



EHESP

Ingénieur d'Etudes Sanitaires

Promotion : **2008 - 2009**

Date du Jury : **septembre 2009**

**Plan Départemental d'Action pour le
Logement des Personnes
Défavorisées du Loiret :**

**appui à la création d'un guide « qui
fait quoi en matière de lutte contre
l'habitat indigne »**

Caroline NICOLAS

Remerciements

Mes remerciements s'adressent tout d'abord à Madame Garance MAURIN, mon maître de stage, chef du service santé-environnement, pour son suivi attentif et ses conseils avisés, mais aussi pour les contacts engagés avant le démarrage de ce stage qui ont permis son bon déroulement.

Merci à Jean-Luc POTELON, mon référent pédagogique à l'EHESP, pour m'avoir guidée au cours de ce travail.

Je tiens également à remercier Madame Céline DUPRE, technicienne sanitaire et Monsieur Julien FECHEROLLE, ingénieur d'études sanitaires à la cellule Habitat et cadre de vie pour m'avoir fait bénéficier de leurs expériences.

Un sincère merci à l'ensemble des personnes qui composent le service santé-environnement pour leur chaleureux accueil au sein de leur équipe et pour l'intérêt qu'ils ont porté à cette étude.

Merci également à Christophe CORBEL, ingénieur du génie sanitaire à la DRASS du Centre et à Erwin SCALBERT, Assistant de service social au pôle de la Cohésion sociale de la DDASS ainsi qu'à Madame Anne-Sophie MATHE de la Direction Générale de la Santé pour le temps qu'ils ont accepté de me consacrer.

Enfin, ce travail n'a été rendu possible que grâce à la disponibilité de l'ensemble des partenaires que je remercie pour les très bonnes conditions dans lesquelles ils m'ont reçu et ce, malgré les délais contraints de cette étude, à savoir, Madame Mylène BELIN et Monsieur DEMOULIN de la DDE, Madame Françoise GAUDRON de la CAF, Mesdames Dominique CHEVENAUT et Emmanuelle GUILLOT de la MSA, Madame Stéphanie QUEFFELEC de la SACICAP, Madame BOUR de l'ANAH, Monsieur Patrick DONNADIEU du Bureau de la cohésion sociale à la Préfecture, Madame Stéphanie PORTIER du CCAS d'Orléans, Madame Nelly BONNEFOY et Monsieur Franck GAUVRIT du SCHS d'Orléans, Madame Séverine SOUVILLE de l'Agglomération Orléans Val de Loire, Mesdames Magali BERTRAND et Virginie CHAUMEREUIL de l'ADIL, Monsieur Lucien MICHAUDEL de l'UDAH-PACT, Madame Christine BOISORIEUX du SIRES, Madame Rosa ANTUNES du Conseil Général, Mesdames Thémén BENOIST, Aurore PATISSIER et Geneviève GENESSAY ainsi que Monsieur Jean-Christophe MOREAU du CIL Valloire.

Sommaire

Introduction	1
Contexte	2
1.1 Contexte législatif et réglementaire existant.....	2
1.1.1 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)	2
1.1.2 Définitions relatives à l'habitat indigne, insalubre et non décent	3
1.1.3 Textes législatifs et réglementaires.....	6
1.2 Le département du Loiret.....	7
1.2.1 Situation géographique, démographique et état de connaissance de l'habitat indigne	7
1.2.2 Le volet de la LHI dans le PDALPD du Loiret, ou « Plan Solidarité Logement du Loiret », pour la période 2008-2013	9
1.2.3 Les activités du Service Santé-Environnement en matière d'habitat indigne	10
1.3 Contexte institutionnel.....	12
1.3.1 Des avancées progressives depuis 2004	12
1.3.2 Le PDALPD 2008-2013 du Loiret ressenti comme un outil pour une possible synergie des actions.....	13
2 Méthodologie.....	13
2.1 Objectifs de l'étude.....	13
2.2 Démarche de travail.....	14
2.2.1 Analyse du PDALPD, du PPPI dans le département, de la réglementation et des notions liées à l'habitat indigne, insalubre et non décent.....	14
2.2.2 Définition du contenu et des cibles du document à produire	15
2.2.3 Recherche de travaux similaires menés par les DDASS.....	15
2.2.4 Collecte des informations.....	15
2.2.5 Synthèse des informations sous forme de guide	16
3 Résultats obtenus et discussion	16
3.1 Synthèse des résultats obtenus.....	16
3.1.1 Les fiches descriptives des partenaires de la LHI : un classement en cinq catégories	16

