



Lutter contre  
l'habitat indigne en Dordogne  
Qui fait quoi ?

Guide décembre 2016



La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014, est le dernier outil législatif de renforcement des moyens de lutte contre l'habitat indigne. Cette loi a notamment pour objectif de faire émerger une autorité compétente unique dans l'exercice des pouvoirs de police spéciale de l'habitat : le Président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Dans cette loi, un titre sur les quatre est consacré à la « Lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées » : la lutte contre l'habitat indigne demeure donc une priorité absolue de l'État.

Depuis le chantier national prioritaire 2008/2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri et mal logées, un pôle national de lutte contre l'habitat indigne s'est mis en place et confié au Préfet Régnier, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées (DIHAL).

Par note circulaire en date du 8 juillet 2010, le Préfet Régnier précise les trois axes d'intervention prioritaires au niveau local : le pilotage des pôles départementaux, la prise et le suivi des arrêtés préfectoraux et l'accompagnement des collectivités territoriales. Une note circulaire du DIHAL en date du 12 mars 2012 est venue préciser les orientations attendues des pôles départementaux afin de renforcer l'action publique contre l'habitat indigne.

Au plan local, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne s'est créé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011. Il coordonne les services agissant dans le domaine. Il a pour objet d'animer la politique de la lutte contre l'habitat indigne dans le département dans un double objectif : améliorer la qualité du parc de logements et protéger les familles.

J'ai désigné Madame Dominique Laurent, sous-préfète de Bergerac, comme référente préfectorale sur l'habitat indigne, pour assurer le pilotage de ce dispositif.

la Préfète



« Qui fait quoi en  
matière de lutte  
contre l'habitat indigne  
en Dordogne »

## sommaire

03

Le PDLHI qu'est-ce que c'est ?

05

Les notions juridiques d'indignité  
et de non-décence

09

Les étapes du traitement d'une  
situation d'habitat indigne

35

Les Partenaires de la lutte con-  
tre l'habitat indigne en Dordogne



Guide  
DÉCEMBRE 2016

## Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, qu'est-ce que c'est ?

Ce document présente le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, tel qu'il fonctionne en Dordogne. Il décrit aussi l'ensemble des acteurs, et la façon dont ils interviennent.

### Le plan d'actions départementales contre l'habitat indigne

Les actions à conduire en matière de lutte contre l'habitat indigne font l'objet d'un document cadre appelé « **plan d'actions départementales contre l'habitat indigne** ». Ce document est composé de fiches actions contractuelles désignant l'objectif et le calendrier de mise en œuvre de l'action, les acteurs qui y sont associés, les modalités de déroulement de l'action, les modalités de son évaluation et les moyens mis en œuvre. Il couvre autant l'aspect technique que l'aspect social des situations. Les organismes qui ont participé à la rédaction des fiches «action» sont les acteurs du territoire ayant à intervenir auprès des bailleurs, des locataires et des propriétaires occupants.

Le plan d'actions départementales de lutte contre l'habitat indigne s'articule avec le plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui vise à garantir le droit au logement décent et à promouvoir l'insertion sociale par le logement. La lutte contre l'habitat indigne traite de toute situation, **sans condition préalable de revenus**,

### de statut d'occupation ou de situation sociale.

Par ailleurs, le plan d'actions départementales de lutte contre l'habitat indigne ne se substitue pas aux dispositifs mis en œuvre par les collectivités notamment dans le cadre de la mobilisation des aides de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH): Programme d'intérêt général (PIG) et Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

### Le pilotage

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est présidé par le préfet du département de la Dordogne ou son représentant. Il est doté d'un comité de pilotage et de deux comités techniques.

Le secrétariat du pôle départemental est confié à la Direction départementale des territoires service habitat urbanisme construction. Il assure la coordination des acteurs, l'animation du pôle départemental et la centralisation des signalements. Il constitue pour le public, pour les acteurs et pour les collectivités, le point d'entrée privilégié dans le dispositif. Il assure de ce fait des missions de conseil et d'orientation, vers l'acteur compétent, pour agir.

Le **comité de pilotage** se réunit une fois par an et évalue les actions menées dans le cadre du plan départemental et propose des ajustements en tant que de besoin.



## Les deux comités techniques

**Le comité technique « qualification des situations »** est présidé par la directrice de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé ou son représentant et associe également des membres de la Direction départementale des territoires, des représentants des services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) des villes de Périgueux et Bergerac et un représentant de la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations. Il se réunit tous les mois dans le but d'examiner tous les signalements d'habitat indigne enregistrés au sein du pôle départemental, de déterminer la réglementation applicable et l'acteur compétent pour agir et d'assurer le suivi des dossiers jusqu'à leur terme. Il a également pour mission d'assurer aux collectivités, les conseils adaptés en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'assister les maires dans les procédures de compétence communale.

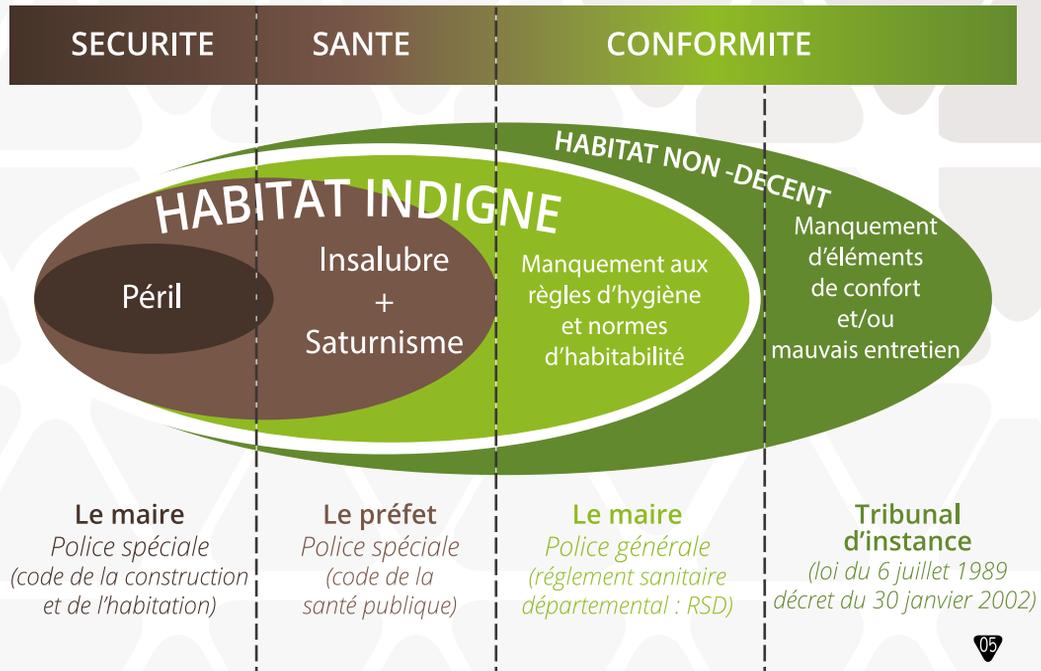
Enfin, **le comité technique « relogement »** se réunit en tant que de besoin suite à une saisine du comité technique « qualification des situations » ou d'un élu municipal confronté à une situation d'habitat indigne nécessitant un relogement temporaire ou définitif. Il est présidé par le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations ou son représentant. Il a vocation à étudier les situations individuelles ou groupées de ménages se trouvant en situation d'habitat indigne, pour lesquelles le relogement temporaire ou définitif est défini par les textes réglementaires. Il ne se substitue pas aux commissions du PDALPD mais peut y faire appel en tant que de besoin. Le comité technique « relogement » intervient en cas de défaillance du bailleur à proposer à l'occupant un relogement adapté. Il peut également à la demande du maire et/ou du bailleur, examiner les situations de relogement obligatoire quand le bailleur est volontaire mais en difficulté pour assumer seul cette obligation. Il intervient alors en tant que conseil.

# Les notions juridiques d'indignité et de non-décence

Concernant les situations de logement sans confort, deux notions juridiques sont à connaître et à distinguer :

✓ la non-décence, définie par un décret de 2002 pris en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui concerne uniquement les logements faisant l'objet d'un bail locatif : **c'est une règle de droit privé;**

✓ l'indignité, définie par la loi du 25 mars 2009, dite loi Molle qui regroupe toutes les situations relevant d'infractions au code de la santé publique (CSP), au code de la construction et de l'habitation (CCH), au code de l'environnement et au règlement sanitaire départemental : **c'est une règle de droit public.** L'indignité concerne tous les locaux utilisés à des fins d'habitation, quel que soit le statut de l'occupant.





## Définition de 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 locateur 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 selon l'analyse faite par l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL).

Les notions juridiques d'indignité et de non-décence

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).

## Définition de 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

### Ordre administratif

#### Habitat indigne

Tout désordre relevant de la police du maire ou du préfet, dont :

- . locaux avec infraction(s) au RSD
- . locaux impropres à l'habitation
- . locaux suroccupés du fait du bailleur
- . locaux ayant du plomb accessible
- . immeuble menaçant ruine
- . habitat insalubre

### Ordre judiciaire

#### Habitat non-décent

Notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs

Obligation du propriétaire de louer un logement décent

Les notions d'habitat indigne 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.

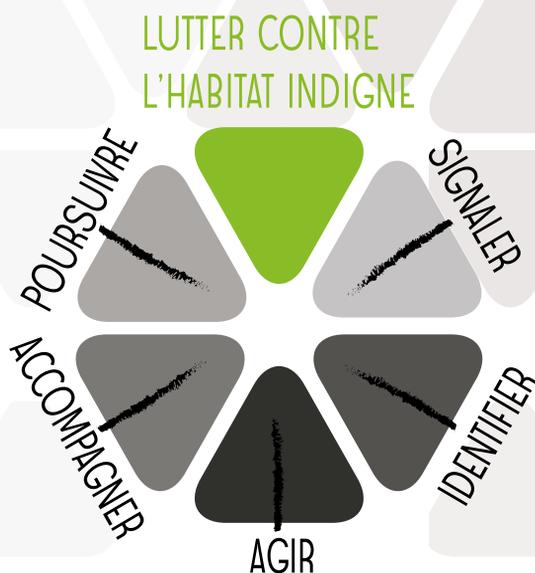
Un lien existe désormais entre l'insalubrité et la non décence puisque l'article L. 1331-28 du Code

de la santé publique précise dans son paragraphe II que lorsque l'insalubrité a été jugée remédiable 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, au nombre de ceux contenus par ailleurs dans le RSD.



