

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA), dans le cadre de la mise en œuvre de son OPAH-RU, a pour mission de recenser les signalements et de permettre le traitement des situations d'habitat indigne en étroite partenariat avec les partenaires du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Ardèche (PDLHI 07).

Ce document d'information a pour but :

- ✓ De vous donner, en tant qu'acteurs de terrain amenés à être confrontés à ces situations, le moyen d'agir et d'orienter les personnes en situation d'habitat indigne,
- ✓ De vous donner quelques clefs pour vous informer sur l'habitat indigne, via les textes de références ainsi que des ressources en ligne.

Vous êtes témoin d'importants désordres dans un logement ou connaissez une situation de logement potentiellement indigne ?

Comment réagir ? Où trouver un appui ?

TOUT D'ABORD EVALUER LA SITUATION, COMMENT ?

En utilisant la **fiche de Renseignement / Diagnostic « Habitat Dégradé »**. Cet outil d'évaluation et de signalement permet d'identifier les problèmes d'habitat dégradé et la situation sociale des occupants afin de fournir une première information pour que l'animatrice de l'OPAH-RU puisse évaluer la situation avant même une première visite du logement.

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

[HTTP://WWW.BASSIN-AUBENAS.FR](http://www.bassin-aubenas.fr)

SIGNALER LA SITUATION, A QUI ?

La fiche une fois remplie par vous-même ou par les occupants, elle est à renvoyer à l'animatrice OPAH-RU, **Anna FUCHS** (coordonnées ci-contre).

Veillez à bien indiquer les coordonnées des occupants ainsi que les vôtres afin qu'un point sur la situation puisse être fait au préalable d'une visite.

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

LA SITUATION DE MAL-LOGEMENT EST ETABLIE, QUELLES CONSEQUENCES ?

1 / Visite de l'animatrice au domicile (seule ou accompagnée par le service social lié à l'alerte)

- Qualification de situation au niveau des désordres (suspicion insalubrité, non-décence, péril...)
- État de la situation sociale des occupants, volonté du locataire à agir auprès de son propriétaire, rapport locatif...

2 / Négociation amiable (sauf si péril imminent)

- Si courrier déjà envoyé par le locataire en RAR => Courrier de la CCBA au propriétaire bailleur pour l'informer du signalement, de la visite effectuée, des désordres constatés avec le risque de procédure encourue et les aides OPAH-RU (copie au maire), délais de 15 jours ou 1 mois pour réponse selon l'urgence.

- Rapport envoyé par l'animatrice au locataire + copie au maire, aux services sociaux au besoin.

⇒ *Si indécence copie à la CAF*

⇒ *Si insalubrité avérée ou suspicion plomb + enfant – 6 ans et pas de réponse du propriétaire au bout d'un mois envoi à l'ARS.*

3 / Concertation – présentation en CHI (Commission Habitat Indigne) tous les mois

- Présentation des situations détectées / mutualisation des informations avec
 - Réponse individualisée / démarches amiables privilégiées / recherche de solutions avec la mairie
- ⇒ *Si non décence avérée et pas de travaux envisagés par le propriétaire = demande de conservation des Aides au Logement versées par la CAF*

4 / Suivi - accompagnement

- Travail de coordination / suivi des procédures ou de la réalisation des travaux auprès des services sociaux, des occupants, du propriétaire.
- Contre-visite des travaux selon le cas.

LA NON-DECENCE : SI LA PHASE AMIABLE AVEC LE PROPRIETAIRE NE FONCTIONNE PAS ?

Selon la situation, des procédures coercitives peuvent être mise en place dès la phase amiable. Cependant en cas de logement suspecté de non-décence, seul le juge est compétent pour prescrire des travaux et réduire voire supprimer le loyer.

Ainsi dès la 1^{ère} visite chez le locataire, celui-ci est informé qu'à défaut de réponse du propriétaire lors de la phase amiable ou d'accord entre le propriétaire et le locataire sur une solution amiable, **la commission départementale de conciliation peut être saisie afin de tenter une médiation**

S'adresser à :

Commission Départementale de Conciliation
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la
Protection des Populations
7 Boulevard du Lycée 07000 PRIVAS
Tel : 04.75.66.53.00 - ddcsp@ardeche.gouv.fr

Pour rappel les actions au titre de la décence relèvent des juridictions civiles. Ainsi, si le désaccord persiste, les locataires peuvent décider de faire évaluer les responsabilités des manques constatés en adressant **une requête auprès du tribunal d'instance, seul habilité à contraindre le bailleur, par décision de justice.**

FACE A UNE DIFFICULTE 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 pris par le Maire ou le Préfet dans ces deux cas 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, le Maire doit procéder à l'exécution d'office de cette mesure.

En cas de **non-décence** du logement, si le locataire souhaite quitter son logement, le relogement dépend de ses démarches de recherche dans le parc privé ou de demande de logement social, accompagné ou non des services sociaux.

Pour aller plus loin...

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) : Article L1311-4 (danger sanitaire ponctuel) ; L1331-22 à L1331-26 et suivants (insalubrité)
- 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](http://WWW.ARDECHE.GOUV.FR/REGLEMENT-SANITAIRE-DEPARTEMENTAL)

- 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.
- Le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Quelques sites ressources :

<https://www.anil.org/>

<http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

<https://adil.dromenet.org> (informations sur les droits et obligations des locataires)

L'OPAH-RU, une opération financée par :

