

La Lutte contre l'Habitat Indigne dans le Cantal

**Sensibilisation à destination des élus
en lien avec l'AMF 15**

Aurillac Préfecture - jeudi 23 février 2023, 9h-11h

Introduction

**par Monsieur MEYER,
Directeur Adjoint,
Direction Départementale des Territoires du Cantal
et Monsieur MONTIN, Président de l'AMF du Cantal**

Présentations

ARS délégation du Cantal, Pôle Prévention et Gestion des Risques

- Mme Marie LACASSAGNE, ingénieur sanitaire
- Mme Claire LUPIANEZ, technicienne sanitaire

DDT du Cantal

- Mme Marjorie LAPORTE, cheffe de service habitat construction
- Mme Fabienne JAMMES, cheffe d'unité habitat logement

Programme

Définitions et enjeux

- 1. Organisation du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)*
- 2. Du signalement à la visite*
- 3. Rôle et compétences de chacun*
- 4. Conséquences d'une procédure*
- 5. Les autres dispositifs*

Conclusion et échanges

Définitions et enjeux

Définition

Habitat

Assure la protection des occupants contre :

- Éléments naturels
- Environnement extérieur
- Équipements intérieurs

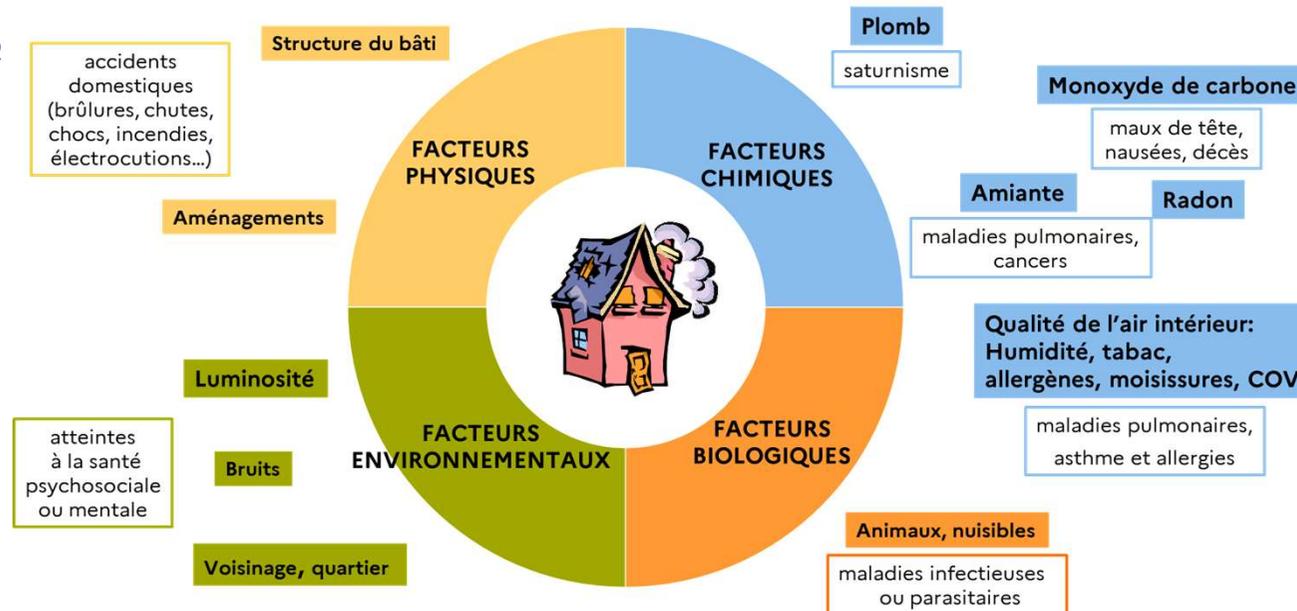


Définition et enjeux

Habitat indigne

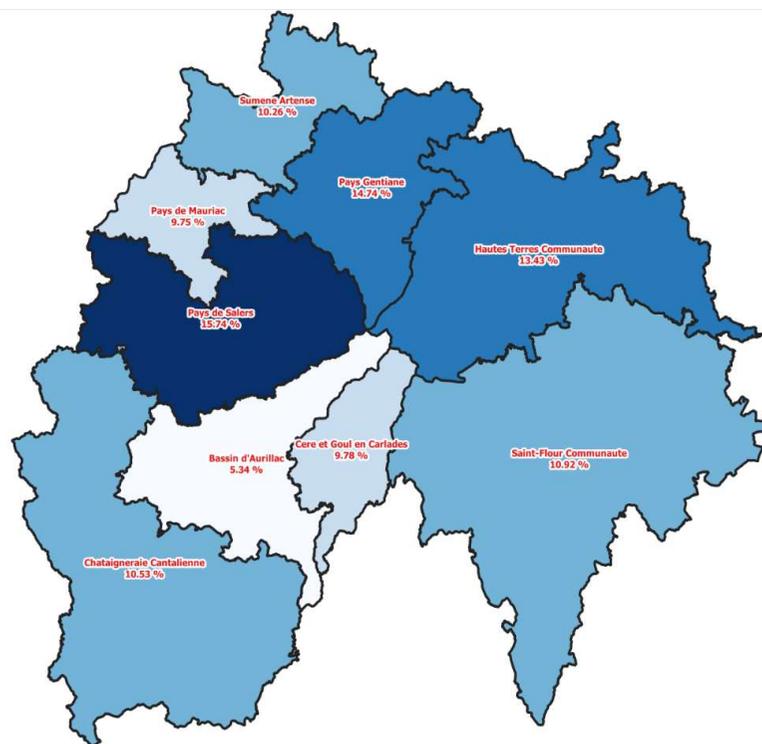
Expose ses occupants (ou des tiers)
à des risques
pouvant porter atteinte à leur santé
ou leur sécurité physique

