

La lutte contre l'habitat dégradé, indigne et dangereux

**En tant que Maire d'une commune,
lorsqu'un de vos administrés rencontre des difficultés avec son
logement, vous en êtes souvent le premier informé**

Comment réagir ? Comment agir ? Où trouver un appui ?

La Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, dans le cadre de la mise en œuvre de son OPAH-RU, se doit de travailler en étroite partenariat avec le Département de l'Ardèche, l'État – Direction Départementale des Territoires (DDT), la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes (ARS), et les acteurs tels que SOLiHA (ex-PACT Habitat et Développement de l'Ardèche), la Caisse d'Allocation Familiale de l'Ardèche (CAF 07), la Mutualité Sociale Agricole Ardèche-Drôme-Loire (MSA 07-26-42), pour œuvrer ensemble sur le mal-logement au sein du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Ardèche (PDLHI 07), créé le 24 septembre 2012 par arrêté préfectoral. Ce pôle s'inscrit dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La signature, en juillet 2013, et son renouvellement en 2015, par le Département de l'Ardèche et l'Agence Nationale de l'Habitat, d'un Programme d'Intérêt Général relatif à l'action contre l'Habitat Indigne et Dégradé en Ardèche (PIG LHID 07), avec l'installation de la Commission mensuelle Habitat Indigne (CHI) permettant le suivi individuel des dossiers, a parachevé l'architecture d'un dispositif opérationnel.

Ce document d'information a pour but :

- De vous donner, en tant que partenaires incontournables, les différents moyens d'agir en fonction de la situation d'habitat dégradé,
- De vous présenter, de façon synthétique, le dispositif départemental et les acteurs institutionnels qui y participent et sur lesquels vous pourrez vous appuyer.

Vous êtes alertés sur une situation de mal-logement. Comment réagir ?

✓ Tout d'abord évaluer la situation

Comment ? En utilisant la **fiche de Renseignement / Diagnostic « Habitat Dégradé »**. Cet outil d'évaluation et de signalement vous permettra d'identifier les problèmes d'habitat dégradé et d'en déduire une qualification potentielle : manquements aux normes d'hygiène des logements, suspicion de logement décent ou suspicion de logement indigne suivant l'ampleur, la gravité et la multiplicité des désordres.

Cette fiche est actuellement téléchargeable le site de la CCBA, rubrique habitat :

<http://www.paysaubenasvals.fr>

Selon l'importance des désordres, la nature des dangers, le niveau d'implication des deux parties (locataire ou propriétaire), vous pourrez soit agir directement, soit faire appel à l'animatrice OPAH-RU, **Anna FUCHS** :

Maison de l'Amélioration de l'Habitat
Permanences téléphoniques (informations, prise de RDV) :
Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h30
06.45.67.04.82 - opah@cdcba.fr

Vous avez évalué la situation de mal-logement. Comment agir ?

✓ Les textes de référence :

- **Le Code général des collectivités territoriales (CGCT)** : Police générale du maire, Articles L2212-1 et L2212-2 ;

- **Le Code de la santé publique (CSP)** : Police sanitaire du maire, Article L1421-4 ;

- **Le Règlement sanitaire départemental (RSD)** : Règles d'hygiène – Titre II « Locaux d'habitation et assimilés », téléchargeable sur le site internet de la Préfecture de l'Ardèche :

<http://www.ardeche.gouv.fr/reglement-sanitaire-departemental-a1981.html>

ou sur la page Ardèche sur site de l'Agence régionale de santé (voir ci-avant)

- **Le Code de la construction et de l'habitation (CCH)** : Procédure de péril – Articles L511-1 et suivants, le relogement – Articles L521-1 et suivants.

✓ Face à un danger sanitaire ponctuel

Si dans un logement, un désordre présente un réel danger pour les occupants (électrocution ou intoxication au monoxyde de carbone par exemple) et nécessite un traitement d'urgence, vous devez le signaler au préfet via l'Agence Régionale de Santé (ARS Rhône-Alpes) qui, sur le fondement du code de la santé publique, prendra un arrêté préfectoral. Vous serez chargé de l'application de cet acte de police au nom de l'Etat.


