PRÉFET
DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Les outils d'intervention dans lutte contre l'habitat indigne

Quel est le rôle du maire et du président de l'EPCI ?

07 février 2023

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Avant de commencer

En quelques mots :

Pour vous, qu'est-ce que l'habitat indigne?

Quels sont les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ?

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté Égalité Fraternité

Un peu d'histoire

1729-1730 – déclaration Louis XV – Autorité municipale peut ordonner réparation démolition des bâtiments menaçant ruine

Lois des 16 et 24 août 1790 – assemblée constituante – corps municipaux en charge des bâtiments menaçant ruine + prévention incendie

Loi du 13 avril 1850 sur le logement insalubre – Napoléon III – formation de commissions municipales spécialisées – Insalubrité = de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants

Loi du 5 avril 1884 relative à l'organisation municipale (articles 91 et 97) : le maire chargé de la salubrité publique + édifices menaçant ruine (futurs articles L. 2212-1 et 2 du CGCT)

Loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé : règlement sanitaire municipal, procédure d'insalubrité municipale, création des Services Départementaux d'Hygiène Publique et Bureau Municipaux d'Hygiène

Décret-loi du 30 octobre 1935 prévoyant l'institution d'un règlement sanitaire départemental d'Hygiène – police de l'eau et de l'habitat au Préfet

Décret n° 53-1001 du 5 octobre 1953 portant codification des textes législatifs concernant la santé publique – Création du CSP

Décret n° 54-766 du 26 juillet 1954 portant codification des textes législatifs concernant l'urbanisme et l'habitation– Création du Code de l'urbanisme et de l'habitation – IMR art 303 et s

Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre = loi « Vivien » - précision sur l'insalubrité – dispositions sur expropriation

Lois n°86-17 et 86-972 (décentralisation) suppression base RSD – bureau municipal d'hygiène devient SCHS - définition des 2 types de SCHS – droit commun/dérogatoire

Loi du 6 juillet 1989 rapports locatifs

Décret 2002-120 du 30 janvier 2002– Logement décent

Loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) revisite les textes relatifs à l'habitat

Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 – contrôle règles d'hygiène habitat compétence Maire

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 MOLLE = définition indignité

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 **Alur :** renforcement pv LHI

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 Elan : harmonisation des Polices LHI (projet)

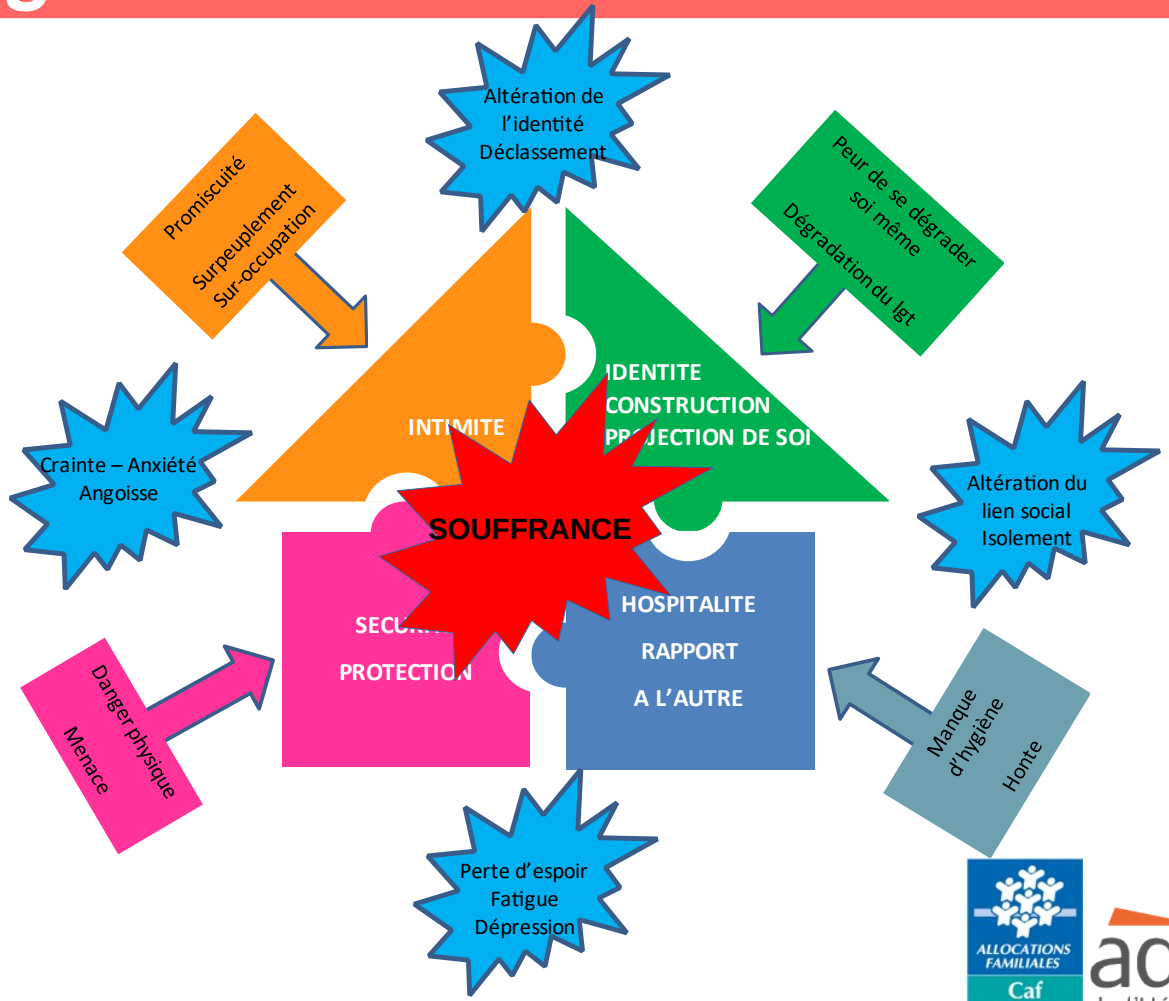
Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 : harmonisation / simplification des Polices LHI

Bientôt : décret sanitaire

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Le logement : un déterminant de santé clé !!



ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Définitions

Action publique des maires et du préfet

Habitat dégradé
- état technique du bâti / évaluation de besoin de travaux (notion utilisée par l'Anah)

Habitat indigne
- locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation, impropres à cet usage ou exposant les occupants à des risques manifestes pour leur santé/sécurité (droit public)

Habitat non conforme aux règles d'hygiène
- conformité au RSD (droit public)

Habitat non décent
- critères du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 (droit privé)

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Intervenir sur une situation d'habitat dégradé

Signalement d'une situation d'habitat dégradé par « n'importe qui »

Visite technique

Signalement non fondé

Dossier classé

Signalement fondé
Présence de manquements aux règles d'hygiène

Action du Maire au titre du RSD

Mise en œuvre de l'action décence CAF/MSA

Signalement ne relevant pas du simple manquement aux règles d'hygiène
Atteinte à la santé / sécurité

Transmission à l'autorité/service compétent(e)
Police de l'habitat indigne

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Non décence : les recours au plan civil

Démarches amiables du locataire vis-à-vis du bailleur

→ **Réalisation des travaux par le bailleur**

→ **Refus ou Silence du bailleur**

→ **Saisine facultative de la commission départementale de conciliation** (sous deux mois) **ou d'un conciliateur de justice**

→ **Accord des parties**

→ **Désaccord des parties**

→ **Saisine du Tribunal judiciaire**

→ **Décision du juge**

- **Condamnation du bailleur à réaliser les travaux, éventuellement sous astreinte**
- **Suspension ou réduction**
- **Indemnisation possible des préjudices subis par le locataire** (troubles de jouissance, préjudices moral ou de santé, surconsommation énergétique)

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Non décence : action de la Caf (et de la MSA)

Signalement par le locataire ou par un tiers

↓

Visite du logement par le partenaire ou l'opérateur
(enquête téléphonique réalisée au préalable)

↓

Logement décent

Logement non- décent

↓

Phase amiable

↓

Travaux de mise en conformité

Echec phase amiable

↓

Conservation de l'aide au logement

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Non décence : action de la Caf (et de la MSA)

La conservation de l'allocation logement

Un outil de persuasion

Constat de non-décence du logement

- ⇨ **Conservation de l'AL durant un délai maximum initial de 18 mois**
- ⇨ **Locataire tenu au paiement du loyer résiduel au bailleur** (et des charges)
- ⇨ **Pas d'action en résiliation judiciaire du bail par le bailleur au motif d'un paiement partiel du loyer**

Si travaux réalisés dans le délai de 18 mois

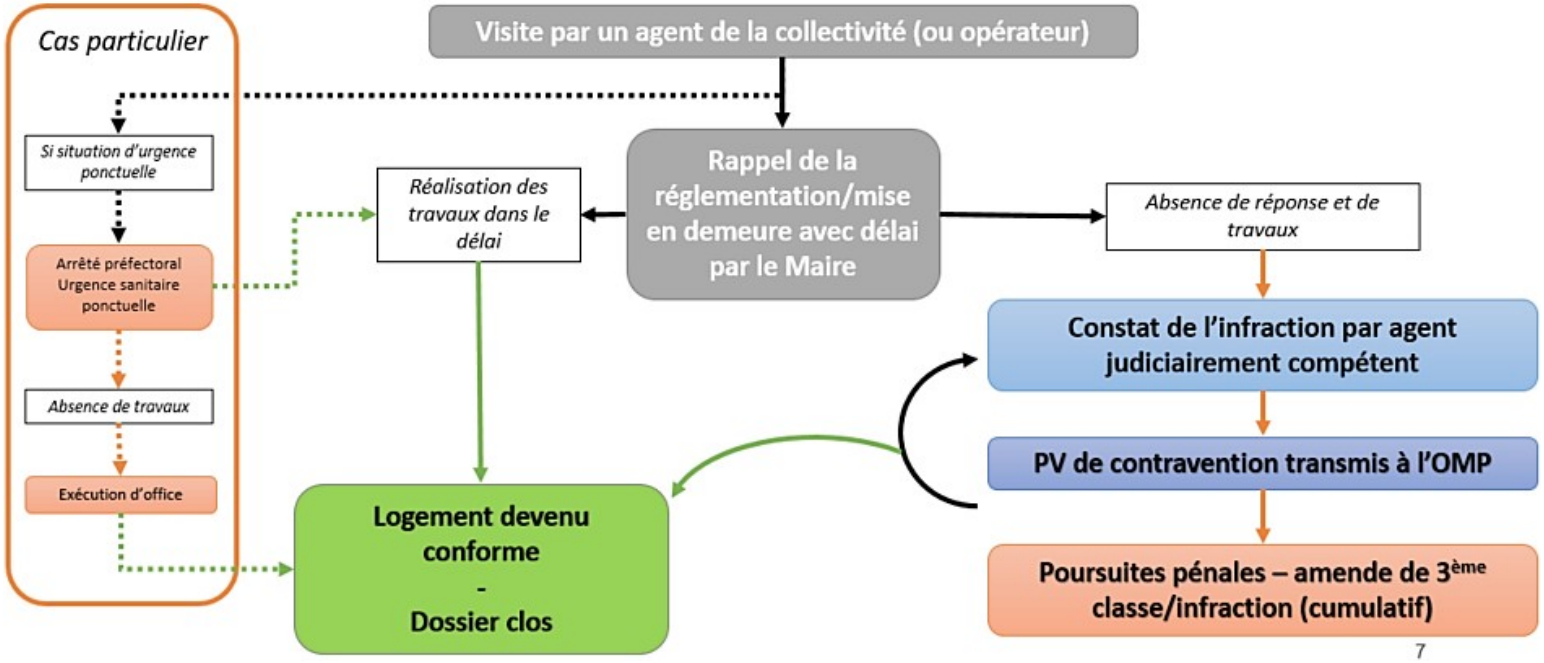
- Contrôle par l'un des organismes habilités et transmission du constat de conformité à la Caf
- Versement au bailleur du montant de l'AL conservée

Si travaux non réalisés dans le délai de 18 mois

- Perte définitive de l'AL sur la période écoulée de 18 mois ⇒ Interruption du droit à l'AL pour l'avenir
- Le loyer est dû en intégralité par le locataire (sauf décision du juge ou prorogation exceptionnelle pour 6 mois renouvelable une fois)

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

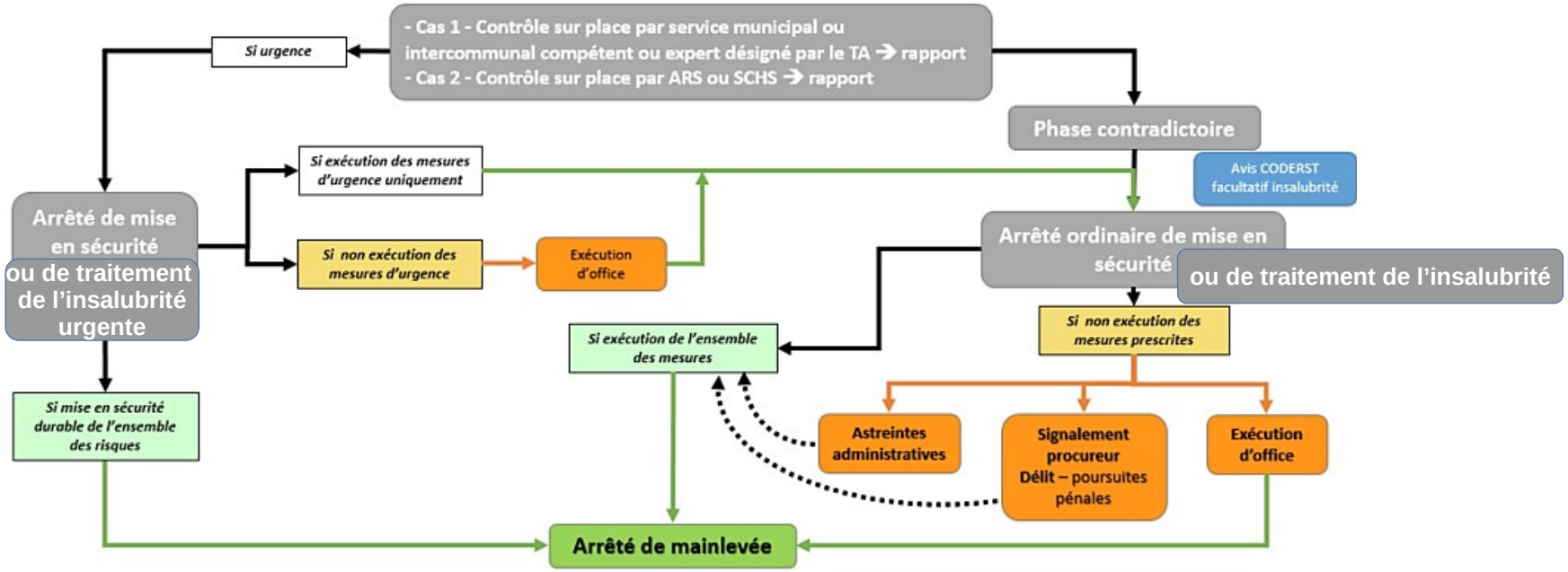
Manquements aux règles d'hygiène : action du Maire



ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Habitat indigne : mise en œuvre de la police spéciale



Cas 1 -Si problème de stabilité/équipement commun/matière inflammable = **Sécurité**
Cas 2 - Si problème d'insalubrité= **Santé-sécurité**

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Conséquences des procédures / Protection des occupants

Cas du RSD

- Absence de protection de l'occupant
- PV = seul moyen coercitif (3ème classe)

Cas du danger sanitaire ponctuel

- Absence de protection de l'occupant
- Exécution forcée par le Maire, président EPCI à défaut Préfet
- PV : infraction de 5ème classe en cas de non respect

Cas de la procédure de non décence (CAF)

- Absence de protection de l'occupant
- Conservation des AL comme moyen coercitif (parc privé)

Conséquences des procédures / Protection des occupants

Cas des procédures d'habitat indigne :

- Protection de l'occupant prévue dans le CCH :
  - Suspension des loyers et du bail
  - Obligation d'hébergement/relogement (selon le cas) si prescrit (en cas de carence, *à la charge du maître d'ouvrage de l'OPAH pour l' insalubrité*)

- Impossibilité pour le bailleur de donner congé(loi de 89) selon le stade de la procédure

- Possibilité d'exécution forcée des mesures prescrites par l'autorité compétente

- Astreintes administratives

- Mesures pénales (délits) prévues

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

En synthèse

L'action des pouvoirs publics au titre de la police

Manquements aux règles d'hygiène

Règles d'hygiène
selon Règlement sanitaire départemental

Compétence Maire – art L1421-4 du CSP – contrôle administratif et technique des règles d'hygiène

Danger sanitaire ponctuel et imminent
L.1311-4 du CSP

Compétence Préfet, Maire et Préfet pour le rapport et l'exécution

Habitat indigne

Sécurité
L511-2 1° à 3° du CCH
Atteinte à la sécurité liée :
- à la solidité du bâti,
- aux équipements communs,
- au stockage de substances explosives ou inflammables.

L123-3 du CCH
- aux ERP avec hébergement

Compétence Maire ou EPCI si transfert

Salubrité
L511-2 4° du CCH et L1331-22 et L1331-23 CSP

Atteinte à la santé / sécurité du fait de :

- la nature du bien,
- les conditions d'occupation,
- l'état de dégradation,
- l'accessibilité de revêtement contenant du plomb.

Compétence Préfet ou EPCI si délégation

Extrême urgence dans l'habitat L2212-2 du CGCT (Police générale du Maire)

Niveau de dégradation / impact sur l'intégrité des personnes

L'action au titre des relations contractuelles bailleur - locataire

Habitat mal entretenu

Habitat non conforme

Rapport locatif – loi du 6 juillet 1989 : compétence Tribunal Judiciaire

Réparations à la charge du locataire ou du propriétaire

Logement décent
Décret 2002-120

Conservation des allocations en cas de non-décence CAF/MSA

ars Agence Régionale de Santé Occitanie

DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

L'exercice des missions par la collectivité

Contrôle administratif et technique des règles d'hygiène dans l'habitat → compétence Maire (article L1421-4 du CSP) :

- vérification des règles (enquête, analyses, mesures, suivi) – *peut intégrer la vérification du respect des AP de traitement de l'insalubrité*
- répression (rappel des règles, constat d'infraction)

=

contrôle de l'application des règles d'hygiène évoqué par l'article L1422-1 du CSP définissant le rôle des SCHS (de droit commun) → service spécialisé / agents judiciairement compétent ⇒ Mutualisation ?

Nota : ces services étaient obligatoires jusqu'en 1983 pour toutes les communes de +20.000 hab ou communes avec thermes de +2.000 hab. ⇒ l'échelle du territoire de 20.000 hab. reste pertinent pour 1 ETP sur la santé environnementale

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté Égalité Fraternité

L'exercice des missions par la collectivité

Grille commune RSD / décence (exemple) :

Diagnostic-Constat Décence

visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault

Date demande : ☐ — Rapport établi par : ☐

Date visite initiale : ☐ — Téléphone : ☐

Date visite de contrôle : ☐ — Mail : ☐

Références dossier : N° Dossier : ☐ Matricule CAF : ☐ Réf. Parcelle : ☐ N° Invariant fiscal : ☐

Occupant-Adresse — Nom: ☐ Prénom: ☐

Date d'entrée dans les lieux : ☐ — Adresse:N° ☐ Rue: ☐ Bat/res: ☐ Entrée: ☐ Etage: ☐ Ville: ☐

☐ Propriétaire(s) ☐ Gestionnaire(s) — Nom, Prénom, adresse :

RESUME DES DESORDRES RELEVES	LORS DE LA VISITE INITIALE	LORS DE LA VISITE DE CONTROLE
Le bâti	☐ Décent ☐ Non décent	☐ Décent ☐ Non décent
L'habitabilité, le confort, l'entretien	☐ Décent ☐ Non décent	☐ Décent ☐ Non décent
Les équipements électriques et de chauffage	☐ Décent ☐ Non décent	☐ Décent ☐ Non décent
Les sanitaires	☐ Décent ☐ Non décent	☐ Décent ☐ Non décent
L'humidité et l'aération	☐ Décent ☐ Non décent	☐ Décent ☐ Non décent

CONCLUSION au regard de la décence du logement: *qualification des désordres*

Visite initiale ☐ Décent ☐ Non décent — ☐ Conforme RSD/CCH ☐ Infractions RSD/CCH — OBSERVATIONS :

Visite de contrôle ☐ Décent ☐ Non décent — ☐ Conforme RSD/CCH ☐ Infractions RSD/CCH — OBSERVATIONS :

Présomption relevant de l'habitat indigne	Visite initiale	Visite de contrôle
Insalubrité	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
Péril	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
Insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non

Date et signature du diagnostic de visite initiale : ☐

Date et signature du diagnostic de visite de contrôle : ☐

PERSONNES PRESENTES LORS DU DIAGNOSTIC *(Nom prénom, qualité)*

Visite initiale ☐

Visite de contrôle ☐

1/ LOGEMENT — ☐ maison individuelle ☐ logement collectif / si oui, copropriété : ☐ ☐ meublé