Enjeu sanitaire

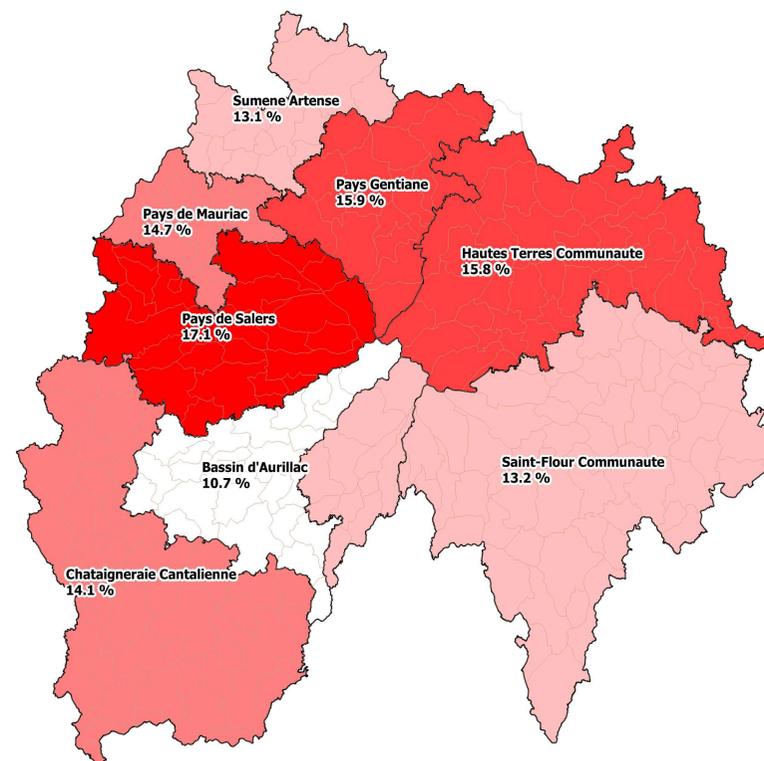


Enjeu social : lutter contre le mal logement et la pauvreté

- 9,4% des résidences principales privées potentiellement indignes
- 6472 logements / 7,8 % de la population
- 54 % de PO / 57 % de ménages de + de 60 ans



Proportion de résidences principales du PPPI/EPCI
(Données PPPI 2017)

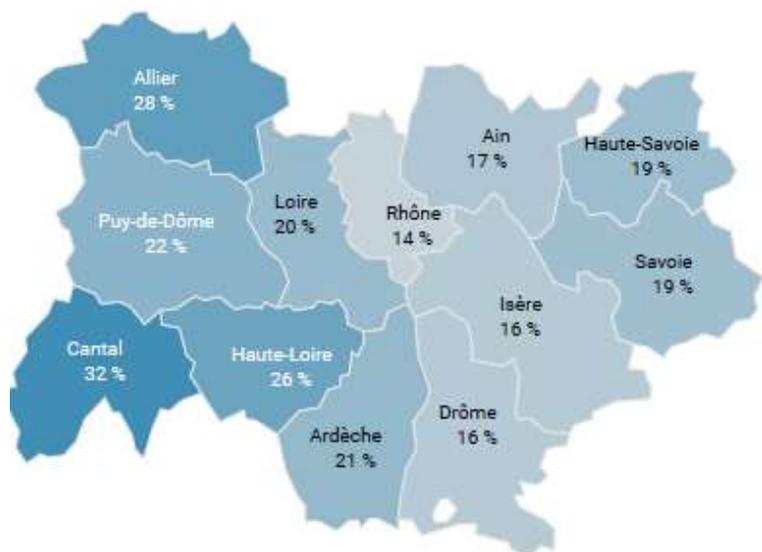


Proportion de personnes dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté/EPCI
(Données INSEE 2019)

Cantal : 13 %

Enjeu climatique : lutter contre la précarité énergétique

⇒ 32 % des résidences principales sont des passoires énergétiques = 21 000 résidences principales (étiquette F et G)



● Aura : 18 % ● Cantal : 32 %



Rappel des obligations pour les propriétaires bailleurs

LOCATION		1 ^{er} JANV 2025	LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
25 AOÛT 2022	F G		LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F
1 ^{er} JANV 2023	G	1 ^{er} JANV 2028	LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
		1 ^{er} JANV 2034	

1^{er} JANV 2023: LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

Part de passoires thermiques F et G au sein des résidences principales (échelle régionale)

Enjeu d'attractivité du territoire

➤ Favoriser une réhabilitation pérenne des logements très dégradés afin de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en maîtrisant l'étalement urbain.

⇒ **60 % des résidences du parc privé construites avant 1975**

⇒ **Taux de vacance départemental des logements : 12 %**
(Régional : 8,6 % - National : 8,4%)



1. Organisation du PDLHI

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

1. Organisation du PDLHI

Quel est le rôle du pôle départemental de la lutte contre l'habitat indigne (2013)

Piloter et animer la politique de lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Cela se traduit par :

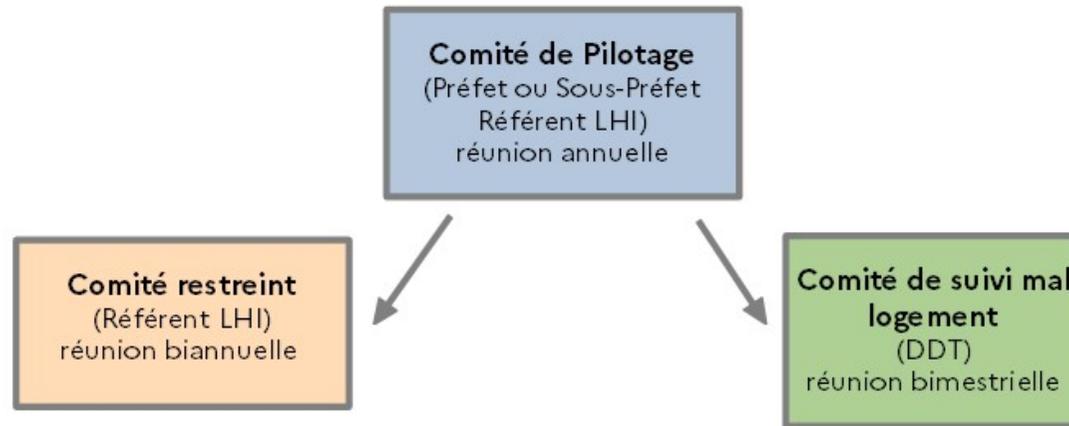
- La sensibilisation et l'information des acteurs
- Le repérage et l'orientation des situations
- La mise en relation des partenaires pour résoudre les situations

de mal logement

- L'accompagnement des collectivités



1. Organisation du PDLHI



Les partenaires du PDLHI :

Préfecture, sous-préfecture, SDIS, ARS, AMF, maires, présidents EPCI, CCAS, CD 15, DDETSPP, DDT, Anah, DDFIP, gendarmerie, DDSP, CAF, MSA, procureur de la République, opérateurs Anah...