Guide  
DÉCEMBRE 2016

## Les étapes du traitement d'une situation d'habitat indigne



Ce traitement se décompose de manière chronologique en 5 étapes

- ✓ **SIGNALER** une situation présumée d'habitat indigne
- ✓ **IDENTIFIER** et qualifier la situation d'habitat indigne
- ✓ **AGIR** pour sortir les logements de l'indignité
- ✓ **ACCOMPAGNER** les ménages en situation d'habitat indigne
- ✓ **POURSUIVRE** les bailleurs indécents



# SIGNALER

Le signalement d'une situation est l'étape initiale dans le dispositif de lutte contre l'habitat indigne.

Le principe retenu pour cette étape est de s'appuyer sur les dispositifs et structures existants (PDALPD, SCHS) : il s'agit aussi d'élargir les sources de signalement en identifiant tous les acteurs potentiels et en les sensibilisant à la nécessité de faire connaître les situations.

Le but est de traiter un plus grand nombre de situations à risque et moins de situations d'infractions au règlement sanitaire départemental (voir tableau de synthèse de la qualification des situations d'habitat indigne et non-décent, pages 20 et 21).

## 1) Qui signale ?

a) Ce sont d'abord les personnes qui ont un lien juridique avec le logement (bail ou acte de propriété - droits réels sur le bien) :

- le locataire : dans la moitié des situations
- propriétaire bailleur : rarement
- propriétaire occupant : rarement

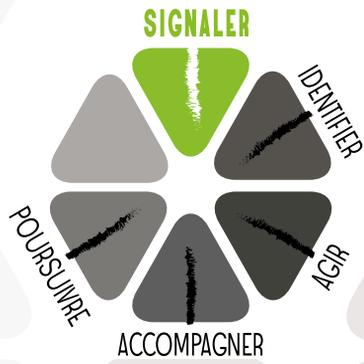
b) Peuvent signaler des institutions ayant un lien avec les occupants :

- autorité administrative de proximité : le maire et les SCHS
- associations de défense de consommateurs : CNL, UFC que choisir
- association d'informations juridiques : ADIL
- prestataires de service : CASSIOPEA (télé assistance aux personnes âgées), structures d'aides à domicile, opérateurs de programmes ANAH (PIG, OPAH)
- structures d'accompagnement social : Travailleur social du Conseil départemental, Centre intercommunal d'action sociale (CIAS), Centre communal d'action sociale (CCAS), associations d'accompagnement à la vie sociale.

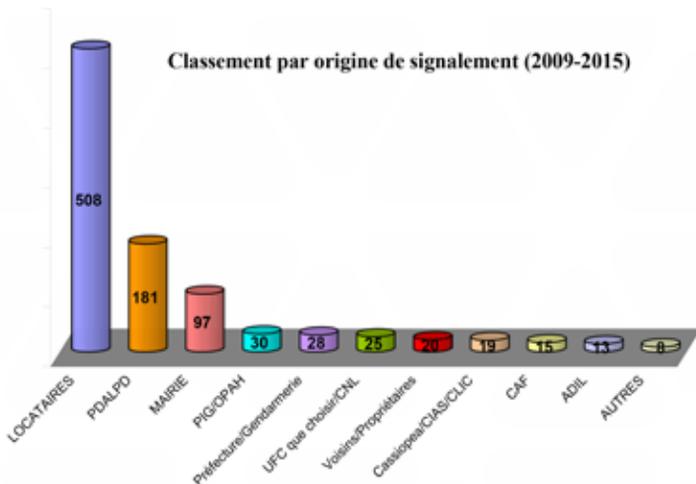
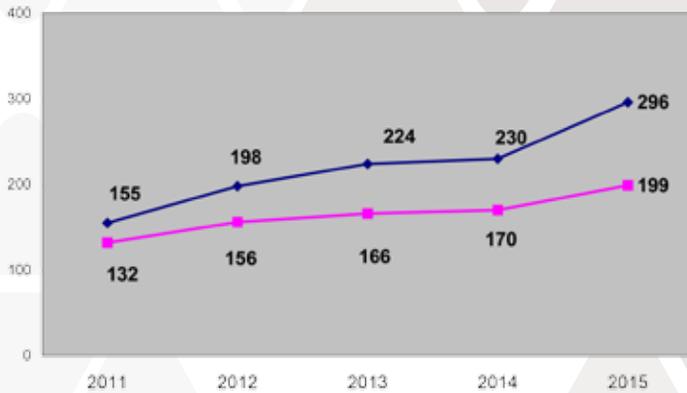
# SIGNALER

Guide

DÉCEMBRE 2016



◆ nombre de signalements en cours de traitement    
 ◆ nombre de nouveaux signalements





# SIGNALER

## II) Où signaler ?

Un guichet unique a été mis en place au service Habitat de la DDT, afin d'assurer la centralisation des signalements et de constituer pour le public, pour les acteurs et pour les collectivités, le point d'entrée privilégié dans le dispositif. Il assure de ce fait des missions de conseil et d'orientation vers l'acteur compétent pour agir. C'est un gage de réactivité.

### Le guichet unique

05 53 45 56 17

[ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr](mailto:ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr)

Les Services de l'État - Cité administrative  
DDT/SUHC - 24024 PERIGUEUX Cedex

La centralisation des signalements à la DDT permet également de sensibiliser les élus à la nécessité d'une action afin d'aider à la mise en place d'outils opérationnels adaptés de type maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, opération programmée de l'amélioration de l'habitat, résorption de l'habitat insalubre, ...

Le repérage des zones de densité d'habitat dégradé facilite aussi l'identification des marchands de sommeil du département.

## III) Comment signaler ?

- par appel téléphonique, puis confirmation écrite,
- par message électronique,
- par courrier postal,

L'occupant peut réaliser une auto-évaluation de son logement.

Tout autre acteur intervenant au domicile peut aussi utiliser une grille informateur (cf. fiche de signalement, pages 14 et 15).

Ce type de grille permet d'avoir une première description du logement.

# SIGNALER

Guide

DÉCEMBRE 2016

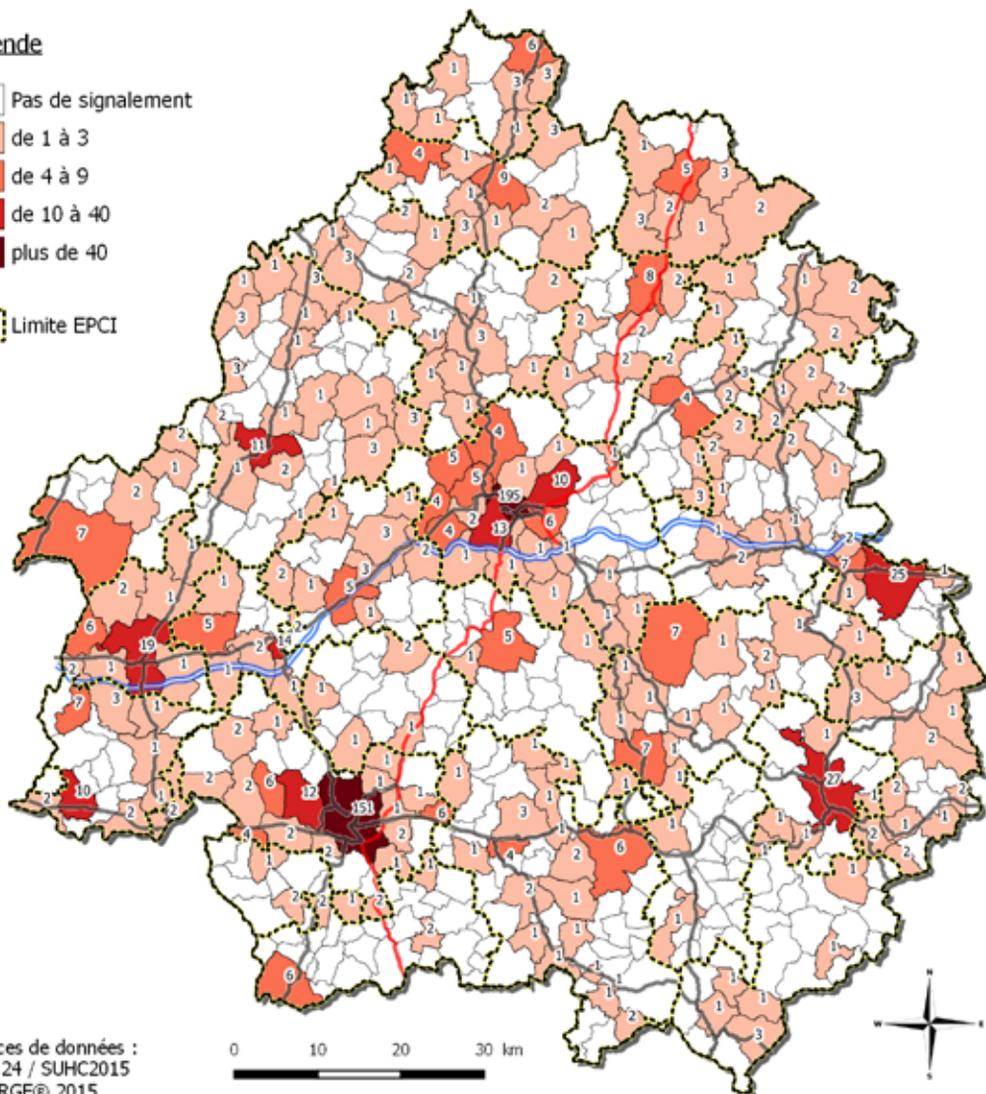
# SIGNALEMENTS TRAITÉS PAR LE PÔLE

entre octobre 2009 et décembre 2015

## Légende

-  Pas de signalement
-  de 1 à 3
-  de 4 à 9
-  de 10 à 40
-  plus de 40

 Limite EPCI



Sources de données :  
DDT 24 / SUHC2015  
IGN RGE® 2015



# FICHE DE SIGNALEMENT

## QUALITE DU LOGEMENT

### SIGNALEMENT

Date : .....

Origine : .....

Personne et coordonnées : .....

### LOGEMENT

Adresse : .....

Etage : .....

Type : .....

### PROPRIETAIRE

NOM .....

ADRESSE : .....

TELEPHONE : .....

### LOCATAIRE DANS LES LIEUX

NOM : .....

TELEPHONE : .....

N° Allocataire CAF ou MSA : .....