3.1.2	L'analyse des « circuits institutionnels » en lien avec la LHI	18
3.1.3	Des pistes de coopération possibles à court terme	20
3.2	Discussion	22
3.2.1	Les apports de ce travail	22
3.2.2	Les limites.....	23
4	Perspectives pour l'amélioration de la lutte contre l'habitat indigne et non décent	24
4.1	Des projets à l'échelle nationale	24
4.1.1	Des bases de données conjointes pour suivre l'habitat indigne et non décent	24
4.1.2	Des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et non décent	24
4.2	Des coopérations à articuler à l'échelle départementale	25
	Conclusion	26
	Bibliographie.....	27
	Liste des annexes.....	30

Liste des figures et tableaux

LISTE DES FIGURES

- Figure 1 : Représentation schématique des notions d’habitat..... 5
Figure 2 : Récapitulatif des principales catégories d’acteurs de la LHI et de leurs relations 18

LISTE DES TABLEAUX

- Tableau 1 - Résultats insalubrité pour le SSE du Loiret (indicateurs PRASE) 11

Liste des sigles utilisés

AML	Association des Maires du Loiret
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANIL	Association Nationale d'Information sur le Logement
ADIL	Association Départementale d'Information sur le Logement
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CIL Valloire	Comité Interprofessionnel du Logement Valloire
CSP	Code de la Santé Publique
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DGS	Direction Générale de la Santé
DRASS	Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales
ENL	Engagement National pour le Logement
IES	Ingénieur d'Études Sanitaires
IGS	Ingénieur du Génie Sanitaire
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PDALPD	Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PNLHI	Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PRASE	Plan Régional d'Action en Santé Environnement
PSL	Plan Solidarité Logement
RESE	Réseau d'Échanges en Santé Environnementale
RGPP	Révision Générale des Politiques Publiques
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
SIRES	Service Immobilier Rural et Social
SSE	Service Santé-Environnement
TS	Technicien Sanitaire
UDAH-PACT	Union Départementale d'Aménagement et d'Habitat-Pact
UTS	Unité Territoriale Spécialisée

Introduction

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) – rebaptisé « Plan Solidarité Logement » dans le Loiret – a été prévu par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement afin de définir les mesures destinées à permettre à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence », « d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir ». La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit dans son article 60 que le PDALPD doit repérer les logements indignes et les locaux impropres à l'habitation ainsi que les logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement ».

Le bilan du précédent PDALPD mis en œuvre dans le Loiret entre 2002 et 2007 a mis en exergue un manque d'opérationnalité qui a empêché d'atteindre les objectifs qui avaient été fixés. Ce constat a conduit à inscrire des actions concrètes au nouveau PDALPD couvrant la période allant de 2008 à 2013, notamment pour l'action dédiée à la lutte contre l'habitat indigne.

La DDASS, qui co-pilote avec la DDE l'action relative à la lutte contre l'habitat indigne du PDALPD, a proposé aux partenaires en 2009 la réalisation d'un guide intitulé « Qui fait quoi en matière de lutte contre l'habitat indigne ». Cet outil constitue un préalable à la mise en œuvre de coopérations futures pour améliorer le traitement conjoint de dossiers.

Pour ce faire, trois objectifs majeurs ont été poursuivis dans le cadre de cette étude : impliquer les partenaires départementaux par des entretiens individuels afin qu'ils s'approprient cet outil, traduire le rôle de chaque acteur au travers de fiches destinées à être intégrées dans un guide synthétique, et proposer au service Santé-environnement, en s'appuyant sur cette connaissance, des pistes de coopération à développer à court terme.