Superficie : ☐ m2 — Loyer déclaré : ☐ € — AL déclarée : ☐ € — Tiers payant : ☒ Oui ☐ Non — Impayé déclaré : ☐ Oui ☒ Non

Présence d'au moins une pièce principale (1) de plus de 9 m² : ☐ Oui ☐ Non

Nombre : - de pièce(s) principale(s) : ☐ dont chambre(s) : ☐ - de salle(s) de bains : ☐ ; de cuisine(s) : ☐ ; de WC : ☐

Présence d'animaux dans le logement : ☐ non ☐ oui (préciser): ☐

Autres informations :

Bail écrit : ☐ Oui ☐ Non date de signature : ☐

Etat des lieux d'entrée: ☐ Oui ☐ Non (si oui que révèle-t-il sur l'état du logement ?) :

Présence d'un DPE Diagnostic de Performance énergétique : ☐ Oui ☐ Non ☐ Non concerné

Présence d'un CREP Constat de Risque d'Exposition au Plomb : ☐ Oui ☐ Non ☐ Non concerné

Présence d'un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité : ☐ Oui ☐ Non ☐ Non concerné

Présence d'un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz : ☐ Oui ☐ Non ☐ Non concerné

(1) :Pièce principale= Chambre, séjour, Salon, Salle à manger ; s>9m2 dans une pièce min, >7m2 dans les suivantes, H >2,20m

☐ :Visite initiale / ☐ :Visite de contrôle

2/ RELEVE DES DESORDRES SUR LE BATI (APPARENTS DEPUIS L'EXTERIEUR) ET LES PARTIES COMMUNES

☐ / ☐ **Défauts de stabilité du bâti et/ou risque d'effondrement ou de chute de matériaux**	Décret Décence art.2.1 — CCH L511-1	Visite initiale (2) ☐ — Visite de contrôle (2) ☐

☐ :Visite initiale / ☐ :Visite de contrôle

☐ / ☐ **Dégradations :** ☐ / ☐ **des murs :** *joints dégradés, fissures, ...* ☐ / ☐ **de la toiture :** *tuiles déplacées...* ☐ / ☐ **des chéneaux ou gouttières et descentes** ☐ / ☐ **Canalisations** ☐ / ☐ **Menuiseries (portes, fenêtres) en mauvais état :** *problèmes d'ouverture, d'infiltration...* ☐ / ☐ **Infiltration d'eau depuis l'extérieur**	Décret Décence art.2.1, 2.3, 2.4 — RSD art.29.1, 32, 33, 35, 42	Visite initiale (2) ☐ — Visite de contrôle (2) ☐
Si collectif, ☐ / ☐ **Mauvais état des parties communes :** *escaliers, électricité, éclairage, local poubelles, garde-corps, fenêtres...* ☐ / ☐ **Manque d'entretien des parties communes**	Décret Décence art.2.3 — CCH L129-1	Visite initiale (2) ☐ — Visite de contrôle (2) ☐

3/ RELEVE DES DESORDRES RELATIFS A L'AMENAGEMENT ET A L'ORGANISATION DU LOGEMENT

☐ / ☐ **Superficies et/ou hauteurs insuffisantes dans les pièces principales (1)**	Décret Décence art.4 — RSD art.40.3, 40.4	Visite initiale (2) ☐ — Visite de contrôle (2) ☐

(2) :Préciser la pièce visée par le désordre, décrire le désordre et son origine (défaut de conception du bâti, d'entretien du logement, d'entretien des parties communes, d'un comportement de personnes résidants dans le logement) et joindre impérativement des photos.

L'exercice des missions par la collectivité

Contrôle des risques pour la sécurité liés :

- à la solidité des murs, bâtiments ou édifices quelconques
- au fonctionnement défectueux des équipements communs
- à l'entreprosage/stockage de matière explosives ou inflammable

⇒ **compétence Maire** ou président EPCI si transfert des pv de police **(art. L511-4 du CCH)**

↓

rapport des **services municipaux ou intercommunaux compétents (service spécialisé ⇒ mutualisation?)**

ou

rapport de l'**expert** désigné en application de l'article L. 511-9.

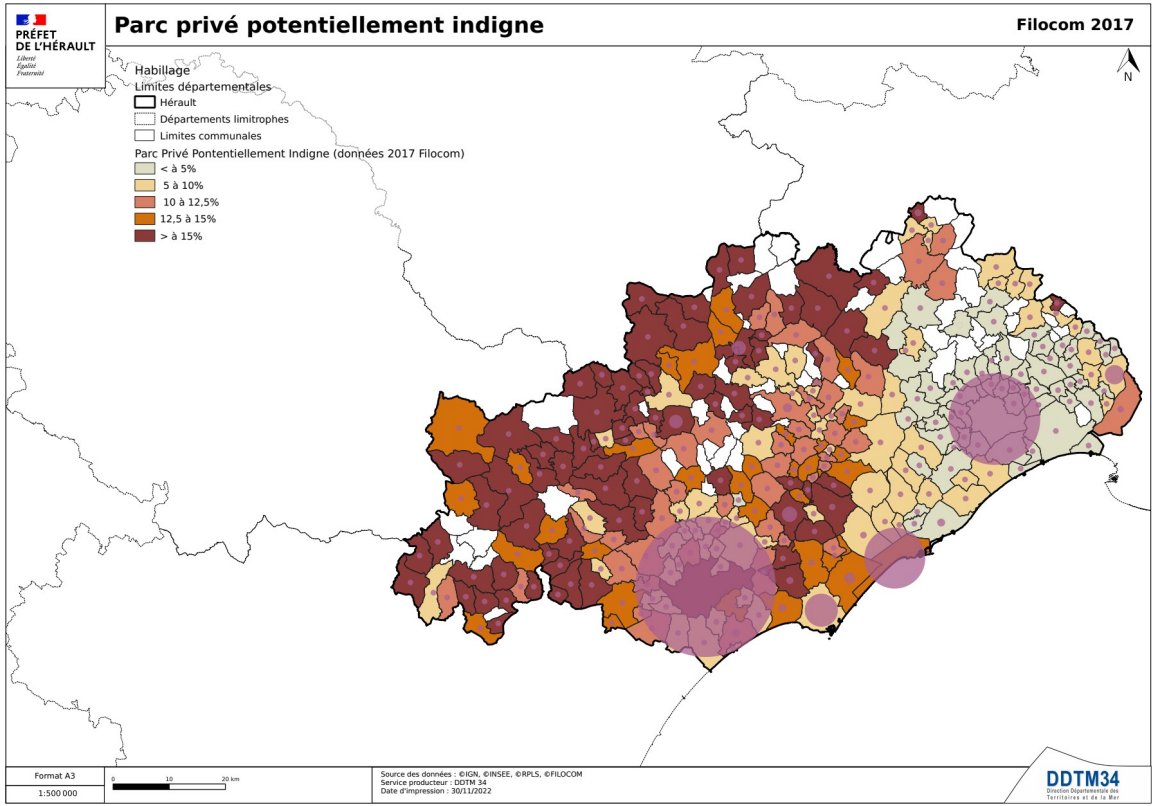
Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : définir une stratégie

A l'échelle de l'Hérault :

→ près de **40 000 logements privés potentiellement indignes**, soit près de 8 % des résidences principales (2 à 3 % en moyenne nationale)

→ 50 % des occupants du parc locatif privé ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM

→ 7,3 % de taux de vacance des logements



ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : définir une stratégie

<u>Définir une stratégie pour une réponse coordonnée des acteurs</u>

1)Un diagnostic Habitat pour comprendre et affiner les enjeux

La connaissance du parc de logement est indispensable pour agir au bon moment et ne pas se tromper d'outils à mobiliser : mobilisation des données , études….