# SIGNALER

Guide  
DÉCEMBRE 2016

Entourez les mots ou groupes de mots correspondant à vos observations :

ECLAIRAGE    *Sourire*    ENCOMBREMENT

Pièces claires    Peu d'ouvertures    Beaucoup D'objets

Mal éclairé    Propre et bien rangé    Nombreux déchets

ODEURS    PRESENCE ANIMALE    CHAUFFAGE

Respire la propreté    Pas d'animaux    Pas chauffé

MAUVAISES ODEURS    Gros animaux    Pas assez chauffé

OCCUPATION    Nombreux animaux    VOLUME

Nombreux occupants    QUELQUES ANIMAUX    locaux exigus

QUALITE DE L'AIR    GRAND VILME

Un seul occupant    Humidité dans l'air    Air très sec    Bas de plafond

Cochez uniquement les cases correspondant à vos constats :

**1. Avez-vous visité ?**

- Tout le logement..... Une partie..... Une seule pièce

**2. Dimensions :**

- Pièce principale petite..... Bas de plafond..... Logement mal agencé

**3. Murs et plafonds :**

- Fissures..... Infiltrations d'eau..... Moisissures

**4. Ventilation :**

- Pas de ventilation..... Condensation sur les vitres. Sensation d'humidité

**5. Fenêtres et portes :**

- Passage d'air..... Entrées d'eau de pluie..... Vitre(s) brisée(s)

**6. Plancher, escalier :**

- Trous au sol..... Escalier dangereux..... Marches absentes

**7. Installation électrique :**

- Fils apparents..... Installation vétuste..... Fils pendants

**8. Chauffage :**

- Pas de chauffage..... Chauffage insuffisant.... Chauffage en panne

**9. Eau potable, sanitaires :**

- Pas d'eau potable..... Pas de WC..... Pas de salle de bains

**10. Eau chaude, évacuation, déchets :**

- Pas d'eau chaude..... Pas d'assainissement.... Nombreux déchets

Fiche à retourner au:

**POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

SERVICE Urbanisme Habitat Construction - DDT 24

Bât. J Cité administrative - 24024 Périgueux

Tél. 05.53.45.56.17- Mèl : ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr



# IDENTIFIER

La phase de qualification de la situation enregistrée au pôle départemental passe par une phase d'enquête terrain et de recueil d'informations. L'objectif recherché est d'avoir une vision globale de la situation (technique, juridique et sociale).

Ensuite l'orientation et la qualification se font en comité technique « qualification des situations ».

## 1) Identification

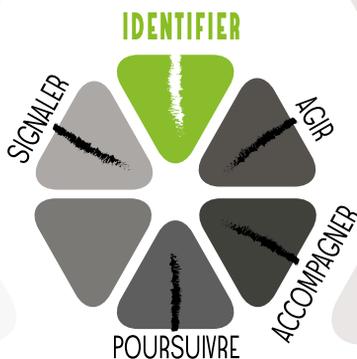
### a) Acquisition d'informations sur la famille

- présence d'enfants : évaluation du risque plomb,
  - paiement du loyer,
  - présence d'animaux,
  - type de famille (monoparentale, par exemple)
  - souhait vis-à-vis du maintien dans les lieux
  - souhait vis-à-vis des améliorations du logement.
- Ces données sont recueillies auprès de l'occupant et transmises par un travailleur social, des structures médico-sociales, ou par l'occupant dans le cas d'une sollicitation directe du guichet unique.

### b) Acquisition d'informations sur le logement

- connaissance des relations juridiques avec le logement : bail, titulaire de droits réels (usufruit, nue-propiété, pleine propriété), obtenue auprès de la direction générale des finances publiques,
- connaissance administrative sur le bien, obtenue auprès de la mairie :
  - ✓ relevé de propriété,
  - ✓ code invar : invariant fiscal du logement,
- existence d'aides au logement, connaissance du reste à charge,
- montant du loyer.

# IDENTIFIER



### c) évaluation de l'état du logement

- grille d'analyse du bâtiment et du logement,
- première visite avec le maire et l'occupant, sans le propriétaire.

Pour confirmer la nécessité, l'opportunité d'intervention, une visite sur place est nécessaire.

## II) Analyse de la situation :

### a) Points de difficulté/complexité/blocage

- la relation propriétaire/locataire
- la complexité juridique : absence de bail ou bail incertain, la succession non réglée (indivision)
- le propriétaire occupant impécunieux

### b) le comité technique « qualification des situations »

Le comité technique « qualification des situations » est sous la responsabilité de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé, en lien fort avec la Direction départementale des territoires (DDT). Il associe également des représentants des Services communaux d'hygiène et de santé de la ville de Périgueux et de Bergerac et un représentant de la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations. Il se réunit 9 fois

par an dans le but d'examiner tous les signalements d'habitat indigne enregistrés au sein du pôle départemental, de déterminer la réglementation applicable (cf tableau de synthèse de la qualification des situations d'habitat indigne et non-décent, pages 20 et 21) et l'acteur compétent pour agir, et d'assurer le suivi des dossiers jusqu' à leur terme.

Ce comité technique a également pour mission d'apporter aux collectivités, les conseils adaptés en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'assister les maires dans les procédures de compétence communale. Pour ce faire, ces réunions sont pour l'essentiel effectuées dans des communes du département, afin de rencontrer les maires ou leurs collaborateurs, ou les intercommunalités pour communiquer sur le fonctionnement du pôle et traiter des dossiers qui concernent leur commune.



# IDENTIFIER

**22 rencontres d'élus** et collaborateurs au cours des comités techniques mensuels délocalisés dans des municipalités de la Dordogne, au départ à l'échelle communale, puis récemment à l'échelle intercommunale, ont permis de **sensibiliser 193 communes** sur les 545 que compte le département.

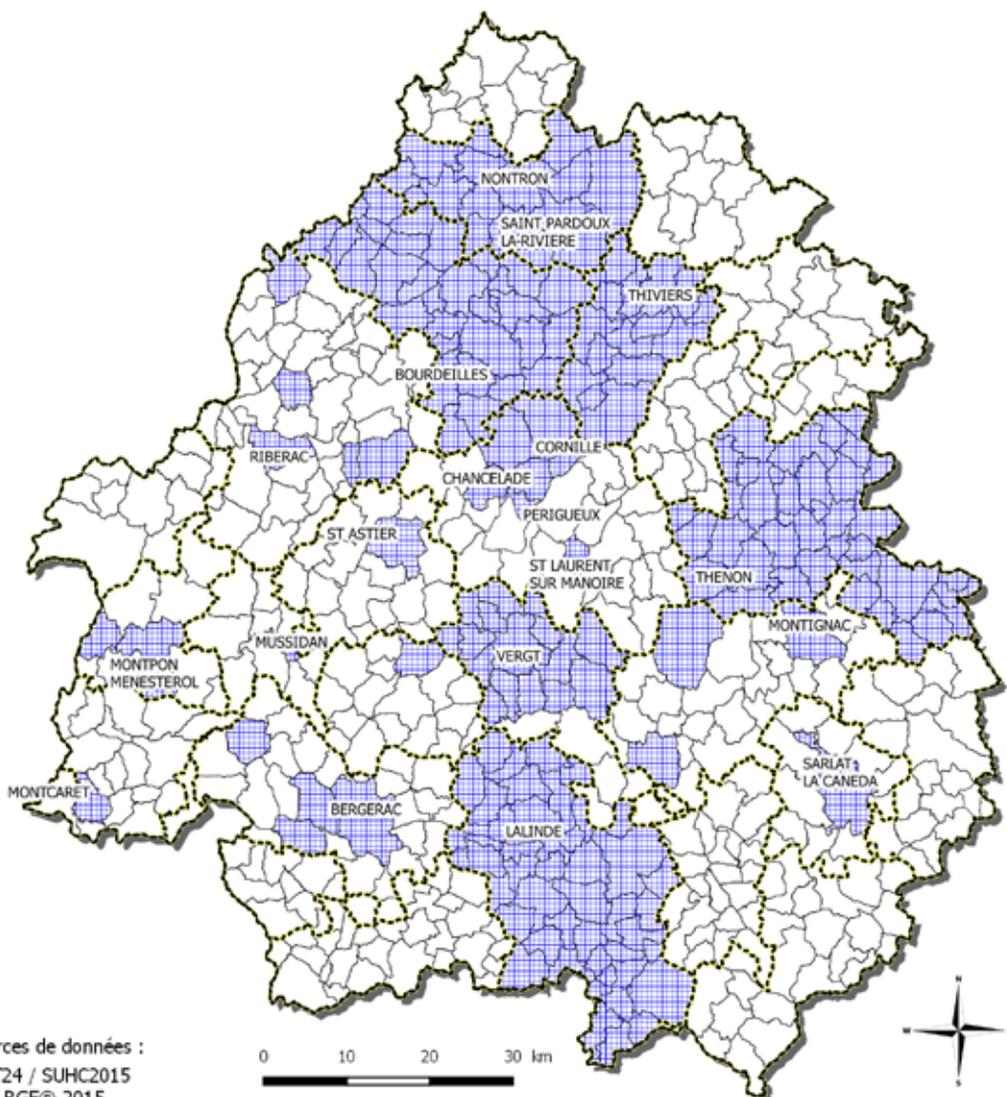
Ces rencontres permettent :

- une meilleure connaissance de la part des élus du dispositif mis en place en Dordogne, en particulier le principe de guichet unique à la DDT, et de savoir où appeler en cas de détection d'une situation d'habitat indigne,
- une meilleure compréhension par les élus des outils qu'apportent les réglementations applicables en matière de LHI (Lutte contre l'habitat indigne), de leur rôle et de leur responsabilité,
- une plus forte implication des maires, acteurs incontournables de la LHI, notamment dans le cadre de l'assistance technique et juridique proposée par le PDLHI.

# IDENTIFIER

# 22 RENCONTRES D'ÉLUS

en comités techniques délocalisés



Sources de données :  
DDT24 / SUHC2015  
IGN RGE® 2015



# IDENTIFIER

## Tableau de synthèse de la qualification des situations d'habitat indigne et non décent

### Désordres observés

Peu ou pas d'éclairage, faible superficie et de hauteur sous plafond, logement humide, conditions impropres d'occupation, ventilation inexistante ou inefficace, mauvaise évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées

Stockage important d'objets divers ou des déchets  
Présence d'animaux en grand nombre  
Chauffage avec combustion incomplète ou fils électriques dénudés ou alimentation en eau polluée

Garage, cave utilisés comme logement

Fissures importantes, chute de tuiles, cheminée en toiture instable, affaissement de planchers, effondrement de cloisons

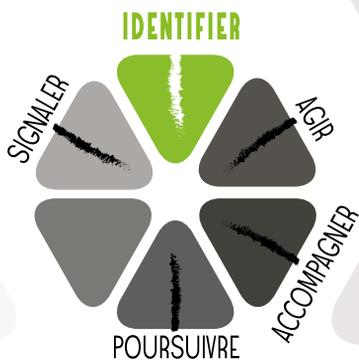
Humidité importante, présence de moisissures murales, absence d'eau potable, pas d'assainissement, appareils de chauffage vétustes, conduits de fumée vétustes, pièces sans ouverture

Peintures écaillées anciennes sur les murs ou les menuiseries

Éléments de confort et d'aménagement intérieur absents

# IDENTIFIER

Guide  
DÉCEMBRE 2016



Qualification de la situation	Compétence	Textes
Non respect des règles d'hygiène et d'habitabilité	Maire	C.G.C.T C.S.P R.S.D
Incurie dans le logement Danger sanitaire ponctuel	Préfet	CSP
Logement impropre à l'habitation	Préfet	CSP
Danger pour la sécurité physique des occupants ou des tiers (Péril)	Maire	CCH
Habitat insalubre	Préfet	CSP
Risque d'intoxication au plomb et saturnisme infantile	Préfet	CSP
Logement non décent	Juge civil, CAF, MSA	CC Loi du 6/7/89



# AGIR

Le signalement des situations doit impérativement s'accompagner de leur traitement et donc de la mise en œuvre de travaux. Le règlement des situations par la mobilisation des aides de l'ANAH, proposées au propriétaire doit être privilégié : ceci nécessite de formaliser le lien entre le pôle qui assure le suivi des signalements, la procédure choisie, les suites à donner et les opérateurs des volets opérationnels de l'ANAH en place (PIG habitat indigne, OPAH, etc.). mais le traitement volontaire des situations n'est pas toujours possible (incapacité du bailleur, absence de volonté, etc.)

