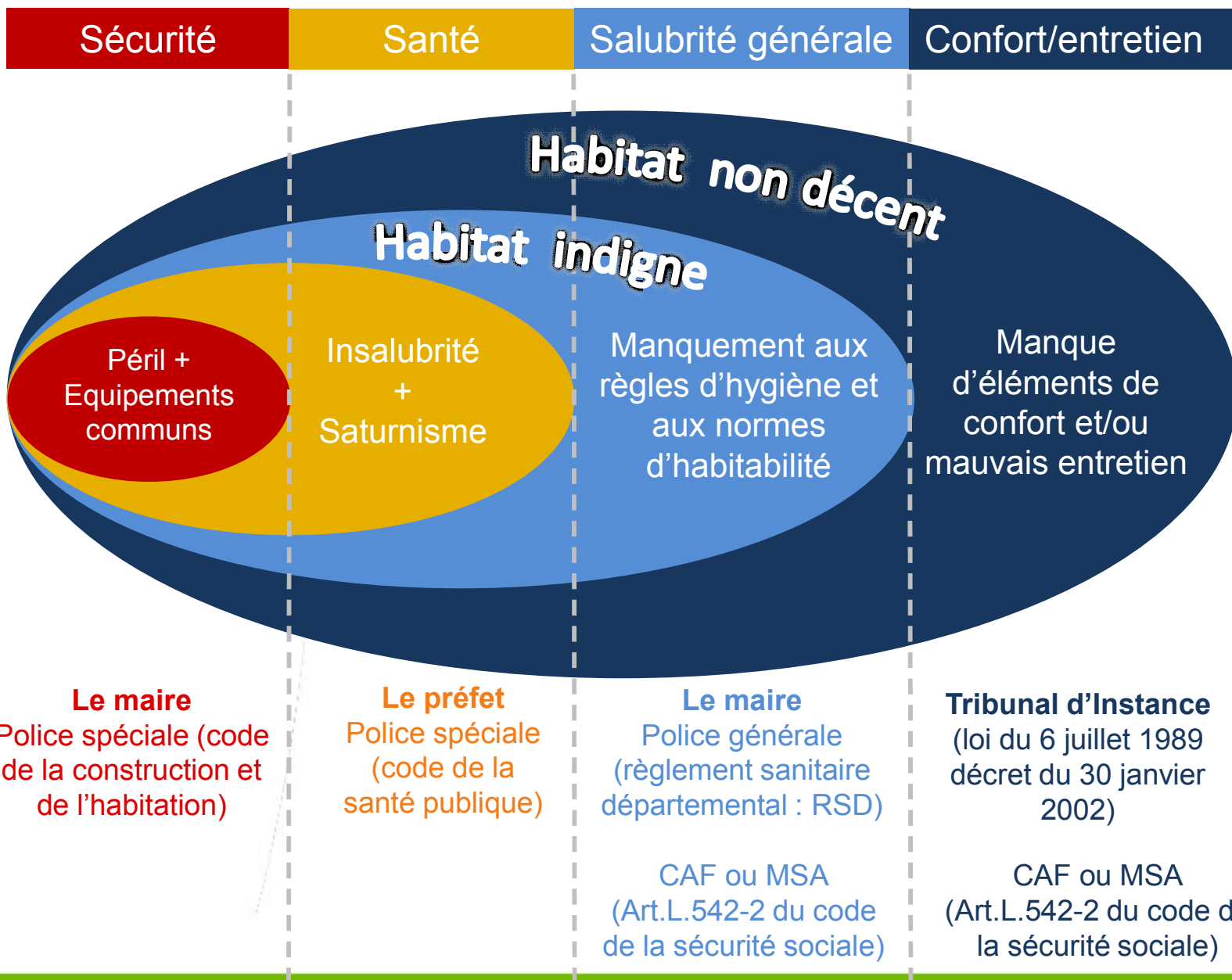


Un seul EPCI détient les pouvoirs de polices spéciales de l'habitat en Creuse (données Préfecture).


 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

 PRÉFÈTE
 DE LA CREUSE

LES DIFFERENTES PROCEDURES



PROCEDURE PERIL

- Vous êtes sollicité pour des situations mettant en cause **la sécurité** des occupants, du voisinage ou du public, notamment :



1) Risque effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons.



2) Risque de chute d'éléments du bâti (volets, cheminée,...)



3) Mauvais état des charpentes et toitures

4) Défaut de solidité de parties du bâtiment, fissurations importantes de murs, de plafonds, d'escaliers...

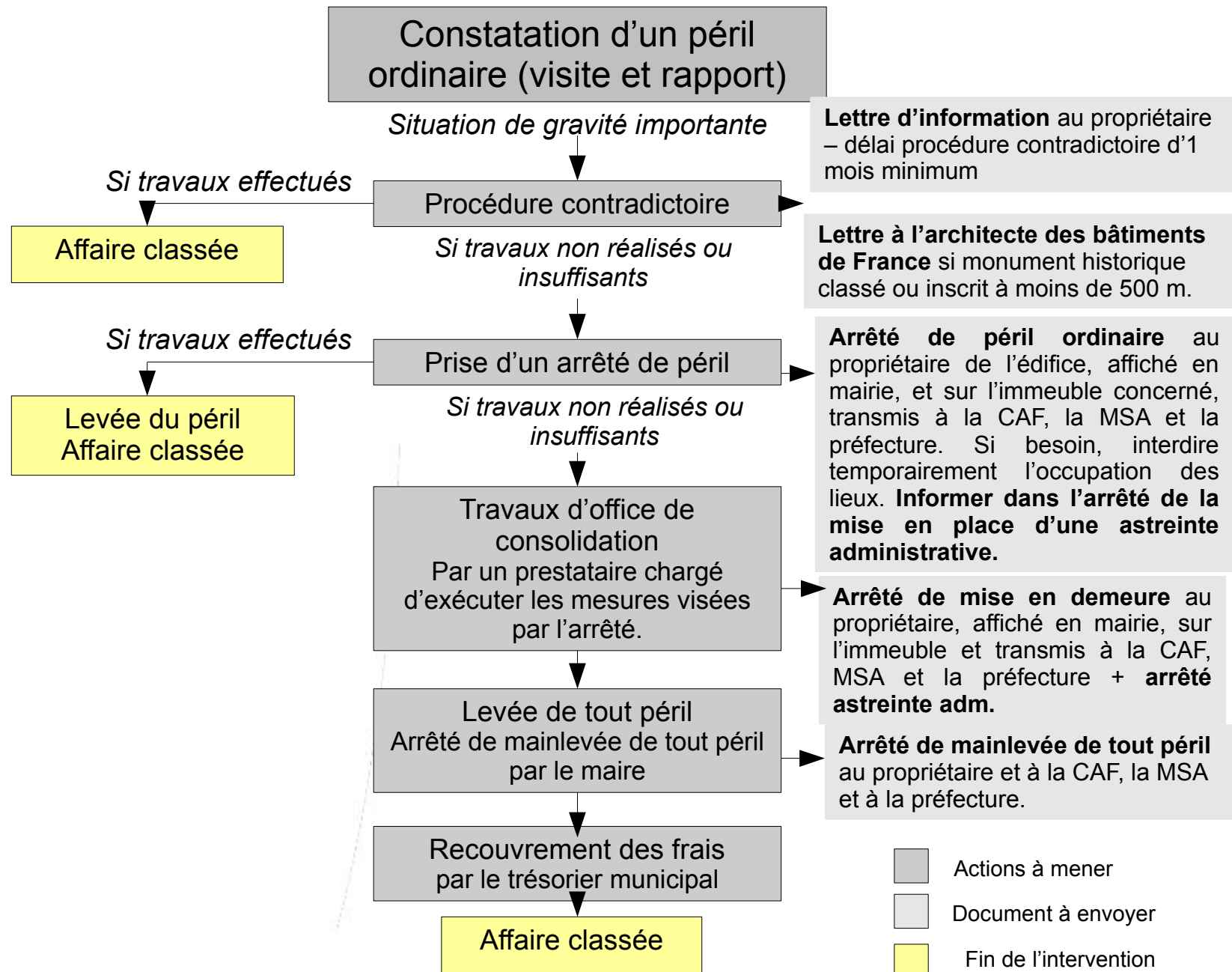
Schéma de la procédure à mettre en œuvre par le maire en cas de péril