Contexte

1.1 Contexte législatif et réglementaire existant

La lutte contre l'habitat indigne et non décent s'inscrit de fait comme une action majeure dans un contexte où la résolution de la crise du logement est une priorité nationale. Le PDALPD y participe au travers de son action dédiée à la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et non décent.

1.1.1 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, complétée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, stipule que dans chaque département est mis en place un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées définissant les mesures destinées à permettre à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence », « d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

L'Etat et le Conseil général sont responsables de l'élaboration du PDALPD (loi libertés et responsabilités locales du 13/08/04 : art.65).

La loi portant Engagement National pour le Logement (dite « loi ENL », du 13/07/06 art. 60) a renforcé le rôle du PDALPD, notamment dans son contenu et dans les compétences de son comité responsable. Le décret du 29/11/2007 précise dans son article 8 le contenu du plan qui prend en compte les besoins des catégories de personnes suivantes :

- ❖ les personnes sans logement,
- ❖ les personnes menacées d'expulsion,
- ❖ les personnes hébergées ou logées temporairement,
- ❖ les personnes en habitat indigne ou précaire, ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- ❖ les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- ❖ les personnes confrontées à un cumul de difficultés (difficultés financières et d'insertion sociale).

En matière de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), le plan définit :

- ❖ les objectifs à atteindre en matière de nombre de logements à traiter,

- ❖ les mesures et les actions à mettre en œuvre, notamment les Programmes d'Intérêt Général (PIG) et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- ❖ les modalités de suivi et d'évaluation de ces mesures et actions,
- ❖ les missions et modes de fonctionnement de l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation (prévu à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990).

Le PDALPD couvre les champs de l'habitat indigne, des locaux impropres à l'habitation et de l'habitat non décent. : il « fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

[...] g) Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. » (Article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement modifié par l'article 59 de la loi « Boutin » du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g). Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

1.1.2 Définitions relatives à l'habitat indigne, insalubre et non décent

Le PDALPD traite à la fois de l'habitat indigne, insalubre et non décent. Ces trois notions méritent d'être précisées. Leurs définitions reposent sur des bases juridiques puisque c'est uniquement en ce sens qu'elles sont véritablement distinctes l'une de l'autre.

A) 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

ruines. La loi « Boutin » du 25 mars 2009 donne désormais une définition juridique de l'habitat indigne qui était jusqu'alors une notion politique. « 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 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 puissent être générés par des éléments de structure ou des équipements à usage commun, quel que soit leur état (analyse faite par l'Agence Nationale d'Information sur le Logement : l'ANIL). La notion d'habitat indigne est donc élargie par rapport à celle anciennement définie par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) en intégrant notamment les logements qui font l'objet d'une injonction du maire en application du règlement sanitaire départemental (RSD).

B) L'habitat insalubre

L'habitat insalubre est inclus dans l'habitat indigne. L'insalubrité est une notion dont le fondement légal se trouve dans le Code de la Santé Publique (CSP). Le caractère insalubre d'un logement résulte de l'appréciation des effets de la dégradation du bâti ou de l'absence d'équipements indispensables sur la santé des occupants. La santé doit être comprise dans ses déterminants de bien-être physique et social mais aussi mental. Le caractère d'insalubrité aboutit à une décision préfectorale prescrivant des travaux accompagnés le cas échéant d'une interdiction temporaire d'habiter, ou d'une interdiction définitive d'habiter (on parle alors d'insalubrité irrémédiable).

C) L'habitat non décent

La non décence, qui implique l'ordre judiciaire, est la seule qui se trouve totalement hors du champ de la police administrative. Il s'agit d'une notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs. Les CAF et MSA sont chargées du contrôle de la décence des logements mis en location et bénéficiant d'aides au logement. C'est au locataire que revient la démarche de demande de remise en état de décence du logement à son propriétaire. 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.

Ces trois notions sont donc bien définies et distinctes d'un point de vue juridique puisque ce sont des textes différents qui s'appliquent. Cependant, il n'y a pas de procédure propre

à l'habitat indigne car s'appliquent les procédures relatives à chaque sous-ensemble (insalubrité, péril...). Seul le code pénal (art. 225-14) prévoit des dispositions relatives à l'hébergement contraire à la dignité humaine.