## 1) L'action coercitive : la procédure administrative

### Définition

c'est l'action de l'administration qui utilise son pouvoir régalien pour agir sur un problème public : la mauvaise qualité des logements.

### Action coercitive

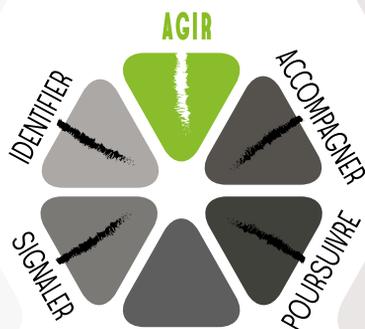
mise en demeure + travaux d'office.

Les principales procédures utilisées à ce jour sont :

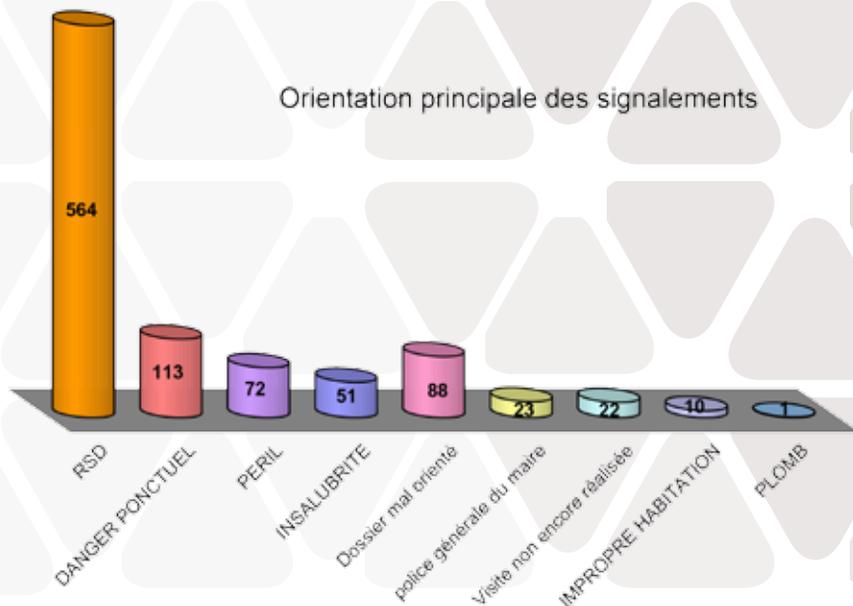
- ✓ Danger sanitaire ponctuel : L1311-4 du Code de la santé publique,
- ✓ Procédure insalubrité immeuble : L1331-26 et 26-1 du Code de la santé publique,
- ✓ Locaux inhabitables par nature (caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture et autres locaux) : L1331-22 du Code de la santé publique,
- ✓ Règlement sanitaire départemental (pris par arrêté préfectoral et institué par l'article L1311-2 du CSP),
- ✓ Péril : articles L.511-1 à 6, relatifs aux bâtiments menaçant ruine, du Code de la construction et de l'habitation,
- ✓ Droit des occupants : articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

# AGIR

Guide  
DÉCEMBRE 2016



Orientation principale des signalements



#### a) Visite contradictoire : Propriétaire/locataire

C'est souvent la première rencontre avec le propriétaire. Même si elle n'est pas toujours prévue dans les textes de loi, c'est une étape importante dans le règlement des situations, voire dans leur déblocage. Le maire est invité systématiquement.

La présence du propriétaire permet de connaître ses intentions et de lui faire savoir la position de l'autorité administrative sur le devenir du dossier (procédure).

#### b) La mise en demeure : objectifs + délai (arrêtés du préfet ou du maire), information de la chambre des notaires, la CAF/MSA, procureur de la République, le maire

Même avec un propriétaire conscient de ses responsabilités et de ses obligations, l'autorité administrative doit engager une procédure pour «figer» la situation.

En effet, la procédure administrative permet d'assurer :

- ✓ la définition des obligations du propriétaire,
- ✓ la garantie des droits/devoirs de chacun,
- ✓ les financements ANAH renforcés.



# AGIR

## c) Les travaux d'office

Dans le cas où le propriétaire ne réalise pas les travaux à sa charge, la commune ou l'Etat doivent prendre le relais. La DDT dispose des crédits d'engagement.

Lorsque le maire exécute des travaux d'office au nom de l'Etat, il le fait aux frais avancés de la commune, qui recouvre ensuite les frais consécutifs sur les propriétaires, exploitants ou personnes concernées. Pour lui permettre d'effectuer ces travaux d'office sur des bâtiments à usage d'habitation, à l'exception des mesures prises en application d'un arrêté à caractère imminent, la commune bénéficie de subventions de l'Anah (d'un montant de 50% des frais réels avancés). La commune bénéficie, par ailleurs, des garanties instituées pour le recouvrement des créances publiques, ainsi que des mécanismes institués par l'ordonnance du 11 janvier 2007, modifiée par l'article 89 de la loi MOLLE.

Si les créances correspondant à des mesures exécutées d'office par le maire au nom de l'Etat n'ont pu être recouvrées par la commune et que celle-ci a fait toute diligence et a utilisé tous les moyens pour les recouvrer, elles sont mises à la charge de l'Etat.

## II) L'action incitative

C'est une démarche permettant la réalisation de travaux de propriétaires bailleurs ou occupants, voire de locataires, à partir de financements publics incitatifs ou d'outils juridiques. Elle est bien souvent couplée à une action coercitive.

### a) Programmes ANAH (OPAH/PIG)

Financement donné à des propriétaires par des subventions publiques afin de réaliser des travaux importants pour rendre le logement décent.

### b) Bail à réhabilitation (propriétaire occupant)

Outil juridique utilisé par une structure porteuse pour réhabiliter un logement avec transfert momentané de propriété.

### c) Auto-réhabilitation

Travaux réalisés par le locataire ou le propriétaire avec l'aide d'un opérateur (exemple : MSA Service).

d) Travaux du propriétaire sans subvention, suite à l'intervention de l'autorité administrative.

# AGIR

Guide

DÉCEMBRE 2016

# OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT AVEC ANAH

## état des lieux au 1er janvier 2016





# ACCOMPAGNER

L'accompagnement des familles se fait par des acteurs qui apportent leur compétence juridique et/ou sociale. Le maire, lien de proximité, doit être informé de toute démarche entreprise.

## I) Conseil juridique/information

- . Orientation des locataires vers le guichet unique du pôle : ADIL
- . Droits et devoirs des occupants et des propriétaires : ADIL, Ordre des avocats,
- . Modèle de courriers : ADIL, CNL, UFC que choisir

## II) Relogement : Qui agit ?

### **Départ des occupants**

Bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, suite à la demande des locataires de quitter leur logement indigne.

### **Cas d'urgence**

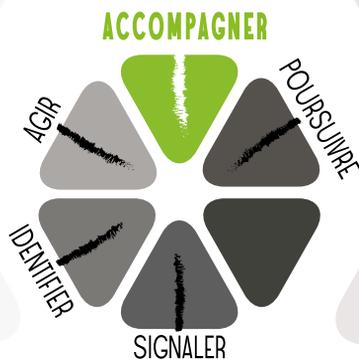
DDCSPP, bailleurs sociaux dans le cadre du comité technique « relogement ».

Ce comité est activé sous l'autorité de la DDCSPP, service hébergement/logement. Il se réunit en tant que de besoin suite à une saisine du comité technique « qualification des situations » ou d'un élu municipal confronté à une situation d'habitat indigne nécessitant un relogement temporaire ou définitif. Il a vocation à étudier les situations individuelles ou groupées de ménages se trouvant en situation d'habitat indigne, pour lesquelles le relogement temporaire ou définitif est défini

# ACCOMPAGNER

Guide

DÉCEMBRE 2016



par les textes réglementaires. Il ne se substitue pas aux commissions du PDALPD mais peut y faire appel en tant que de besoin. Le comité technique «relogement » intervient en cas de défaillance du bailleur à proposer à l'occupant un relogement adapté. Il peut également à la demande du maire et/ou du bailleur, examiner les situations de relogement obligatoire quand le bailleur est volontaire mais en difficulté pour assumer seul cette obligation. Il intervient alors dans le cadre du conseil. Il s'est réuni deux fois en 2011, afin d'organiser le relogement de trois familles logées chacune dans une habitation qui menaçait leur sécurité.

### III) Réappropriation du logement / retour dans le logement

Dans le cas d'incurie, la remise en état du logement ne suffit pas. L'occupant doit être accompagné dans sa démarche de réappropriation de son logement par différents intermédiaires :

- ✓ travail social (TS, CESF),
- ✓ bon usage du logement,
- ✓ équipe mobile santé précarité.

### IV) Défense juridique/protection juridique

Le locataire peut avoir besoin de se faire accompagner dans ses démarches auprès de l'administration ou de son propriétaire. Il peut saisir la commission départementale de conciliation en cas de différends avec son propriétaire, ou entamer une action en justice auprès du tribunal civil, vis-à-vis de la non décence du logement qu'il occupe. Il peut s'adresser à des associations de défense.

Dans certains cas d'incurie, l'occupant a besoin d'une mesure d'accompagnement de majeurs, assurée par des associations de tutelle/curatelle (UDAF, SAFED, ...), qui devient l'interlocuteur privilégié du pôle.

- ADIL - agence départementale pour l'information sur le logement
- CESF - conseillère en économie sociale et familiale
- CNL - confédération nationale du logement
- SAFED - service d'accompagnements des familles en difficultés
- UDAF - union départementale des associations familiales
- UFC - union fédérale des consommateurs



# POURSUIVRE

Le pôle national de lutte contre l'habitat indigne incite les pôles départementaux, à signaler au procureur de la République, tous les bailleurs indécents. Il reste toujours la possibilité pour le locataire de faire valoir ses droits auprès du tribunal civil.

## 1) action pénale :

### procureur de la République

Le pôle peut solliciter le tribunal lors de l'identification de « marchand de sommeil ».