Réglementation :

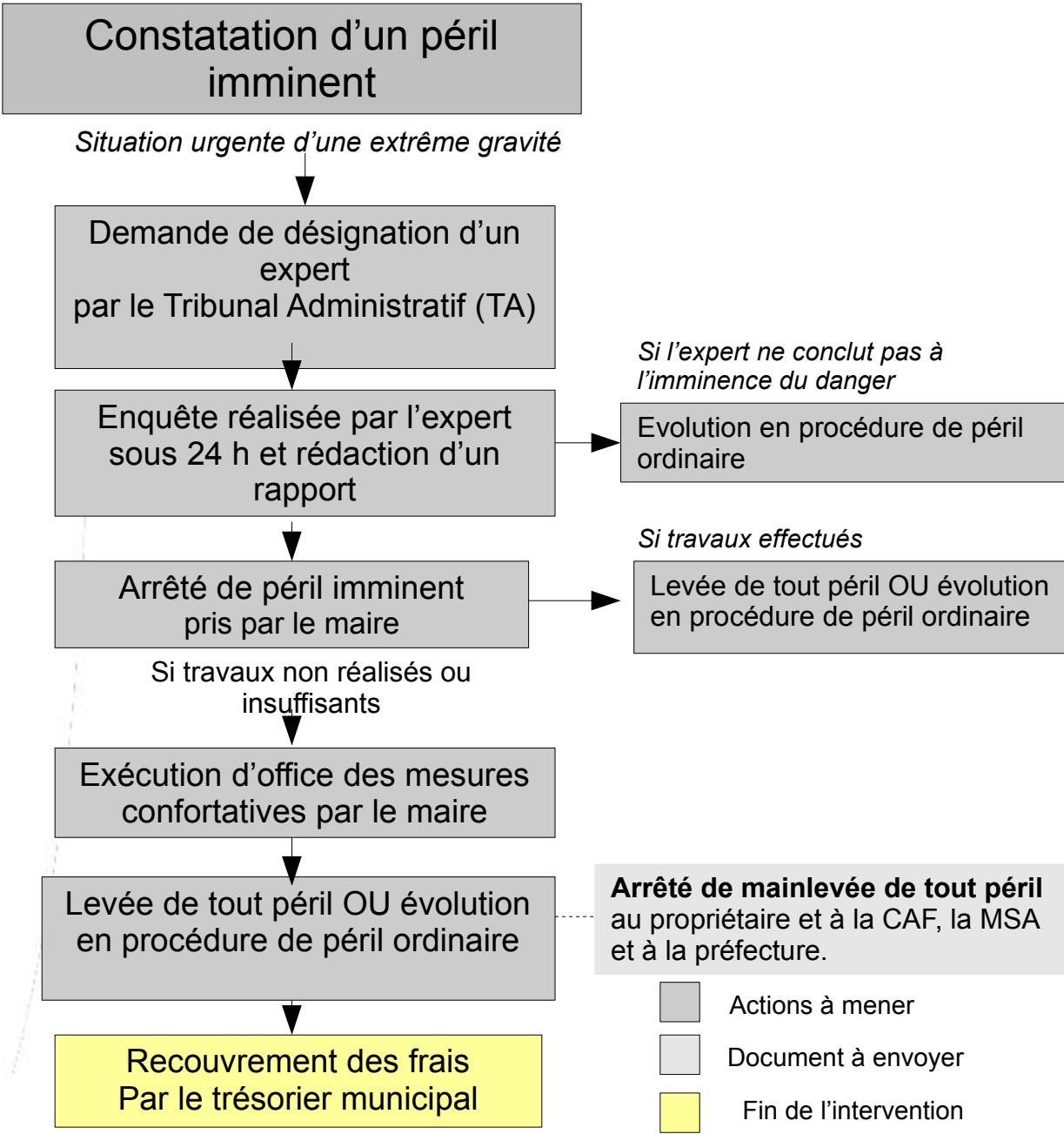
Articles L. 511-1 et suivants et R. 511-1 à R.511-5 du C.C.H.

Procédure Péril ordinaire :



Procédure - péril imminent :

- Lettre d'avertissement** au propriétaire
- Lettre d'information à l'architecte des bâtiments de France** si monument historique classé ou inscrit à moins de 500 m.
- Saisine du tribunal administratif** : sur demande du maire.
- Arrêté de péril imminent** au propriétaire de l'édifice, affiché en mairie, et sur l'immeuble concerné, transmis à la CAF, la MSA et la préfecture. Si besoin, interdire l'occupation des lieux. **Informez dans l'arrêté de la mise en place d'une astreinte administrative.**



SECURITE – Equipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

- Vous êtes sollicité pour des situations mettant en cause **la sécurité** des installations collectives d'immeubles :
 - 1) Installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes
 - 2) installations de ventilation mécanique contrôlée
 - 3) installations et appareils d'éclairage
 - 4) installations de production et de distribution d'eau chaude et froide
 - 5) installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif

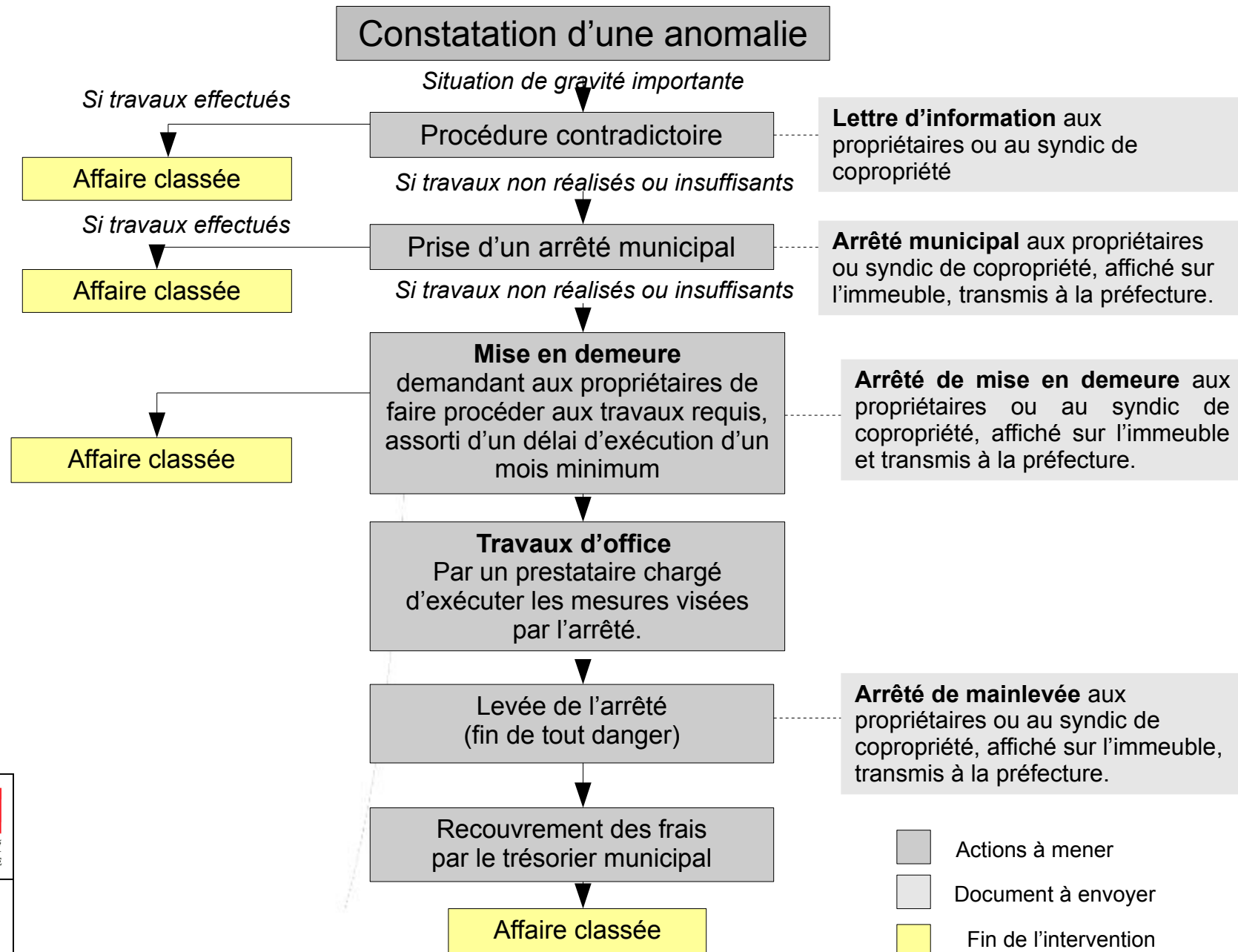
Suite SECURITE – Equipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

- 6) installations, canalisations et réseaux divers
- 7) systèmes de sécurité contre l'incendie
- 8) installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- 9) ascenseurs

Réglementation :

Articles L. 129-1 à 7 du C.C.H. et articles R.129-1 à 11 du C.C.H.

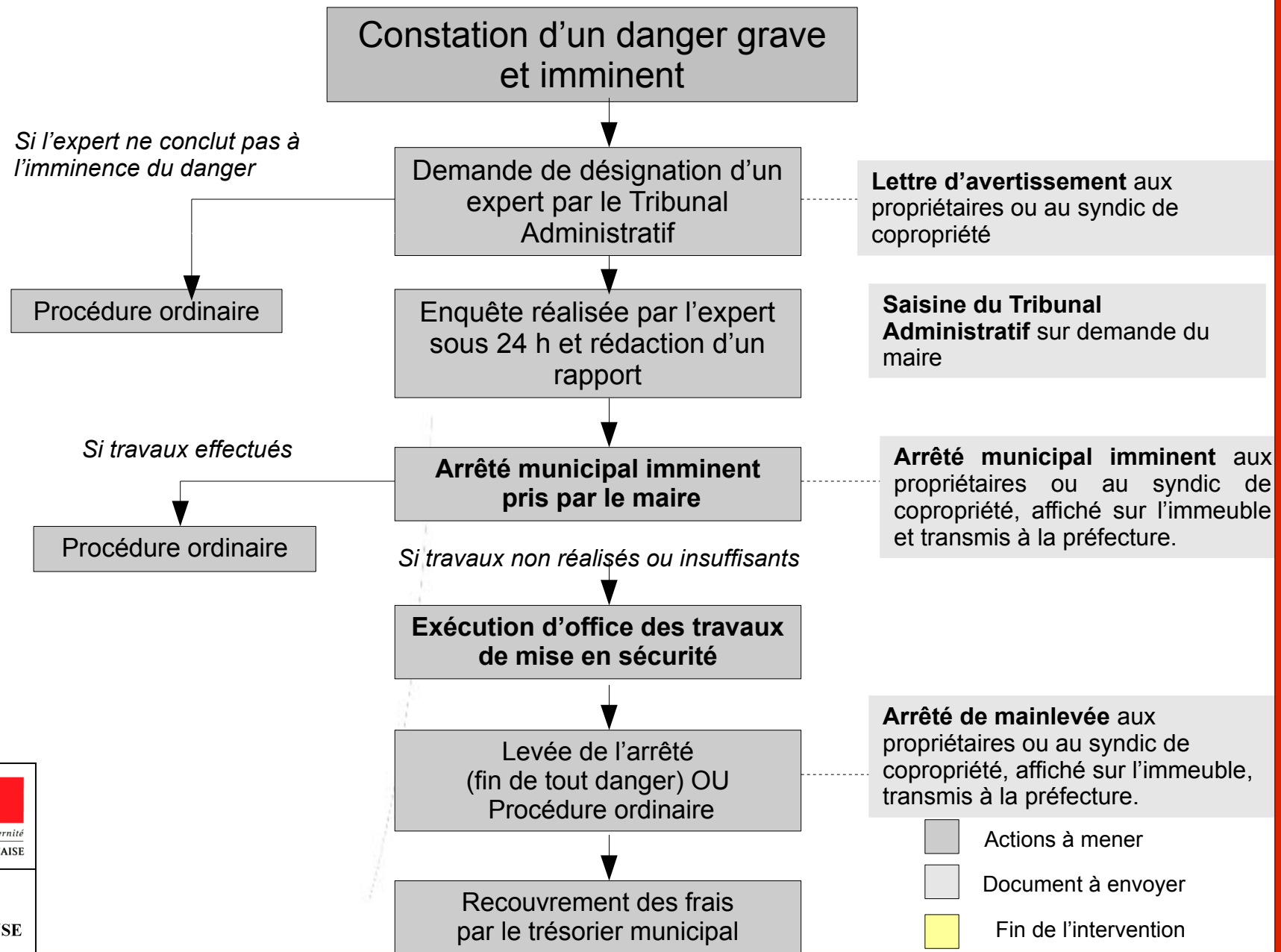
Procédure Sécurité - Equipements communs immeubles collectifs – danger ordinaire



M
A
I
R
E



Procédure Sécurité -Equipements communs immeubles collectifs – danger imminent :



M
A
I
R
E



Procédure SANTE

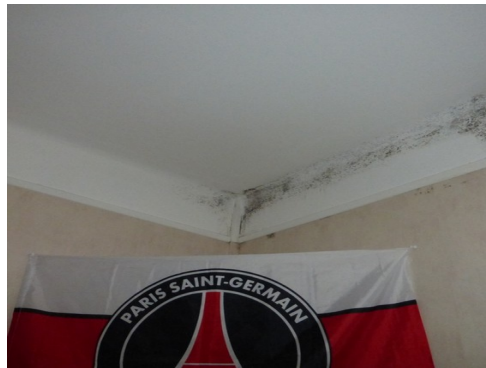
- Vous êtes sollicité par des occupants pour des problèmes d'équipement et d'entretien du logement, notamment :
 - humidité, condensation, mauvaise ventilation , moisissures
 - difficultés de chauffage, menuiseries dégradées
 - installation électrique défectueuse
 - mauvais entretien général (accumulation de déchets,