Le guichet unique :

une centralisation des situations et une réponse adaptée grâce à la mise en réseau immédiate des partenaires

Quiconque ayant connaissance d'une situation d'habitat indigne (locataires, propriétaires, voisins, élus, travailleurs sociaux, etc..) peut saisir le PDLHI via le guichet unique :



Direction départementale des territoires du Cantal
Guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
22 rue du 139ème RI 15014 AURILLAC Cedex
Tel : 04.63.27.67.34
ddt-pdlhi@cantal.gouv.fr

1. Organisation du PDLHI – Le rôle du maire

LE MAIRE EST UN VERITABLE PARTENAIRE DU PDLHI

Par sa connaissance des administrés, le maire joue un rôle important :



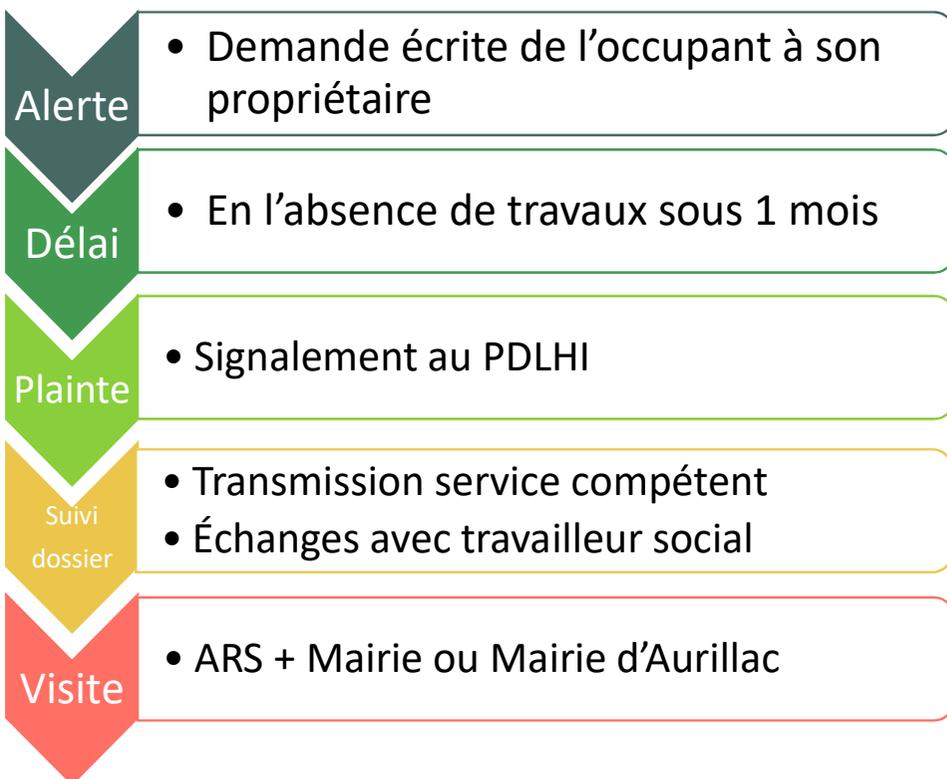
- ✓ il a un rôle de **repérage** et de **signalement au PDLHI** des situations de mal logement,
- ✓ c'est un **médiateur**,
- ✓ il **organise** ou **participe** aux visites de logements,
- ✓ il est **officier de police judiciaire sous l'autorité du procureur de la république**

(constat des infractions à la loi pénale / art 16 du code de procédure pénal)

2. Du signalement à la visite

Traitement du signalement

Traitement du signalement



2. Du signalement à la visite

Déroulement d'une visite habitat



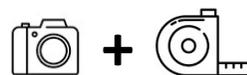
1 H environ ~~Propriétaires~~



Echange avec les locataires



Constats visuels : Grille de visite



hauteur sous plafond, superficie, température, humidité, présence de la terre, mesure CO

2. Du signalement à la visite

Les constats visuels

Extérieur du bâtiment

- Toiture, Chéneaux,
- Revêtements, Espaces extérieurs,
- Escaliers d'accès, Balcons...

Intérieur du bâtiment

- Escaliers intérieurs, Menuiseries,
- Revêtements, Planchers, plafonds,
- Electricité, Gaz, Réseaux d'eau,
- Moyens de chauffage, ventilations...

Après la visite habitat



À la nature du danger
Au risque pour les personnes
À l'urgence

2. Du signalement à la visite – choix de la procédure

Manquement aux règles d'hygiène

Habitat indigne

Règles d'hygiène
Selon Règlement Sanitaire
Départemental

- Mauvais entretien,
- Désordres mineurs

**Danger
sanitaire
ponctuel
imminent**

Salubrité

Atteinte à la santé / sécurité
du fait de:

- La nature du bien,
- Les conditions d'occupation,
- L'état de dégradation,
- L'accessibilité de revêtement
contenant du plomb

Sécurité

Atteinte à la sécurité liée:

- À la solidité du bâti
- Aux équipements communs
- Au stockage de substances
explosives ou inflammables
- Aux ERP avec hébergement

Extrême urgence dans l'habitat : Police du Maire



Rapport locatif - loi du 06/07/89 :
compétence tribunal judiciaire

INDECENCE

CAF/MSA

Maire

Préfet et Maire

Préfet

Maire

3. Rôle et compétences de chacun

3.1 *Le rôle du maire – pouvoirs de police*

3.1 Les compétences du maire – pouvoirs de police

Les compétences du maire à travers ses pouvoirs de police

Police administrative générale

[Art L.2212-2 CGCT]

Sécurité publique, tranquillité publique, salubrité publique

Le maire veille au respect des règles d'hygiène et de salubrité définies dans le règlement sanitaire départemental (Titre 2)

[Article L2212-4 du CGCT]

Exécution en urgence des mesures de sûreté exigées par les circonstances : **en cas de danger grave ou imminent, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances (sécurisation des abords, évacuation, mesures d'extrême urgence)**

Il informe d'urgence le représentant de l'État dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites

Exemples : fuite de gaz dans un immeuble, inondation, mouvement de terrain.