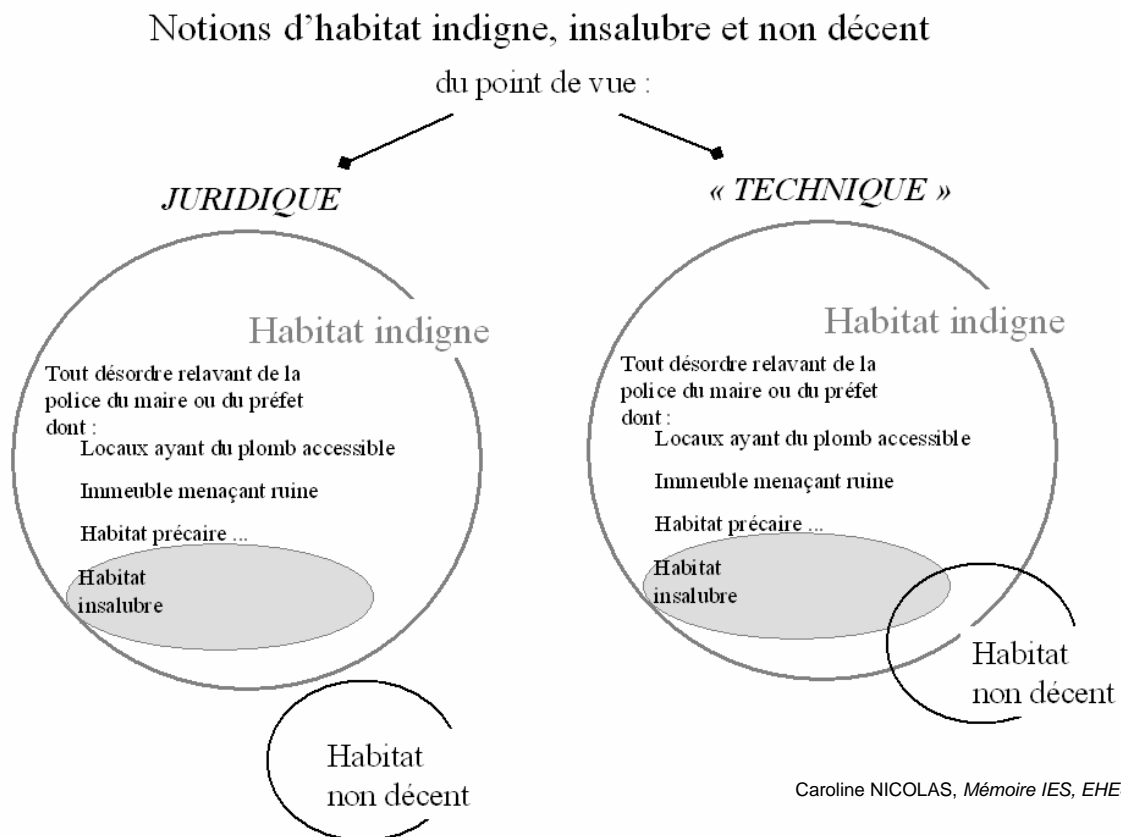


Figure 1 : Représentation schématique des notions d'habitat

En parallèle, il ne peut y avoir de définition du point de vue « technique », puisqu'un même désordre peut relever de l'une ou l'autre de ces notions. Le champ de l'habitat indigne comprend celui de l'insalubrité (un logement insalubre est forcément indigne mais non l'inverse) et certains critères de non décence peuvent être caractéristiques d'un logement indigne (cf. les critères techniques précisés par 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). Certains d'entre eux relèvent d'éléments de confort comme par exemple la pression et le débit de l'installation d'alimentation en eau potable. D'autres, par contre, reposent sur l'absence de risques au regard de la santé et de la sécurité physique des locataires. Dès lors, un logement qui ne remplirait pas ces derniers critères peut relever de la non décence (et donc du domaine du juge), mais également de l'habitat indigne faisant alors l'objet de procédures administratives (RSD, Péril, Insalubrité,...). Autre exemple, un même désordre peut relever à la fois de la police générale du maire (art. L.2112-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), L.1421-4 du CSP), qui interviendra sur le fondement du règlement sanitaire départemental afin de faire respecter les règles