2)Une stratégie d'intervention : pour calibrer au mieux les réponses et s'organiser

- PLH pour planifier les besoins du territoire
- Etudes pré-opérationnelles → PIG ou OPAH-RU → Evaluations pour ajuster les objectifs
- Une gouvernance pour se coordonner (copils PIG ou OPAH, comités LHI)

3) Une boîte à outils : pour résoudre les situations

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : définir une stratégie

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat

Une gradation de l'intervention

+

Intervention incitative

Accompagnement et aides financières (subvention, prêts…)

Intervention semi-coercitive

Arrêtés de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité

Opération de restauration immobilière

Travaux d'office

ou coercitive renforcée

Traitement de l'habitat irrémédiable – expro

ORI – avec expropriation

Résorption de l'habitat insalubre

État de carence d'une copropriété

-

Capacité/ volonté des propriétaires / rentabilité

22/06/2022

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault

adil de l'Hérault

ars Agence Régionale de Santé Occitanie

DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat

Types d'aides aux travaux de l'Anah

Astreintes

Travaux d'office

RHI : résorption de l'habitat insalubre

THIRORI : traitement de l'habitat insalubre remédiable et opérations de restauration immobilière

Maîtrise d'ouvrage publique (sans acquisition)

Maîtrise d'ouvrage privée

Maîtrise d'ouvrage publique

Maîtrise d'ouvrage publique/ parapublique / privé

Aides individuelles ménages occupants ou propriétaire bailleur

Aides collectives aux syndicats de copropriété

Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Vente d'immeuble à rénover (VIR)

Dispositif d'intervention foncière et immobilière (DIIF)

Portage ciblé de lots de copropriété

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Incitatif - Opérations programmées de l'habitat

Aides individuelles ménages occupants ou propriétaire bailleur

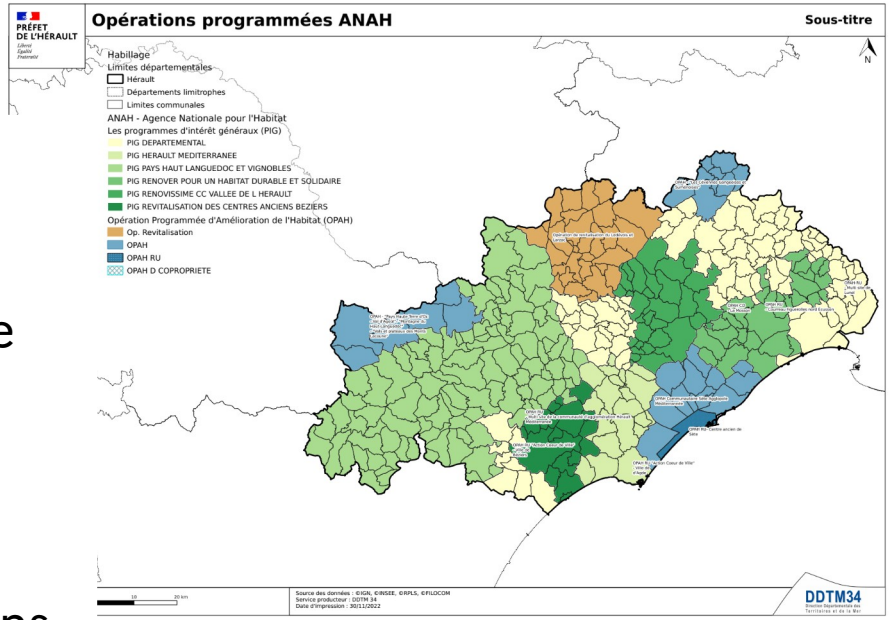
Aides collectives aux syndicats de copropriété

Maîtrise d'ouvrage privée

Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Inciter à la réalisation de travaux d'amélioration du logement

Tout le département de l'Hérault est couvert par une opération programmée



Aides individuelles aux propriétaires sous plafonds de ressources ANAH (occupant) ou bailleur selon le dispositif :

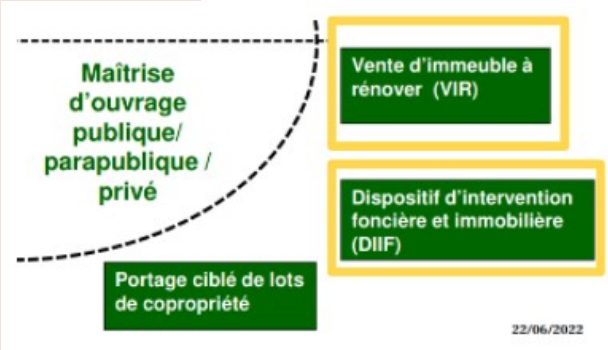
- pour des travaux de réhabilitation lourde, de mise en sécurité et de salubrité
- travaux d'adaptation du logement
- travaux de rénovation énergétique

= subvention plafonnée de 35 à 50 %

+ aides complémentaires des collectivités dans les dispositifs OPAH et PIG

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Incitatif – Intervention à l'immeuble



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Agence nationale de l'habitat

2 - Le financement pour des opérations à l'immeuble ou l'îlot

VIR et DIIF

Deux nouveaux outils de l'Anah
pour la réhabilitation d'immeubles dégradés et/ou vacants

Le **DIIF** intervient obligatoirement dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire (**ORT**) et la **VIR** intervient soit dans le cadre d'une ORT soit dans le cadre d'une **OPAH RU.**

Des **immeubles entiers** affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale.

Immeubles **vacants ou dégradés faisant l'objet d'une réhabilitation globale**

Tout porteur de projet

Taux maximal de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € HT/m² plafonné à 900 000 € HT par immeuble.

Réhabilitation permettant un **gain énergétique**

Logement rénové à Rodez – Anah/ Cyril Chigot

Balcon d'un bâtiment rénové au Havre – Anah/ Stephan Norsic

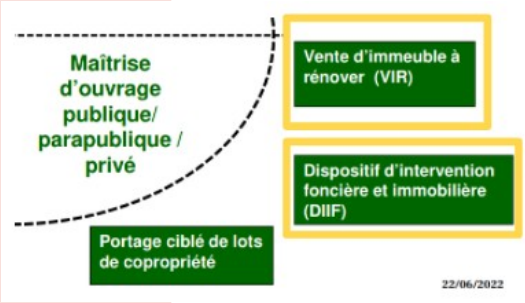
Logement rénové au Havre – Anah/Cyril Chigot

DSRT/ DIREPP

22/06/2022

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Incitatif – Intervention à l'immeuble



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Agence nationale pour de l'habitat

2 - Le financement pour des opérations à l'immeuble ou l'îlot
VIR et DIIF

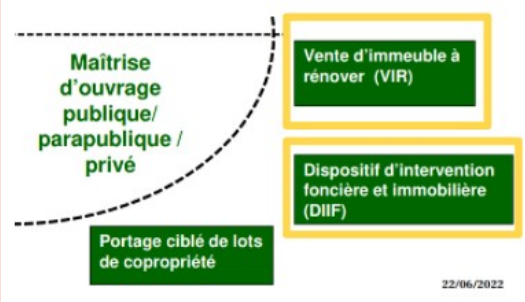
VIR et DIIF : pour quoi faire ?