Police spéciale *

Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers [L.511-2 CCH, n°1]

NB : non restreint aux immeubles d'habitation

Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation [L.511-2 CCH, n°2]

L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers [L.511-2 CCH, n°3] NB : hors police des ICPE

Les situations d'insécurité constatées dans les ERP à usage total / partiel d'hébergement [L.184-1 du CCH]

***ou président de l'EPCI si celui-ci a pris la compétence**

3.1 Le rôle du maire – police générale

1. Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD):

Règles d'hygiène
Selon Règlement
Sanitaire Départemental

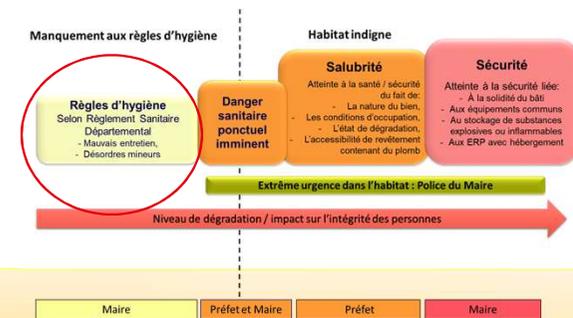
Chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune.



Le RSD en matière d'habitat **fixe des dispositions en termes : d'usage** (entretien des locaux et des abords, vérifications des appareils de chauffage et conduits de fumée...)

- **et d'aménagement des locaux** d'habitation (hauteur sous plafond, dimensions des pièces, présence d'un chauffage, ventilation, alimentation en eau...)

→ Si règles non respectées : occasionnent des sources de gênes et nuisances pour les occupants du logement



Application du RSD : Compétence Maire

3.1 Le rôle du maire – police générale

Non-conformités au RSD : C'est quoi ?

= logement dégradé sans danger

Règles d'hygiène
Selon Règlement
Sanitaire Départemental



Traces de
moisissures



Prises anciennes, absence de terre



Hauteur sous-plafond insuffisante
dans une pièce



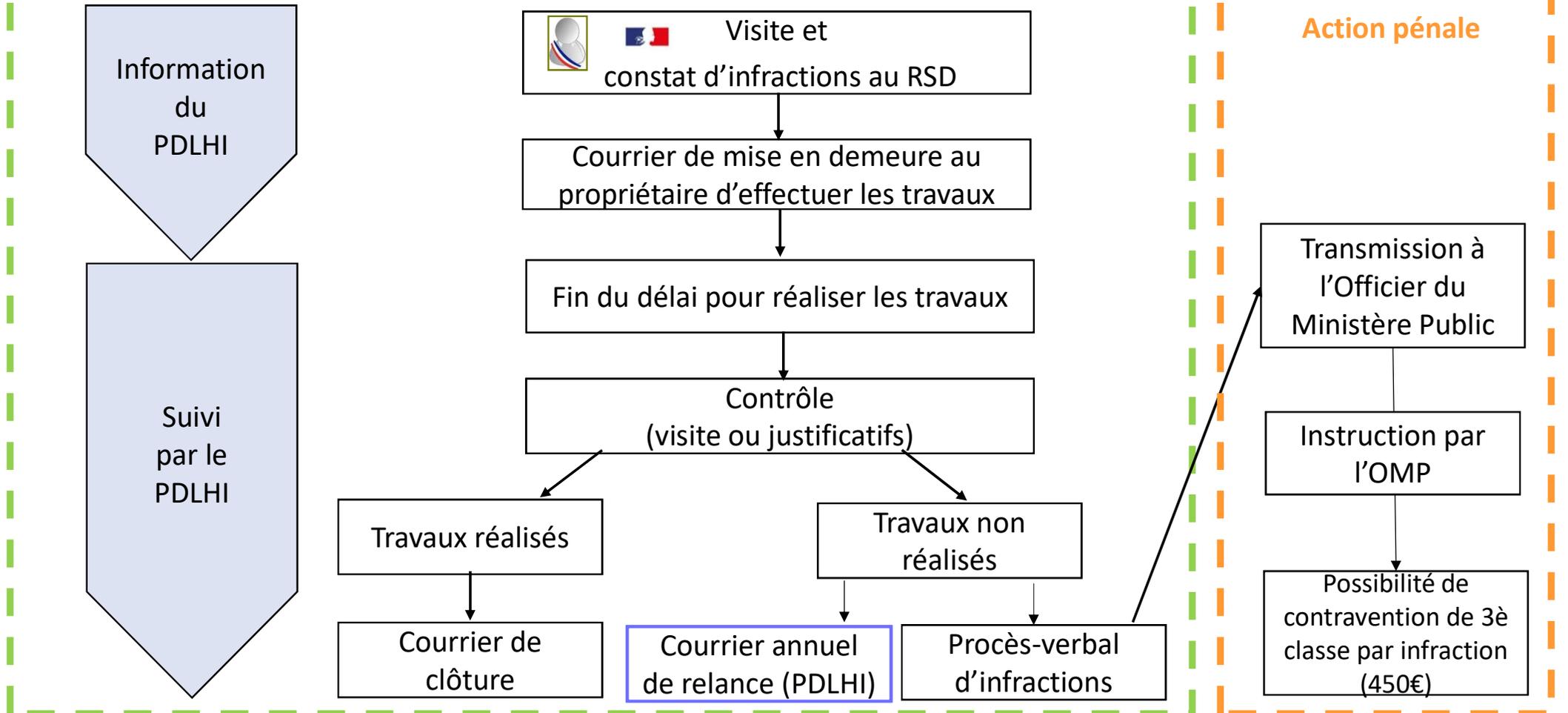
Présence d'insectes, rongeurs



Bouches d'extractions non fonctionnelles

3.1 Le rôle du maire – police générale

Action administrative



3.1 Le rôle du maire - police générale

ZOOM SUR LES PUNAISES DE LIT

Recrudescence depuis les années 90 (↑ des voyages, ↑ marchandises d'occasion...) et réchauffement climatique

Pour détecter leur présence

- Piqûres en ligne
- Traces sang sur les draps
- Traces noires de déjections sur les matelas, plinthes,...

Méthode de lutte

1. Diagnostic (détection, identification, estimation)
2. Lutte **physique**
3. Lutte **chimique! Professionnel, logement désencombré**
4. Evaluation de la lutte
5. Prévention

Effets sur la santé

- Problèmes dermatologiques
- Réaction anaphylactique (rare)
- Anémie (fortes infestations)
- Stress, insomnies, **dépressions**
- Infection secondaire suite au grattage
- **Isolement social**

Mesures de prévention

Inspecter et nettoyer meubles et vêtements d'occasion
Inspecter valises au retour de voyage

Signalement
Information
Prévention



INFO LOGEMENT INDIGNE

0806 706 806



Adulte de 4 à 7 mm



3. Rôle et compétences de chacun

L'insalubrité: C'est quoi ?

