

Guide

« QUI FAIT QUOI EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET »

OCTOBRE 2010



AVANT PROPOS

Difficultés financières, professionnelles, familiales, médicales... De trop nombreuses personnes et familles résident encore aujourd'hui dans des logements dont l'état de dégradation est incompatible avec le maintien de leur dignité.

La Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) est devenue ces dernières années une priorité de l'action des pouvoirs publics.

La loi Boutin du 25 mars 2009, ou loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, réaffirme cette priorité et donne désormais une définition juridique de l'habitat indigne. Celui-ci recouvre diverses situations (habitat insalubre, habitat précaire, immeubles menaçant ruine...) qui, outre des problèmes de santé publique, révèlent souvent des problèmes sociaux et d'exclusion par le logement.

Aucun élu, aucun professionnel ne peut réussir seul pour lutter contre l'habitat indigne : les réponses sont à la fois réglementaires, financières et sociales. Les pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets vis-à-vis des propriétaires doivent être relayés par un accompagnement social des occupants, élément clé dans le traitement de ces situations.

Les partenaires financeurs disposent d'un levier majeur à travers les aides aux propriétaires pour l'amélioration de leur logement ou via les opérations programmées d'amélioration de l'habitat menées en réponse à des problématiques territoriales.

Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, ou PDALPD, s'imposent dans chaque département depuis la loi du 31 mars 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Dans le Loiret, ce plan, établi pour la période 2008-2013, intègre dans son action n°9 la création d'une instance de coordination pour le repérage et la lutte contre l'habitat indigne et non décent.

Le présent guide apporte un éclairage juridique et technique sur les termes utilisés pour caractériser un habitat dégradé : habitat insalubre, non décent et habitat indigne. Il constitue par ailleurs un répertoire des différents partenaires départementaux intervenant dans la LHI et détaille leurs missions et modalités d'intervention.

Ce guide est destiné à l'ensemble des partenaires du PDALPD, aux maires et aux travailleurs sociaux. Non exhaustif, il se veut évolutif et dynamique pour pouvoir être régulièrement tenu à jour et complété.

La mobilisation de chacun et l'organisation de la puissance publique sont aujourd'hui indispensables pour résorber des situations d'habitat qui participent au déni du droit au logement décent et portent atteinte à la dignité humaine. Ce guide est là pour nous y aider.

*Le directeur général de l'Agence
Régionale de Santé du Centre*
Jacques LAISNE



Le Préfet du Loiret
Gérard MOISSELIN



« QUI FAIT QUOI EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET »

SOMMAIRE

LE PDALPD, QU'EST-CE QUE C'EST ?

DE QUEL HABITAT DÉGRADÉ PARLE-T-ON ?

A - DÉFINITIONS DE L'HABITAT INDIGNE, INSALUBRE ET NON DÉCENT

B - LES TEXTES RELATIFS A LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET

A - CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET URBAINES

B - ÉVALUATION DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI) DU LOIRET

PARTENAIRES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET

LEXIQUE DES SIGLES





LE PDALPD, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a le droit à une aide de la collectivité. Ainsi, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) matérialise cette aide et accorde une priorité « aux personnes et familles sans aucun

logement, menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans les taudis ou des habitations insalubres, précaires ou de fortune ».

La loi du 31 mars 1990 rappelle que le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Cette loi a ainsi officialisé l'existence des PDALPD et les a rendus obligatoires dans tous les départements. L'État et le Conseil général en sont les co-pilotes.

Dans un contexte où la résolution de la crise du logement est devenue une priorité nationale, la lutte contre l'habitat indigne et non décent s'inscrit de fait comme une action majeure de l'autorité publique. Le PDALPD doit inclure désormais une action dédiée à la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et non décent.

Dans le Loiret, les premiers PDALPD n'avaient pas intégré cette problématique. Les situations d'habitat indigne sont ainsi restées mal connues, fragmentaires et traitées sans cohérence d'ensemble ; les remontées au cas par cas de ces situations rendent difficile la connaissance de l'ampleur du phénomène.

Ainsi le PDALPD 2008-2013 intègre une action dédiée à la LHI (l'action 9). Elle est co-pilotée par la Délégation Territoriale du Loiret (DT45) et la Direction Départementale des Territoires (DDT). Une instance de coordination réunissant les partenaires concernés sera mise en place. Elle vise à faciliter l'observation, la mobilisation et la construction des politiques et outils adaptés, en tenant compte des compétences des différents partenaires : DT45, DDT, délégataires des aides à la pierre, organismes payeurs des allocations logement...

Cela se traduit par un plan d'action visant :

- la coordination des différents partenaires en phase de traitement des situations, avec en particulier le développement d'outils d'analyse et financiers,
- la mise en place d'un guichet unique de repérage des logements dégradés,
- des actions d'information et de formations, visant la prévention de telles situations.

Ces actions qui se veulent opérationnelles permettront d'alimenter l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation prévu par le décret de 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD et repris dans l'article 95 de la loi « Boutin » qui rend obligatoire pour les autorités publiques la transmission des données dont elles disposent.

DE QUEL HABITAT DÉGRADÉ PARLE-T-ON ?

A - DÉFINITIONS DE L'HABITAT INDIGNE, INSALUBRE ET NON DÉCENT

Le PDALPD oriente dans son action 9 la mobilisation des acteurs dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre mais aussi non décent. Ces trois notions méritent d'être précisées. Leurs définitions reposent sur des bases juridiques.

● L'habitat indigne

L'habitat indigne est la notion la plus large qui englobe l'habitat insalubre, mais aussi l'habitat précaire, les locaux ayant du plomb accessible et les immeubles menaçant ruine. La loi « Boutin » du 25 mars 2009 donne désormais une définition juridique de l'habitat indigne.

« Entrent aujourd'hui dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le



traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.» Sont donc visés les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, les locaux suroccupés du fait du logeur et tous les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité. Une précision est apportée sur le fait que les risques peuvent être générés par des éléments de structure ou des équipements à usage commun, quel que soit leur état (analyse faite par l'Agence Nationale d'Information sur le Logement : l'ANIL). La notion d'habitat indigne est donc élargie par rapport à celle anciennement définie par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) en intégrant notamment les logements qui font l'objet d'une injonction du maire en application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

● L'habitat insalubre

Un logement insalubre est par nature indigne. L'insalubrité est une notion dont le fondement légal se trouve dans le code de la santé publique (CSP ; art. L1331-26) et est de la compétence du préfet. Le caractère insalubre d'un logement résulte de l'appréciation des effets de l'état dégradé du bâti et/ou de l'absence d'équipements indispensables sur la santé des occupants. La santé doit être comprise dans ses déterminants de bien-être physique et social mais aussi mental. Le caractère d'insalubrité aboutit à une décision préfectorale prescrivant des travaux accompagnés le cas échéant d'une interdiction temporaire d'habiter. Dans le cas d'une interdiction définitive d'habiter, on parle d'insalubrité irrémédiable.

● L'habitat non décent



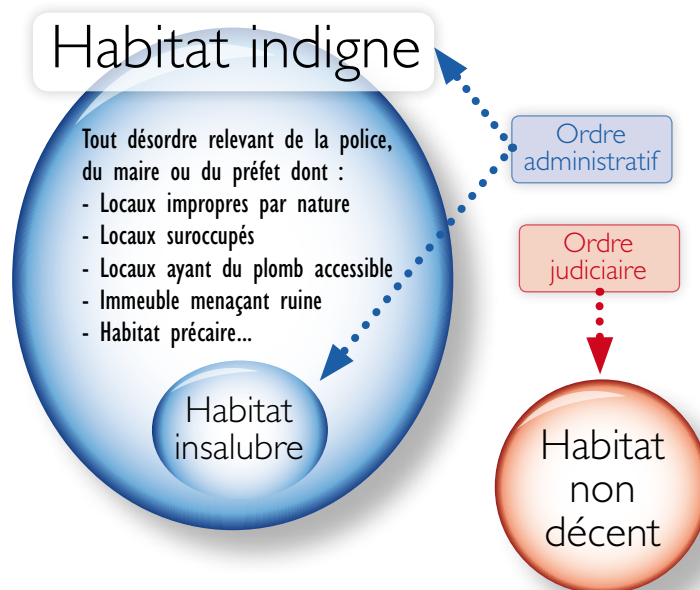
L'habitat non décent ne relève pas de la police administrative. Il implique l'ordre judiciaire. Il s'agit d'une notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs. Un propriétaire a l'obligation de louer un logement décent.

Les critères techniques définissant un logement décent sont listés dans le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ce décret définit les conditions auxquelles doit satisfaire le logement au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires. Il précise également les éléments d'équipement et de confort indispensables à la décence d'un logement.

Les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) et les Mutualités Sociales Agricoles (MSA) sont chargées du contrôle de la décence des logements mis en location dont les allocataires bénéficient d'aides au logement.

C'est au locataire de demander au propriétaire la remise en état de décence de son logement. En cas de refus ou de contestation de ce dernier, seul le juge d'instance est compétent pour prescrire au bailleur les travaux nécessaires pour assurer la décence et, le cas échéant, réduire le montant du loyer, le suspendre et suspendre le bail. La Commission Départementale de Conciliation (CDC) peut également concilier « les parties en litige » en leur offrant la possibilité de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution sans devoir passer devant un tribunal.

Distinction juridique entre l'habitat indigne, insalubre et non décent



Les notions d'habitat indigne, insalubre et non décent sont donc distinctes d'un point de vue juridique. Les acteurs fondés à intervenir dans l'un ou l'autre cas sont définis par les textes. Selon la nature des désordres constatés dans un logement, ce sont des procédures juridiques différentes qui s'appliquent.

Cependant, un même logement peut faire l'objet d'une ou plusieurs procédures simultanées. En effet, une situation peut relever, par exemple, à la fois :

- de la police générale du maire qui interviendra au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) afin de faire respecter les règles générales d'hygiène,
- de la police spéciale du préfet fondée sur le code de la santé publique,
- et parallèlement, d'un traitement devant la justice civile dans le cadre des rapports locatifs.

Ainsi, il importe de connaître les acteurs qui interviennent selon les désordres dont relève le logement.

Un lien existe désormais entre l'insalubrité et la non décence puisque l'article L. 1331-28 du CSP précise dans son paragraphe II que lorsque l'insalubrité a été jugée réparable par le Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), l'arrêté peut contenir des prescriptions relatives aux équipements de décence visés à l'article 3 du décret du 30 janvier 2002. Ces équipements sont, dans les faits, aux nombres de ceux contenus par ailleurs dans le RSD.

B - LES TEXTES RELATIFS À LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le PDALPD

- Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
- Loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (art. 60, 61 et 65)
- Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)
- Loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (dite Loi DALO)
- Décret du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

L'habitat Insalubre

- Code de la santé publique :
 - Procédure insalubrité immeuble : L.1331-26 et 26-1
 - Locaux inhabitables par nature (caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture et autres locaux) : L.1331-22
 - Locaux impropres à l'habitation compte tenu de l'usage qui en est fait : L.1331-24
 - Périmètres d'insalubrité : L.1331-25
 - Dangers sanitaires ponctuels : L.1311-4
 - Locaux en sur-occupation du fait du logeur : L.1331-23
- Code de la construction et de l'habitation : articles L.521-1 à 521-4 : droit des occupants.

L'habitat indigne

Fondement et définition de l'habitat indigne :

- Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : article 4
- Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Code général des collectivités territoriales : Police générale du maire : art. 2212-2
- Code de la construction et de l'habitation :
 - Péril : articles L.511-1 à 6 relatifs aux bâtiments menaçant ruine
 - Sécurité des hôtels et hôtels meublés : articles L.123-1 à 4
 - Sécurité des équipements communs des immeubles à usage d'habitation : art. L.129-1
- Code de la santé publique :
 - Police du maire relative au contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène fixées en application du chapitre I du titre I du livre III du CSP
 - articles L.1334-1 à 11 relatifs à la lutte contre la présence de plomb
- Règlement sanitaire départemental (pris par arrêté préfectoral et institué par l'article L.1311-2 du CSP).

L'habitat non décent

- Loi du 6 juillet 1989 (loi Mermaz) définissant les rapports locatifs
- Code civil : article 1719 (obligation du bailleur) - article 1728 (obligation du preneur)
- Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.



LES CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET

(DONNEES PPPI / OBSERVATOIRE DE L'HABITAT)

A - CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET URBAINES

Avec une population estimée par l'INSEE à plus de 650 000 habitants en 2007, le Loiret est le département le plus peuplé de la région Centre. Les analyses faites entre les années 1999 et 2005 montrent une croissance départementale (+3,8 %) proche de celle constatée au niveau national (+4 %) mais bien supérieure à celle de la région (+2,3 %). Cependant, ce dynamisme est notable dans la zone d'emploi d'Orléans mais tend à diminuer depuis 2006. En parallèle, la progression des ménages est trois fois plus rapide que celle de la population. L'augmentation du nombre de familles monoparentales, de jeunes adultes qui quittent le domicile parental et de personnes vivant seules concourent à ce constat.

Les caractéristiques sociodémographiques et urbaines contribuent à expliquer l'émergence de phénomènes d'exclusion et leurs localisations sur le département. Elles peuvent être synthétisées ainsi :



- l'augmentation de la population conjuguée à la diminution de la taille des ménages se traduit par des besoins en logements plus importants,
- malgré une baisse du chômage jusqu'en 2006, le taux de précarité (= nombre d'allocataires à bas revenus / nombre de ménages de moins de 65 ans) a augmenté de 14 % entre 2002 et 2006 (données CAF),
- même s'ils sont dans leur majorité locataires du parc social, les ménages à très faibles ressources se retrouvent dans tous les différents parcs : parc privé, parc locatif privé et parc locatif social. Il est à noter que le parc locatif privé est sous représenté en milieu rural,
- on observe une forte représentation des propriétaires occupants (60 %), leur pourcentage étant d'autant plus élevé que l'on s'éloigne de l'agglomération d'Orléans.

B - ÉVALUATION DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI) DU LOIRET

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un indicateur statistique élaboré conjointement par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction (DGUHC) à partir des données issues du fichier FILOCOM (base de données sur les logements et leur occupation) de la Direction Générale des Impôts. Il s'agit d'identifier des logements susceptibles d'être « indignes ». Ce pré-repérage permet ainsi de cibler les politiques de résorption de l'habitat indigne sur certains territoires.