Schéma de la procédure :

s'assurer que les locataires ont informé le propriétaire par écrit

Visite et constat (cf fiche de visite)

Désordres avérés
sans DANGER pour la SANTE



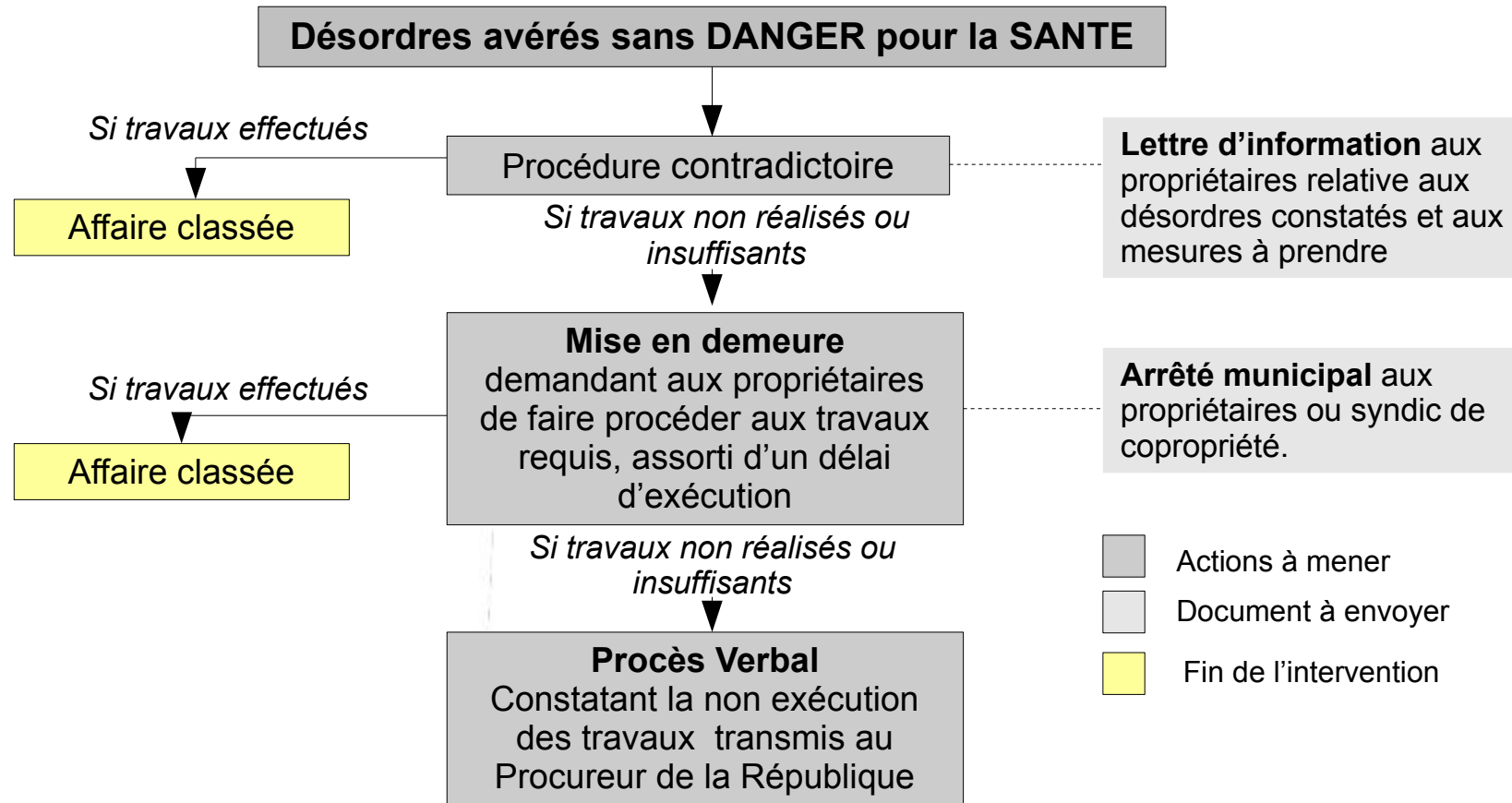
Désordres avérés
avec DANGER pour la SANTE



DANGER ponctuel
IMMINENT pour la SANTE



Manquements aux règles d'habitabilité :



Réglementation :

Articles L.1421-4 du Code de la santé publique

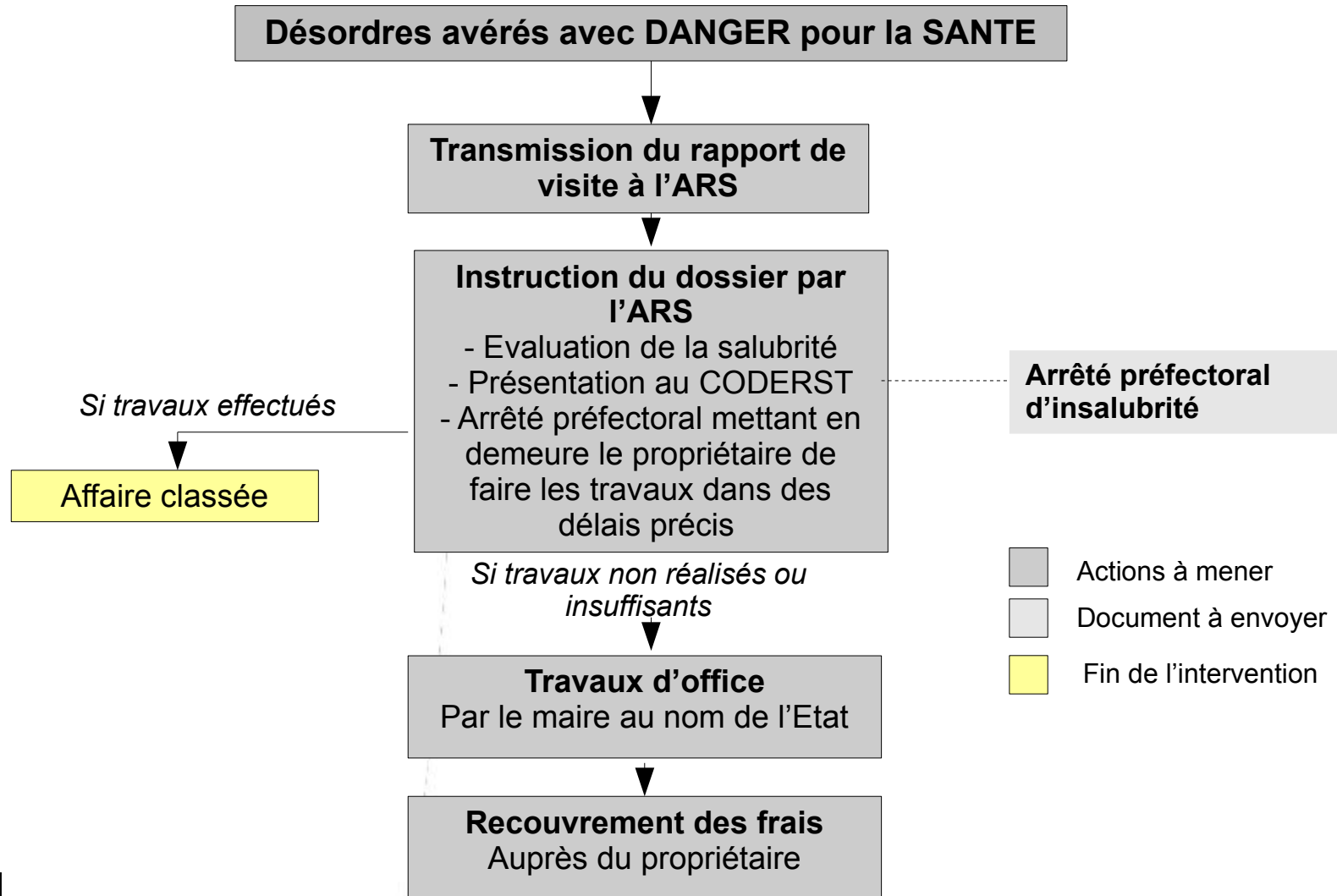
Articles 21 à 61 – Titre II du Règlement Sanitaire Départemental