Salubrité



Un **cumul d'infractions** au RSD qui **impacte la santé**
relève du traitement de l'insalubrité : compétence Préfet : contacter le PDLHI

Réglementation : Art. L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation



+



+



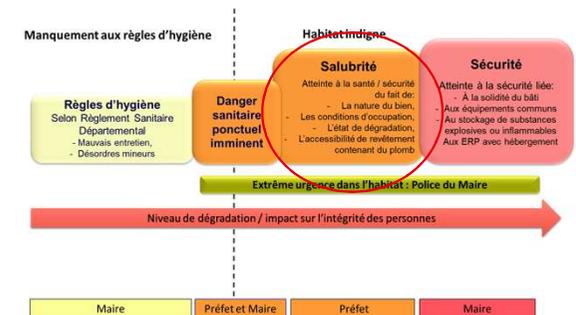
+



+



+



Insalubrité: Compétence Préfet

3. Rôle et compétences de chacun



Les logements occupés contenant du **plomb** et locaux impropres par nature à l'habitation relèvent du traitement de l'insalubrité

Impropre à l'habitation



Les locaux tels que :

- ✓ Caves,
- ✓ Sous-sol,
- ✓ Combles,
- ✓ Abris de jardin,
- ✓ Pièces de vie dépourvues d'ouverture ou d'éclairage naturel suffisant ou exigües,
- ✓ Pièces dont la hauteur sous-plafond est insuffisante

Ne peuvent être mis à disposition à titre onéreux ou gratuit

Réglementation : Art. L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

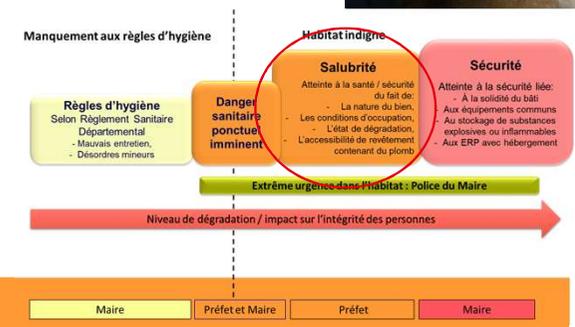
Insalubrité: Compétence Préfet

Plomb

Les logements :

- ✓ Occupés,
- ✓ Construits avant 1949,
- ✓ Peintures écaillées,
- ✓ Travaux de rénovation (ponçage..)

Peuvent présenter un risque d'intoxication par le plomb



➔ **RETOUR D'EXPERIENCE**

*Introduction par Monsieur Monsieur Bernard BERTHELIER
1er adjoint Mairie d'Aurillac*

*Procédure de non-conformité RSD
Mairie d'Aurillac*

Situation de non conformité au RSD

- Signalement des locataires du logement. Ils étaient sur le point de quitter le logement ;
- Visite de la Ville d'Aurillac avec un technicien Soliha pour établir un diagnostic du logement ;
- Désordres constatés : absence de système de production d'eau chaude et de chauffage, absence d'isolation des murs périphériques, fenêtres non étanches à l'air ;
- Notification du rapport de constatation par courrier recommandé au propriétaire et aux locataires. Pour le propriétaire courrier de mise en demeure de réaliser les travaux dans un délai fixé ;
- Présentation de la situation au Comité Mal Logement, Logement déclaré non décent ;
- Suite au départ des locataires le logement est resté vacant pendant plusieurs mois ;
- Le propriétaire a réalisé des travaux avant de relouer ;
- Contre-visite et rapport de constatation de la police municipale portant sur la réalisation des travaux. Transmission de ces éléments à la Caf (levée de la non décence du logement).



3. Rôle et compétences de chacun

3.2 *Compétence conjointe Préfet et Maire*

3.2 Compétence conjointe Préfet et Maire

Le danger sanitaire ponctuel imminent : C'est quoi ?

Danger sanitaire
ponctuel imminent

Un **seul facteur** qui a un **impact direct et majeur** sur la santé

relève du traitement de l'insalubrité : compétence Préfet : contacter le PDLHI

Exemples :

Intoxication au CO

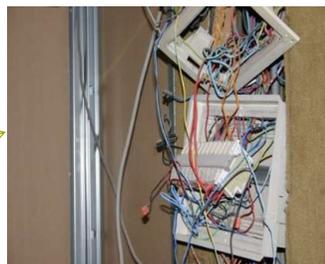


Risque électrique

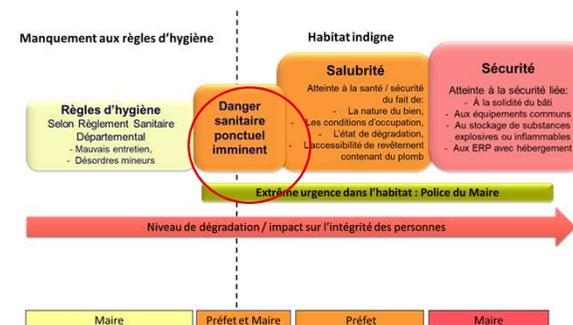
Absence de chauffage



Incurie



- Action coordonnée maire et préfet
- Arrêté du préfet (délais courts)
- Travaux d'office maire



Réglementation : Art. L1311-4 du Code de la Santé Publique

Danger sanitaire ponctuel imminent : Compétence conjointe Préfet / Maire

3.2 Compétence conjointe Préfet et Maire

ZOOM SUR L'INCURIE DANS L'HABITAT

- Souvent caractérisée par une occupation inadéquate du logement avec une accumulation de déchets ou d'objets, et parfois la présence en très grand nombre d'animaux
 - Situations souvent très complexes et longues
 - Privilégier la médiation avant l'outil coercitif
- 
- Mobiliser les différents acteurs concernés : travailleur social, famille, tutelle, médecin traitant, infirmiers, etc.
 - Mettre en place des solutions pérennes : aides à domicile, accompagnements médico-sociales,...
 - Equipe Mobile Précarité Psychiatrie pour traiter les situations d'incurie les plus complexes
Centre Hospitalier Henri Mondor à AURILLAC – Pôle Santé Publique : 04.71.46.56.99