Agence Régionale de Santé
Délégation de l'Ardèche
Avenue du Moulin de Madame
07000 PRIVAS
Tél. : 04 26 20 92 11
Fax : 04 75 20 87 25
ars-dt07-environnement-sante@ars.sante.fr

 En cas de non-respect de l'arrêté préfectoral pour le traitement d'un danger sanitaire ponctuel, l'exécution d'office des travaux est prévue par les textes. Votre intervention sera alors requise.

✓ Face à un habitat dégradé

En cas de non-respect des règles d'hygiène de l'habitat, de désordres ponctuels au sein d'un logement (insuffisance de chauffage, défaut de ventilation, installation électrique vétuste, humidité, ...), votre intervention pourra s'exercer selon trois étapes, **l'objectif demeurant la réalisation des travaux avant que la situation ne s'aggrave.**

♦ Une étape AMIABLE

Vous agirez en tant que **conciliateur** pour amener les deux parties (propriétaires et locataire) vers la résolution du ou des problèmes ; votre rôle étant de faciliter le dialogue pour **aboutir à une solution amiable.**

♦ Une étape ADMINISTRATIVE si le traitement amiable s'avère infructueux

Dans le cadre de vos pouvoirs de police, vous vous appuyerez sur les obligations prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental (Titre II « Locaux d'habitation et assimilés »). Cette étape se conclura par la prise d'un arrêté municipal de mise en demeure. Cet acte de police devra faire état des infractions, mentionner les mesures correctives à prendre et fixer un délai d'exécution. Vous devrez le notifier à l'intéressé

 **En cas de non-respect de l'arrêté préfectoral pour le traitement d'un danger sanitaire ponctuel, l'exécution d'office des travaux est prévue par les textes. Votre intervention sera alors requise.**

♦ Une étape JUDICIAIRE, ultime recours si la mise en demeure reste infructueuse

Comment ? En dressant un procès-verbal d'infraction établi au vu du non-respect des dispositions fixées par l'arrêté municipal de mise en demeure (constat de carence) ; Ce procès-verbal sera transmis à l'Officier du Ministère Public pour l'engagement de poursuites.

✓ Face à un habitat lourdement dégradé

En cas de **danger pour la sécurité et/ou la santé** occupants (locataire ou propriétaire occupant), ou de **défaut d'habitabilité** dans un logement, une procédure de police administrative devra être enclenchée. Votre niveau d'intervention s'exercera différemment selon les désordres rencontrés, à savoir pour des immeubles suspectés d'être :

INSALUBRES : Dégradations lourdes/ généralisées rendant le logement dangereux pour la santé des occupants ou des tiers, ou locaux impropre à l'habitation mis à disposition à des fins d'habitation (caves ou combles aménagés, abri de jardin, bâtiments agricoles, locaux sans ouvertures sur l'extérieur,...).

➤ Votre rôle consiste à signaler la situation au préfet via l'Agence Régionale de Santé (ARS Rhône-Alpes). Celle-ci prendra en charge la procédure administrative, fondée sur le code de la santé publique, pour le compte du Préfet : prise d'un arrêté préfectoral. **Vous serez chargé de son application au nom de l'Etat.**

EN PERIL : Risque pour la sécurité des occupants ou des tiers (menace d'écroulement, d'effondrement, d'affaissement, de chute ou d'envol... de tout ou partie d'un édifice).