Cependant, la lecture des résultats impose une grande prudence : il ne s'agit que d'une première étape qui doit être complétée dans un second temps par un repérage plus fin

sur le terrain. Toutefois, même s'il surévalue généralement l'habitat indigne, l'indicateur du PPPI permet d'identifier des territoires qui accueillent une part importante de ménages connaissant des situations sociales difficiles.

L'Observatoire de l'habitat du Loiret fournit ainsi une analyse du logement indigne dans le département à la date de 2007. Ce sont 13 984 résidences principales potentiellement indignes qui étaient alors dénombrées, soit environ 6 % du parc privé (les logements potentiellement indignes sont identifiés à partir de FILOCOM sur la base de l'état du logement et du niveau de revenu des occupants). L'agglomération d'Orléans concentre plus de 30 % de ces logements.



Il faut noter que le nombre de résidences principales potentiellement indignes est en diminution constante depuis 2003 : il a reculé de 11 % entre 2003 et 2005 et à nouveau de 5,5 % entre 2005 et 2007. Les avancées législatives et réglementaires qui ont eu lieu depuis 2000, ainsi que la coordination progressive entre les partenaires ont probablement contribué à cette réduction.

Les logements susceptibles d'être indignes sont autant occupés par des propriétaires que par des locataires. Cependant, c'est dans le parc locatif que l'on relève la part du PPPI la plus importante : 11 % de locataires contre seulement 4 % chez les propriétaires occupants. Le constat est encore plus prégnant dans les secteurs très denses comme l'est de l'agglomération d'Orléans, mais doit être nuancé par le fait que le parc locatif privé y est plus important.

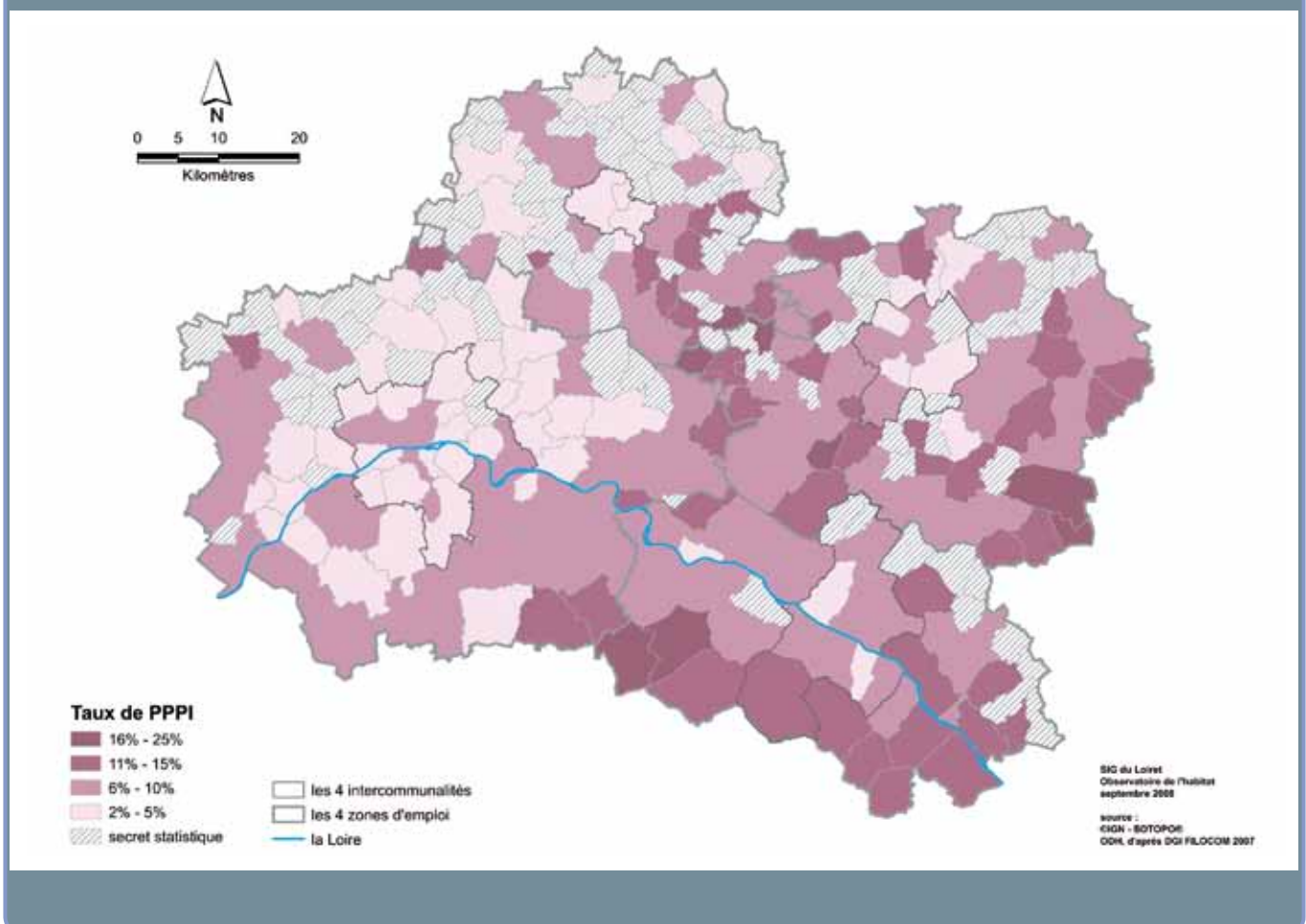
Deux profils de ménage semblent plus concernés par l'habitat potentiellement indigne dans le département :

- les personnes seules et âgées, propriétaires de leur logement, situées plutôt dans les zones rurales,
- les jeunes ménages d'une ou deux personnes, locataires d'un petit logement implanté en milieu urbain.

Toutefois, les situations d'habitat indigne restent difficiles à repérer et à traiter et ce pour de multiples raisons. Tout d'abord, les logements concernés sont mal connus, d'autant plus que ces situations sont souvent tolérées par les occupants. Le signalement de tels logements fait l'objet de réticence de la part des occupants comme de celle des travailleurs sociaux (assistantes sociales, aides à domicile,...).

L'essentiel du parc potentiellement indigne se situe dans le centre et la frange est du département : bassins d'emploi de Gien et Montargis.

LA PART DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2007



PARTENAIRES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET

De nombreux partenaires interviennent ou peuvent intervenir dans la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI). Ces acteurs, dont les modes opératoires différents, concourent tous à l'amélioration de l'habitat dégradé tout en répondant à des enjeux spécifiques.

Ce sont les mesures de police administrative et les actions incitatives comme les financements qui constituent les interventions les plus appliquées pour le traitement d'une situation d'habitat indigne.

Les opérations d'aménagement foncier permettent également un traitement plus élargi. De même, le champ du code civil, des lois relatives aux rapports locatifs et du droit des occupants constituent des éléments clef pris en compte dans le traitement.



Ce guide détaille les missions, les modalités d'intervention ainsi que les coordonnées des principaux partenaires de la LHI. Ces informations figurent dans 16 fiches jointes au présent guide.

L'ensemble de ces partenaires peuvent ainsi être déclinés selon les « catégories » suivantes :

Acteurs assurant le rôle de conseil, d'information pour le public et /ou les partenaires

- ▷ l'ADIL
- ▷ l'AML

Acteurs menant des actions coercitives ou de contrôles pour le respect du logement : digne, salubre et décent

- ▷ la CAF
- ▷ la DT45
- ▷ la DDT
- ▷ la MSA
- ▷ le SCHS d'Orléans
- ▷ le maire (voir fiche ville d'Orléans et AML)

Acteurs menant des politiques incitatives et/ou foncières pour l'amélioration de l'habitat privé

- ▷ l'Anah
- ▷ le Conseil général du Loiret
- ▷ la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire
- ▷ la DDT
- ▷ le SIREs

Acteurs intervenant pour le relogement, l'hébergement et l'accompagnement social de la personne

- ▷ la DDCS
- ▷ le maire (voir fiche CCAS)
- ▷ le SIREs

Autres acteurs assurant l'accompagnement technique ou financier de la personne et /ou des partenaires

- ▷ • dans le domaine technique : - l'UDAH-PACT
- ▷ • dans le domaine financier : - le CIL Val de Loire
- la SACICAP

LEXIQUE DES SIGLES

ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement	EPCI	Établissements Publics de Coopération Intercommunale
AHU	Accompagnement et Hébergement Urbain	FUL	Fonds Unifié pour le Logement
AML	Association des Maires du Loiret	HLM	Habitation à Loyer Modéré
AMO	Assistance à Maitrise d'Ouvrage	INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat	LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
ANIL	Agence Nationale d'Information sur le Logement	MSA	Mutualité Sociale Agricole
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine	OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
APL	Aide Personnalisée au Logement	PB	Propriétaire Bailleur
ARS	Agence Régionale de Santé	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
CAF	Caisse d'Allocations Familiales	PIG	Programme d'Intérêt Général
CAH	Comité d'Amélioration de l'Habitat	P/L	Propriétaire/Locataire
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale	PO	Propriétaire Occupant
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PNLHI	Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
CDAHR	Comité de Développement d'Aménagement et d'Habitat Rural	PLH	Programme Local Habitat
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
CDC	Commission Départementale de Conciliation	PSLA	Prêt Social Location Accession
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales	PSL	Plan Solidarité Logement
CIF	Crédit Immobilier de France	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
CIL Val de Loire	Comité Interprofessionnel du Logement Val de Loire	RSA	Revenu de Solidarité Active
CLAH	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat	RSD	Règlement Sanitaire Départemental
CNAF	Caisses Nationale d'Allocations Familiales	SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques	SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
CREP	Constat de Risque d'Exposition au Plomb	SIRES	Service Immobilier Rural et Social
CSP	Code de la Santé Publique	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
DALO	Droit Au Logement Opposable	UDAF	Union Départementale des Associations Familiales
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale	UDAH-PACT	Union Départementale d'Aménagement et d'Habitat-Pact
DDT	Direction Départementale des Territoires	UESAP	Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété
DGUHC	Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction	UTS	Unités Territoriales de Solidarité
DT45	Délégation Territoriale du Loiret	UNPI	Union Nationale de la Propriété Immobilière
ENL	Engagement National pour le Logement		



GUIDE « QUI FAIT QUOI EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET »

Publication : ARS du Centre - Délégation Territoriale du Loiret

Rédaction : Caroline Nicolas - Julien Fecherolle

Conception et réalisation graphique : Nicolas Gaultier • **Illustrations :** Christian Hirlay

Impression : Prevost Offset

Octobre 2010



ADIL
(AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE
LOGEMENT)

Intervient pour :

Améliorer
le logement

Accompagner
les locataires

Accompagner
les propriétaires
bailleurs publics
et privés

Accompagner
les propriétaires
occupants

Autre :
Formation /
conseil juridique
pour les acteurs
locaux

MISSIONS :

L'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL) et les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) ont été créées par la circulaire du 10 septembre 1975. Leur fondement législatif repose sur la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains dite loi SRU (CCH : art. L.366-1 et R.366-6 et suivants).

L'objet de ces agences est d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et leurs obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété.

L'ADIL est présente dans le Loiret depuis 2004. Association loi 1901, elle a été créée à l'initiative conjointe du Conseil général et de l'État. Des représentants des bailleurs sociaux et privés, des collectivités locales, des organismes bancaires et des organismes représentant les familles et les consommateurs siègent également à son conseil d'administration. Plus de quarante partenaires y sont adhérents. Le champ d'intervention de l'ADIL comprend notamment tout ce qui relève de l'ordonnance du 15 décembre 2005 ratifiée par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL). À ce titre, son action porte sur tous les types d'habitat dégradé.



Coordonnées :

**Agence Départementale d'Information
sur le Logement du Loiret**

1, rue de l'Université
45000 Orléans
Tél. : 02 38 62 47 07
Fax : 02 38 77 08 10
www.anil.org

Personne ressource :

Magali BERTRAND
Directrice de l'ADIL du Loiret
adil45@wanadoo.fr

Participation aux instances :

- PDALPD en tant qu'animateur de l'ensemble des actions
- Commission Départementale de Conciliation (CDC)
- Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de l'agglomération d'Orléans et du Conseil général, en tant que personne qualifiée dans le domaine du logement

- Commission d'Amélioration de l'Habitat (CAH)
- Comité Régional de l'Habitat (CRH)

Réseaux d'acteurs :

L'ADIL est en contact avec l'ensemble des acteurs départementaux intervenant sur l'habitat. Seuls quelques uns sont cités ici :

- Observatoire de l'habitat : co-porté par l'ADIL et le Conseil général
- CAF / DT45 / DDT : convention signée en 2009 pour échanger des informations dans le cadre de la lutte contre les logements non décents et indignes sur le département du Loiret
- UDAH-PACT et Urbanis
- Travailleurs sociaux

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

Information du public : locataires, propriétaires occupants et bailleurs privés

Les informations dispensées par l'ADIL sont relatives aux aspects juridiques comme les relations ou les obligations des locataires et propriétaires, mais aussi techniques comme l'achat d'un terrain, la conception de sa maison, les techniques d'isolation et de basse consommation énergétique... L'ADIL informe également sur les aspects financiers comme les aides existantes suivant la situation du demandeur : plafonds de ressources, commune du bien, état et âge du bien...

Les relations entre propriétaires et locataires représentent la plus grande part des interventions de l'ADIL.

Concernant la **lutte contre l'habitat dégradé**, l'ADIL s'inscrit dans l'accompagnement de la recherche de solutions amiables entre parties. Elle facilite l'accès aux droits de tous les usagers (locataires ou propriétaires) et bailleurs qui rencontrent des problèmes d'insalubrité, de péril ou de non respect des normes de décence.