Articles L. 2212-1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales



PRÉFÈTE
DE LA CREUSE

Insalubrité

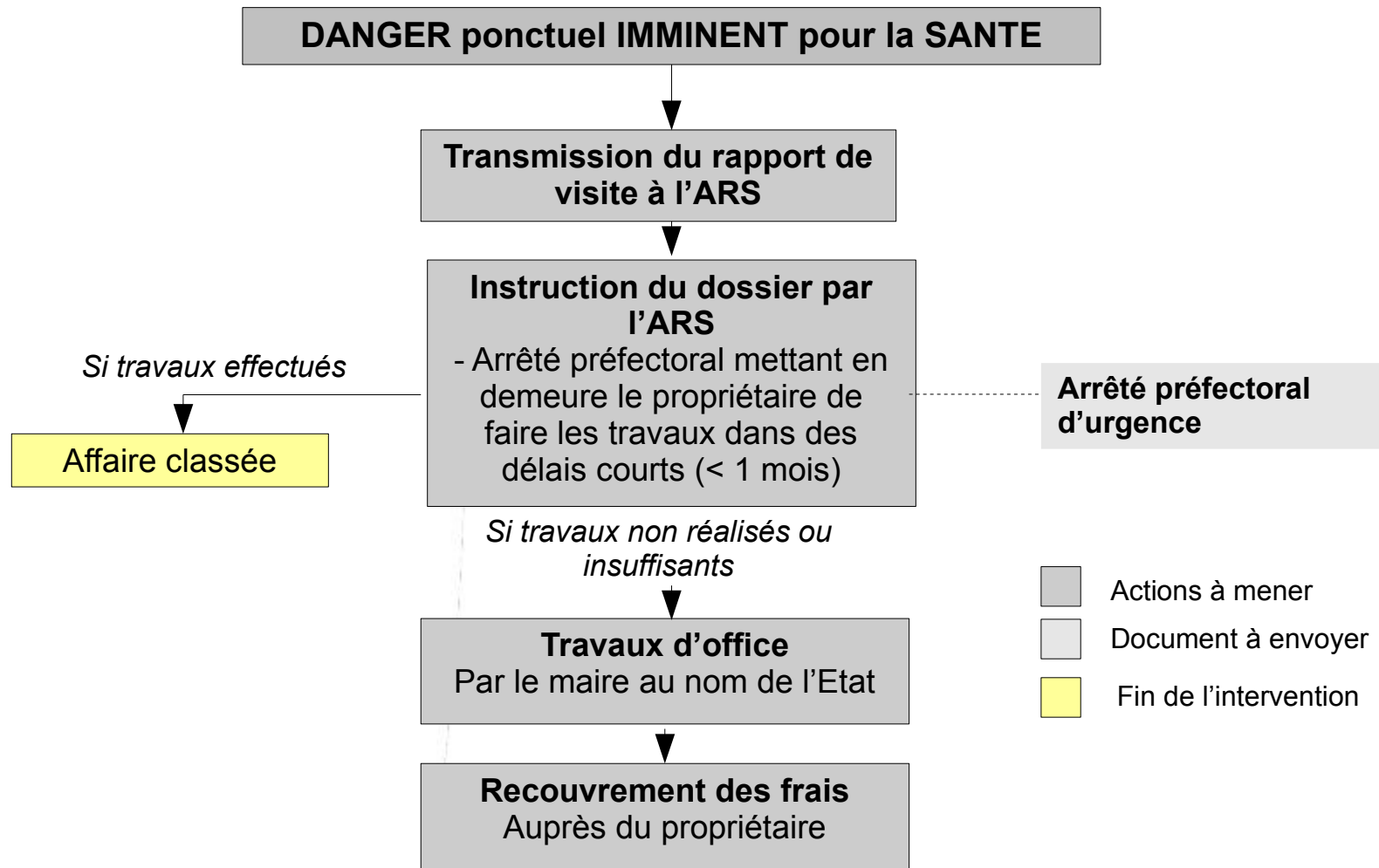


Réglementation :
Articles L.1331-26 et suivants du Code de la santé publique



PRÉFÈTE
DE LA CREUSE

Danger imminent pour la santé



PRÉFÈTE
DE LA CREUSE

Réglementation :
Articles L.1311-4 du Code de la santé publique



Qu'est ce que la décence d'un logement ?

Un logement

► qui ne présente pas pour ses occupants de risques manifestes :

- pour la santé
- pour la sécurité physique

► qui dispose des éléments de confort permettant d'y habiter normalement.

Le cadre législatif

- La loi du 6 juillet 1989 (article 6)
- La loi SRU 2000 (13 décembre 2000)
- Décret de 2002 (30 janvier 2002)
- La loi DALO 2007 (5 mars 2007)
- La loi Molle du 25 mars 2009
- **Loi ALUR LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, décret 18 février 2015 concernant la consignation de l'allocation logement par l'organisme payeur.**

Définition :

Tout logement doit satisfaire à toutes les caractéristiques énumérées par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

Elles doivent faire l'objet d'une attestation signée par le propriétaire, bailleur (location) ou occupant (accession), intégrée dans l'imprimé de demande d'aide au logement :

Conditions relatives à la sécurité et à la santé :

- bon état du *gros œuvre, de la couverture, des escaliers, balcons* ;
- état et nature des *canalisations, revêtements*, ne présentant pas de *risque manifeste pour la santé et la sécurité physique* des personnes ;



- conformité *aux normes de sécurité* et *bon état d'usage* des branchements de gaz, électricité, chauffage, eau chaude ;



- *Ventilations* et *éclairagements* naturels suffisants.