Anah / Christophe Caudroy

- Contribuer à la **requalification** des centres-villes et encourager la **rénovation** du parc existant ;
- **Equilibrer et sécuriser le bénéficiaire dans le financement de son projet.**
- Permettre à des **maîtres d'ouvrage professionnels** de réhabiliter des immeubles vacants ou dégradés difficiles à porter pour des particuliers ;
- **Réguler le marché locatif privé** (lutte contre les marchands de sommeil) ;

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Incitatif – Intervention à l'immeuble



2 - Le financement pour des opérations à l'immeuble ou l'îlot
VIR et DIIF

La vente d'immeuble à rénover (VIR)

Acquisition

Travaux de réhabilitation cofinancés par l'Anah

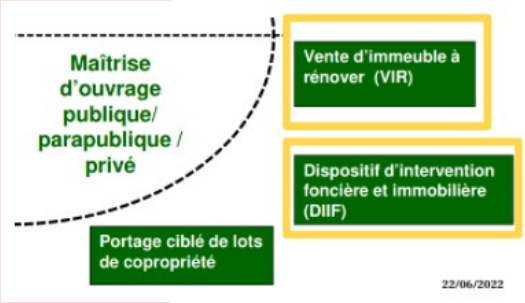
Revenue à des propriétaires occupants/bailleurs éligibles

Exception

Si impossibilité de vente → *mise en location (signature d'une convention avec travaux pour 25% maximum des logements)*

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Incitatif – Intervention à l'immeuble



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Acquisition

Travaux de réhabilitation cofinancés par l'Anah

Agence nationale de l'habitat

Portage locatif pendant 6 ans

Revenue à des propriétaires occupants/bailleurs éligibles

Exception 1

Vente dès la fin des travaux *(PO/PB Anah) jusqu'à 50% des lots de*

Exception 2

Ne pas conventionner *jusqu'à 25% max des logements*

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault · adil de l'Hérault · ars Agence Régionale de Santé Occitanie · DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Semi-coercitif

Astreintes

Travaux d'office

Maîtrise d'ouvrage publique (sans acquisition)

Aider à la réalisation des travaux d'office

Subvention Anah en cas de travaux d'office pris en charge par les collectivités

Mobilisable dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité remédiable, de mise en sécurité ordinaire, de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs et d'un arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des locaux d'hébergement à usage d'hébergement (hôtels meublés).

Cette aide n'est pas plafonnée et correspond à 50% du montant HT de la dépense subventionnable.

L'aide reste acquise à la collectivité, même en cas de recouvrement partiel ou total des frais engagés auprès du propriétaire.

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Semi-coercitif

Astreintes

Travaux d'office

Maîtrise d'ouvrage publique (sans acquisition)

Aider à la réalisation des travaux d'office

Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

Permet une aide financière aux collectivités (communes, EPCI compétents), pendant une durée maximale de 6 mois, des aides financières afin de faire face à des situations ponctuelles d'urgence nécessitant le relogement de personnes après l'évacuation de bâtiments qui présentent un danger pour la sécurité ou la santé des habitants.

Cette subvention peut également être perçue pour réaliser des travaux interdisant l'accès à ces immeubles.
Le taux de subvention est de 75% ou 100% des dépenses éligibles selon les cas.

Contact : ddets-relogement@herault.gouv.fr

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Semi-coercitif

Contrôler en amont la qualité des mises en location

Le « Permis de louer » : un outil de repérage

- Permet aux EPCI d'instaurer une obligation de **déclaration de mise en location** ou d'**autorisation préalable de mise en location** avant toute mise en location d'un bien dans un périmètre défini présentant une proportion importante d'habitat dégradé.
- Possibilité de délégation de la mise en œuvre du dispositif à la commune limitée à la durée de validité du PLH
- Ne concerne que locations privées à usage de RP. Ne s'applique pas aux locations de logements sociaux, baux commerciaux, ni locations saisonnières.
- En cas d'infraction, le dispositif prévoit des amendes administratives
  (7 amendes - en moyenne 2400€)
- Concerne à ce jour 43 communes (37 effectif, 6 ayant délibéré)
- Lien avec le dispositif décence de la CAF

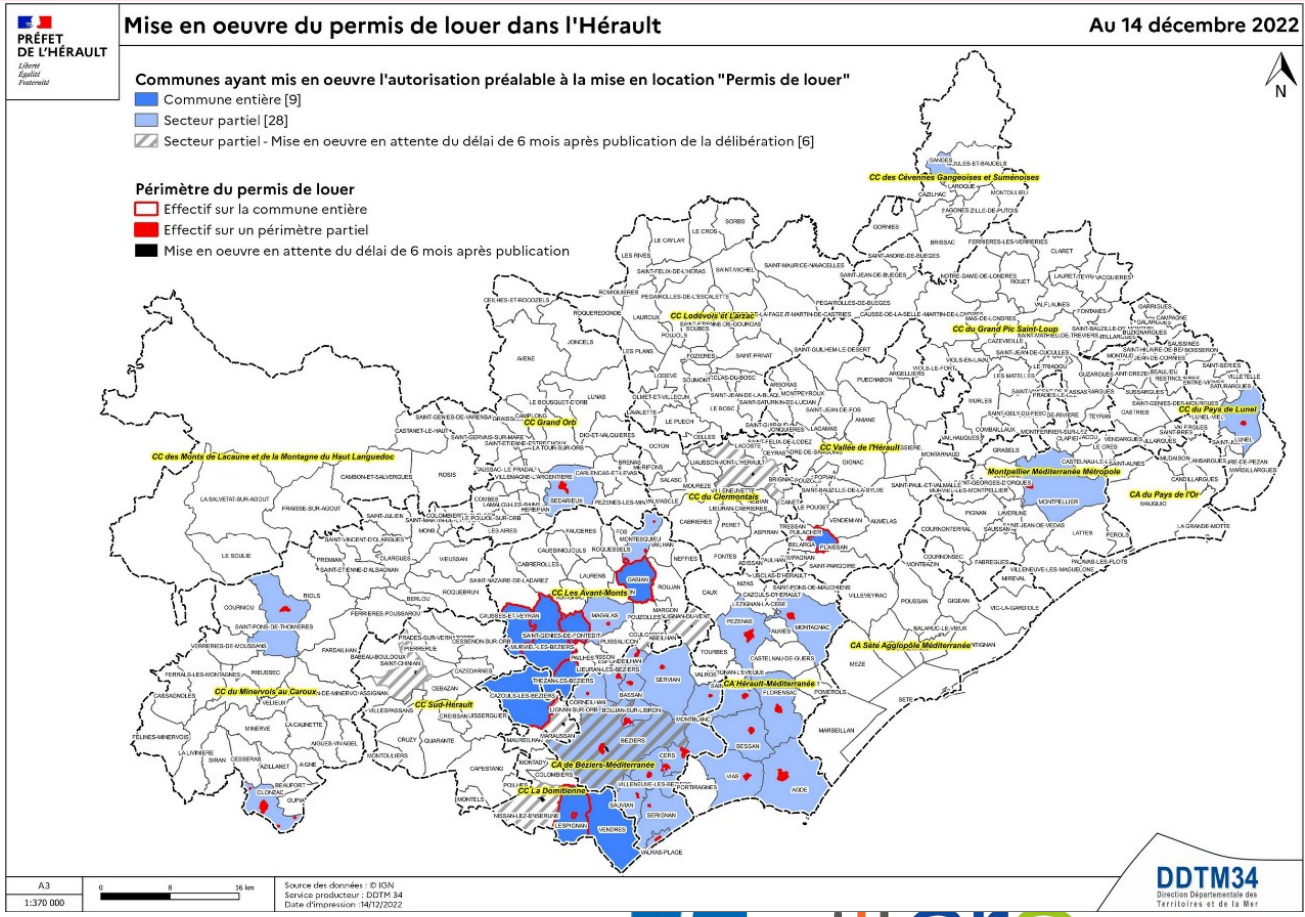
Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Semi-coercitif