Il est rappelé qu'au titre de l'article 40 du code de procédure pénale :

« Le procureur de la République reçoit les plaintes et les dénonciations et apprécie la suite à leur donner conformément aux dispositions de l'article 40-1 du code de procédure pénale.

Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.»

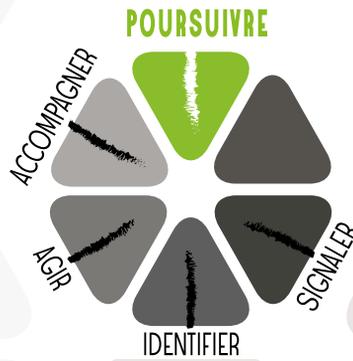
Le procureur de la République est destinataire des arrêtés pris au titre du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation.

Sur saisine du maire ou du préfet, notamment en cas de non respect d'un des arrêtés visés

# POURSUIVRE

Guide

DÉCEMBRE 2016



ci-dessus, il peut engager une action pénale à l'encontre du bailleur, de la personne qui met à disposition les locaux ou de l'exploitant dans le cas des hôtels meublés.

Si les éléments qui lui sont transmis permettent d'estimer que le bailleur, la personne qui met à disposition les locaux ou l'exploitant dans le cas des hôtels meublés ont sciemment mis en danger la vie d'autrui ou ont soumis à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine des personnes vulnérables, le procureur peut décider de les poursuivre au titre des articles 225-14 et 223-1 du code pénal.

Il reste néanmoins indépendant et seul juge de la nécessité de poursuivre ou non.

Dans le cadre du PDLHI, la DDT assure la transmission à l'un des deux procureurs de la République de dossiers étant susceptibles de poursuites pénales. Le procureur peut également être saisi directement par tout locataire sur dépôt de plainte. Il interroge alors les services compétents qui sont en devoir de lui fournir les éléments qu'ils détiennent.

Certains bailleurs ou gestionnaires d'immeubles mettent à la disposition des occupants, des logements dont l'état peut nuire à leur santé, à leur sécurité ou à leur dignité.

La mise en œuvre des procédures administratives ne dédouane pas l'État ou le maire d'une action pénale à l'encontre de ces bailleurs. C'est notamment le cas :

- lorsque les arrêtés pris en application du code de la santé publique ou du code de la construction ne sont pas suivis d'effet,
- lorsque la mise en danger de la vie d'autrui est grave et que les titulaires de droits réels sur l'immeuble sont avertis du danger encouru,
- lorsque les locaux mis à disposition sont impropres à l'habitation,
- lorsque les personnes logées sont vulnérables.



# POUR SUIVRE

## LA RELATION AVEC LES PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE

Le secrétariat du PDLHI, par le biais de la cellule juridique du service urbanisme habitat construction, assure la transmission au procureur de la République compétent des éléments concernant les dossiers des bailleurs indécents ainsi que des arrêtés pris au titre du code de la santé publique non suivis d'effets. Le dossier transmis comprend tous les éléments techniques du dossier notamment les rapports et constats effectués lors de la procédure.

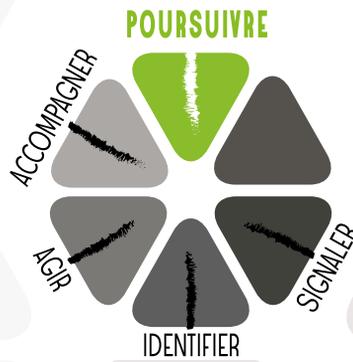
Il retrace l'historique du dossier et donne au juge les éléments permettant d'estimer s'il y a eu mise en danger des occupants.

Il lui donne également les éléments permettant de déterminer si les occupants peuvent être considérés comme vulnérables. Dans ce cas, pour protéger les règles de confidentialité relatives au suivi social des ménages, le procureur sait si le ménage est suivi ou non et s'il fait l'objet d'une mesure de protection.

Enfin, il lui indique si le logement fait l'objet d'aides au logement. La CAF et la MSA sont

# POUR SUIVRE

Guide  
DÉCEMBRE 2016



averties par le PDLHI des dossiers des allocataires transmis au procureur afin d'engager, si ces organismes le souhaitent, des poursuites complémentaires pour fraude.

désordres constatés et en cas d'inexécution des travaux, le préfet ou le maire peut engager une procédure complémentaire au titre du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation.

## II) action civile : tribunal civil

C'est le recours du locataire envers son propriétaire vis à vis de la non-décence de son logement.

Le juge d'instance est seul compétent en matière de non-décence. Saisi par un ménage, soit dans le cadre d'une situation de non-décence uniquement soit dans le cadre d'une procédure d'expulsion, il peut déterminer si le logement est décent ou non, réévaluer les loyers et prescrire la réalisation de travaux sous astreinte. Le ménage peut signaler au juge d'instance si le logement a fait l'objet d'une visite soit d'un contrôleur de la CAF ou de la MSA, soit d'un animateur de programme ANAH, soit de la DD24-ARS ou de la DDT, soit d'un SCHS. Saisi par le juge, l'organisme concerné lui fournit les éléments de constat dont il dispose.

Le juge d'instance doit fournir au préfet et au PDLHI les jugements de non-décence qu'il est amené à prendre. En fonction de la nature des



### **L'HABITAT NON-DÉCENT**

. Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée (loi Mermaz) définissant les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

. Code civil : article 1719 (obligation du bailleur) - article 1728 (obligation du preneur)

. Décret n°2002-120 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 urbain

# TEXTES DE LOI

Guide

DÉCEMBRE 2016

# Les textes relatifs à la lutte contre l'habitat indigne

## L'HABITAT INDIGNE

. Loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en oeuvre du droit au logement : article 4

. Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (loi Boutin) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion codifiée (MOLLE)

. Code général des collectivités territoriales : Police générale du maire : article 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 L123-1 à 4  
- Sécurité des équipements communs des immeubles à usage d'habitation : article L.129-1  
- Droit des occupants : articles L.521-1 à L.521-4

. 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 suroccupation du fait du locuteur : L.1331-23

- 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 L1311-2 du CSP)

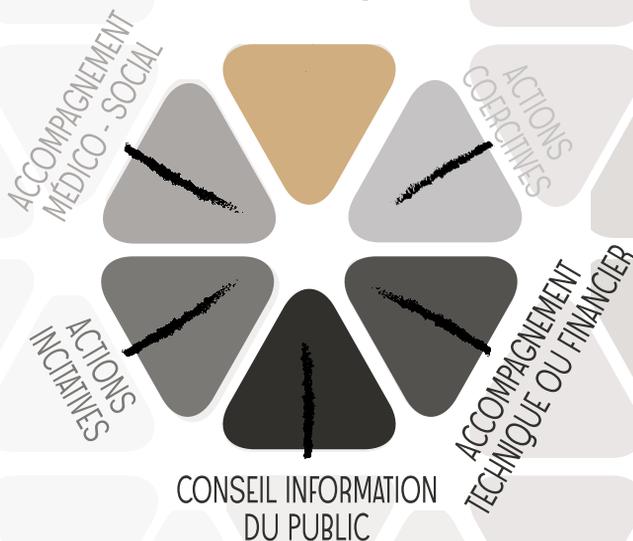
. Code de l'environnement : L541-3 prévention et gestion des déchets



# Guide

DÉCEMBRE 2016

## Partenaires de la lutte contre l'habitat indigne en Dordogne



### ACCOMPAGNEMENT MÉDICO- SOCIAL

Équipes mobiles Périgueux et Bergerac  
Bailleurs sociaux - DDCCSP - UDAF - SAFED  
Ordre des infirmiers  
Conseil départemental / DDSP

### CONSEIL INFORMATION DU PUBLIC

Union départementale des maires  
UFC que choisir - ADIL 24 - CNIL24

### ACTIONS COERCITIVES

DD24-ARS - MSA - CAF - DDT  
Procureur de la République  
Service communal d'hygiène et de  
santé Périgueux et Bergerac

### ACTIONS INCITATIVES

ANAH - Conseil départemental  
collectivités locales avec PIG/ OPAH  
Communauté d'agglomération  
du Grand Périgueux

### ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE OU FINANCIER

Opérateurs de programmes ANAH  
Cassiopea - MSA services



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DDCSPP

Référénts habitat indigne au sein de la structure :

Service Solidarité Logement Hébergement

e-mail : [ddcspp-lh@dordogne.gouv.fr](mailto:ddcspp-lh@dordogne.gouv.fr)

tél : 05 53 03 66 18

### MISSION

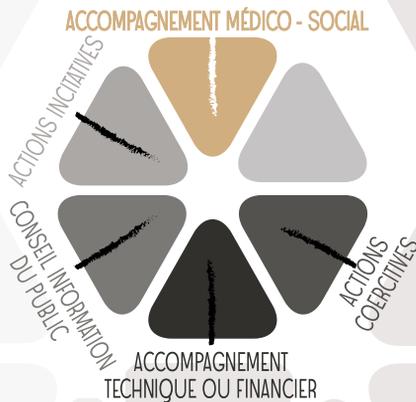
La Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) :

- lutte contre le mal-logement et pour l'accès au logement des personnes défavorisées,
- participe à la commission mensuelle du programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat non-décent et indigne »
- assure le secrétariat de la commission DALO (Droit au logement opposable), de la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions), de la commission de conciliation des rapports locatifs, de la CORA (commission de relogement adapté),
- est le lien privilégié avec la CAF et la MSA dans le cadre des aides personnelles au logement, ainsi qu'avec le Conseil départemental dans le cadre du fonds solidarité logement.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## IDENTIFIER

Au sein de la commission mensuelle du programme d'intérêt général «Lutte contre l'habitat non décent et indigne », la DDCSPP avec le Conseil départemental, la CAF et la MSA, participe à l'analyse et à l'orientation des signalements.

## AGIR

La DDCSPP est :

- ✓ le relais avec le suivi social des situations signalées dans le cadre du comité technique « Qualification des situations »,
- ✓ un appui pour le relogement des ménages en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement temporaire ou définitif (éventuellement dans le cadre du DALO, de la CORA et des accords collectifs) . Elle préside le comité technique « relogement » du PDLHI.

## ACCOMPAGNER

La DDCSPP assure l'animation de la commission départementale de conciliation des rapports locatifs.

## POURSUIVRE

La DDCSPP peut transmettre à la DDT les éléments pouvant aggraver la qualification pénale (mise en danger de la vie d'autrui, abus de personne vulnérable, etc...)