Éléments d'équipement et de confort :

- Installation complète permettant un **chauffage adapté**;
- Installations **d'eau potable** et **d'évacuation des eaux usées correctes** ;
- Cuisine ou coin **cuisine avec évier avec eau chaude** ;
- Installation **sanitaire intérieure** au logement comprenant un **wc** et un équipement **toilette** comportant **douche ou baignoire avec eau chaude** ;



Important

- Pour les logements **d'une seule pièce** l'installation sanitaire peut se limiter à **un wc extérieur** au logement mais situé dans le **même bâtiment** et facilement accessible
- Réseau **électrique suffisant** pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants. (Important: dans les Dom, l'eau chaude et une installation de chauffage ne sont pas exigées)



Conditions liées au logement

Une pièce principale **d'au moins 9 m² et 2,20 m** de hauteur **sous plafond**

•soit un volume habitable **d'au moins 20 m³**, par exemple : 8 m² pour une hauteur de 2,50 m, (puisque 8 m² x 2,50 m = 20 m³) ou 7,45 m² pour 2,80 m de hauteur. Ce critère est différent et n'exclut pas celui relatif au [peuplement](#).

Pour 1 personne = 9m²ou

Pour 2 personnes = 16m²

Puis 9 m² pour toute personne supplémentaire.



Le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Rôle de la CAF-MSA

- Les Caf-MSA sont légalement et réglementairement des acteurs de la politique logement,
- La question du logement peut constituer des risques importants pour la vie de famille,
- Mission des Caf-MSA au travers de leurs COG : accompagner les familles dans leur environnement et le cadre de vie,
- Un objectif : l'accès aux droits ,
- Implication des travailleurs sociaux.

DETECTION :

- Allocataires
- Contrôleurs
- Travailleurs sociaux
- Tiers...

DIAGNOSTIC :

- Grille CAF
- Visite
- Repérage des dysfonctionnements

CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT

- **Orientation partenaires** en fonction des désordres repérés (ex: ARS, Maires...) ou pour des informations **sur les droits** (UDAF, CIDFF, ADIL...)
- Informations sur **CDC et Conciliateur de justice**.
- **Vers la justice** lorsque l'allocataire souhaite faire valoir ses droits et que la phase amiable n'est pas possible.

PHASE AMIABLE : LA MÉDIATION

- **Avec le bailleur** pour faire le point sur l'état du logement, l'explication de ses droits et devoirs et possibilité de la mise en œuvre de travaux afin de rendre le logement décent (orientation vers les animateurs des PIG pour le montage de dossier et d'aide financière).
- **Avec le locataire** pour l'explication des droits et devoirs, ne pas constituer d'impayé de loyer ou le résorber. Pour rédiger un courrier en LR/AR signalant les problèmes et demandant de les régler dans un délais impartit.

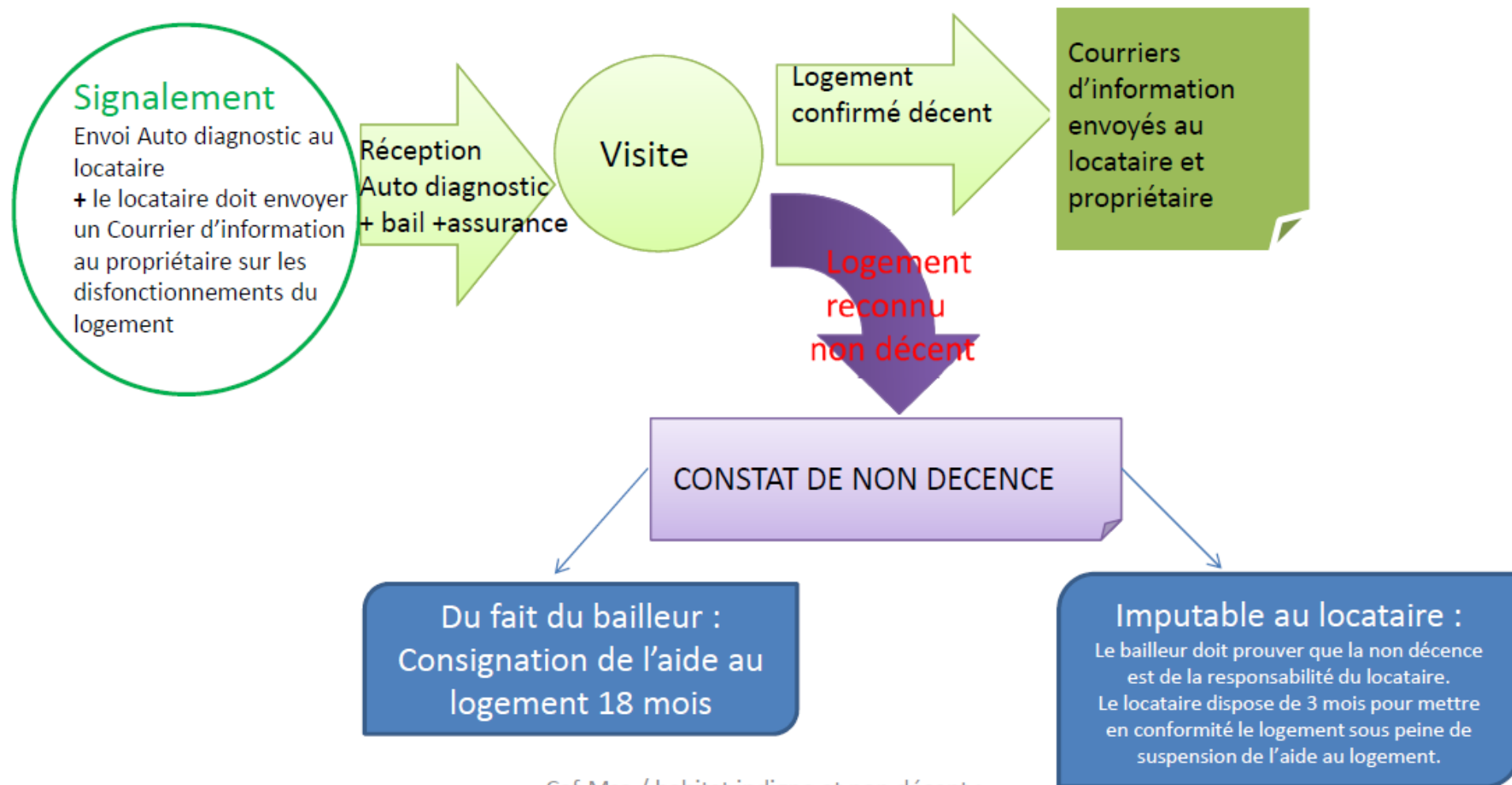
PHASE JUDICIAIRE

Si la phase amiable n'aboutit pas, l'allocataire est informé de la possibilité de la mise en place d'une phase judiciaire (orientation vers les partenaires du droit : Tribunal d'instance, ADIL, CIDFF, Aide juridictionnelle...)