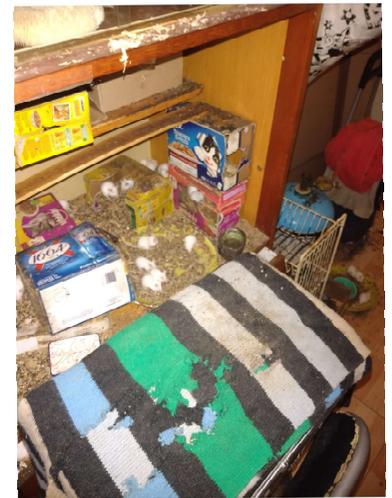
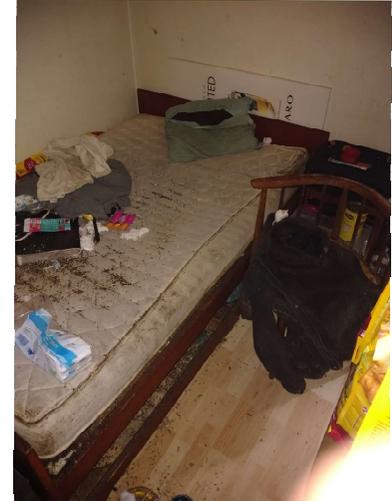
Danger sanitaire ponctuel imminent : Compétence conjointe Préfet / Maire

→ RETOUR D'EXPERIENCE

*Procédure Préfet et rôle du Maire
Mairie d'Aurillac (incurie)*

Situation d'incurie

- Signalement du syndic de la copropriété et du voisinage ;
- Visite de la police municipale ;
- Désordres constatés : amoncellement de débris et de déchets et présence d'une centaine de souris blanches avec une grande quantité d'excréments
- Prise d'un arrêté préfectoral de mise en demeure pour danger sanitaire ponctuel imminent ;
- Le locataire n'engage aucune démarche ;
- Intervention d'entreprises de nettoyage et de dératisation mandatées par la commune ;
- Hospitalisation du locataire puis relogement de l'occupant dans le parc social ;
- Forte dégradation du logement par l'occupation du locataire. Le propriétaire doit engager d'importants travaux de réhabilitation avant d'envisager une remise en location du logement.



3. Rôle et compétences de chacun

3.3 *Le rôle du maire – pouvoirs de police spéciale*

3.3 Le rôle du maire ou président EPCI – pouvoirs de police spéciale

Le maire/président EPCI est compétent en matière de sécurité.

Sécurité

Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers



- Arrêté du maire/président EPCI

- Travaux d'office à la charge du maire/président EPCI (y compris hébergement/relogement)



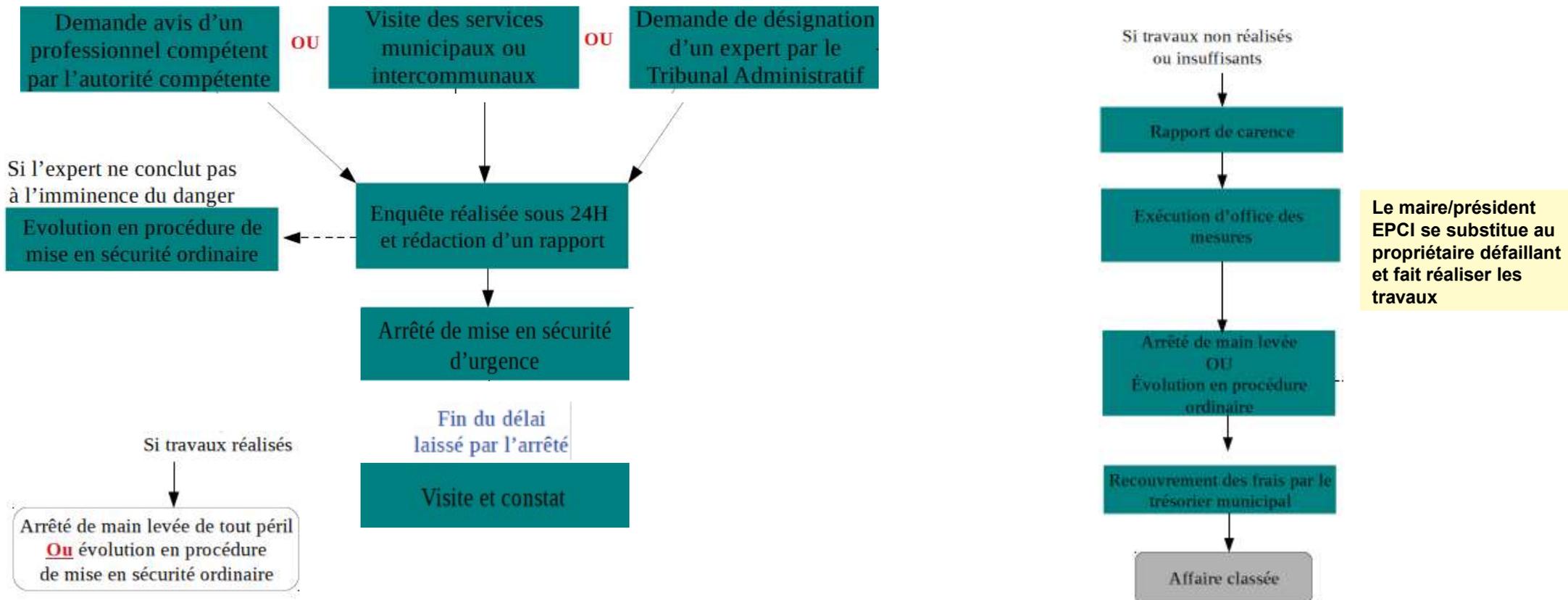
Mise en sécurité : Compétence Maire

3.3 Le rôle du maire ou président EPCI – pouvoirs de police spéciale

La procédure de mise en sécurité d'urgence :

Défauts de solidité des murs, des bâtiments ou édifices, les toitures, les planchers, le fonctionnement défectueux des équipements communs, l'entreposage de produits dangereux, les situations d'insécurité constatées dans les ERP à usage total / partiel d'hébergement