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI,
- . CODERST (Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques),
- . Comités techniques du PDLHI.
- . Commission mensuelle du programme d'intérêt général «Lutter contre l'habitat non-décent et indigne»



## UDAF

Référents habitat indigne au sein de la structure :

### **Céline ROUVES**

Coordinatrice en gestion immobilière  
e-mail : [crouves@udaf24.fr](mailto:crouves@udaf24.fr)  
tél : 05 47 45 10 13

### **Célia PAPON**

Coordinatrice en gestion immobilière et  
placements financiers  
e-mail : [cpapon@udaf24.fr](mailto:cpapon@udaf24.fr)  
tél : 05 53 06 42 86

## MISSION

L'UDAF (Union départementale des associations familiales de la Dordogne) est une institution reconnue d'utilité publique représentant les familles.

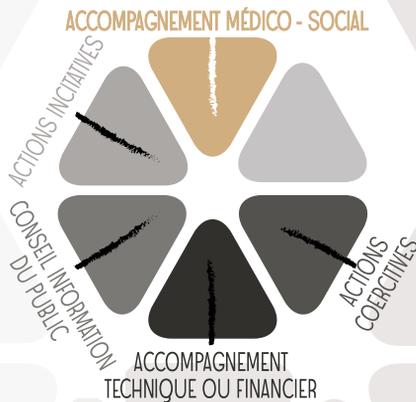
Cet organisme gère les services :

- ✓ de mesures d'Accompagnement social lié au logement (ASLL) partenaire du Fonds de solidarité au logement (FSL),
- ✓ de mesures d'accompagnement et de protection judiciaire,
- ✓ de tutelle et de curatelle des personnes,
- ✓ de Mesures d'accompagnement social personnalisée (MASP) par délégation des services du Conseil départemental.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## SIGNALER

L'UDAF peut signaler des logements occupés par des majeurs protégés ou loués par des majeurs protégés en tant que bailleur (dans le cadre de mesures de protection qui lui sont confiées).

## POURSUIVRE

L'UDAF participe à la poursuite pénale des propriétaires indécents en signalant dans la transmission du rapport au procureur la mesure de protection du majeur et le nom du mandataire ou du tuteur.

## AGIR

L'UDAF peut :

- ✓ faciliter la mise en oeuvre des aides de l'ANAH dans le cadre de logements loués par un majeur protégé bailleur,
- ✓ sensibiliser des propriétaires occupants à la nécessité de réaliser des travaux, éventuellement avec l'aide de l'ANAH (travaux d'office ou bail à réhabilitation en cas d'insolvabilité).

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI.

## ACCOMPAGNER

L'UDAF, en tant que mandataire judiciaire, apporte conseil et appui aux ménages pour exercer leurs droits dans le cas de majeurs vulnérables.



## CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Référents habitat indigne au sein de la structure :

**Caroline CHAINE**  
Chef du Service Logement

e-mail : [c.chaine@dordogne.fr](mailto:c.chaine@dordogne.fr)  
tél : 05 53 45 45 80

### MISSION

Le Conseil départemental - Direction départementale de la solidarité et de la prévention apporte conseil et appui aux familles dans l'accès aux dispositifs de droit commun en matière d'action sociale. Il accompagne socialement les familles par le biais des centres médico-sociaux et a une action en matière de protection de l'enfance.

Le Conseil départemental - Service logement :

- ✓ met en oeuvre des aides de l'ANAH déléguées par l'État au bénéfice des propriétaires bailleurs et occupants

- ✓ est jusqu'en 2014 maître d'ouvrage du programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat indigne »

### SIGNALER

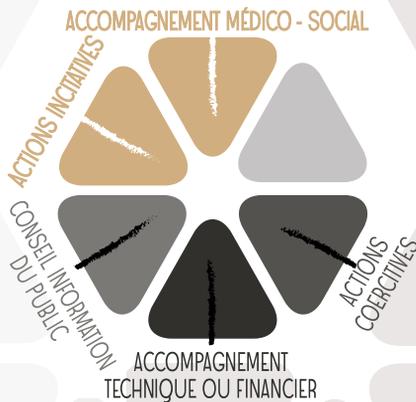
Le Conseil départemental - Service logement :

- ✓ veille à promouvoir de véritables actions de repérage dans les études préopérationnelles de programme conduites par les collectivités,
- ✓ veille à ce que les conventions d'OPAH et de PIG identifient des modalités de repérage des situations d'habitat indigne en proposant une stratégie pour les traiter.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



Lors de la visite des logements effectués au domicile, si le ménage accepte que le signalement soit réalisé, les travailleurs sociaux réalisent un constat de la dangerosité présumée d'un logement, basé sur le ressenti, qui est ensuite adressé au secrétariat de la commission du programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat non-décent et indigne ». Le Conseil départemental - Service logement incite les maîtres d'ouvrage des programmes et leurs opérateurs / animateurs à faire remonter, si nécessaire, les signalements établis par les opérateurs / animateurs de programmes ANAH au PDLHI.

## AGIR

Le Conseil départemental - Service logement assure auprès des propriétaires occupants et bailleurs une information sur les aides mobilisables et sur les programmes en cours des différents partenaires (CD, État, collectivités, CAF, MSA, caisses de retraite...).

## ACCOMPAGNER

Le travailleur social de secteur de la famille, qui signale une situation d'habitat indigne, assure l'interface avec les services du PDLHI en charge de la police administrative.

Si la famille souhaite être relogée, le travailleur social peut réaliser une simulation d'accès aux droits (AL ou APL notamment), évaluer les restes à charge en fonction du loyer et les aides attendues, et aider à l'accession au logement social. Il assure aussi l'orientation vers l'ADIL en cas de besoin de conseil juridique.

## POURSUIVRE

Pour déclencher la demande d'information aux services sociaux, la DDT qui signale la situation au procureur peut évoquer la présomption de fragilité de la famille.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

. Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,

. Groupes de travail thématiques du PDLHI.





## COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND PÉRIGUEUX

Référents habitat indigne au sein de la structure :

**Marie-Aude CLEMENT**

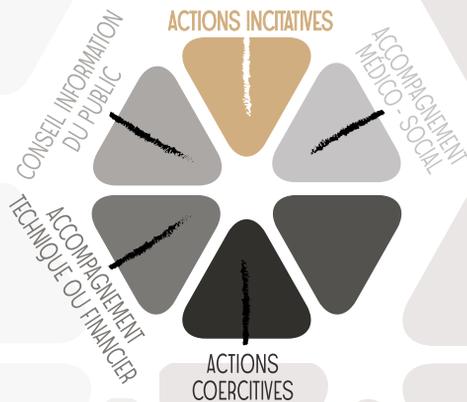
Directrice en charge des mobilités,  
de l'Habitat et de la Cohésion sociale

e-mail : [m.clement@agglo-perigueux.fr](mailto:m.clement@agglo-perigueux.fr)  
tél : 05 53 35 66 40

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## MISSION

La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux est un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de politique locale de l'habitat. Elle assure l'animation et la mobilisation des communes pour la mise en œuvre d'actions en faveur de l'habitat, notamment via son Programme local de l'habitat.

## AGIR

Le Grand Périgueux sensibilise les élus en mettant notamment à leur disposition des données sur les secteurs d'habitat indigne potentiel.

L'agglomération soutient et mène des politiques d'amélioration de l'habitat, tant dans le parc public que dans le parc privé.

## SIGNALER

L'agglomération a effectué un travail de repérage d'habitat dégradé dans le cadre d'études conduites sur son territoire, en lien avec la compétence de l'EPCI, notamment :

- ✓ programme local de l'habitat,
- ✓ études territoriales ou programme territorial (de type PIG par exemple).

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

. Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,

. Groupes de travail thématiques du PDLHI.



ADIL 24 / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

## ADIL 24

Référents habitat indigne au sein de la structure :

**Frédérique FRISON LEFEVRE**

Directrice

e-mail : [adil24@wanadoo.fr](mailto:adil24@wanadoo.fr)

tél : 05 53 09 89 89

### MISSION

Le rôle de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) 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 public et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété.

### SIGNALER

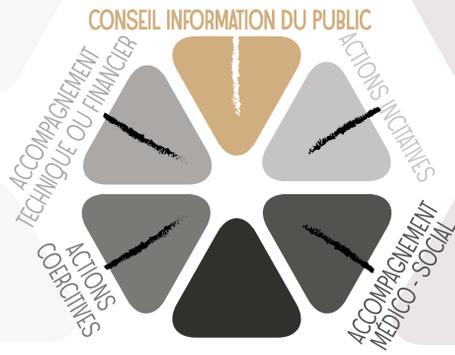
Dans le cadre des missions de l'ADIL 24, les agents, rattachés aux Services de prévention des expulsions locatives (SPEL) et de médiation énergie (SME), se rendent au domicile des occupants et repèrent ainsi les logements présumés non-décents, insalubres ou indignes. Dans ce cas, un constat photographique est réalisé, avec l'accord écrit du locataire ou du propriétaire, pour être orienté vers le dispositif « non-décence » du plan départemental d'accès au logement pour les personnes défavorisées.

Les autres signalements sont purement déclaratifs et enregistrés, aux dires des plaignants et redirigés vers le guichet unique du PDLHI.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## ACCOMPAGNER

L'ADIL 24 a pour rôle d'accompagner les familles dans le cadre d'une procédure DALO, droit au logement opposable.

L'ADIL 24 conseille les familles en leur expliquant les démarches à réaliser et en les orientant vers les services compétents (services hygiène et santé de la mairie, guichet unique du PDLHI à la direction départementale des territoires, travailleur social, conciliateur ou commission départementale de conciliation, tribunaux...).

Par rapport au logement, l'ADIL 24 est agréée afin d'assister les personnes dans la recherche d'un logement ou d'un hébergement devant la commission départementale de conciliation ou celle du DALO.

## POURSUIVRE

Lors de l'entretien avec la famille, si l'ADIL 24 a connaissance de menaces de la part du bailleur, ces informations sont transmises au guichet unique du PDLHI afin de constituer un dossier pour le procureur. Elle incite les locataires à écrire au guichet unique du PDLHI, si elle subit des pressions et menaces de la part du propriétaire.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI,
- . Guichet unique précarité énergétique,
- . Commission DALO, Commission départementale de conciliation.



## CNL 24

Référénts habitat indigne au sein de la structure :

**Corinne FERRER**

e-mail : [cnl24@orange.fr](mailto:cnl24@orange.fr)

tél : 05 53 53 67 05

permanences le mardi et le jeudi après-midi  
et sur rendez-vous

### MISSION

La mission principale de la Confédération nationale du logement (CNL) 24 est de défendre l'intérêt des locataires et des primo-accédants. Elle milite pour un droit au logement pour tous. La CNL 24 est une association agréée dont l'un des objectifs est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département. Elle siège dans diverses instances concernant le logement (commission départementale de conciliation, commission d'attribution de logements sociaux parc public).