- **Actions auprès du locataire** : l'ADIL l'informe de ses droits et de ses obligations en particulier l'entretien du logement et l'importance de la continuité du paiement des loyers pour l'engagement de toute démarche administrative ou pénale à l'encontre du propriétaire. Elle l'informe également des obligations du propriétaire. Elle fait connaître au locataire les aides disponibles pour le bailleur pour la réalisation des travaux d'amélioration du logement. Si le logement est dit non décent, l'ADIL incite le locataire à signaler la situation à la Caisse d'Allocation Familiale (CAF). S'il s'agit d'un habitat indigne ou insalubre, elle l'oriente vers l'administration concernée, suivant le(s) désordre(s) : mairie, Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) ou DT45.
- **Actions auprès du propriétaire** : de la même façon, l'ADIL l'informe des droits et devoirs de chaque partie et des différentes procédures ayant trait à l'habitat dégradé.
 - Bailleur** : l'ADIL l'informe des conditions d'obtention des subventions disponibles auprès de l'État et de ses délégataires au titre des aides à la pierre pour la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, de péril, ou pour la mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, ainsi que des financements complémentaires des collectivités territoriales (Conseil général et territoires d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou OPAH). Un document spécifique a été édité à cette fin. Elle propose au propriétaire de prendre contact avec l'UDAH Pact / Urbanis en cas d'OPAH ou vers l'UDAH-Pact au titre de sa possible mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage des particuliers. Elle informe également le bailleur des aides complémentaires disponibles, selon sa situation, auprès des CAF/MSA et du 1% logement.
 - Occupant** : elle lui transmet les mêmes informations, avec les conditions réservées aux propriétaires occupants. Un document dédié a également été imprimé par l'ADIL. Les personnes qui n'ont pas de possibilité d'accès au circuit bancaire classique sont signalées aux Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP).

Appui aux partenaires

- **Information des partenaires** : Elle met à leur disposition les informations relatives aux évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles concernant l'habitat. Les acteurs locaux peuvent solliciter l'ADIL pour la réalisation d'une expertise juridique des questions relevant du traitement de l'habitat indigne. Les associations, les élus, les services de l'État, les travailleurs sociaux, ou encore la CAF et la MSA la consultent pour des analyses portant sur de nombreux sujets : le statut d'occupation des locataires, la validité de leur titre d'occupation, le droit à indemnisation du préjudice subi en raison des désordres, les recours indemnitaires complémentaires, les protections possibles selon la procédure envisagée pour traiter l'habitat dégradé, avant et après la prise d'un arrêté (droit à hébergement ou relogement, suspension des loyers et du bail...).
- **ADIL : partenaire-relais des acteurs départementaux** : Relai pour de nombreux acteurs locaux, elle oriente les particuliers vers les partenaires financiers gestionnaires de subventions ou de prêts aidés. Elle renvoie notamment vers l'Anah, l'UDAH-Pact ou Urbanis pour les demandes de subvention de travaux, vers les services sociaux ou encore le Service Immobilier Rural et Social (SIREs). Elle peut également informer la SACICAP de situations nécessitant son intervention. Habiter dans un logement indigne ou insalubre étant un motif de recours devant la commission de médiation de la DALO (Droit Au Logement Opposable), l'ADIL y dirige tout dossier susceptible d'en relever. En parallèle, afin de ne pas déresponsabiliser le propriétaire bailleur, l'ADIL incite l'occupant à faire un signalement auprès de l'administration compétente (ARS/ SCHS ou mairie selon les situations).
- **Formation des professionnels** pour les volets juridiques relatifs à l'habitat. Depuis 2004, l'ADIL a dispensé des formations auprès des travailleurs sociaux, souvent en binôme avec des acteurs départementaux (DT45 (ex-DDASS), SCHS, SACICAP). Elle organise et anime également des journées thématiques traitant de thèmes juridiques liés à l'habitat.

AML

(ASSOCIATION DES MAIRES DU LOIRET)

AML
(ASSOCIATION
DES MAIRES
DU LOIRET)

Intervient pour :

- Améliorer le logement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre : Formation / Information / Conseil juridique aux élus municipaux

MISSIONS :

L'Association des Maires du Loiret, ou AML, est une association qui regroupe les 334 communes du département ainsi que 23 structures intercommunales à fiscalité propre : communautés d'agglomération et communautés des communes. Depuis sa création, des liens de solidarité entre les adhérents se sont créés dans le but d'échanger les connaissances et les expériences dans de nombreux domaines de l'action municipale. Les missions principales de l'AML reposent ainsi sur l'information, la formation et l'assistance juridique aux adhérents afin de faciliter l'exercice de leurs fonctions. La structure, aujourd'hui constituée d'une équipe de 6 personnes dont 2 chargés d'études juridiques, assure essentiellement un rôle de conseil.

L'association, dotée d'un comité directeur, est financée en partie par les cotisations de ses adhérents mais aussi par des subventions du Conseil général du Loiret et par des subventions privées. Une affiliation à l'Association des Maires de France (AMF) qui réunit près de 34 000 maires au niveau national permet à l'AML d'assurer un relais de l'information et de l'expérience locale au niveau national et inversement.

L'AML peut également se porter partie civile aux côtés des élus municipaux agressés dans l'exercice de leurs fonctions mais en aucun cas, elle n'assure leur défense.

Dans le domaine de l'habitat, l'AML intervient par des actions de conseil, de formation, d'orientation et d'assistance aux maires. Cette intervention porte sur tous les types d'habitat dégradé.



Coordonnées :
Association des Maires du Loiret
8, rue Escures
45000 Orléans
Tél. : 02 38 54 45 46
Fax : 02 38 54 90 94
www.aml45.asso.fr

Personnes ressource :
Brigitte BURDIN
Directrice de l'AML

Maité CAUSSE et Emmanuel SALAUN
Chargés d'études juridiques
AM.loiret@aml45.asso.fr

Participation aux instances :
PDALPD : participe à l'action n°9

Réseaux d'acteurs :

- L'ADIL
- DT45
- Élus municipaux : L'AML est en contact avec l'ensemble des maires du département et autres élus municipaux nécessitant un appui dans le domaine de l'habitat.
- Conseil général

INFORMATIONS



MODALITÉS D'INTERVENTION :

Le rôle du maire dans les procédures d'éradication de l'habitat dégradé est un rôle clé. Au plan local, le maire constitue l'un des maillons indispensables dans la chaîne d'acteurs. Il est aussi médiateur pour la gestion de différends d'ordre privé en matière d'habitat.

Lorsqu'il est acteur dans le traitement d'un logement ou immeuble dégradé ou présentant des désordres ponctuels de salubrité publique (RSD), le maire dispose de pouvoirs de police générale (art L.2212-2 du code général des collectivités territoriales) ou de police spéciale (art L.2213-24 du code général des collectivités territoriales ; L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, l'AML apparaît auprès des élus comme un partenaire d'appui.

● Information, assistance et conseils juridiques des élus

Les procédures et les acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé sont nombreux et le maire n'est pas toujours l'autorité compétente. L'AML peut ainsi orienter les élus et les renvoyer, suivant la situation décrite, vers l'autre autorité compétente, le préfet (dont la police spéciale est mise en œuvre par la DT45 par délégation).

De ce fait, pour orienter les élus le plus efficacement possible, l'association doit alors disposer d'un maximum d'éléments sur le logement, y compris une certaine connaissance exacte du terrain comme des éléments techniques. Les conseillers juridiques ne se déplacent jamais sur le terrain pour ce genre de situation. Les échanges doivent permettre aux conseillers d'orienter le maire vers la bonne procédure.

Aujourd'hui la totalité des maires du département connaît les actions de conseil et d'appui des juristes de l'association. La croissance très marquée des demandes adressées au service de conseil juridique en témoigne. Les maires disposent désormais d'outils pour identifier la chaîne d'acteurs intervenant dans le domaine de la prévention et du traitement de l'habitat dégradé. Ils peuvent se positionner et agir dans ce domaine et connaissent mieux les procédures.

L'AML n'a pas pour mission d'informer, conseiller ou appuyer les particuliers dans leurs rapports privés.

● Formation des élus municipaux

Depuis le 23 juillet 2003, l'AML est agréée par le ministère de l'Intérieur pour dispenser des formations aux élus locaux. De nombreux thèmes sont ainsi proposés. Des formations plus spécifiques peuvent également être organisées à l'attention des conseillers municipaux ou communautaires et portent sur de nombreuses thématiques de l'action municipale ; les volets juridiques relatifs à l'habitat peuvent être traités.

Au préalable, une action de formation sur le thème de l'habitat indigne a été menée en 2004 par la DDASS (aujourd'hui DT45) pour l'AML.

● Publications

Des bulletins d'informations, « AML Info », à destination des élus sont édités tous les 2 mois. Ces bulletins abordent l'actualité ainsi que de nombreuses thématiques de l'action municipale. Des articles relatifs à l'habitat dégradé, la responsabilité des élus et toutes les problématiques qui l'entourent peuvent parfois figurer dans ces bulletins.

Au début de chaque mandat municipal, un ouvrage de plusieurs centaines de pages est publié. Ce document nommé l'Officiel des élus et des collectivités du Loiret présente de multiples informations sur les communes et sur les élus.

Par ailleurs, un recueil des réponses formulées par le service conseil dans l'année évoque les différentes missions des maires et abordent pour certaines d'entre elles l'action publique du maire dans la lutte contre l'habitat dégradé.



ANAH

(AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT)

délégation locale

Fiche

3

ANAH
(AGENCE
NATIONALE
DE L'HABITAT) :
délégation locale

Intervient pour :

- Améliorer le logement : financièrement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre : assistance à maîtrise d'ouvrage et subventions pour les OPAH

MISSIONS :

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), organisme public sous tutelle du ministère du logement, existe depuis 1970.

Les délégations locales de l'Anah sont présentes dans chaque département. Elles comprennent du personnel de la Direction Départementale des Territoires.

Le délégué local de l'Anah est le préfet de département.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 a constitué une réforme importante pour l'Anah en lui confiant le financement de toutes les aides à la réhabilitation du parc privé (occupant et locatif). L'objectif consiste en :

- le développement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés destinés aux personnes à revenus modestes,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- l'aide aux propriétaires occupants modestes,
- l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap,
- et l'amélioration de la performance énergétique des logements.

L'Anah reçoit à ce titre une dotation budgétaire annuelle de l'État destinée à subventionner les propriétaires privés qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements de plus de quinze ans, logements qu'ils occupent – s'ils remplissent les conditions de ressources définies – ou qu'ils louent. Ces subventions correspondent aux aides accordées par l'État dans le cadre des aides à la pierre¹.

L'Anah joue de plus un rôle important auprès des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) en finançant la mise en œuvre des opérations programmées en matière d'habitat : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG).

***Les aides à la pierre :** deux systèmes de financement coexistent. Un système spécifique est prévu pour les logements du secteur locatif social public détenus par les organismes HLM et les collectivités locales ; un autre concernant les logements du parc privé, les aides aux propriétaires occupants et celles qui concernent l'amélioration du parc locatif privé. C'est pour ces dernières que l'Anah intervient.*

Coordonnées :

Agence nationale de l'habitat
Délégation locale du Loiret

Cité Administrative

131 rue du Faubourg Bannier • 45000 ORLEANS

Tél. : 02 38 52 47 75 • Fax : 02 38 52 47 41

www.anah.fr/

Personne ressource :

Christine BOUR

Responsable de l'unité Anah/AQC à la DDT

christine.bour@developpement-durable.gouv.fr

Participation aux instances :

- PDALPD
- OPAH
- CLAH du département et de l'agglomération d'Orléans Val de Loire

Réseaux d'acteurs :

- Collectivités territoriales : délégataires et celles maîtres d'ouvrage d'une OPAH sur leur territoire
- UDAH-Pact / Urbanis : dans le cadre des OPAH où ils sont opérateurs (en plus pour l'UDAH-Pact, dans le cadre de la mission d'AMO auprès des particuliers)
- ADIL
- SIRES
- Représentants des propriétaires bailleurs et des locataires
- Professionnels du bâtiment / artisans
- Associations à caractère social (Habitat et Humanisme, AHU,...)

INFORMATIONS



MODALITÉS D'INTERVENTION :

Aides financières à l'amélioration de l'habitat privé (aides à la pierre)

● Conditions d'attribution des subventions aux propriétaires privés qui réalisent des travaux

Dans le Loiret, le Conseil général et l'agglomération d'Orléans Val de Loire sont délégataires des aides à la pierre pour le compte de l'État sur leurs territoires respectifs. Il s'agit d'une possibilité prévue par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL). Désormais la délégation départementale de l'Anah assure l'instruction des dossiers de demande de subvention en vue de leur étude par les Commissions Locales de l'Habitat (CLAH).

Les taux de subvention pratiqués par les délégataires pour les aides à la pierre sont adaptés localement par les délégataires, dans les limites fixées par l'Anah au niveau national ; ces aides déléguées de l'Anah sont complétées par les aides propres mises en place par les délégataires et les collectivités maîtres d'ouvrages d'opérations programmées.

Ces subventions s'adressent :

- aux propriétaires occupants à ressources modestes (soumises à plafond), qui, en contrepartie s'engagent à occuper le logement au moins 6 ans,
- aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à conventionner leur logement pour une durée d'au moins 9 ans.

Lorsqu'un bailleur conventionne son logement, il s'engage à respecter un loyer maximal et à accueillir des personnes dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé dans la convention. Les plafonds de loyers ont été établis localement par les CLAH en fonction des loyers de marché et à partir d'une instruction du 31 décembre 2007, les subventions accordées étant proportionnelles au caractère social du logement. Ils sont révisés chaque année.

L'Anah participe à travers ses financements à une lutte renforcée contre l'habitat indigne sur le département. Des subventions à taux plus élevés sont attribuées pour les travaux permettant de remédier à des situations d'insalubrité, de péril et de saturnisme lié à la présence de peintures au plomb. Des logements qui, d'après leurs désordres, présentent un caractère insalubre mais ne font pas l'objet de procédure administrative peuvent bénéficier de ces subventions majorées de l'Anah. Le caractère insalubre du logement est alors déterminé par un opérateur lors d'une visite. Depuis 2009, l'Anah a introduit une nouvelle catégorie de « logements très dégradés ». Entrent dans cette catégorie les logements qui nécessitent des travaux d'un montant important pour la création d'au moins deux éléments de confort. Ces logements ne font pas l'objet de subventions majorées.