Sécurité

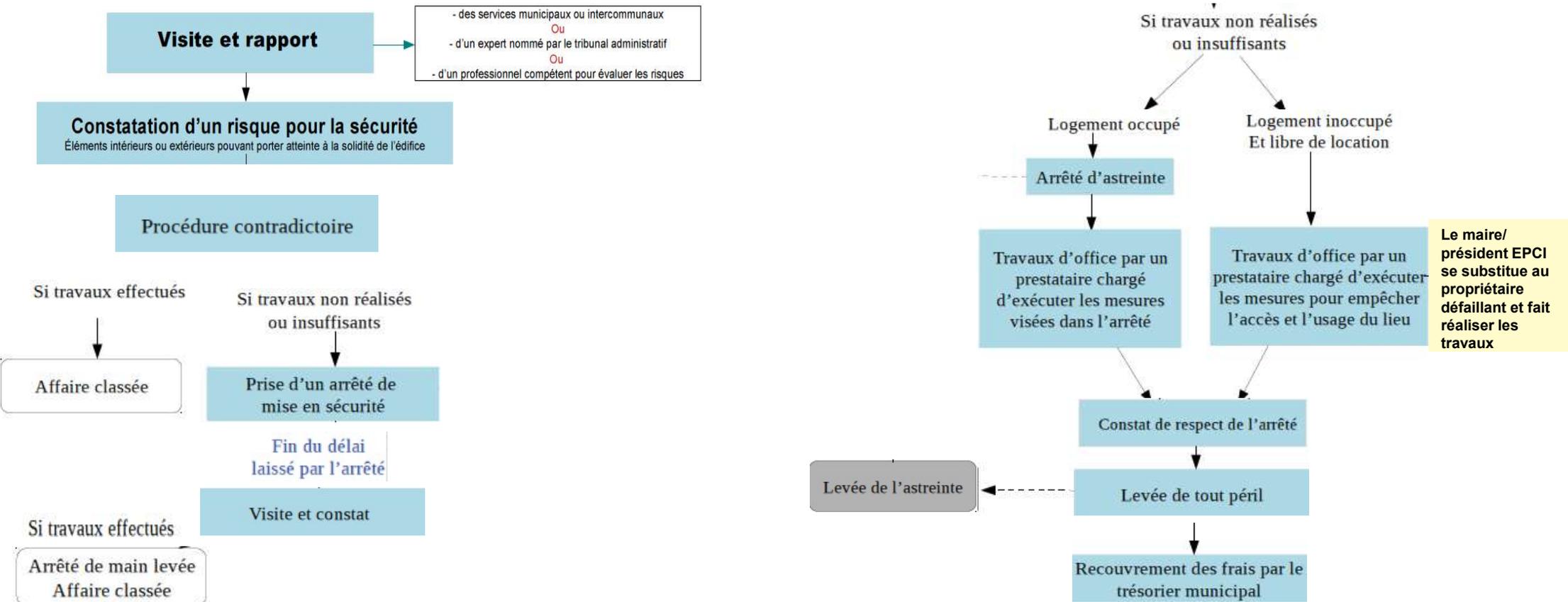


Mise en sécurité : Compétence Maire

3.3 Le rôle du maire ou président EPCI – pouvoirs de police spéciale

La procédure de mise en sécurité ordinaire :

Défauts de solidité des murs, des bâtiments ou édifices, les toitures, les planchers, le fonctionnement défectueux des équipements communs, l'entreposage de produits dangereux, les situations d'insécurité constatées dans les ERP à usage total / partiel d'hébergement



Mise en sécurité : Compétence Maire

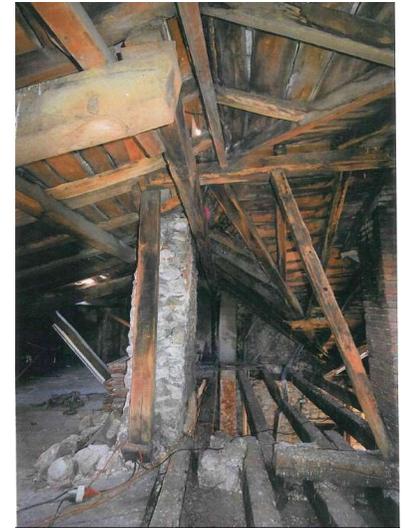
→ RETOUR D'EXPERIENCE

Procédure Mise en sécurité

Mairie d'Aurillac

Procédure de mise en sécurité d'urgence

- Le propriétaire de l'immeuble est en situation de liquidation judiciaire. L'immeuble en vente chez le liquidateur judiciaire est en mauvais état. La mairie est alertée ;
- Visite de l'immeuble par les services de la ville et la police municipale. Rapport de constatation de la police municipale et courrier de mise en demeure de réaliser des travaux pour le propriétaire ;
- Le propriétaire n'engage aucune démarche de travaux ;
- La mairie mandate un expert afin de déterminer si l'état de l'immeuble présente un danger pour l'espace public et pour le propriétaire occupant (seul habitant de l'immeuble) ;
- Rapport de l'expert préconisant la réalisation de travaux d'urgence pour sécuriser l'immeuble, l'installation d'un barriérage sur l'espace public et l'interdiction d'habiter ;
- Prise de l'arrêté de mise en sécurité en urgence avec interdiction d'habitation (fixant un délai de 3 mois pour la réalisation des travaux d'urgence) ;



Procédure de mise en sécurité d'urgence

- Convocation en mairie du propriétaire afin de lui notifier l'arrêté de mise en sécurité en urgence. L'arrêté est également notifié au liquidateur judiciaire ;
- Le propriétaire quitte son logement. La mairie condamne les accès à l'immeuble vide d'occupant ;
- Le propriétaire n'engage aucune démarche de travaux dans les délais fixés par l'arrêté ;
- Rapport de constatation de la police municipale portant sur la non réalisation des travaux d'office ;
- La mairie mandate une entreprise pour réaliser les travaux de mise en sécurité : étaielements des planchers, déconstruction de cheminées, évacuation de gravats, bâchage de la toiture moyennant une consolidation des supports ;
- Prise d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'habiter prescrivant la réalisation de travaux de consolidation-restauration préconisés dans le rapport d'expertise (délai de réalisation un an).



4. Conséquences d'une procédure

Hébergement, relogement ...

4. Conséquences d'une procédure

Pour le maire/président EPCI : les travaux d'office

Lorsque les travaux prescrits ne sont pas réalisés par le propriétaire dans les délais fixés par l'arrêté :

- l'autorité compétente doit (procédure urgente) / peut (procédure ordinaire) par décision motivée, **faire procéder d'office à l'exécution de ces travaux aux frais du propriétaire.**
- Elle agit en son lieu et place, pour son compte et à ses frais (art L 511-16 CCH).
- Le recouvrement des frais engagés est majoré de 8 % (art L. 543 2 CCH).