➤ Votre intervention consiste en la mise en œuvre d'une procédure administrative, fondée sur le code de la construction et de l'habitation, qui implique de votre part la prise d'un arrêté municipal. Vous devrez le notifier à l'intéressé et le transmettre à la préfecture. **Vous serez chargé de son application au nom de la commune.**

Acteurs institutionnels pouvant vous aider dans votre démarche :



**Agence Régionale de Santé
Délégation de l'Ardèche**

Avenue du Moulin de Madame
07000 PRIVAS

Tél. : 04 26 20 92 11

Fax : 04 75 20 87 25

ars-dt07-environnement-sante@ars.sante.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale des Territoires

Service Ingénierie et Habitat

2 Place des mobiles – BP 613

07006 PRIVAS Cedex

Tél. : 04 75 65 50 00

Fax : 04 75 64 59 44

ddt@ardeche.gouv.fr

 En cas de non-respect de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, l'exécution d'office des travaux est prévue par les textes. Votre intervention sera alors requise.

✓ Face à une difficulté de relogement

Dans certaines situations d'insalubrité ou de péril, la nature des désordres ou l'ampleur des travaux à réaliser pourront nécessiter le relogement temporaire ou définitif des occupants. L'arrêté précisera alors l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter et fixera les délais.

 En cas de non-respect par le propriétaire ou l'exploitant de l'obligation qui lui est imposée de faire une offre de relogement, l'exécution d'office de cette mesure est prévue par les textes. Votre intervention sera alors requise.

Acteurs institutionnels pouvant vous aider dans votre démarche :

**Direction Départementale des Territoires
Service Ingénierie et Habitat**
2 Place des mobiles – BP 613
07006 PRIVAS Cedex
Tél. : 04 75 65 50 00
Fax : 04 75 64 59 44

**Direction Départementale de la Cohésion
Sociale et de la Protection des Populations
Unité Droit au Logement**
7 Boulevard du Lycée
07000 PRIVAS
Tél. : 04 75 66 53 70
Fax : 04 75 66 53 80

Vous avez des difficultés pour résoudre une situation de mal-logement, où trouver un appui ?

✓auprès de l'animatrice OPAH-RU de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas

Une des missions de l'OPAH-RU étant la lutte contre l'Habitat Indigne, la convention signée entre l'Anah, l'Etat, la CCBA et les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains, prévoit le repérage et le traitement des situations sur le territoire de la CCBA. Aussi, face aux situations repérées, les signalements doivent être centralisés par la CCBA. Les situations seront étudiées en Comité OPAH-RU réuni tous les 2 mois, des mesures incitatives (aides financières) et / ou coercitives (arrêté) seront proposées au cas par cas.

✓auprès de la Commission départementale Habitat Indigne :

La Commission départementale Habitat Indigne (CHI) est une instance partenariale dont la vocation est l'amélioration de bâti dégradé. Se réunissant tous les mois, la CHI dispose d'un secrétariat-animateur assuré par le PACT Habitat et Développement de l'Ardèche, dans le cadre du Programme départemental 2013-2014 d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé. La CHI regroupe l'ensemble des acteurs institutionnels ou associatifs compétents en matière de lutte contre l'habitat dégradé, indigne et dangereux (CAF, MSA, ARS, DDT, DDCSPP, Conseil général). Elle peut être ouverte aux élus ainsi qu'aux opérateurs en charge de programmes locaux (PIG, OPAH...) à l'occasion de dossiers particuliers.

En bref, quels sont les supports mis à votre disposition pour lutter contre l'habitat dégradé, indigne et dangereux sur le territoire ?

La grille de signalement /diagnostic « Habitat Dégradé » :

Support de repérage et d'appréciation pour vous aider dans l'approche technique d'une situation de mal-logement en ligne sur le site internet de la CCBA.

Les documents du Pôle National de lutte contre l'Habitat Indigne

<http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr>

Login : extrapnlhi / Passe : 78ruelecourbe

Lexique :

Anah : Agence Nationale de l'Habitat

ARS : agence régionale de santé

CAF : caisse d'allocations familiales

CHI : commission habitat indigne

CCBA : Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas

DDT : direction départementale des territoires

DDCSPP : direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations

MSA : mutualité sociale agricole

PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée

PDLHI : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

PIG : Programme d'Intérêt Général

PNLHI : pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Source : Document élaboré et adapté de la plaquette de sensibilisation du PDLHI Ardèche

L'OPAH-RU, une opération financée par :