● Instruction des dossiers de demande de subvention

Les dossiers arrivent à l'Anah selon plusieurs circuits :

- par les particuliers qui les déposent directement à la délégation de l'Anah ;
- lorsqu'un territoire est couvert par une opération programmée (OPAH ou PIG) : les dossiers transitent par l'opérateur qui en assure le volet technique (Urbanis ou UDAH-PACT pour les opérations en cours dans le Loiret) qui pré-instruit alors le dossier et le transmet à l'Anah ;
- en dehors des opérations d'amélioration de l'habitat : l'UDAH-PACT peut réaliser de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès des particuliers qui le souhaitent.

L'instruction des dossiers par l'Anah est effectuée pour le compte des délégataires des aides à la pierre en vue de leur examen en CLAH. Elle consiste en une vérification administrative, technique, au travers de la cohérence des travaux prévus et financière.

À cette instruction, s'ajoute la préparation d'une convention pour le logement à l'attention des propriétaires bailleurs. Dès lors qu'un dossier est accepté, le délégataire envoie une notification au propriétaire. Une fois les travaux réalisés, et après contrôle de leur réalisation, et vérification des conditions de location pour les dossiers des bailleurs, l'Anah verse le montant de la subvention au propriétaire.

● Conditions d'attribution des subventions aux communes qui réalisent des travaux d'office en cas d'insalubrité ou de péril

Les communes peuvent prendre en charge les travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril, en cas de défaillance du propriétaire, selon les mêmes conditions qu'exposées ci-dessus.

La commune perçoit la subvention et procède au recouvrement du montant des travaux auprès du propriétaire.

Promotion et soutien des OPAH sur le territoire : soutien du repérage de l'habitat indigne

La délégation de l'Anah appuie les délégataires et les EPCI pour l'assistance à la mise en œuvre d'opérations programmées. Désormais l'octroi d'une subvention pour la mise en œuvre d'une opération programmée est conditionné à l'engagement d'un volet spécifique de repérage de l'habitat indigne qui doit être intégré dès la phase d'étude pré-opérationnelle. Les subventions accordées par l'Anah pour ces études ont été réévaluées pour tenir compte de cette nouvelle obligation. Il en est de même pour les dispositifs de suivi-animation qui intègrent un volet habitat indigne.

L'Anah a édité un « référentiel ingénierie » à destination des maîtres d'ouvrages des opérations d'amélioration de l'habitat.

ARS DU CENTRE (AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ) • DT45 (DÉLÉGATION TERRITORIALE DU LOIRET)

Fiche

4

ARS DU CENTRE
(AGENCE
RÉGIONALE
DE SANTÉ)
DT45
(DÉLÉGATION
TERRITORIALE
DU LOIRET)

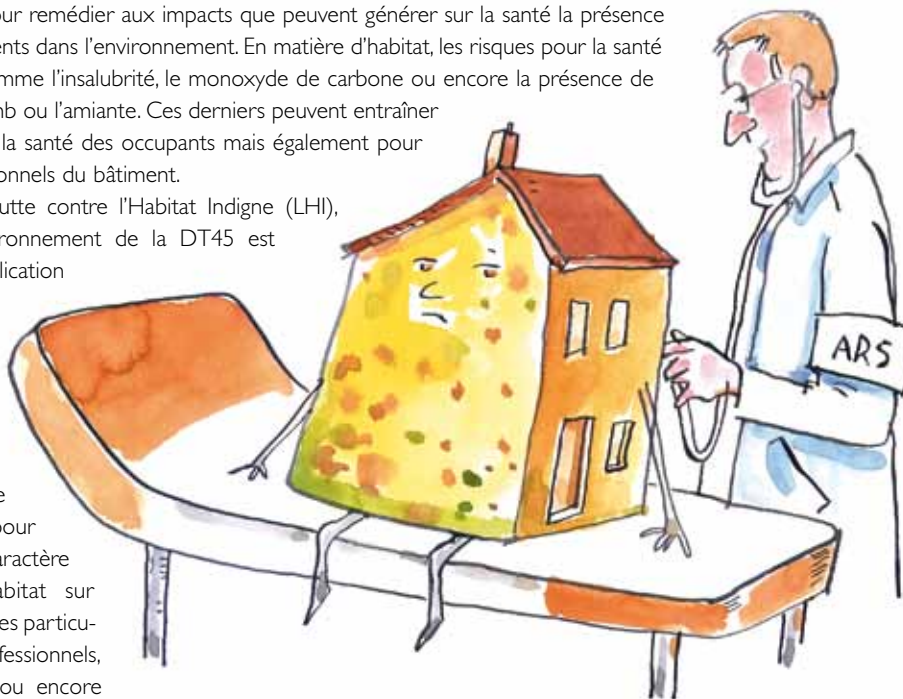
Intervient pour :

- Améliorer le logement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre : actions de sensibilisation / formation

MISSIONS :

La Délégation Territoriale du Loiret (DT45), rattachée à l'Agence Régionale de Santé (ARS) a compétence pour remédier aux impacts que peuvent générer sur la santé la présence de certains éléments dans l'environnement. En matière d'habitat, les risques pour la santé sont multiples comme l'insalubrité, le monoxyde de carbone ou encore la présence de peintures au plomb ou l'amiante. Ces derniers peuvent entraîner des risques pour la santé des occupants mais également pour celle des professionnels du bâtiment.

En matière de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), l'unité santé-environnement de la DT45 est chargée de l'application du pouvoir de police administrative du préfet, fondé sur le code de la santé publique. À ce titre, elle peut intervenir pour mettre fin au caractère indigne d'un habitat sur signalement par des particuliers ou des professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire.



La DT45 a de plus un rôle préventif qui se traduit par des actions de sensibilisation envers divers publics et via plusieurs supports.

Coordonnées :

• Agence Régionale de Santé
Délégation Territoriale du Loiret
Unité Santé-environnement
Cité Coligny • BP 74409
131, rue du Faubourg Bannier • 45044 Orléans cedex 1
Tél. : 02 38 77 31 40 • Fax : 02 38 77 39 11
ARS-CENTRE-DT45-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr
www.centre.sante.gouv.fr/dep45/

Personne ressource :

Caroline NICOLAS
Ingénieur d'études sanitaires
caroline.nicolas@ars.sante.fr

Participation aux instances :

- PDALPD : co-chef de file avec la DDT de l'action 9
- CODERST

Réseaux d'acteurs :

- DDCS
- DDT
- CAF
- ADIL
- En 2009, une convention a été signée sur impulsion de la CAF avec l'ADIL, les ex- DDASS et DDE dans le but de faciliter les échanges d'information sur les dossiers traités par chacun au titre de l'habitat insalubre et indigent

Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

- Le médecin inspecteur de santé publique

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

Police administrative du préfet au motif d'habitat indigne

● Procédures liées à l'habitat insalubre

La DT45 est compétente pour traiter des dossiers qui relèvent de l'insalubrité sur le département, hors ville d'Orléans pour laquelle le SCHS intervient.

En cas de signalement d'un logement potentiellement insalubre, elle procède à une enquête sur les lieux. Le locataire et le propriétaire sont informés de la date à laquelle cette visite a lieu. Pour appuyer ses conclusions, l'unité Santé-environnement peut demander la réalisation d'un diagnostic technique qui est alors financé et suivi par la Direction Départementale des Territoires (DDT). Le constat de visite et, le cas échéant les éléments du diagnostic, donne(nt) lieu à un rapport présenté pour avis au Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) si l'insalubrité est avérée. Si les désordres constatés ne relèvent pas du pouvoir de police du préfet mais de celui du maire, un courrier est adressé à ce dernier avec copie à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Mutualité Sociale Agricole (MSA). Après avis du CODERST, le préfet prend un arrêté d'insalubrité qui peut être qualifié de réparable ou d'irréparable à l'encontre des propriétaires et qui ne sera levé qu'après réalisation des travaux prescrits (une copie de la notification est adressée à la préfecture, à la CAF et la MSA, ainsi qu'au juge). Si le propriétaire ne réalise pas les travaux il revient au maire au titre de sa police spéciale, ou à défaut à l'État, de les engager. La DDT engage alors une démarche dite de travaux d'office pour remédier aux désordres listés dans l'arrêté. Une démarche judiciaire peut aussi être engagée par la DT45 sous forme de procès verbaux.

● Le cas du risque de saturnisme lié à la présence de plomb dans l'habitat

L'unité Santé-environnement est compétente sur l'ensemble du département pour le risque lié à la présence de plomb dans l'habitat. Elle en a connaissance soit :

- via les déclarations de saturnisme (maladie à déclaration obligatoire) traitées en lien avec le médecin inspecteur de santé publique,
- soit au travers des dossiers d'insalubrité suivis par l'unité et dans le cadre desquels elle peut demander la réalisation d'un diagnostic plomb financé par la DDT,
- soit encore via les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) rendus obligatoires par l'arrêté du 25 avril 2006 pour toute transaction immobilière (vente ou location) de logements construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Compte tenu des risques que le plomb peut générer sur la santé, des dispositions précises sont prises dès lors que des enfants de moins de six ans ou des femmes enceintes sont présents dans ces logements. Des travaux peuvent être engagés pour rendre les peintures au plomb inaccessibles. Ils doivent alors être menés selon les règles de l'art pour éviter toute contamination à la fois des occupants mais également des professionnels qui les mettent en œuvre. Après travaux, une vérification de la suppression des risques est diligentée par la DT45.

Prévention par la sensibilisation

● Du public

Afin d'assurer la promotion de la santé, l'ARS du Centre poursuit une démarche préventive en assurant la réalisation et/ou la diffusion de documents à destination du public relatifs aux risques que peuvent présenter pour la santé la présence de plomb, d'amiante, ou encore le monoxyde de carbone. Elle participe également à la réalisation de supports spécifiques destinés aux professionnels, en particulier ceux travaillant dans le domaine du bâtiment.

● Des partenaires intervenant dans la LHI

Trois journées de formation co-animées avec le Conseil général ont été assurées auprès des élus du département en 2004 sur demande de l'Association des Maires du Loiret (AML).

De nombreux travailleurs sociaux ont également bénéficié de formations relatives à la LHI co-animées par la DT45 (DDASS à l'époque) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), avec pour certaines, la participation de la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP). Les contrôleurs et le personnel social de la CAF et les travailleurs sociaux du département répartis au sein des sept Unités Territoriales de Solidarité (UTS) ont ainsi été informés des aspects juridiques de la LHI et des procédures qui y sont rattachées. Ils ont de même été sensibilisés sur leur rôle en matière de repérage et de signalement.

● Des professionnels de santé

Des actions de formation auprès des médecins de la protection maternelle et infantile sur le risque saturnisme et le dépistage ont eu lieu en 2008. En 2009, une formation sur l'habitat pathogène traitant notamment des risques sanitaires liés à la présence d'amiante ou de plomb a été réalisée auprès de médecins généralistes du département.

CAF
(CAISSE
D'ALLOCATIONS
FAMILIALES)

Intervient pour :

-  Améliorer le logement par aide financière
-  Accompagner les locataires
-  Accompagner les propriétaires bailleurs
-  Accompagner les propriétaires occupants
-  Autre :

MISSIONS :

Les Caisse d'Allocations Familiales (CAF) sont régies par le code de la sécurité sociale. Elles assurent sur leur département une action sociale auprès des familles et ont en charge les prestations légales, dont les allocations de logement (sous forme d'allocation de logement familiale, de logement à caractère sociale ou d'aide personnalisée au logement).

Le code de la sécurité sociale (art. L.542-2 et L.831-3) subordonne le droit à l'allocation de logement au respect des normes de décence. Les prestations d'allocation logement qu'elles versent lui donnent compétence pour faire contrôler la décence des logements. En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à

la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU) prévoit dans son article 187 que : « les organismes débiteurs des prestations sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences » des normes de décence.



Coordonnées :
Allocations Familiales – CAF du Loiret
Place St Charles
45946 Orléans cedex 9
Tél. : 02 38 51 77 21 • Fax : 02 38 51 50 57
pole_logement.caforleans@caf.cnafmail.fr
www.caf.fr

Personne ressource :
Françoise GAUDRON
Responsable du Pôle Logement
francoise.gaudron@caforleans.cnafmail.fr

Participation aux instances :

- PDALPD : participe aux actions n° 2, 3, 4, 5, 7, 8 et 9
- Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) : participe aux groupes de travail thématiques
- Programmes Locaux Habitat (PLH)

Réseaux d'acteurs :

- DDT / DT45 / ADIL pour un dispositif de lutte contre les logements non décents et indignes sur le département du Loiret

- Urbanis, UDAH-PACT et CADEX : opérateurs mandatés pour la réalisation de diagnostics de non décence, l'accompagnement des propriétaires bailleurs à la constitution administrative du dossier de travaux (conseils, informations sur les subventions...) et la visite après travaux pour vérifier la conformité du logement.
- Communes

Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé

La convention d'objectifs et de gestion 2009-2012 réaffirme l'engagement de la CAF dans sa mission d'amélioration des conditions de logement des familles en assurant le continuum des interventions des services prestations et d'action sociale afin d'assurer une offre de service globale en faveur des allocataires et notamment en ce qui concerne la lutte contre l'habitat non décent.

INFORMATIONS



MODALITÉS D'INTERVENTION :

Au niveau du logement

● Contrôle du respect de la décence des logements loués et bénéficiant d'aides au logement

Ce contrôle est aujourd'hui exercé par les contrôleurs de la CAF lors de leurs missions habituelles et par les opérateurs conventionnés.

Lors d'un signalement de logement susceptible d'être non décent, le pôle logement adresse à l'allocataire une fiche d'auto-diagnostic qui doit être renvoyée sous un mois. Au vu des éléments, le pôle logement mandate l'opérateur intervenant sur le territoire concerné pour établir le diagnostic dans un délai d'un mois. Le propriétaire bailleur est convié à cette visite avec l'accord de l'allocataire. La démarche amiable est privilégiée.

Au vu du rapport de mission, si il y a constat de non décence du logement du fait du propriétaire bailleur, un courrier lui est adressé lui rappelant ses obligations et la possibilité de se faire accompagner par l'opérateur dans la constitution de son dossier de travaux à effectuer ou de s'informer auprès de l'ADIL. Un courrier est également adressé à l'allocataire lui indiquant les démarches qu'il doit effectuer auprès de son bailleur afin que soit maintenu le versement de l'aide au logement. L'intervention d'un travailleur social de la Caisse d'allocations familiales est proposée à l'allocataire afin de l'informer de ses différentes possibilités d'action (commission de conciliation, saisine du tribunal, saisine de la commission DALO...). Pendant cette période de 6 mois accordée à l'allocataire, le versement de l'aide au logement est maintenu.