### SIGNALER

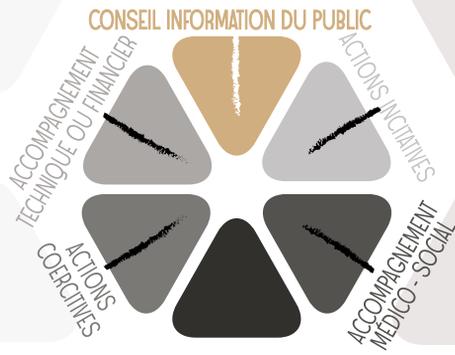
La CNL 24 peut :

- ✓ informer le locataire sur la possibilité de saisir le PDLHI lorsque l'état de son logement laisse présumer un danger pour l'occupant,
- ✓ transmettre des informations fournies par le locataire au PDLHI dans le cadre d'un mandatement donné par le locataire à la CNL.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## ACCOMPAGNER

La CNL 24 peut :

- ✓ accompagner les locataires pour faire valoir leur droit dans le cadre d'un mandat,
- ✓ apporter conseil dans le cadre des procédures devant le juge d'instance.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

. Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

## POURSUIVRE

La CNL 24 informe les familles sur la possibilité de saisir le juge d'instance et l'aide juridictionnelle et conseille les ménages pour saisir le juge d'instance.



## MSA SERVICES

Référents habitat indigne au sein de la structure :

**Maqali BEGUIN**

e-mail : [beguin.maqali@dlq.msa.fr](mailto:beguin.maqali@dlq.msa.fr)  
tél : 05 53 02 67 31

### MISSION

La Mutualité sociale agricole Services est une structure développant des services particuliers adaptés aux besoins du territoire :

- ✓ Association MSA Tutelles Mandataire judiciaire dans le cadre de mesures de protection de majeurs,
- ✓ Solidarité habitat - structure de portage d'opérations immobilières,
- ✓ Groupement d'employeurs mis à disposition des adhérents.

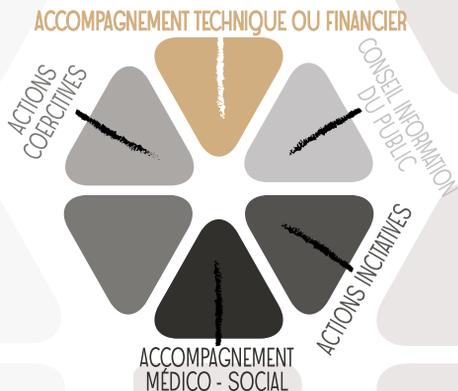
### SIGNALER

La MSA Services peut signaler des logements occupés par des majeurs protégés ou loués par des majeurs protégés en tant que bailleur (à l'occasion de mesures de protection), ainsi que lors de visites à domicile effectuées dans le cadre de prestation de services.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## AGIR

La MSA Services peut :

- ✓ faciliter la mise en œuvre des aides de l'ANAH dans le cadre de logements loués par un majeur protégé bailleur,
- ✓ sensibiliser des propriétaires occupants à la nécessité de réaliser des travaux, éventuellement avec l'aide de l'ANAH,
- ✓ permettre la mise en œuvre de baux à réhabilitation,
- ✓ servir d'appui technique à l'auto-réhabilitation dans le cadre de l'ANAH.

## ACOMPAGNER

La MSA Services a une action de tutelle pour certains de ses ressortissants. Elle apporte conseil et appui aux ménages pour exercer leurs droits dans le cas de majeurs vulnérables.

## POURSUIVRE

La MSA Services participe à la poursuite pénale des propriétaires indécents en signalant dans la transmission du rapport au procureur la mesure de protection du majeur et le nom du mandataire ou du tuteur.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI.



## CASSIOPEA

Référents habitat indigne au sein de la structure :

**Viridiana ROUMEAU**

e-mail : [prevention@cassiopea.fr](mailto:prevention@cassiopea.fr)

tél : 05 53 53 20 40

### MISSION

Cassiopea (Conseil, Assistance, Services, Solidarité, Information et Orientation sur les personnes Agées et handicapées) est une association à but non lucratif, créée en 1987 afin de lutter contre l'insécurité et l'isolement des personnes âgées et des personnes handicapées de Dordogne.

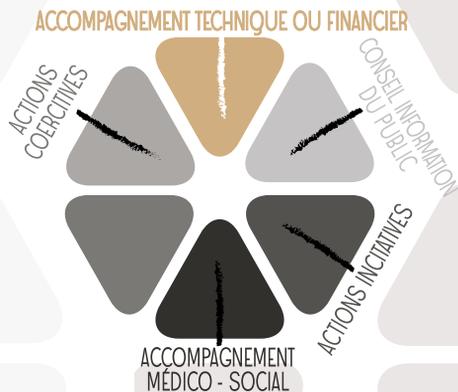
Basée à Périgueux, elle œuvre depuis près de 30 ans pour les personnes fragiles ou en situation de handicap, quel que soit leur âge grâce à ses 4 services :

- Cassiopea Téléassistance, pour un maintien à domicile en toute sécurité ;
- CLIC du Grand Périgueux (Centre d'information et de coordination gérontologique), un service de conseil, écoute et information à destination du grand public, des aidants familiaux et des professionnels ;
- ALMA 24 (Allô Maltraitance Personnes Agées et/ou Handicapées), antenne d'écoute anonyme des situations de maltraitance des personnes âgées et des personnes handicapées, vivant à domicile ou en établissement. Cette antenne répond aux demandes sur tout le département de la Dordogne ;
- Cassiopea Prévention Seniors (créé en 2013).

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## SIGNALER

Des situations de logements indignes peuvent être détectées par les salariés de Cassiopea lors de l'installation et de la maintenance du matériel de téléassistance. Le repérage des situations peut s'effectuer aussi lors des visites à domicile des personnes qui en expriment le besoin.

Il a été convenu que ces signalements soient adressés au guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne à la DDT avec accord préalable des personnes. Dans un souci d'homogénéisation des signalements, une grille type « informateur » a été expérimentée par Cassiopea pour les situations d'indignité présumées.

## ACCOMPAGNER

Cassiopea peut sensibiliser les ménages aux conditions de vie anormales, les conseiller en leur expliquant les démarches à réaliser et en les orientant vers les services compétents. Cassiopea est informé sur le traitement des situations pour coordonner son intervention d'accompagnement des familles avec les travailleurs sociaux.

## POURSUIVRE

La cellule juridique de la direction départementale des territoires a étendu ses activités aux sanctions pénales et élabore les rapports transmis au juge d'instance pour poursuivre les propriétaires indelicats.

Le procureur engage une poursuite judiciaire sur la base des éléments fournis par l'administration. Il peut décider de diligenter une enquête.

Aussi, Cassiopea s'associe à la DDT pour alimenter, s'il possède des éléments connus, le rapport transmis au procureur.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

. Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,

. Groupes de travail thématiques du PDLHI.



## DD24-ARS

Référents habitat indigne au sein de la structure :

### Régis BOULANGER

Adjoint au chef

du service Santé-environnement

e-mail : [ars-dd24-sante-environnement@ars.sante.fr](mailto:ars-dd24-sante-environnement@ars.sante.fr)

tél : 05 53 03 11 10

### MISSION

La délégation départementale de l'Agence régionale de santé assure :

- ✓ la coordination du pôle départemental,
- ✓ l'animation de la politique publique de lutte contre l'insalubrité,
- ✓ l'expertise des situations de l'état du logement en lien avec les impacts sur la santé,
- ✓ la préparation des arrêtés pris en application du code de la santé publique,
- ✓ la présentation du rapport au CODERST,
- ✓ l'animation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- ✓ la mise à jour et l'administration de la base de données @riane,
- ✓ l'appui aux collectivités territoriales dans le cadre des procédures relevant du code de la santé publique (CSP) et du règlement sanitaire départemental (RSD).

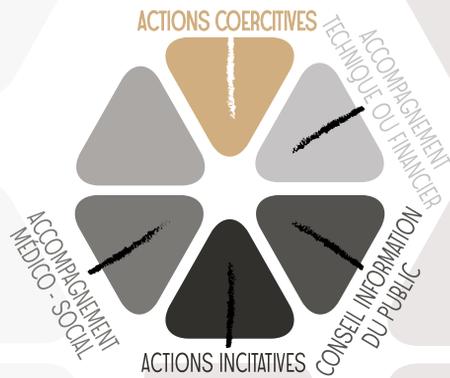
### SIGNALER

La DD24-ARS oriente vers le guichet unique toute demande d'intervention.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## IDENTIFIER

Au sein du comité technique « Qualification des situations », la DD24-ARS avec la DDT et les SCHS, participe à l'analyse et l'orientation des signalements.

## AGIR

La DD24-ARS assure :

- ✓ le suivi des situations signalées dans le cadre du comité technique,
- ✓ l'information systématique du maire sur les signalements reçus,
- ✓ l'appui aux collectivités dans les procédures conduites, notamment RSD et CSP,
- ✓ rapport au CODERST et préparation des arrêtés au titre du code de la santé publique,
- ✓ suivi des procédures,
- ✓ préparation des travaux d'office avec la DDT.

## ACCOMPAGNER

La DD24-ARS assure, si nécessaire, l'orientation vers le travailleur social de secteur de la famille qui signale une situation ou qui doit bénéficier d'un relogement. Elle assure aussi l'orientation vers l'ADIL en cas de besoin de conseil juridique.

Dans le cadre des procédures d'incurie, la DD24-ARS assure le suivi de la mise en œuvre des travaux de remise en état du logement en coordonnant les différents intervenants.

## POURSUIVRE

La DD24-ARS peut transmettre au procureur des éléments constitutifs d'infraction (RSD et surtout CSP) avec les éléments pouvant aggraver la qualification pénale (mise en danger de la vie d'autrui, abus de personne vulnérable, etc...).

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI,
- . CODERST,
- . Comités techniques du PDLHI.



## DDT24

Référénts habitat indigne au sein de la structure :

### Arnaud BIDART

Chef du pôle construction durable et solidaire

e-mail : [ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr](mailto:ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr)

tél : 05 53 45 56 17

### MISSION

La Direction départementale des territoires (DDT) assure :

- ✓ la coordination et l'animation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- ✓ le secrétariat des comités techniques «qualification des situations» et «relogement»,
- ✓ la centralisation des signalements et mise à jour du fichier de suivi des situations,
- ✓ le lien avec le comité de pilotage du PDALPD,
- ✓ l'exécution des travaux d'office suite à arrêté au titre du code de la santé publique,
- ✓ l'appui aux collectivités territoriales dans le cadre des procédures relevant du code de la construction et de l'habitation,
- ✓ le contrôle des logements dans le cadre du conventionnement ANAH sans travaux,
- ✓ le contrôle des logements après travaux subventionnés ANAH au titre de l'insalubrité,
- ✓ le rôle de délégué local adjoint de l'ANAH,
- ✓ l'administrateur de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI), observatoire nominatif de l'habitat indigne.