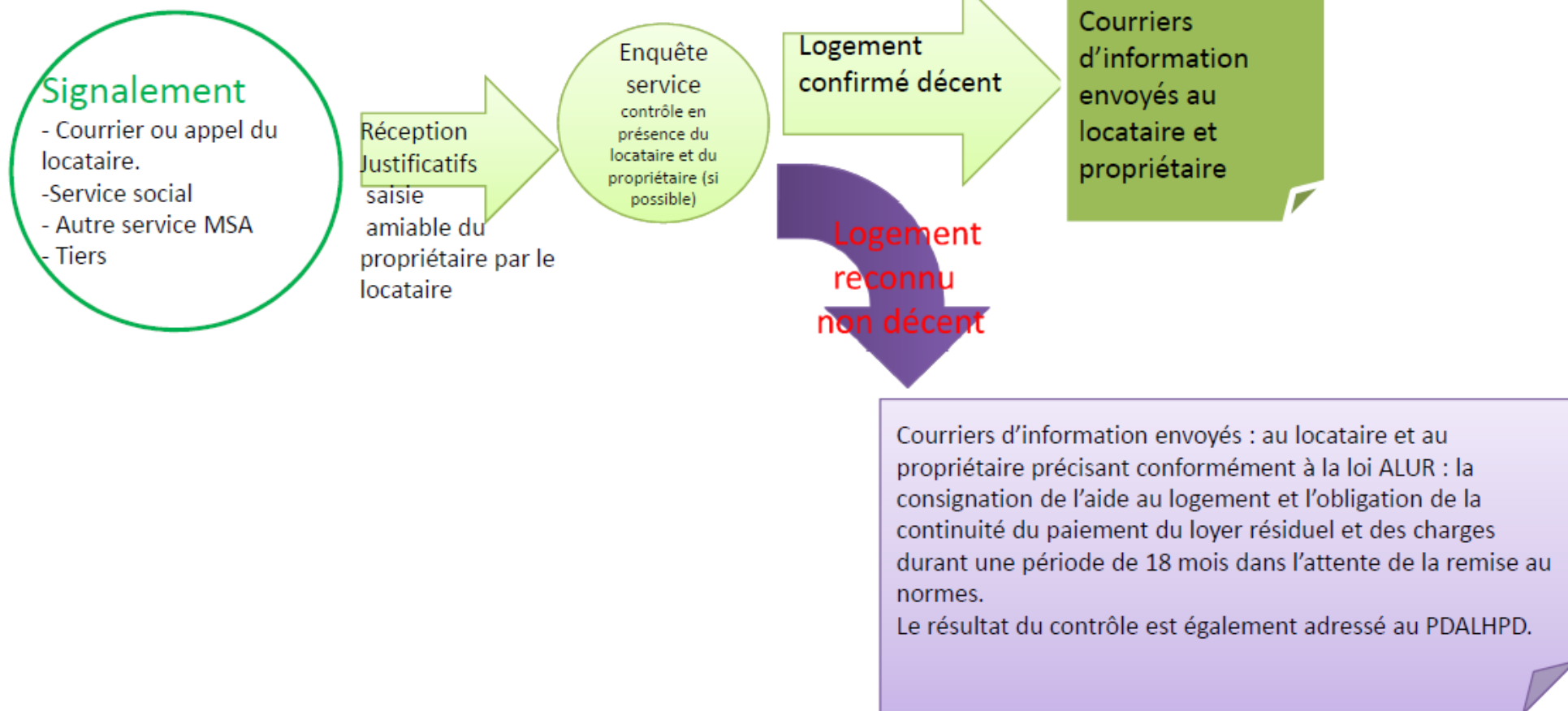


Application à l'ALS et ALF
(Pas d'application à l'APL)

Sur le dossier CAF, que se passe t-il ?



Sur le dossier MSA que se passe t-il ?



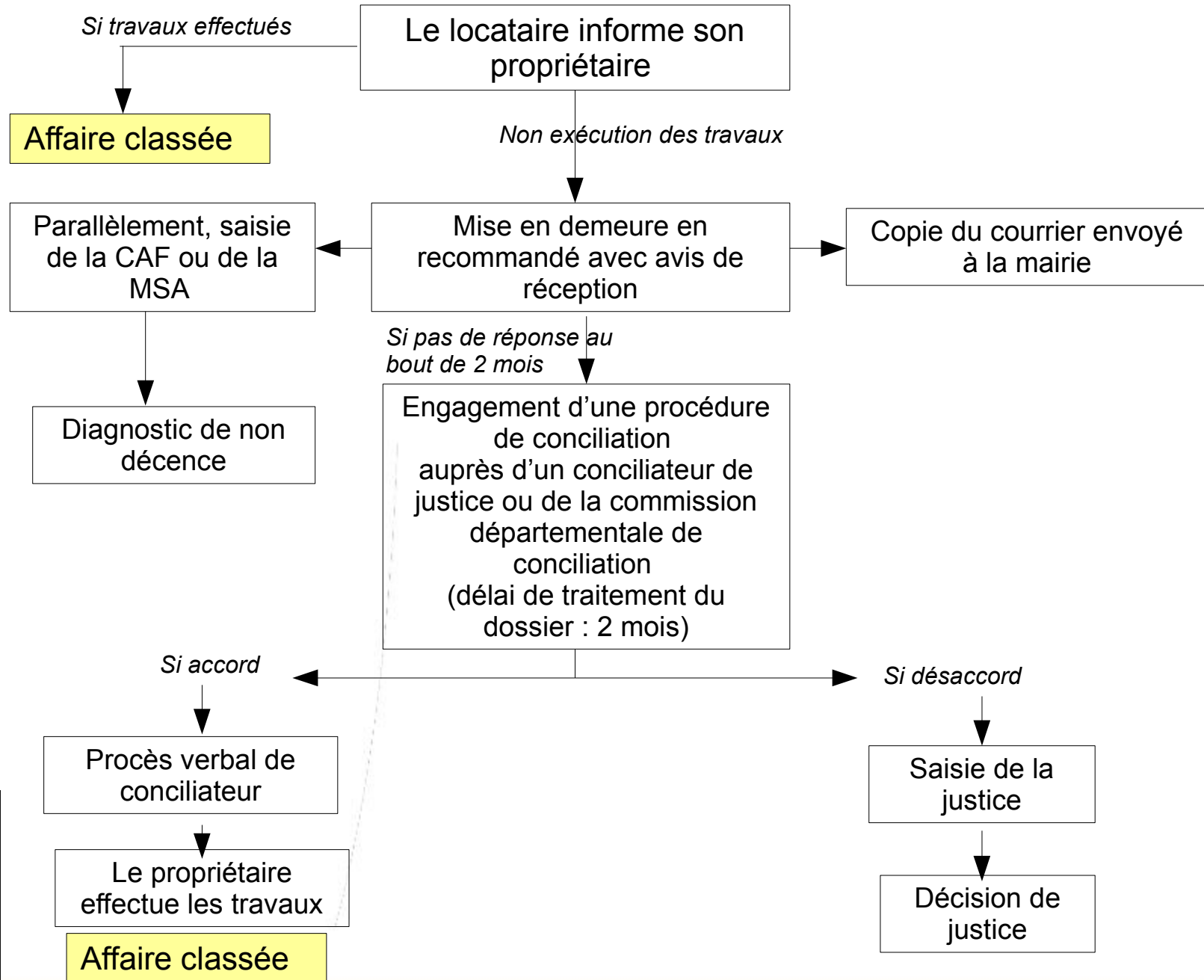
- Les maires ont la possibilité de saisir l'organisme payeur de l'allocation logement (Caf/MSA) s'ils ont connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent (CSS: art.L.542-6).
- Les organismes payeurs ne peuvent intervenir que dans le cas d'un versement d'une aide au logement.

Manque d'éléments de confort et/ou mauvais entretien

- Vous êtes sollicité par des occupants pour l'absence d'éléments d'équipements et de confort permettant d'habiter normalement le logement, notamment :
 - l'absence d'une alimentation d'eau chaude
 - un mauvais fonctionnement de l'installation électrique
 - un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson
 - des défauts manifestes de performance énergétique (simple vitrage, isolation déficient...).