Lorsqu'un constat de non décence est établi, le décret du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement sociale et modifiant le code de la sécurité sociale impose à la CAF de prévenir la préfecture ainsi que sa commission interne de recours amiable. Le rapport de diagnostic est adressé sur demande du bailleur ainsi que de l'allocataire.

Sans démarche de l'allocataire auprès de son bailleur, le versement de l'aide au logement est suspendu.

Après la période de 6 mois, la CAF peut mandater l'opérateur pour vérifier la mise en conformité du logement. Si le bailleur n'a effectué aucune démarche et n'en n'a pas l'intention, la CAF pourrait porter plainte auprès du tribunal des affaires de la sécurité sociale pour fausse déclaration puisque pour l'attribution de l'aide au logement en faveur de l'allocataire, le bailleur a déclaré sur l'honneur que son logement était décent.

La CAF peut également saisir l'ARS si il y a mise en danger d'autrui en cas de refus de procéder aux travaux nécessaires, voire le procureur.

Le partenariat avec les différents acteurs permet une coordination des interventions en respectant le champ d'intervention de chacun ainsi que la mise en cohérence des actions pour la lutte contre le logement indigne et non décent notamment dans le cadre de l'action 9 du PDALPD.

Aides financières

● Prêts à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires ou les locataires (soumis à conditions)

La CAF intervient financièrement pour l'amélioration de l'habitation principale. Ces deux prêts s'adressent, pour leur résidence principale, aux propriétaires et locataires. Pour ces derniers, les travaux concernés sont ceux prévus au décret 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

Le « Prêt à l'amélioration de l'habitat » s'adresse aux allocataires bénéficiaires de prestations familiales qui souhaitent engager des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration (chauffage, sanitaire), d'agrandissement ou de division ainsi que d'isolation thermique. Il peut couvrir jusqu'à 80 % des dépenses (dans la limite de 1 067,14 €) et son taux d'intérêt est de 1%. Les travaux subventionnables sont ceux listés par l'Anah.

Le prêt pour l'amélioration du cadre de vie (CAPV) est attribué sous condition de charge d'enfant et de conditions de ressources. Sont exclues de ce prêt les constructions neuves. Les travaux peuvent concerner : la sécurité, la salubrité, l'équipement du logement, l'accessibilité ou l'adaptation ou encore l'amélioration du logement au titre du développement durable (économie d'énergie, d'eau, isolation acoustique...). Il ne peut excéder 3 000 €.



CIL VAL DE LOIRE*

(COMITÉ INTERPROFESSIONNEL
DU LOGEMENT VAL DE LOIRE)...

Fiche

6

CIL VAL DE LOIRE
(COMITÉ INTER-
PROFESSIONNEL
DU LOGEMENT
VAL DE LOIRE)

Intervient pour :

- Améliorer le logement (finance)
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs publics et privés
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre :

MISSIONS :



Les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) ont un statut d'association loi 1901 et sont financés par les fonds versés par les entreprises du secteur privé non agricole. Depuis 2008, les entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés contribuent également à leur financement. Les CIL assurent la gestion et l'allocation des fonds « 1% Logement » désormais appelé « Action Logement ». Ces fonds sont redistribués sous forme de prestations financières destinées aux salariés, et servent au financement de programmes immobiliers locatifs dont la réhabilitation de logements.

Historiquement, le « 1% Logement » a été créé après la seconde guerre mondiale. Les entreprises privées du secteur non agricole se sont réunies au sein d'organismes collecteurs et ont consacré 1% de la masse salariale à la construction de logements pour leurs salariés. Au départ, cette démarche était volontaire puis elle a fait l'objet d'une législation. Depuis 2006, cette cotisation est obligatoire pour les entreprises de plus de 20 salariés, elle correspond à 0,45 % de la masse salariale (les 0,55 % complémentaires de l'ex-1% financent désormais les aides au logement). La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (dite loi « Boutin ») a entraîné une refonte du 1% : une partie des 0,45 % est maintenant partiellement attribuée au financement de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) et contribue également au développement de logements en faveur des salariés d'entreprises réalisés par la Foncière Logement.

Le CIL Val de Loire réunit 1 200 entreprises et intervient sur tout le département du Loiret. Il est présent à Orléans, Pithiviers et Montargis.

Coordonnées :

• **CIL Val de Loire**
10 bis boulevard Rocheplatte
BP 1919 • 45009 Orléans cedex 1
Tél. : 02 38 78 18 80

• **CIL Val de Loire**
802 avenue d'Antibes • 45200 Amilly
Tél. : 02 38 93 85 60

• **CIL Val de Loire**
16 avenue de la République
Immeuble Le Grand Angle – BP 533
45305 Pithiviers Cedex
Tél. : 02 38 30 69 73
www.groupe-valloire.fr

Personne ressource :

Aurore PATISSIER
Chargée des investissements locatifs

Participation aux instances :

PDALPD : participe aux actions n° 2, 5 et 9 du PDALPD du fait des aides à la personne mais aussi de la participation financière aux fonds alloués par l'Anah

Réseaux d'acteurs :

- Anah : Action logement finance désormais 100 % de l'Anah ainsi que 100 % de l'ANRU, et notamment les opérations de reconstruction
- ADIL : le CIL participe au financement de l'ADIL
- Services sociaux du département (Unités Territoriales de Solidarité : UTS) ou des communes (Centre Communal d'Actions Sociales : CCCAS)
- Bailleurs sociaux
- Les opérateurs d'OPAH (UDAH Pact, Urbanis)
- Maison de l'habitat
- La SACICAP Laruche

Services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

- Le service qui a en charge des locations
- Le service qui gère les investissements locatifs
- Le service qui assure la prestation du « CIL Pass assistance® »

INFORMATIONS



MODALITÉS D'INTERVENTION :

Dans le cadre du développement du parc privé, et à compter de cette année, « Action Logement » finance la globalité des investissements de l'Anah. Le CIL Val de Loire propose de nombreux produits financiers et services pour les salariés du secteur privé non agricole dont voici les principaux.

Produits financiers et dispositifs d'accompagnement des salariés

● Pour les locataires

- Recherche gratuite de location dans son parc de 7 000 logements,
- Financement du dépôt de garantie sous forme de prêt sans intérêt : Loca-Pass®,
- Le CIL Val de Loire peut se porter garant jusqu'à un maximum de 18 mois de loyers et charges (Garantie Loca-Pass®) dans le parc social et finance le dispositif GRL qui, sous certaines conditions de ressources, garantie la totalité des loyers sur la durée du bail dans le secteur privé (GRL : cf. ci-dessous dans la partie « aide aux salariés en difficulté »).

● Pour les propriétaires (soumis à conditions de ressources et d'éligibilité)

- Définition gratuite du meilleur montage financier afin d'optimiser les projets d'accession à la propriété,
- Prêt aux primo-accédants pour l'accession à la propriété de leur résidence principale,
- Étalement des remboursements pour permettre aux salariés de devenir propriétaire de leur maison puis de leur terrain dans un second temps (Pass-Foncier® = « maison à 15 € par jour »). L'accédant bénéficie d'une aide globale de près de 10 000 à 30 000 € pour la réalisation de son projet.

● Pour les salariés en difficulté

Le CIL-PASS Assistance® (soumis à des critères d'éligibilité) :

Des aides financières et/ou un accompagnement personnalisé sont proposés aux salariés qui connaissent des difficultés ne leur permettant pas de se maintenir durablement dans leur logement. Après un entretien avec le demandeur et l'examen du budget, des conditions de ressource et des situations professionnelles et familiales, une solution individualisée est dégagée afin de maintenir la personne dans son logement ou de l'aider à trouver un nouveau logement mieux adapté à sa situation.

Ainsi, différents prêts d'Action Logement sont possibles. Par exemple peuvent être attribués :

- pour les propriétaires, le refinancement de prêts immobiliers plus onéreux allant jusqu'à 40 000 € à 1% ou une avance remboursable représentant 100 % des mensualités des emprunts immobiliers (dans la limite de 850 €/mois pendant 6 mois renouvelable 1 fois).

En complément des aides proposées par le CIL Val de Loire et en partenariat, les aides de la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) sont proposées.

De plus, la conseillère CIL PASS Assistance® oriente le salarié vers le dispositif logement institutionnel le mieux adapté à sa situation ou vers des partenaires financiers.

Le GRL (Garantie des Risques Locatifs) (soumis à conditions de ressources et d'éligibilité) :

Cette assurance est souscrite par le bailleur privé pour couvrir les loyers impayés. Le GRL couvre la totalité des loyers sur toute la durée du bail. Le CIL Val de Loire prend en charge le traitement social de la situation en cas de sinistre. À l'issue d'un entretien permettant de déterminer les éléments professionnels, familiaux et budgétaires, un plan d'apurement de la dette est établi. Pour les situations les plus difficiles à solutionner (sur-endettement, chômage longue durée,...), un conseiller spécialisé intervient. Ces prestations sont réalisées par les assistantes sociales de la SA HLM Bâtir Centre.

Le conseil en financement :

Prestation sous forme d'étude personnalisée en vue d'évaluer les capacités d'investissements des salariés en vue de les orienter dans une recherche de logement locatif ou dans l'accession d'un bien immobilier adapté à leurs ressources.

L'aide à la mobilité professionnelle :

Faciliter une délocalisation de plus de 70 km et rechercher d'un logement à la suite d'un plan sociale de l'entreprise ou d'une liquidation judiciaire.

* Réservé aux salariés du secteur privé non agricole et aux jeunes de moins de 30 ans.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ORLÉANS VAL DE LOIRE

MISSIONS :

La communauté d'agglomération d'Orléans Val de Loire apporte un soutien financier aux particuliers pour l'amélioration de l'habitat privé ancien au travers de financements Anah et de fonds propres dédiés dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat qu'elle met en œuvre sur son territoire.

Par ailleurs, dans le cadre de ces opérations, elle missionne une équipe de suivi-animation chargée d'informer, de conseiller et d'accompagner les propriétaires dans leur projet de travaux.

Le volet Habitat Indigne de ces opérations s'appuie également sur une forte mobilisation de l'ensemble des partenaires dans le cadre de commissions spécifiques.

COMMUNAUTÉ
D'AGGLO-
MÉRATION
ORLÉANS
VAL DE LOIRE

Intervient pour :

- Améliorer le logement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs privés
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre :



Coordonnées :

Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire

Espace Saint Marc
Place du 6 juin 1944
BP 95801
45058 Orléans Cedex 1
Tél. : 02 38 78 75 75 • Fax : 02 38 78 76 00
www.agglo-orleans.fr

Réseaux d'acteurs :

- Agence d'Urbanisme
- Anah
- ADIL
- DT45 / SCHS
- CAF
- CCAS
- Communes

Personne ressource :

Séverine SOUVILLE
Chargée de mission habitat privé
ssouville@agglo-orleans.fr

Participation aux instances :

PDALPD : participe aux actions n° 2, 3, 5 et 9

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

Aides financières

● Les aides de l'État : par délégation des aides à la pierre

Par convention, la communauté d'agglomération est délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'État sur son territoire. À ce titre, elle est compétente pour décider de l'attribution des aides de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat (Cf. fiche Anah) selon des règles et modalités de l'Anah qu'elle adapte localement dans le cadre de son programme d'action territoriale.

● Les aides de la communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération apporte des aides complémentaires à celles de l'Anah sur des thématiques ou des territoires ciblés dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'habitat dont elle est maître d'ouvrage.

Ainsi, un programme d'intérêt général (PIG) « Loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et l'insalubrité » s'est déroulé de 2006 à 2009. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) devrait prendre le relais courant 2010.

Les travaux d'éradication de l'habitat indigne, qu'il s'agisse de logements insalubres ou présentant un risque de péril ou de saturnisme, figurent parmi les priorités de la communauté d'Agglomération et donnent lieu à des subventions majorées.

Accompagnement des particuliers :

Dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat qu'elle met en œuvre, la communauté d'agglomération missionne une équipe de suivi-animation chargée d'informer, conseiller et accompagner gratuitement les propriétaires dans leur projet de travaux et leur demande de subvention.

Dans le cadre de l'habitat indigne, cette mission peut s'étendre au repérage et à la prospection, ainsi qu'à la recherche de solutions pour la prise en charge de la situation de l'occupant, en lien avec les partenaires associés.

Animation du partenariat

Dans le cadre du PIG « Loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et l'insalubrité », un groupe de travail dédié à la lutte contre l'insalubrité a été mis en place rassemblant l'ensemble des acteurs locaux intervenant pour le repérage ou le traitement des situations d'insalubrité (DT45 : alors DDASS, SCHS de la ville d'Orléans, Anah, Agence d'urbanisme, CAF, ADIL, CCAS, travailleurs sociaux ...). Les réflexions menées par ce comité ont cherché à clarifier le rôle de chacun et permettre une meilleure articulation des modalités d'intervention en lien avec l'opération. Elles ont également débouché sur une action commune et expérimentale de repérage.

Synthèse des attributions allouées :

À titre d'exemple, le PIG « Loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et l'insalubrité » a permis, en 3 ans, la remise en état de 71 logements indignes dont 17 de propriétaires occupants et 54 destinés à la location, parmi lesquels 29 présentaient des risques de saturnisme liés à la présence de peinture contenant du plomb.

CONSEIL
GÉNÉRAL
DU LOIRET

Intervient pour :

- Améliorer le logement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre : Finance les OPAH

MISSIONS :

Le département apporte un soutien financier à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants et bailleurs au travers de financements Anah et de fonds propres dédiés.

Il intervient, soit au travers d'attribution de subvention pour la réalisation de travaux, soit au soutien à l'ingénierie sur les volets étude et suivi-animation d'opérations d'amélioration de l'habitat : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG).

Les financements participent directement au traitement de l'habitat indigne ou indirectement par l'incitation à la remise sur le marché de logements à loyers maîtrisés, à la résorption de la vacance ou encore au maintien à domicile des personnes âgées qui constituent les priorités du département.