Un outil efficace si :

- La collectivité a les moyens de contrôler <u>toutes</u> les mises en location
- Vérifier que les travaux prescrits ont bien été faits
- Des procédures administratives sont lancées si nécessaire
- Nécessite une réflexion sur la mutualisation des moyens affectés au contrôle et au suivi.



ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Semi-coercitif

Agir sur les immeubles délaissés

Les biens sans maître

Un bien sans maître appartient, par principe, à la commune sur le territoire de laquelle il est situé, incorporé au patrimoine communal par procédure d'acquisition

- Soit des biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

  Délai abaissé à 10 ans pour les biens situés dans une Opération de revitalisation de territoire, une grande opération d'urbanisme, ou situé dans une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier politique de la ville.

- Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Semi-coercitif à coercitif

Imposer la réhabilitation des immeubles dégradés

L'opération de restauration immobilière (ORI)

Objectif : consiste en la prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition visant à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble, ou d'un ensemble d'immeubles, dégradé.

Principe : les travaux de réhabilitation sont déclarés d'utilité publique (DUP) par le Préfet à la demande des collectivités publiques, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. À défaut, une procédure d'expropriation peut être engagée à l'encontre des propriétaires.

A coupler avec une démarche incitative dans le cadre d'une opération porgrammée d'amélioration de l'habitat : permet de proposer aux propriétaires des outils pour financer les travaux demandés.

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

Semi-coercitif à coercitif

Imposer la réhabilitation des immeubles dégradés

Les biens en état d'abandon manifeste

Permet de traiter les immeubles bâtis ou non, en état d'abandon et/ou ruine et de favoriser leur réaménagement.

Possibilité pour le maire de la commune de mettre en demeure le propriétaire de reprendre en main son bien dégradé, sans quoi le conseil municipal peut envisager une acquisition par expropriation simplifiée, sans enquête publique.

Expopriation menée que si elle a pour but la construction ou la réhabilitation aux fins d'habitat, soit la réalisation de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit la création de réserves foncières pour réaliser de telles opérations.

Procédure envisageable sur tout le territoire de la commune.

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté Égalité Fraternité

Coercitif

RHI : résorption de l'habitat insalubre

THIRORI : traitement de l'habitat insalubre remédiable et opérations de restauration immobilière

Maîtrise d'ouvrage publique

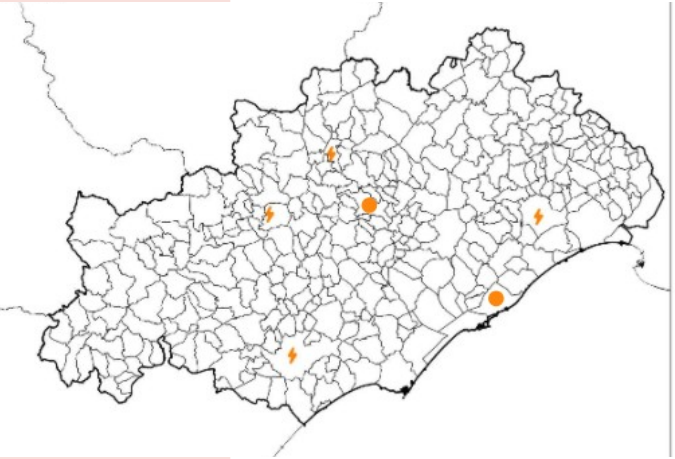
Aller au coercitif si les immeubles sont très dégradés ou insalubres

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE *Liberté Égalité Fraternité*

Agence nationale de l'habitat Anah

2 - Le financement pour des opérations à l'immeuble ou l'îlot
RHI THIRORI : aide de l'Anah pour le traitement de l'habitat très dégradé rémédiable voire irrémédiable

Opération sous maitrise d'ouvrage publique pour **éradiquer l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux** par acquisitions publiques puis par **démolitions (RHI) ou réhabilitations (THIRORI)** en relogeant les ménages occupants.



Bénéficiaires

Collectivités ayant la compétence habitat/ aménagement, EPA, aménageurs via une concession d'aménagement (SPL/A, SEM), organismes HLM

Critères d'éligibilités

La plupart des opérations se font à **l'échelle de l'îlot**, avec comme critères pour chaque immeuble :

- Habitation privée
- Sous procédure de police LHI ou ORI
- Projet de sortie destiné à du logement
- Articulation avec le projet urbain

- Acquisition publique
- Relogement

→ objectif de mixité sociale

Brest – Anah/ Didier Gauducheau

Les leviers pour lutter contre l'habitat indigne : les aides aux travaux

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Coercitif

RHI : résorption de l'habitat insalubre

THIRORI : traitement de l'habitat insalubre remédiable et opérations de restauration immobilière

Maîtrise d'ouvrage publique

Aller au coercitif si les immeubles sont très dégradés ou insalubre

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat

2 - Le financement pour des opérations à l'immeuble ou l'îlot

RHI THIRORI : financement

Crédits locaux

Crédits nationaux

Phase études

- Étude de faisabilité
  - **50% dans la limite d'un plafond de dépenses de 200 000 € HT**
- Éligibilité
- Étude de calibrage
  - **RHI et THIRORI : 70 % dans la limite d'un plafond de dépense de 239 200 € TTC**
  - **RHI Bidonville : 100% dans la limite d'un plafond de dépense de 239 200 € TTC**

Phase opérationnelle

- Accompagnement social et relogement
  - **RHI et THIRORI : 70 % dans la limite d'un plafond de dépenses de 10 000 € TTC / ménage relogé**
  - **RHI Bidonville : 100% dans la limite d'un plafond de dépenses de 10 000 € TTC / ménage relogé**
- Déficit d'opération
  - **RHI : 70%**
  - **THIRORI : 40%**
  - **RHI Bidonville : 100 %**
- Solde de l'opération clôture

Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2026

- 2019 – 2021 : un premier plan (PDLHI) : mobilisation des acteurs et premières actions (comités LHI, astreintes, actions contre le saturnisme et l'incurie, action décence….