Une copie des arrêtés de mise en sécurité doivent être transmis au secrétariat du PDLHI.
(ddt-pdlhi@cantal.gouv.fr)

Coût de l'expertise
Maîtrise d'œuvre
Travaux
Frais de relogement (appui des organismes HLM)

4. Conséquences d'une procédure

Pour le propriétaire

➤ Obligation de réaliser les travaux dans un délai prescrit dans l'arrêté

En cas de procédure avec interdiction d'habiter (art L 521-3-1 CCH)

- temporaire : **obligation d'hébergement** . Le propriétaire est tenu d'assurer un **hébergement temporaire et décent** pour les occupants, y ayant leur résidence principale. Son coût est mis à la charge du propriétaire durant la durée des travaux.
- définitive : **obligation de relogement** . Le propriétaire est tenu d'**assurer le relogement des occupants**, y ayant leur résidence principale. Il doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins des occupants + **versement d'une indemnité forfaitaire à l'occupant évincé** d'un montant égal à 3 mois du nouveau loyer destinée à couvrir les frais de réinstallation (art L 521- 3-1 du CCH).
- Si le propriétaire est défaillant, l'**hébergement** est assuré par le maire/président EPCI ou par le préfet, selon la mesure de police concernée. Cette dépense est **recouvrable** auprès du propriétaire.
- **Paiement d'une astreinte par jour de retard** dans la réalisation des travaux (uniquement en procédure ordinaire/ non applicable pour un logement vacant sécurisé) (art L 511-15 CCH)
- ✓ L'interdiction de remettre en location le logement ne s'oppose pas à la vente du logement sous procédure

4. Conséquences d'une procédure

Pour le locataire

Si constat de non décence, les aides au logement sont :

- conservées par l'organisme payeur pendant la durée des travaux ;
- supprimées si les travaux ne sont pas réalisés.

+ Rupture du bail en cours en cas d'interdiction définitive d'habiter

Le loyer cesse d'être dû :

- **à compter du 1^{er} jour du mois** qui suit l'envoi de la notification de l'**arrêté** au propriétaire et de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble,
- **jusqu'au 1er jour du mois qui suit le constat de la réalisation** conforme des mesures prescrites.





LE CAS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Le pôle privilégie une **phase amiable et incitative**, la procédure coercitive n'est mise en œuvre que si toutes les autres pistes ont été explorées.

Analyse de la situation/ concertation au sein du comité mal logement :

- Urgence : relogement (mairie, bailleurs sociaux, SIAO) / hospitalisation / placement établissement
- Pas d'urgence :
 - Accompagnement social (poursuite ou mise en place)
 - Orientation vers des structures adaptées si nécessaire (ex : équipe mobile précarité psychiatrie)
 - Travaux : aides possible, mise en relation avec un opérateur, bail à réhabilitation, auto- réhabilitation

Pas de solution : mise en œuvre d'une procédure coercitive.

5. Les autres dispositifs

Et temps d'échanges

5. Autres dispositifs

LES DISPOSITIFS INCITATIFS

1/ Les aides de l'Anah :

- Aides aux propriétaires occupants modestes pour rénover des logements indignes : de 25 % à 50 % du montant des travaux selon l'ampleur des désordres.
- Aides aux propriétaires bailleurs pour rénover des logements indignes : de 25 % à 35 % du montant des travaux selon l'ampleur des désordres.
- Le dispositif MaPrimeRénov' : aides aux **travaux de rénovation énergétique** pour tout public.
- Aides pour les collectivités qui mettent en œuvre des travaux d'office en procédure de mise en sécurité ordinaire. (50 % du montant des travaux). Une fois le recouvrement effectué, la subvention reste acquise à la commune ou l'EPCI en rémunération du service rendu et du risque assumé

2/ Et si une opération programmée de l'habitat (OPAH) est portée par l'EPCI ?

- Aides des collectivités incitatives et complémentaires à celles de l'Anah (effet levier pour le passage à l'acte des propriétaires).
- Accompagnement gratuit de l'opérateur Anah pour constituer les dossiers de demande d'aides (technique, administratif, financier, social)

Mais aussi des aides de l'Anah aux collectivités pour financer l'ingénierie des OPAH (Suivi – animation de l'OPAH)

3/ Le fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) : aide aux collectivités pour le relogement d'urgence

5. Autres dispositifs

LES DISPOSITIFS INCITATIFS

11 opérations programmées de l'habitat en 2023



5. Autres dispositifs

LES DISPOSITIFS COERCITIFS

- **RHI-THIRORI** : opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et de restauration immobilière dans le cadre d'une **stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle d'un îlot**. Elles permettent d'éradiquer les situations les plus difficiles en proposant une solution de relogement durable aux occupants des logements et en assurant un accompagnement social adapté à leurs besoins.

⊗ aides de l'Anah pour financer des études et pour la phase opérationnelle

- **Le permis de louer** : mesure administrative relative au droit immobilier en France (loi ALUR) qui permet aux collectivités locales d'imposer une déclaration préalable à la location ou une autorisation préalable à la location d'un logement.

Elle permet de **contrôler l'état des logements** avant leur mise en location et de **réduire le nombre de logements qui ne respectent pas les critères de " décence "** imposés pour la mise en location de tout logement

- **La taxe d'habitation sur les logements vacants** : remettre sur le marché des logements dégradés vacants

DES OUTILS COMPLEMENTAIRES

5. Autres dispositifs

➤ **2 instances de médiation :**

- **La commission départementale de conciliation** : propose une solution amiable dans les litiges entre les bailleurs et les locataires.

Compétence : litiges portant sur le dépôt de garantie, l'état des lieux d'entrée ou de sortie, la décence du logement, les réparations incombant au bailleur ou au locataire, les charges locatives, le préavis (congé) donné par le bailleur ou le locataire, le loyer.

Secrétariat : direction départementale des territoires.

- **Conciliateurs de justice** dépendent du tribunal judiciaire (*4 dans le Cantal*)



➤ **La procédure juridique statuant en matière civile** : saisie du juge des contentieux de la protection compétent pour trancher les litiges civils portant sur les baux d'habitation

➤ **La consignation des aides aux logements par les organismes payeurs**

☒ conservation des allocations par l'organisme pendant la durée des travaux, ou suppression au terme du délai d'un délai de 18 mois si les travaux ne sont pas réalisés par le propriétaire





**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agence Régionale de Santé
Auvergne-Rhône-Alpes

Conclusion et échanges

Conclusion et échanges

Recours au pôle départemental (PDLHI) :

Rappels sur l'organisation du pôle (situé en D.D.T)



Tel : 04 63 27 67 34

Numéro d'entrée unique, agent identifié, enregistrement centralisé des signalements (ORTHI), et aiguillage des demandes

POUR VOUS AIDER

- Plaquettes grand public : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et punaises de lit
- Plaquettes pour les élus : Lutte contre l'Habitat Indigne
- Le support de la formation
- La boîte à outils

Christine BOST (PDLHI) :
04-63-27-67-34
christine.bost@cantal.gouv.fr

Fabienne JAMMES (cheffe d'unité habitat logement) :
04-63-27-67-76
fabienne.jammes@cantal.gouv.fr



QUESTIONS / ECHANGES