**Coordonnées :****Conseil général du Loiret**

Hôtel du Département
15, rue Eugène Vignat - BP 2019
45010 Orléans cedex 1
Tél. : 02 38 25 42 86 • Fax : 02 38 25 44 85
www.loiret.com

Personne ressource :

Rosa ANTUNES
Chargée de mission habitat privé
rosa.antunes@cg45.fr

Participation aux instances :

PDALPD : le Conseil général en est co-signataire avec l'État et ses services participent aux groupes de travail.

Réseaux d'acteurs :

- Anah
- Opérateurs (UDAH PACT, ...)
- Collectivités locales dans le cadre de leurs opérations programmées
- Observatoire de l'Habitat (ODH)

Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé

- Direction de l'insertion : pilote le PDALPD
- Direction de l'aménagement, unité Habitat (pour la production de logements)
- Unités Territoriales de Solidarité (UTS) : travailleurs sociaux

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

● Les aides de l'État : par délégation des aides à la pierre

Par convention, le Conseil général est délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'État pour la période 2006-2011. Il a compétence pour décider de l'attribution des aides de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat (cf.fiche Anah) sur le territoire du département du Loiret (hors communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, elle-même délégataire) selon des règles et modalités de l'Anah qu'elle adapte localement dans le cadre de son programme d'actions territorial.

● Les aides du département

En complément des aides de l'Anah, le Conseil général participe sur ses fonds propres à l'amélioration de l'habitat sur les actions suivantes :

- aide à la remise sur le marché de logements à loyers maîtrisés,
- aide pour le traitement de l'habitat indigne (insalubrité, péril et saturnisme),
- aide à l'investissement en faveur du maintien à domicile des personnes âgées de plus de 70 ans,
- aide à la résorption de la vacance : « prime à la vacance ».

Il intervient également dans le cadre de l'aide à l'ingénierie sur les volets étude et suivi-animation d'OPAH (à compter de la 4^e année) et de PIG d'opérations d'amélioration de l'habitat en faveur des structures maîtres d'ouvrage, collectivités et groupements (financement sur budget départemental).

Certaines de ces aides sont majorées sur les secteurs couverts par une procédure contractualisée avec l'Anah et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Les modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention sont précisées dans la fiche de l'Anah.

Synthèse des attributions allouées dans le cadre de la lutte contre le logement indigne

Depuis 2006, 150 logements ont bénéficié de subventions dans le cadre du traitement du logement indigne dont 43 appartenant à des propriétaires occupants et 107 destinés à la location.

DDCS (DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE DU LOIRET)

Fiche

9

DDCS
(DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE DU LOIRET)

Intervient pour :

- Améliorer le logement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre : coordination des services de l'État – Participation à la procédure d'insalubrité en cas d'expulsion locative

MISSIONS :

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) intervient en matière de logement via quatre dispositifs départementaux : le contingent préfectoral de logements sociaux, la commission de médiation pour le Droit Au Logement Opposable (DALO), la commission départementale de prévention des expulsions locatives et la commission de conciliation.

Le plan de lutte contre les marchands de sommeil dont elle assure la coordination lui permet de suivre l'état d'avancement des arrêtés relatifs à l'habitat indigne pris dans le département au titre de la police administrative du préfet et du maire.



Coordonnées :

• **Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Loiret**
Pôle pour l'accès à l'hébergement et le droit au logement
181, rue de Bourgogne • 45042 Orléans cedex 1
Tél. : 02 38 42 42 42 • Fax : 02 38 62 54 12
Locaux implantés Cité Administrative Coligny à Orléans
www.loiret.pref.gouv.fr

Personne ressource :

Marie-Claude JOMAS
Chef du pôle pour l'accès à l'hébergement et au droit au logement
Tél. : 02 38 42 42 39

Participation aux instances :

- PDALPD : actions 4.1, 7 et 9
- Commissions de prévention des expulsions locatives
- Commission de médiation du DALO
- Commission de conciliation

Réseaux d'acteurs :

- Services sociaux du Conseil général (UTS) et des communes (CCAS)
- Bailleurs sociaux
- Associations pour l'hébergement
- CAF - MSA
- Élus des communes du Loiret
- ARS - DT45 (Unité santé-environnement) et SCHS d'Orléans au titre des arrêtés préfectoraux relatifs à l'habitat insalubre

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

● Le contingent préfectoral de logements sociaux

Ce contingent est constitué de 30 % du parc de logements sociaux dont 25 % sont réservés pour les personnes en difficulté. Dans le cadre de procédures visant à traiter un logement indigne et pour lequel une interdiction d'habiter est prononcée, quelle soit temporaire ou définitive, le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit que les occupants de bonne foi ne peuvent être expulsés d'un logement sans avoir reçu une offre de relogement par le bailleur qui soit conforme aux textes (CCH : III du L. 521-2). Dans ce cas, l'arrêté doit préciser la date à laquelle le logeur doit avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement faite à l'occupant. Passé ce délai, la défaillance du propriétaire est actée ; le préfet, ou le maire dans le cas d'un arrêté de péril, se substitue au propriétaire. La DDCS intervient alors pour le compte du préfet. L'hébergement ou le relogement peut être effectué dans des biens appartenant à la collectivité publique mais également à différents partenaires tels que sociétés d'économie mixte, organismes HLM, centres d'hébergement, associations ou personnes privées au moyen d'une convention.

● La commission de médiation pour le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Les recours pour le relogement sont présentés devant cette commission dont la DDCS assure le secrétariat et la mise en œuvre des décisions.

La DDCS assure le suivi des signalements issus des dossiers DALO. Lorsque le requérant indique habiter dans un logement insalubre, impropre à l'habitation ou indécent, la loi du 25 mars 2009 (loi de mobilisation pour les logements et lutte contre l'exclusion) prévoit que la commission statue au vu d'un rapport d'une autorité compétente pour saisir le CODERST.

La DDCS fournit un « auto-diagnostic » au locataire. Au vu des éléments mentionnés, la DDCS dirige ces dossiers vers la DT45 de l'ARS (ou le SCHS pour Orléans). Si aucune procédure n'est engagée, une enquête est réalisée. En cas de suspicion de l'état non décent d'un logement, l'information est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

● Les expulsions locatives

La DDCS assure un rôle dans la prévention des expulsions locatives (saisine des services sociaux, signature de protocole Borloo,...). Elle prépare les dossiers mis à l'arbitrage du préfet s'agissant des demandes de concours de la force publique.

Certaines expulsions locatives peuvent être prononcées pour des logements indignes faisant, en parallèle, l'objet de procédures administratives. En effet, le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance aux fins d'expulsion si les occupants récalcitrants se maintiennent dans les lieux malgré l'interdiction temporaire d'habiter; et si une offre d'hébergement effective conforme aux textes a été faite par le bailleur (article L. 1331-28-2 du code de la santé publique). Seul le juge peut ordonner une expulsion. Contrairement à une idée répandue, l'expulsion « sur décision administrative » n'existe pas sauf dans des cas très limités relevant de l'intrusion dans le domicile d'une personne. La préfecture apporte son concours à l'exécution de l'ordonnance d'expulsion prononcée par le juge. Une expulsion locative peut avoir lieu pour les mêmes motifs dans le cadre d'une procédure de réalisation de travaux d'office.

● Suivi des arrêtés dans le cadre du Plan de lutte contre les marchands de sommeil

La DDCS centralise et assure le suivi des arrêtés pris par le préfet ou les maires au motif d'habitat indigne (arrêtés d'insalubrité, de péril et de mise en sécurité des hôtels meublés). Pour ce faire, elle s'appuie sur les services de la DDT (service habitat et rénovation urbaine) et de la DT45 (unité santé-environnement) ainsi que sur le service de la préfecture chargé du contrôle de la légalité des arrêtés.

● Suivi des signalements dans le cadre de la « commission départementale de conciliation »

La commission départementale de conciliation est compétente pour les logements non meublés. Elle a pour objectif de concilier les parties en litiges (propriétaires et locataires). C'est la dernière étape avant l'engagement d'une procédure devant le tribunal d'instance. La commission est composée de membres d'associations représentant les locataires et les propriétaires. La DDCS en assure le secrétariat. Depuis la loi « Engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006 (article 86) la commission est compétente pour examiner les litiges relatifs à la non décence du logement.

DDT

(DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU LOIRET)...

Fiche

10

DDT
(DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DU LOIRET)

Intervient pour :

Améliorer
le logement

Accompagner
les locataires

Accompagner
les propriétaires
bailleurs

Accompagner
les propriétaires
occupants

Autre :

MISSIONS :

La Direction Départementale des Territoires (service habitat et rénovation urbaine) a deux missions principales en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) :

- Elle assure la gestion des financements appuyant ainsi la mise en oeuvre des procédures liées à l'habitat insalubre, et plus particulièrement des financements destinés à la réalisation de diagnostics techniques de l'habitat et des contre-visites après travaux en ce qui concerne le risque d'exposition aux peintures au plomb.
- Ce service gère également les financements liés à la mise en oeuvre de travaux d'office lorsque cela est nécessaire pour le saturnisme et l'insalubrité, hors ville d'Orléans pour laquelle le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) est compétent.



Coordonnées :

• **Direction Départementale des Territoires du Loiret**

Service Habitat et Rénovation Urbaine

181, rue de Bourgogne

45042 Orléans cedex 1

Tél. : 02 38 52 46 46 • Fax : 02 38 52 46 47

Locaux implantés Cité Administrative Coligny à Orléans

Personne ressource :

Pascal RUGRAFF

Chef de la cellule Politiques locales de l'habitat

pascal.rugraff@loiret.gouv.fr

Participation aux instances :

- PDALPD : co-chef de file avec la DT45 de l'action 9

Réseaux d'acteurs :

- Préfecture
(service de la coordination interministérielle)
- DT45 et DDCS : dans le cadre des procédures d'insalubrité

Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

- Anah « technique et accessibilité du bâtiment »

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

Gestion des financements pour la LHI

● Réalisation de diagnostics techniques de l'habitat

Une convention a été signée entre la DDT et la Délégation Territoriale du Loiret (DT45) dans le cadre d'un marché à bons de commandes pour la réalisation de diagnostics techniques de l'habitat. Ces diagnostics peuvent concerner différents éléments du bâti : l'installation électrique, l'état des structures porteuses et/ou assises et la présence d'amiante ou de plomb (avec pour ce dernier caractérisation de son accessibilité). Il est réalisé à la demande de la DT45 dans le cadre des dossiers d'habitat indigne pour lesquels elle le juge approprié. Le prestataire technique est alors mandaté par la DDT et envoie ultérieurement les résultats à la DT45. Dès leur réception, la DDT assure la rémunération du bureau d'études.

● Procédure dite de travaux d'office

Cette procédure n'est valable que pour les dossiers relatifs aux logements insalubres et dont l'instruction est assurée par la DT45. Lorsqu'il s'agit de la ville d'Orléans, le SCHS mène seul cette procédure.

Dès lors qu'un logement est déclaré insalubre ou présente un danger pour les occupants et que le propriétaire refuse de mettre en oeuvre les travaux qui lui sont imposés par arrêté, une procédure dite de travaux d'office peut être déclenchée. C'est alors le maire, ou à défaut le préfet, qui exécute les travaux. Les travaux d'office sont exécutés sous maîtrise d'ouvrage de la DDT, sur des crédits ouverts par le ministère du logement. La créance du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement par l'ordonnateur de l'État ou de la commune qui le transmet au comptable public. Ce dernier le transmet au débiteur. Si c'est le maire qui réalise les travaux, la commune peut alors bénéficier de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). En 2009, deux procédures dites de travaux d'office ont été menées par l'État dans le département du Loiret. Deux autres sont actuellement engagées.



MSA

(MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE)

II

MISSIONS :

La MSA est régie par le code de la sécurité sociale. Elle assure la gestion de la protection sociale obligatoire de l'ensemble de la profession agricole (exploitants, employeurs, salariés, saisonniers, banquiers...) et de leur famille. Elle est l'interlocuteur unique pour l'ensemble de la protection sociale : santé, famille, retraite, recouvrement des cotisations des non salariés et des salariés. Son champ d'action est donc plus étendu que celui de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Le service des prestations familiales a en charge l'allocation des aides au logement accordées par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF) pour les ressortissants du régime agricole. Cela rend de fait la MSA compétente en matière de lutte contre l'habitat non décent puisque l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU) prévoit dans son article 187 que : « les organismes débiteurs des prestations sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences » des normes de décence.



MSA
(MUTUALITÉ
SOCIALE
AGRICOLE)

Intervient pour :

Améliorer
le logement

Accompagner
les locataires

Accompagner
les propriétaires
bailleurs

Accompagner
les propriétaires
occupants

Autre :

Coordonnées :

• **MSA Beauce Cœur de Loire**

Siège social

11, avenue des Droits de l'Homme

45924 ORLEANS Cedex 9

Tél. : 02 38 60 55 55 • Fax : 02 38 60 56 80

www.msa-beauce-coeurdeloire.fr

Personnes ressource :

Dominique CHEVENAUT

Assistante sociale spécialisée,

référénte thématique Logement/Précarité

chevenaut.dominique@bcl.msa.fr

Emmanuelle GUILLOT

Assistante sociale spécialisée,

référénte thématique Logement/Précarité

guillot.emmanuelle@bcl.msa.fr

Participation aux instances :

- PDALPD : participe aux actions n°8 et 9 (depuis 2008)

Réseaux d'acteurs :

- UDAH PACT
- UTS : Unités Territoriales de Solidarité du Conseil général
- DT45
- ADIL

Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

- Service d'action sociale auquel est rattaché le pôle des prestations extra-légales qui instruit administrativement les dossiers
- Service des prestations familiales
- Service contrôle

(N.B. : Au sein de la MSA, il n'y avait jusqu'à présent pas de transversalité assurée entre les différents services qui participent de la lutte contre l'habitat non décent. Cela se met en place au travers des missions transversales et thématiques confiées à des personnes qui en sont les référentes au sein de la structure.)

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

Actuellement en cours de restructuration, l'action sociale de la MSA développe désormais, en plus de ses missions d'accompagnement individuel des personnes, une intervention transversale sur des thématiques identifiées dont celles du logement et de la précarité. Elles sont animées par deux personnes référentes qui participent au Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Logement et précarité étant liés, ce sont les services d'action sanitaire et sociale et prestations familiales de la MSA qui sont principalement concernés. Les référents précarité insertion logement ont pour mission de faire le lien entre les partenaires et les services MSA.