- Un nouveau plan 2022 – 2026 signé le 15 novembre par le préfet, les procureurs, la CAF, la DDFIP et l'ARS pour intensifier les actions de lutte contre l'habitat indigne.

  4 axes – 15 actions

Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2026

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Axe 1

Mieux repérer les logements indignes et mieux traiter les signalements

Amplifier le repérage des logements indignes et améliorer le traitement des signalements

- Action n°1 - Déployer au sein de chaque territoire des comités locaux permettant de coordonner la réponse au signalement
- Action n°2 - Faciliter le signalement par voie dématérialisée des situations d'habitat dégradé
- Action n°3 - Repérer les propriétaires bailleurs qui ne se soumettent pas au permis de louer
- Action n°4 – Mieux détecter le risque de saturnisme infantile
- Action n°5 – Mieux agir sur les situations d'incurie

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2026

Axe 2

Contraindre à la réalisation de travaux pour réhabiliter les logements

Systématiser la mise en œuvre des outils administratifs pour contraindre à la réalisation des travaux

Action n°6 - Prendre les mesures de polices administratives et les exécuter au frais et risque des propriétaires défaillants (hébergement, relogement, travaux)

- Action n°7 - Promouvoir les conventions décence CAF/EPCI afin de conserver les allocations logement perçues par les propriétaires bailleurs pour tout logement non décent
- Action n°8 – Étendre le permis de louer à tous les secteurs où se concentre de l'habitat indigne et renforcer les actions conduites sur les logements repérés
- Action n°9 - Systématiser la mise en place des astreintes et des amendes
- Action n°10 - Reconquérir les centres anciens dégradés par une intervention volontaire de la puissance publique

Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2026

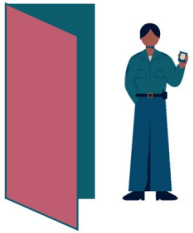
Mieux communiquer et sensibiliser

Axe 3

Communiquer, sensibiliser, former et mutualiser l'expertise

- Action n°11 – Multiplier les actions de communication et sensibilisation
- Action n°12 – Mieux faire connaître les aides de l'ANAH dont les propriétaires peuvent bénéficier pour rénover leurs logements
- Action n°13 – Développer les compétences des acteurs du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne et former les élus
- Action n°14 – Mettre en place au niveau supra-communal des équipes d'experts et d'assistance technique

Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2026



Axe 4

Cibler le patrimoine des marchands de sommeil

Cibler les marchands de sommeil

- Action n°15 – Contrôler l'ensemble du patrimoine des marchands de sommeil propriétaires de plusieurs logements indignes

Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2026

Un plan à mettre en œuvre : des groupes de travail thématiques à initier, des actions à engager, des moments de rencontre avec vous (copils, cotech avec vos techniciens)

Des actions déjà initiées :

- Lancement d'Histologe prévu au 1er janvier 2023 HISTOLOGE
  https://histologe.beta.gouv.fr/
- La mise à disposition par la CAF des ouvertures de droits à AL dans les périmètres permis de louer
- Une première action des parquets sur la copropriété Font del Rey
- Les formations CFMEL sur la LHI
- *Et bien d'autres….*

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Vos contacts

- ARS : Unité Prévention et Promotion de la Santé Environnementale – Cellule Espace Clos Habitat : ARS-OC-DD34-HABITAT@ars.sante.fr

- ADIL : 04 67 555 555 - contact@adil34.org

- DDTM : service habitat et affaires juridiques - unité rénovation urbaine : ddtm-shaj-ru@herault.gouv.fr

ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

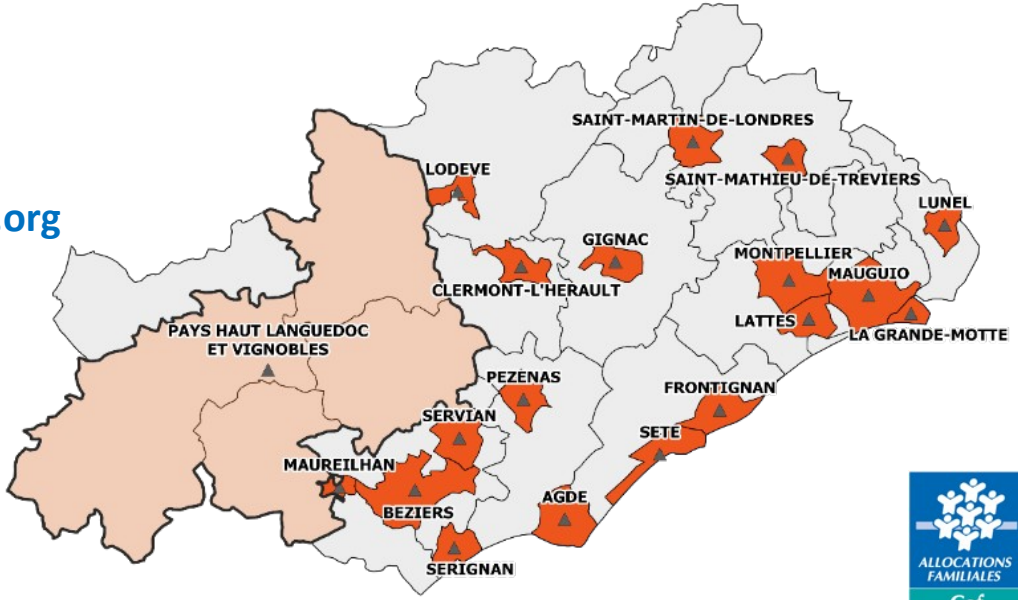
ADIL 34

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Hérault

INFO LOGEMENT INDIGNE
0806 706 806*
* appel non surtaxé

Rdv en ligne

www.adil34.org



ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer

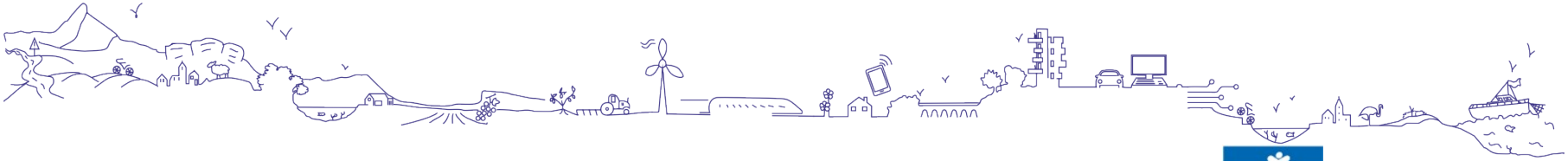
PRÉFET
DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Merci de votre attention

Merci pour votre écoute

Des questions ?

...



ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de l'Hérault
adil de l'Hérault
ars Agence Régionale de Santé Occitanie
DDTM34 Direction Départementale des Territoires et de la Mer