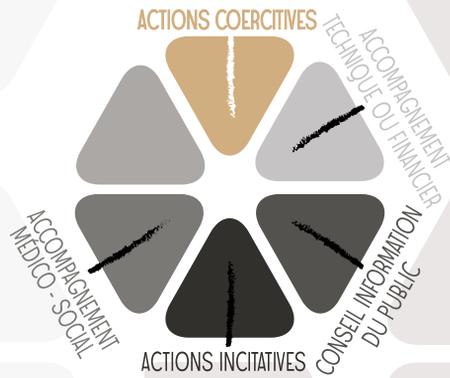
### SIGNALER

La DDT a mis en place un guichet unique au titre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, qui permet de centraliser les signalements et de suivre les dossiers en cours de traitement et de faire le lien avec l'ensemble des acteurs.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## IDENTIFIER

Au sein du comité technique « Qualification des situations », la DDT avec la DD24-ARS et les SCHS, participe à l'analyse et l'orientation des signalements.

## AGIR

La DDT assure :

- ✓ le suivi des situations signalées dans le cadre du comité technique,
- ✓ l'information systématique du maire sur les signalements reçus,
- ✓ l'appui aux collectivités dans les procédures conduites, notamment RSD et péril,
- ✓ la conduite des travaux d'office,
- ✓ le suivi des procédures du CCH,
- ✓ l'appui aux collectivités dans leurs procédures d'éradication de l'habitat indigne (ORI, RHI, expropriation Vivien, ...).

## ACCOMPAGNER

La DDT assure, si nécessaire, l'orientation vers le travailleur social de secteur, de la famille qui signale une situation ou qui doit bénéficier d'un logement. Elle assure aussi l'orientation vers l'ADIL en cas de besoin de conseil juridique. La DDT sollicite la DDCSP en cas de logement ou d'hébergement lié à des procédures

administratives afin qu'elle réunisse le comité technique « logement ».

Dans le cadre d'une recherche de logement, la DDT, en lien avec l'ADIL et le Conseil départemental, peut évaluer l'adaptation du coût du loyer aux moyens économiques de la famille.

## POURSUIVRE

La DDT peut transmettre au procureur des éléments constitutifs d'infraction (RSD et surtout CSP et péril) avec les éléments pouvant aggraver la qualification pénale (mise en danger de la vie d'autrui, abus de personne vulnérable, ...).

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI,
- . Comité de pilotage du PDALPD,
- . Comités techniques du PDLHI,
- . Commission mensuelle du programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat non-décent et indigne »



## SCHS

### de Périgueux et de Bergerac

Référents habitat indigne au sein de la structure :

#### **Emilie MARGUIN**

SCHS Ville de Bergerac

e-mail : [emargin@mairie-bergerac.fr](mailto:emargin@mairie-bergerac.fr)

tél : 05 53 74 67 53

#### **Jean-Marc ROULY**

SCHS Ville de Périgueux

e-mail : [jean-marc.rouly@perigueux.fr](mailto:jean-marc.rouly@perigueux.fr)

tél : 05 53 02 82 00

### MISSION

Le Service communal d'hygiène et santé est un service technique exerçant les missions du maire de Bergerac et de Périgueux en matière de salubrité et de santé sur le territoire de la commune. Il prépare des rapports au CODERST sur ses dossiers d'habitat insalubre.

Les SCHS utilisent un Système d'information géographique (SIG) pour cartographier les signalements.

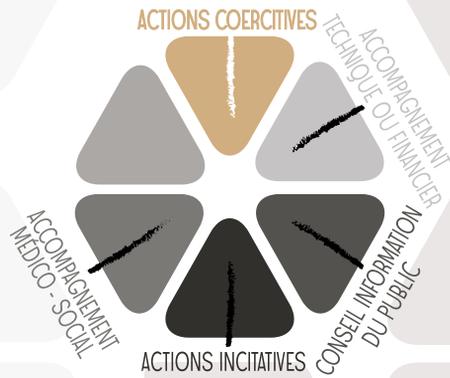
### SIGNALER

Chaque SCHS est le service ressource exerçant les pouvoirs de police du maire en matière de salubrité et de santé sur le territoire de sa commune : réception des plaintes, traitement, médiation, visites sur site...

## Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## IDENTIFIER

Au sein du comité technique « Qualification des situations », les SCHS, avec la DD24-ARS et la DDT, participent à l'analyse et l'orientation des signalements.

## AGIR

Les SCHS de Périgueux et Bergerac :

- ✓ assurent le suivi des situations signalées sur leur territoire,
- ✓ assurent l'information systématique du maire sur les signalements reçus,
- ✓ proposent des modalités d'intervention, notamment au titre du RSD, CCH et CSP,
- ✓ préparent les rapports au CODERST, en lien avec la DD24-ARS,
- ✓ assurent le suivi des procédures,
- ✓ assurent la conduite des travaux d'office,
- ✓ participent aux procédures d'éradication de l'habitat indigne (ORI, RHI, expropriation loi Vivien, etc...).

## ACCOMPAGNER

Les SCHS assurent, si nécessaire, l'orientation vers le travailleur social de la famille qui signale une situation ou qui doit bénéficier d'un relogement. Ils assurent aussi l'orientation vers l'ADIL en cas de besoin de conseil juridique.

Dans le cadre des procédures d'incurie, les SCHS peuvent s'appuyer sur les équipes mobiles « Santé Mentale Précarité » ou « Santé Psychiatrie » de leur commune, pour la prise en charge psychologique et comportementale des occupants en vue de travaux de remise en état du logement.

## POURSUIVRE

Les SCHS peuvent transmettre à la DDT les éléments constitutifs d'infraction (RSD, et surtout CSP et péril) avec les éléments pouvant aggraver la qualification pénale (mise en danger de la vie d'autrui, abus de personne vulnérable, etc...).

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI,
- . CODERST,
- . Comités techniques du PDLHI.



## MSA

Référents habitat indigne au sein de la structure :

### **Emmanuelle REGA**

e-mail : [rega.emmanuelle@dlq.msa.fr](mailto:rega.emmanuelle@dlq.msa.fr)

tél : 05 53 02 68 58

### **Geneviève AUDY**

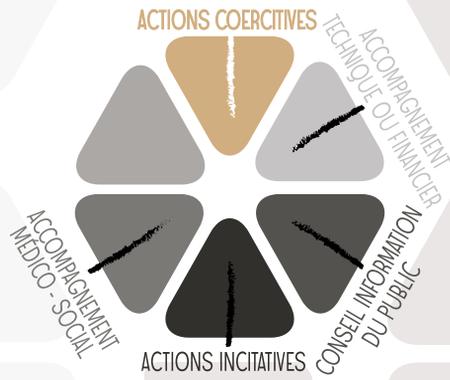
e-mail : [audy.genevieve@dlq.msa.fr](mailto:audy.genevieve@dlq.msa.fr)

tél : 05 53 02 68 58

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## MISSION

La Mutualité sociale agricole délivre les aides aux ménages et notamment les aides au logement (AL). Elle abonde le fonds de solidarité au logement (FSL).

protection des occupants prévu par le Code de la construction et de l'habitation (insalubrité, péril, locaux impropres à l'habitation...), avec une proposition de suite à donner concernant le versement des aides au logement.

## SIGNALER

La MSA est partenaire financier du programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat non-décent et indigne ». Elle est compétente pour diligenter des contrôles en matière d'attribution de droit d'AL et par ce biais peut faire vérifier si le logement répond aux normes de décence. Dans ce cadre, et après réunion de la commission mensuelle du programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat non-décent et indigne », le guichet unique du PDLHI reçoit pour traitement les situations de danger

## POURSUIVRE

La MSA s'associe à la DDT pour alimenter le rapport transmis au procureur pour poursuivre les propriétaires indécents, en transmettant tout élément mettant en évidence une fraude sur la demande d'attribution d'aide au logement.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Participe au comité de pilotage du PDALPD.

## AGIR

Lors de chaque réunion du comité technique du PDLHI, ses membres décident d'adresser à la MSA, certains dossiers relevant d'une infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou d'une procédure incluant le régime de



## CAF

Référents habitat indigne au sein de la structure :

### **Delphine DUBOIS-BAYET**

Responsable Aides Individuelles d'Action Sociale

e-mail : [polelogement@cafperigueux.caf.fr](mailto:polelogement@cafperigueux.caf.fr)

tél : 05 53 02 53 48

## MISSION

La Caisse d'Allocations Familiales délivre les aides aux ménages et notamment les aides au logement (AL). Elle gère le fonds de solidarité au logement (FSL).

Depuis janvier 2015, la CAF porte un programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat non-décent et indigne ».

Le but est double :

- mandater SOLIHA :

\* pour le diagnostic de logements loués présumés non-décents,

\* pour le contrôle après travaux si le logement est dorénavant décent,

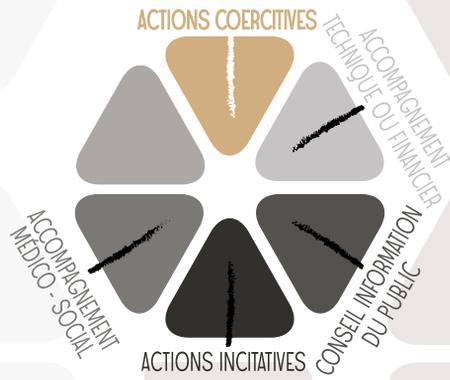
- demander à SOLIHA d'accompagner les propriétaires souhaitant réhabiliter leurs logements «insalubres».

Les financeurs sont l'État (ANAH), le Conseil Départemental, la MSA et la CAF.

# Partenaires

Guide

DÉCEMBRE 2016



## SIGNALER

La CAF est compétente pour diligenter des contrôles en matière d'attribution de droit d'AL et par ce biais peut faire vérifier si le logement répond aux normes de décence. Dans ce cadre, et après réunion de la commission mensuelle du programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat non-décent et indigne », le guichet unique du PDLHI reçoit pour traitement les situations de danger.

## AGIR

Lors de chaque réunion du comité technique du PDLHI, ses membres décident d'adresser à la CAF, certains dossiers relevant d'une infraction au Règlement sanitaire départemental (RSD) ou d'une procédure incluant le régime de protection des occupants prévu par le Code de la construction et de l'habitation (insalubrité, péril, locaux impropres à l'habitation,...), avec une proposition de suite à donner concernant le versement des aides au logement.

## POURSUIVRE

La CAF s'associe à la DDT pour alimenter le rapport transmis au procureur pour poursuivre les propriétaires indélicats, en transmettant tout élément mettant en évidence une fraude sur la demande d'attribution d'aide au logement.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES

- . Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- . Groupes de travail thématiques du PDLHI,
- . PIG,
- . Comité technique du PDLHI.



# LE GUICHET UNIQUE

05 53 45 56 17

[ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr](mailto:ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr)

Les Services de l'État - Cité administrative  
DDT/SUHC - 24024 PERIGUEUX Cedex