En matière de lutte contre l'habitat non décent, les domaines dans lesquels la MSA intervient sont les mêmes que ceux de la CAF, cependant leurs pratiques diffèrent.

Au niveau du logement

● Contrôle du respect de la décence des logements loués et bénéficiant d'aides au logement

Le contrôle du respect de la décence des logements est effectué par du personnel assermenté de la MSA qui peut être mandaté par le service des prestations familiales. Ce personnel peut constater de telles situations dans le cadre de l'exercice de ses missions (car le champ du contrôle des agents de la MSA porte également sur de nombreux champs dont la santé et la famille).

Les « enquêtes habitat » reposent sur l'évaluation des critères d'obtention de l'aide au logement (surface des pièces, électricité, point d'eau...). Elles font l'objet d'un rapport remis au service des prestations familiales. Dans le cas où la visite conclut à un logement ne répondant pas aux critères de décence, le locataire dispose de six mois pour adresser un courrier au bailleur lui demandant d'y remédier. Le service social accompagne alors l'allocataire pour l'informer de ses droits et devoirs, de l'existence de l'ADIL ainsi que des démarches qu'il peut engager auprès de son bailleur. Si cette démarche n'est pas engagée, le service prestations familiales transmet le dossier à la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) qui décidera d'une éventuelle suspension de l'allocation logement.

Aides financières concernant l'habitat

Les aides ci-après sont extraites du règlement d'action sanitaire et sociale MSA 2009 **dont les modalités sont révisables annuellement** et fonction des crédits budgétaires alloués.

● Prêts à l'amélioration de l'habitat pour les retraités propriétaires ou locataires

La MSA intervient financièrement pour l'amélioration de l'habitation principale. Ce « Prêt amélioration de l'habitat », décliné selon des conditions distinctes, s'adresse aux retraités à titre principal de la MSA afin de favoriser leur maintien à domicile. Il permet de bénéficier d'un emprunt à un taux de 1% pour une somme allant jusqu'à 1500 €. L'instruction des dossiers est assurée par le service d'action sanitaire et sociale.

● Prêts à l'amélioration de l'habitat pour les familles

Ces prêts soumis à conditions de ressources s'adressent aux familles percevant des prestations familiales de la MSA. Les travaux doivent concerner l'habitat principal et le bénéficiaire ne doit pas avoir déposé de dossier de surendettement à la banque de France. Le montant du prêt est au maximum de 80 % de la dépense sans pouvoir excéder un plafond révisable.

● Aides « secours aux familles »

Pour les familles sans ressources, des aides appelées « secours aux familles » peuvent être débloquées. Elles peuvent s'additionner à un prêt pour l'amélioration de l'habitat et permettre de mener des travaux qui seraient plus conséquents.



SACICAP LA RUCHE

(SOCIÉTÉS ANONYMES COOPÉRATIVES
D'INTÉRÊT COLLECTIF POUR L'ACCESSION
À LA PROPRIÉTÉ)

Fiche

12

SACICAP
LA RUCHE

Intervient pour :

Améliorer
le logement

Accompagner
les locataires

Accompagner
les propriétaires
bailleurs

Accompagner
les propriétaires
occupants

Autre :
Prêt pour
l'accession
à la propriété
des personnes
à faibles
ressources

MISSIONS :

Rattachées à l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UESAP), les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) interviennent dans l'accession sociale à la propriété. Il en existe 56 en France, dont une dans le département du Loiret : La Ruche. En 1908, la loi Ribot fonde des sociétés à statut particulier (les SACI) qui ont pour objet la distribution de prêts aidés pour permettre aux familles modestes d'acquérir leur logement. La création du prêt à taux zéro en 1995 qui banalise la distribution des prêts aidés pour l'accession à la propriété, contraint les SACI à une profonde mutation dont les fondements sont préparés en 2000 par l'UESAP, leur chambre syndicale, organe central qui veille, entre autre à la cohérence de la gouvernance des SACI territoriales. Cette nouvelle organisation, inscrite à la convention signée entre l'UESAP et l'État le 16 avril 2007, [dans le cadre de l'ordonnance du 25 août 2006 et de la loi de ratification du 18 décembre 2006 qui transforme les SACI en SACICAP], prévoit plusieurs principes d'intervention, et notamment :

- la construction de logements en accession à coût maîtrisé (maisons à 15 €/jour; Pass Foncier; Prêt Social Location Accession : PSLA...),
- la mise en œuvre de missions sociales qui consistent en une aide à l'accession à la propriété des personnes très modestes et au maintien des propriétaires occupants dans leur logement.

Le but de la SACICAP est de favoriser le financement d'opérations où l'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire classique.

L'intervention de la SACICAP se traduit alors par différentes formes d'aides et notamment par des prêts à faible taux (0,80 %). Ces aides sont orientées vers l'accession à la propriété ou, pour les propriétaires occupants, vers la réhabilitation de leur logement : sortie d'insalubrité, d'indignité ou mise aux normes de décence de l'habitat ou encore de maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées. La SACICAP intervient également auprès des salariés qui connaissent des difficultés pour se maintenir dans leur logement grâce au CIL Pass-assistance, mais aussi auprès des copropriétaires lors d'importants travaux d'entretien.



Coordonnées :

• **SACICAP LA RUCHE**
33, rue Faubourg de Bourgogne
BP 51557
45005 Orléans
Tél. : 02 38 54 32 10 • Fax : 02 38 54 10 43
www.groupe-arcade.com

Personne ressource :

Sandrine LE BELZ
*Chargée de développement et de gestion
des missions sociales*
slebelz@franceloire.fr

Participation aux instances :

- PDALPD : participe aux actions 5 et 9

Réseaux d'acteurs :

- ADIL
- CIL Val de Loire
- UDAH-PACT
- Urbanis
- Unités Territoriales de Solidarité (UTS)
du département
- Union Départementale des Associations Familiales
(UDAF)
- Agglomération Orléans Val de Loire
- Commission de surendettement de la Banque
de France

INFORMATIONS



MODALITÉS D'INTERVENTION :

● Les bénéficiaires des aides de la SACICAP

Ce sont les personnes propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnues comme « nécessitant une aide, du fait de leur situation sociale ». Notamment, seront éligibles au financement des missions sociales de la SACICAP La Ruche, les ménages bénéficiaires d'une subvention de l'Anah pour des propriétaires occupants et/ou d'une aide de l'État ou d'une collectivité locale finançant des travaux d'amélioration ou d'adaptation de l'habitat. Cependant, la SACICAP peut choisir ponctuellement de financer des dossiers qui ne relèveraient pas de ces aides.

● L'accompagnement de la SACICAP dans la réalisation des projets

La connaissance des personnes susceptibles de bénéficier des prêts aidés de la SACICAP provient de divers partenaires : l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, l'UDAH PACT, Urbanis, le Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) Val de Loire, l'agglomération d'Orléans Val de Loire, les coopératives d'Habitations à Loyers Modérés (HLM),...

Aujourd'hui, une dizaine de conventions existent et la SACICAP tente d'en signer de nouvelles afin de multiplier ses possibilités d'intervention et d'aide envers les publics en difficulté. Tous ces partenaires font appel à la SACICAP en dernier recours lorsque l'ensemble des financements disponibles par ailleurs ne suffisent pas à l'aboutissement d'un projet.

La SACICAP contacte alors les personnes concernées préalablement à une rencontre à domicile. Une analyse de la situation est faite : besoins de la personne, montant qu'il est possible de lui accorder, et modalités de ses remboursements qui peuvent être étalés jusqu'à une durée de 18 ans ou différés pour permettre aux personnes de rembourser dans un premier temps des crédits qui seraient déjà engagés. Le dossier est examiné par le comité d'engagement de la SACICAP. Puis, s'il est validé, le montage du crédit est réalisé avec le Crédit Immobilier de France qui gère les prêts (CIF Centre Ouest). Le traitement rapide des dossiers permet un déblocage de fonds sous 1 à 2 mois.

Dans le cas où les fonds nécessaires aux travaux sont impossibles à réunir par les propriétaires, la SACICAP peut avancer les sommes équivalentes aux aides allouées par l'État dans le cadre des aides à la pierre ou par ses délégataires. Dans des cas particuliers, la SACICAP peut également confier à l'UDAH-PACT ou à d'autres intervenants des prestations complémentaires d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires qui engagent des travaux. La prestation, alors rémunérée par la SACICAP, est gratuite pour le particulier.



SIRES DU LOIRET

(SERVICE IMMOBILIER RURAL ET SOCIAL)

Fiche

13

SIRES DU LOIRET
(SERVICE
IMMOBILIER
RURAL ET
SOCIAL)

Intervient pour :

- Améliorer le logement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs publics et privés
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre : Prêt pour les personnes à faibles ressources

MISSIONS :



Créé le 4 mai 2007 sur initiative de l'Union Départementale d'Aménagement et d'Habitat-Pact (UDAH Pact) et de nombreux partenaires locaux, le Service Immobilier Rural Et Social (SIRES) est un outil de gestion locative au service des politiques sociales et territoriales. Association régie par la loi 1901, elle est également soumise à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations (vente, achat, gestion...) portant sur les biens d'autrui (dite Loi Hoguet). Le périmètre d'intervention du SIRES est départemental.

De multiples partenaires participent à son conseil d'administration : le Conseil général au titre du Fonds Unifié pour le Logement (FUL), l'UDAF, la Maison de l'habitat, l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'agglomération d'Orléans Val de Loire, Habitat et Humanisme, le Comité Interprofessionnel du Logement (CIL Val de Loire)... L'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) y participent en tant que conseillers techniques.

Les objectifs assignés au SIRES sont de :

- gérer les logements conventionnés du parc privé c'est-à-dire les logements à loyers encadrés ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour le locataire,
- rechercher des logements publics en mobilisant le patrimoine bâti des communes et privés afin de développer l'offre de logements locatifs destinés, en priorité, aux familles modestes ou défavorisées en milieu urbain et rural. Cette offre s'adresse plus particulièrement aux publics visés par le PDALPD mais pas exclusivement,
- reconquérir du bâti vacant, vétuste ou insalubre en incitant les propriétaires à faire des travaux pour rendre les logements en état et les louer. Ce travail est mené en lien avec UDAH-Pact,
- contribuer aux politiques sociales et de développement territorial.

Coordonnées :

• SIRES du Loiret

4, rue de Patay
45000 Orléans
Tél. : 02 38 77 87 27 • Fax : 02 38 77 84 90

Personne ressource :

Christine BOISORIEUX

Chargée de gestion immobilière
sires45@orange.fr

Participation aux instances :

- PDALPD : participe aux actions 4 et 5

Réseaux d'acteurs :

- CCAS et UTS : Centres Communaux d'Actions Sociales et Unités Territoriales de Solidarité

- UDAH-Pact
- Maison de l'Habitat
- Associations : ETAPE, AHU, Aidaphi, Imanis
- Association Habitat et Humanisme
- ADIL
- Union Nationale de la Propriété immobilière (UNPI)

Par ailleurs, le SIRES cherche activement à développer de nouveaux partenariats dans le département pour multiplier le repérage de propriétaires et de locataires.

SIRES

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

● Auprès des propriétaires bailleurs publics ou privés

Le SIREs sécurise les bailleurs potentiels qui acceptent que leur logement soit conventionné en leur offrant :

- du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (pour le contrat de location, l'état des lieux, l'établissement du bail, des informations sur les périodes et les moyens de réévaluer les loyers...),
- de la maîtrise d'œuvre,
- un service de gestion locative adapté à la demande sociale comprenant la recherche des locataires répondant aux conditions de ressources imposées lors de la location d'un logement à loyer maîtrisé,
- des dispositifs d'assurance pour une sécurisation optimum de l'investissement pour éviter les impayés de loyer: Le SIREs a pour cadre le droit commun et n'exclut pas, lorsque cela est nécessaire, la mise en œuvre de procédures contentieuses, y compris d'expulsion locative, à l'encontre des occupants.

Le SIREs a signé en 2009 une convention avec l' Union Nationale de la Propriété immobilière (UNPI) afin d'inciter un plus grand nombre de bailleurs à passer par du logement conventionné.

● Auprès des locataires

La plupart des locataires sont connus du SIREs grâce à un travail en réseau avec les partenaires sociaux du département (UTS, CCAS, associations,...), réseau que le SIREs est en train d'élargir: Le SIREs informe les locataires sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre. Son rôle est de faire de la « pédagogie de la location » et d'assurer une relation de proximité. Il apporte un suivi personnalisé des locataires en difficulté, grâce à un partenariat avec les acteurs sociaux du département : recherche du locataire, attribution des aides, accompagnement à l'entrée du logement et suivi de l'insertion sociale et environnementale. Ces démarches permettent de diminuer les risques d'impayés et de dégradations. Les SIREs affichent de très bons résultats en la matière.

● Quelques données pour 2008 après 5 mois de fonctionnement

Le SIREs a signé 32 mandats et assure la gestion de 40 logements dans le Loiret, 95 % des logements conventionnés sont des appartements. Les T2 et T3 représentent 60 % des logements en gestion. Ils sont par ailleurs en très grande majorité situés sur l'agglomération d'Orléans. Cela s'explique par le marché de la location plus important sur l'agglomération mais aussi par le tissu relationnel mis en place entre le SIREs et les partenaires.

● Lien avec l'habitat dégradé

Le SIREs n'assure pas la gestion d'un logement qui relèverait de la non décence, de l'indignité ou de l'insalubrité. Si des travaux sont prévus afin de remédier à des dégradations de cet ordre, un mandat peut être signé mais la location ne pourra avoir lieu qu'après réalisation effective des travaux. Dans ce cas, le SIREs renvoie le propriétaire privé vers l'UDAH-Pact pour un accompagnement. Le propriétaire peut bénéficier, le cas échéant, des aides de l'Anah. À l'inverse, l'UDAH-Pact peut informer le SIREs sur les propriétaires ayant des logements à conventionner.