Rôle du maire : le maire n'est pas tenu d'agir. Il doit **informer et conseiller** le plaignant (ADIL 03 ou 87, CDAD (centre départemental d'accès au droit (tribunal)), CDIFF (centre départemental d'information des femmes et des familles)).

Schéma Procédure manque d'éléments de confort et/ou mauvais entretien



PRÉFÈTE
DE LA CREUSE

Le recours aux astreintes administratives

- Loi Elan : (circulaire du 21 décembre 2018)
astreinte administrative **généralisée à toutes les procédures de police administrative spéciale et appliquée automatiquement.**
 - Application 4 mois après promulgation de la loi soit à partir du **23 mars 2019.**
 - Astreinte prononcée par **arrêté du maire ou du président d'EPCI (si compétence) dans le cadre des polices spéciales.**
 - **Cas de mise en place de l'astreinte :**
 - procédure d'insalubrité remédiable dont saturnisme
 - procédure de péril ordinaire
 - procédure de sécurité des ERP à usage total ou partiel d'hébergement (« hôtels meublé ») et des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.
- Si procédure d'urgence : pas d'astreinte (travaux d'office).



PRÉFÈTE
DE LA CREUSE

Montant et calcul de l'astreinte administrative

Article R. 111-14 à R. 511-20 du CCH

- Montant : **20 €** / logement occupé/ jour de retard (**50 €/logt/jour** de retard si arrêté d'**interdiction d'habiter les lieux**) - montant maximal de **1000 € par jour de retard**.
- **Majoration de 20 % par mois** du montant à compter de la date de notification de l'arrêté.
- Montant total ne peut dépasser **50 000 €** ou **100 000 €** (établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement meublés) - article L. 511-6 CCH.

Astreinte suite

- Astreinte recouvrée au bénéfice de la commune, ou au titre de l'EPCI s'il a pris la compétence.
- L'astreinte ne fait pas obstacle à la réalisation de travaux d'office - le propriétaire devra recouvrir astreintes + travaux d'office.
- Fin de l'astreinte lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location
- Mais propriétaire redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des logement n'ont pas été réalisées.

Les aides financières en matière d'habitat indigne

Le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) – dossier préfecture.

- Prise en charge des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire – pour occupants d'un logement présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé – **dans la limite de 6 mois.**
- Bénéficiaires : communes, établissements publics locaux (EPL), établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), Centres communaux d'action social (CCAS).



FARU

- Taux de subvention :
 - **100 %** dans le cadre de police générale du maire et suite à une catastrophe naturelle, un incendie, un squat – prise en charge de 6 mois
 - **75 %** dans le cadre des polices spéciales habitat indigne, péril ordinaire ou péril imminent, procédure insalubrité ou intervention du maire en soutien du préfet.
 - **75 % du coût des travaux dans le cadre de travaux d'office des mesures prescrites** (murage des ouvertures, mise en place de dispositif de fermetures) pour locaux présentant un **danger pour la santé ou la sécurité des occupants** (locaux ou immeubles frappés d'une interdiction définitive d'habiter (insalubrité et péril)).



Les subventions de l'ANAH aux communes ou groupement de communes dans le cadre des travaux d'office

Conditions générales

Subvention ouverte aux communes et aux EPCI réalisant des travaux d'office dans des immeubles privés à usage d'habitation principale **suite à la défaillance des propriétaires ou syndicats de copropriétaires**

Travaux prescrits par :

- un arrêté d'insalubrité remédiable
- un arrêté de péril ordinaire
- un arrêté de remise en état des équipements collectifs
- un arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des locaux à usage d'hébergement (hôtels meublés)

Suite subvention ANAH

Montant de l'aide :

50 % du montant HT de l'ensemble des mesures prescrites sans plafonnement des dépenses subventionnables.

Recouvrement :

Subvention acquise à la commune en raison du service rendu et du risque assumé, même si la commune a recouvré le montant des frais engagés pour leur totalité par le propriétaire.

Dépôt du dossier :

Dossier complet à déposer **avant le commencement des travaux** à la DDT de la Creuse (**Cerfa n° 12 714*04**, demande de subvention pour travaux effectués d'office).

Les travaux devront commencer dans un **délai de 1 an à compter de la notification de la subvention.**

Contact : Patrick Morvan

Tel : 05 55 51 69 54

patrick.morvan@creuse.gouv.fr



Les aides financières en matière d'habitat indigne – les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)

Habitat indigne : priorité de l'Anah

Subventions pour l'amélioration de résidences principales pour :

- propriétaires occupants modestes
- propriétaires bailleurs privés - plafonds de loyer et de ressources pour le locataire.
- syndicats de copropriétés (copropriétés dégradées).

Programme d'Intérêt Général (PIG) du Conseil départemental de la Creuse

Programme d'intérêt général - Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Convention signée le 23/09/2016

PIG 2016 -2019

Dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Périmètre d'intervention : tout le département sauf CC Haute-Corrèze Communauté

Opérateur : Conseil départemental – Service Habitat



Missions du Service Habitat du CD 23

Objectifs de la 1ère visite :

Évaluation globale des situations rencontrées

- Visite technique du logement et élaboration des grilles d'insalubrité et/ou dégradation. Évaluation énergétique.
- Problématiques rencontrées par les personnes dans leur logement.
- Évaluation sociale et financière

Missions du Service Habitat du CD 23 (suite)

- Accompagnement à la conceptualisation du projet et à l'aménagement des espaces.
- Accompagnement social autour du projet habitat jusqu'à la réception des travaux y compris le relogement.
- Recherche de tous les financements mobilisables.
- Pour les locataires concernés : médiation entre propriétaires et locataires.

Accompagnement social, technique, juridique, administratif, financier des ménages éligibles aux aides de l'ANAH.



Exemple d'un logement avant et pendant travaux



Novembre 2017



Janvier 2019

Exemple d'un dossier avant et après travaux

Avant travaux



Après travaux



Exemple d'un dossier avant et après travaux

Avant travaux



Après travaux



Vos interlocuteurs dans le département

Procédures	Interlocuteur local	Personne référente
Sécurité	Direction départementale des Territoires	Martine VACHER Tel 05 55 51 69 66 martine.vacher@creuse.gouv.fr
Santé	Agence régionale de santé	Louis CHASTANG Tel 05 55 51 81 00 ars-dd23-sante-environnement@ars.sante.fr
Confort/entretien	CAF de la Creuse	CAF de la Creuse Virginie GRANCHO Tel 05 55 51 52 09 Action-sociale.cafgueret@caf .fr
	MSA du Limousin	MSA du Limousin Marie Hélène COUDERT Tel 05 55 51 30 74
Accompagnement social	Conseil départemental de la Creuse <i>Direction des actions sociales de proximité</i>	Françoise LAPORTE Tél. 05 44 30 25 02 vbouteille-grenaud@creuse.fr
Accompagnement financier	Conseil départemental de la Creuse <i>Service Habitat</i>	Maële TIJERAS Tél. 05 87 80 90 30 habitat@creuse.fr



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

Documents et sites à consulter

- Il est prévu la création d'un espace dédié à la LHI des services de l'Etat : modèles arrêtés, modèles courriers selon les procédures, exemple fiche grille d'évaluation de l'état du logement.
- RSD : site préfecture : www.creuse.gouv.fr/Politiques-publiques/Sante
- gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal



**Nous vous remercions
pour votre attention.**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

Direction départementale des territoires de la Creuse