UDAH-PACT (UNION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT ET D'HABITAT-PACT)

Fiche

14

UDAH-PACT
(UNION
DÉPARTEMENTALE
D'AMÉNAGEMENT
ET D'HABITAT-
PACT)

Intervient pour :

Améliorer le logement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs privés

Accompagner les propriétaires occupants

Autre :

MISSIONS :

L'Union Départementale d'Aménagement et d'Habitat-PACT du Loiret (UDAH-PACT) est une association loi 1901 membre des deux fédérations nationales que sont HABITAT & DEVELOPPEMENT et PACT-ARIM. Elle a été créée en 1989 suite à la fusion du Comité de Développement d'Aménagement et d'Habitat Rural (CDAHR) du Loiret et du PACT de Montargis. Son conseil d'administration est composé de représentants de collectivités territoriales, d'organismes consulaires, sociaux et d'Habitations à Loyers Modérés (HLM), de professionnels du bâtiment ainsi que d'associations familiales.

Sa mission générale est de favoriser l'amélioration des conditions d'habitat dans le département du Loiret, ainsi que l'aménagement des espaces ruraux ou urbains pouvant y contribuer.

Dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), l'UDAH-PACT participe à la mise en œuvre des politiques d'amélioration de l'habitat et de développement de logements à loyers maîtrisés instaurées par les acteurs institutionnels que sont l'État et les collectivités territoriales au travers des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en qualité d'opérateur technique. Elle intervient également auprès des particuliers en les accompagnant dans la réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration de leurs logements.



Coordonnées :

• UDAH-PACT

à Orléans :

4, rue de Patay - 45000 Orléans

Tél. : 02 38 77 84 89

à Montargis :

10, rue du Bon Guillaume - 45200 Montargis

Tél. : 02 38 93 27 98

udahpact45@orange.fr

www.hdpact45.com

Réseaux d'acteurs :

- Anah
- Maison de l'Habitat
- Conseil général
- EPCI et communes
- La SACICAP Laruche
- CAF et MSA
- Conseil régional
- CRAM et Caisses de retraites

Personne ressource :

Monsieur TROUBAT

Directeur de l'UDAH-PACT du Loiret

Participation aux instances :

- PIG et OPAH du département pour lesquelles il a été mandaté en tant qu'opérateur

UDAH_PACT
du Loiret

INFORMATIONS

MODALITÉS D'INTERVENTION :

Prestations techniques réalisées pour les partenaires

Pour les **Établissement Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)** : l'UDAH-PACT peut être mandaté par les communes et intercommunalités du département pour assurer le rôle d'opérateur d'OPAH. Elle réalise alors gratuitement les diagnostics techniques de l'habitat pour le compte des propriétaires occupants ou bailleurs qui en font la demande, la prestation étant rémunérée par les maîtres d'ouvrage. Une assistance est ensuite proposée pour les démarches administratives de demande de subvention dans le cas où des travaux sont prévus. Ces prestations sont proposées dans le cadre d'un conventionnement du logement selon les conditions définies par les maîtres d'ouvrages dans le cadre de leurs politiques d'amélioration du logement, mais également selon celles inhérentes aux aides à la pierre.

Pour la **Caisse d'Allocations Familiales (CAF)** : La CAF a confié à l'UDAH-PACT une prestation de contrôle de la décence des logements ouvrant droit aux Aides Personnalisées pour le Logement (APL). L'UDAH-PACT réalise une visite diagnostic à l'aide d'une grille d'évaluation de la décence appelée « *Domodécence* » établie par la fédération des PACT. Un rapport de visite est ensuite remis au mandataire.

Cette prestation comprend également l'accompagnement des propriétaires bailleurs à la constitution administrative du dossier de travaux (conseils, informations sur les subventions...) et la visite après travaux pour vérifier la conformité du logement.

Accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs

Les prestations qui sont proposées par l'UDAH-PACT au public varient selon que le territoire est inclus, ou non, dans une OPAH.

● Cas des territoires couverts par des OPAH, pour lesquelles l'UDAH-PACT est l'opérateur

Les propriétaires habitant dans un territoire couvert par une OPAH bénéficient de subventions plus importantes pour la réalisation de leurs travaux d'amélioration de l'habitat. Ces subventions comprennent à la fois les aides à la pierre de l'État gérées par les délégataires locaux mais aussi les financements des collectivités maîtres d'ouvrage d'OPAH. Un accompagnement est aussi assuré par un opérateur³.

Dans ce cadre, les maîtres d'ouvrage rémunèrent les opérateurs afin qu'ils accompagnent techniquement les propriétaires privés qui ont des projets de travaux d'amélioration de leur logement. Cet accompagnement comporte :

- la réalisation d'un diagnostic technique du logement permettant de définir les travaux à réaliser et d'estimer l'enveloppe financière nécessaire,
- l'information du propriétaire sur les différentes aides existantes,
- la préparation et la transmission du dossier de demande de subvention pré-instruit à l'Anah,
- le suivi du paiement des travaux au propriétaire. À la réception des factures, l'opérateur les transmet à l'Anah qui assure le remboursement du propriétaire.

Les taux de subventions dédiées à la réalisation des travaux sont majorés pour les logements indignes (cf. fiches Anah, Conseil général et agglomération Orléans Val de Loire). Ainsi, lors du diagnostic-conseil, l'UDAH-PACT utilise une grille de diagnostic qui permet de déterminer si les désordres constatés dans le logement relèvent de la catégorie du logement non décent, ou indigne (ou encore de la catégorie « très dégradé » définie par l'Anah).

Un rapport de visite est rédigé comportant les désordres constatés. Il est remis ensuite au propriétaire. Si le propriétaire souhaite engager des travaux et bénéficier de subventions (en s'engageant à respecter les conditions du conventionnement avec l'État : cf. fiche Anah), l'UDAH-PACT pré-instruit le dossier de demande de subvention pour le compte du particulier et l'adresse à l'Anah.

● Cas des territoires non couverts par des OPAH

Une **prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** est possible pour les personnes qui la sollicitent. Elle est alors subventionnée en partie par l'Anah. Le contenu de la prestation est identique à celui proposé en territoire couvert par une OPAH.

Relais pour les partenaires locaux intervenant dans la LHI

L'UDAH-PACT, de par son rôle d'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de leurs logements peut être amené à avoir connaissance d'habitats indignes ou non décents.

L'UDAH-PACT oriente alors les particuliers vers les partenaires de la LHI selon leurs compétences : Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) pour l'information juridique, Maison de l'Habitat, SACICAP dans le cas de propriétaires occupants pour lesquels les financements disponibles ne suffisent pas au montage du dossier pour le financement de la réalisation des travaux...

Dans le cadre de ses missions, l'UDAH-PACT a des contacts étroits avec les services sociaux du Conseil général et des communes.

³ L'opérateur n'est pas systématiquement l'UDAH-PACT. Urbans intervient également dans le Loiret.

VILLE D'ORLÉANS

CCAS (CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE)

Fiche

15

VILLE D'ORLÉANS
CCAS
(CENTRE
COMMUNAL
D'ACTION
SOCIALE)

Intervient pour :

- Améliorer le logement
- Accompagner les locataires
- Accompagner les propriétaires bailleurs
- Accompagner les propriétaires occupants
- Autre :

MISSIONS :

La loi du 1^{er} décembre 2008 généralisant le Revenu de Solidarité Active (RSA) et réformant les politiques d'insertion permet au Conseil général de déléguer par convention aux Centres Communaux d'Action Sociale l'accompagnement social de bénéficiaires du RSA. Ainsi, le CCAS d'Orléans s'est vu confier le suivi social des couples sans enfants à charge et des personnes seules domiciliées à Orléans qui bénéficient du Revenu de Solidarité Active (RSA) ; ce revenu intègre notamment le Revenu Minimum d'Insertion (RMI). Ce suivi est assuré par des travailleurs sociaux : assistants de service social et conseillers en économie sociale et familiale.

En outre, le CCAS a une mission de développement social, de coordination et d'analyse des besoins sociaux : des projets et des actions d'information et de prévention sont montés avec des partenaires à destination de différents publics.



Coordonnées :

• CCAS d'Orléans

Agence sociale Centre

69, rue Bannier - 45000 Orléans

Tél. : 02 38 68 46 67/48 • Fax : 02 38 68 46 09

Agence sociale La Source

Centre commercial 2002

1, place du commerce

Tél. : 02 38 68 44 36 • Fax : 02 38 68 44 43

Agence sociale de l'Argonne

1, place Mozart

Tél. : 02 38 68 43 20 • Fax : 02 38 86 05 17

action-sociale@ville-orleans.fr

www.orleans.fr

Personne ressource :

Stéphanie PORTIER

Responsable du CCAS

sportier@ville-orleans.fr

Participation aux instances :

- PDALPD : participe aux actions 8 et 9

Réseaux d'acteurs :

- Conseil général
- SCHS de la ville d'Orléans
- CAF : Caisse d'Allocations Familiales
- ADIL
- Anah : Agence nationale de l'habitat
- UDAH-Pact
- Espace Ressource Logement
- Maison de l'Habitat

Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

- SCHS
- Service Logement

INFORMATIONS



MODALITÉS D'INTERVENTION :

Ce sont les travailleurs sociaux qui, au cours des dossiers qu'ils traitent, peuvent rencontrer des situations relevant de l'habitat dégradé lors de visites à domicile ou d'entretiens avec des occupants. Leurs actions varient selon le degré de dégradation constaté soit :

- **Pour les locataires** : ils les accompagnent dans leurs démarches auprès du propriétaire ou de recours devant la commission du Droit Au Logement Opposable (DALO),
- **Pour les propriétaires occupants** (non majoritaires) : ils les orientent vers les partenaires qui peuvent participer au financement pour améliorer l'état de leur logement : Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), Union Départementale d'Aménagement et d'Habitat (UDAH PACT), Espace Ressource Logement, Maison de l'habitat.

Il n'est pas du ressort des travailleurs sociaux de définir de quel type d'habitat dégradé relève un logement. Le personnel travaille ainsi étroitement avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) d'Orléans. Il signale à ce dernier tout désordre constaté afin qu'une visite soit réalisée le cas échéant.

L'ensemble du personnel du CCAS a bénéficié en 2008 d'une formation co-animée par l'ADIL et le SCHS afin de faire connaître les procédures rattachées aux différents types d'habitat et le rôle à tenir pour le travailleur social.



VILLE D'ORLÉANS

SCHS (SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ)

Fiche

16

VILLE D'ORLÉANS
SCHS
(SERVICE
COMMUNAL
D'HYGIÈNE
ET DE SANTÉ)

Intervient pour :

Améliorer le logement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs

Accompagner les propriétaires occupants

Autre :

MISSIONS :

Placé sous la double autorité du maire et du préfet, le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) d'Orléans intégré au sein du pôle environnement hygiène intervient sur le territoire de la ville.

En matière d'habitat dégradé, il est chargé de faire appliquer la police du préfet pour les procédures liées à la lutte contre l'habitat insalubre régie par le code de la santé publique et celle du maire concernant ses compétences (RSD, « logement poubelle », péril...). Le SCHS n'a pas de compétence relative au logement non décent.



Coordonnées :

• **Ville d'Orléans**
Pôle Environnement Hygiène

4, quai du Châtelet
45000 ORLEANS
Tél. : 02 38 79 24 05 • Fax : 02 38 79 28 07
poleenvironnementhygiene@ville-orleans.fr
www.ville-orleans.fr

Personnes ressource :

Séverine CARNIELLO
Responsable
scarniello@ville-orleans.fr
Franck GAUVRIT
Inspecteur de salubrité
fgauvrit@ville-orleans.fr

Participation aux instances :

- PDALPD
- CODERST

Réseaux d'acteurs :

Aucun partenariat formalisé n'existe aujourd'hui.

• Au niveau du logement

- DT45 et préfecture pour les procédures relevant du logement insalubre
- Agglomération Orléans Val de Loire

• Pour les occupants

- ADIL
- CCAS et UTS
- UDAF
- Bailleurs sociaux : sollicités en cas de nécessité de relogement

• Pour les propriétaires

- ADIL
- Anah
- Maison de l'habitat

Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

- CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

INFORMATIONS



MODALITÉS D'INTERVENTION :

● Au niveau du logement

Le SCHS intervient pour constater l'état des logements ayant fait l'objet d'un signalement. Une visite sur place est réalisée en présence de l'occupant. Les suites données diffèrent selon les désordres constatés : le logement peut relever d'une procédure d'insalubrité, de la police du maire ou ne donner lieu à aucune suite. Dans un premier temps, une solution amiable est recherchée avant l'engagement de toute procédure.

S'il est confronté à la nécessité de reloger les occupants pour des procédures d'insalubrité ou de péril, le SCHS dispose de prérogatives identiques à celles du préfet : il peut faire appel aux bailleurs sociaux ou financer des nuitées à l'hôtel. Tous les frais alors engagés sont systématiquement recouvrés.

Il peut mettre en application la procédure dite de travaux d'office. Peu utilisée jusqu'à présent pour les locaux insalubres, elle l'est régulièrement pour les « logements-poubelle ». Ces logements présentant un risque sanitaire et un risque incendie immédiat pour la sécurité des occupants constituent une problématique émergente sur Orléans (nombre croissant de dossiers de ce type à traiter ces dernières années).

● Auprès des occupants

Lors de tout dossier, l'occupant est informé des démarches en cours et ses obligations, envers le logement et son propriétaire, lui sont rappelées (Code civil : article 1719, obligation du bailleur et article 1728, obligation du preneur ; Loi du 6 juillet 1989 définissant les rapports locatifs). Si la situation sociale de l'occupant le nécessite, une orientation vers les services sociaux compétents est encouragée : Centres Communaux d'Actions Sociales (CCAS) ou Unités Territoriales de Solidarité (UTS) du département.

● Auprès des propriétaires

Les démarches auprès du propriétaire se font par courrier, avec éventuellement une rencontre. Le SCHS l'informe des désordres constatés, de ses obligations, ainsi que des suites administratives possibles. En complément, le propriétaire est informé de l'existence des partenaires auxquels il peut se rapprocher pour un accompagnement financier et/ou social.



GUIDE « QUI FAIT QUOI EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE LOIRET »

Publication : ARS du Centre - Délégation Territoriale du Loiret

Rédaction : Caroline Nicolas - Julien Fecherolle

Conception et réalisation graphique : Nicolas Gaultier • **Illustrations :** Christian Hirlay

Impression : Prevost Offset

Octobre 2010