générales d'hygiène, et relever d'un traitement judiciaire dans le cadre des rapports locatifs. Si un logement contient un ensemble de désordres de nature à le rendre insalubre, c'est alors le préfet qui devient compétent au titre de son pouvoir de police spéciale, fondé par le code de la santé publique. Un lien existe désormais entre l'insalubrité et la décence puisque l'article L. 1331-28 du CSP 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, aux nombres de ceux contenus par ailleurs dans le règlement sanitaire départemental.

Dans le reste de ce document, l'appellation « habitat dégradé » comprend à la fois l'habitat indigne (et donc insalubre) et l'habitat non décent.

1.1.3 Textes législatifs et réglementaires

Pour préciser les procédures qui se rattachent à chacune de ces définitions, les textes législatifs se rapportant aux différents types d'habitats dégradés sont listés, ainsi que ceux en lien avec le PDALPD.

A) Le PDALPD

- ❖ Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
- ❖ Loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- ❖ Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (art. 60, 61 et 65)
- ❖ Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- ❖ Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (dite Loi DALO)
- ❖ Décret du 29/11/2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées

B) L'habitat Insalubre

- ❖ Code de la santé publique :
 - Procédure insalubrité immeuble : L.1331-26 et 26-1
 - Locaux inhabitables par nature (caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture et autres locaux) : L.1331-22
 - Locaux impropres à l'habitation compte tenu de l'usage qui en est fait : L.1331-24
 - Périmètres d'insalubrité : L.1331-25
 - Dangers sanitaires ponctuels : L1331-4
 - Locaux en sur-occupation du fait du logeur : L1331-23

- ❖ Code de la construction et de l'habitation : articles L.521-1 à 521-4 : droit des occupants

C) L'habitat indigne

Fondement et définition de l'habitat indigne :

- ❖ Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : article 4
- ❖ Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Notions composant l'habitat indigne :

- ❖ Code général des collectivités territoriales : Police générale du maire : art. 2212-2
- ❖ Code de la construction et de l'habitation :
 - Péril : articles L.511-1 à 6 relatifs aux bâtiments menaçant ruine
 - Sécurité des hôtels et hôtels meublés : articles L123-1 à 4
 - Sécurité des équipements communs des immeubles à usage d'habitation : art. L.129-1
- ❖ Code de la santé publique :
 - Police du maire relative au contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène fixées en application du chapitre I du titre I du livre III du CSP
 - articles L.1334-1 à 11 relatifs à la lutte contre la présence de plomb
- ❖ Règlement sanitaire départemental (pris par arrêté préfectoral et institué par l'article L1311-2 du CSP)

D) L'habitat non décent

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

1.2 Le département du Loiret

1.2.1 Situation géographique, démographique et état de connaissance de l'habitat indigne

A) Caractéristiques sociodémographiques et urbaines

Avec une population estimée par l'INSEE à plus de 650 000 habitants en 2007, le Loiret est le département le plus peuplé de la région Centre. Les analyses faites entre les

années 1999 et 2005 montrent une croissance départementale (+ 3,8%) proche de celle constatée au niveau national (+ 4%) mais bien supérieure à celle de la région (+2,3%). Cependant, le dynamisme est notable dans la zone d'emploi d'Orléans et se retrouve dans la répartition par âge de la population mais tend à diminuer depuis 2006. En parallèle, la progression des ménages est trois fois plus rapide que celle de la population. L'augmentation du nombre de familles monoparentales, de jeunes adultes qui quittent le domicile parental et de personnes vivant seules concourent à ce constat.

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

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

B) Evaluation du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) du Loiret

Cette évaluation repose sur l'étude du Parc Privé Potentiellement Indigne. Le PPPI est un indicateur statistique élaboré conjointement par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction (DGUHC) à partir des données issues du fichier FILOCOM de la Direction Générale des Impôts : il s'agit d'identifier des logements susceptibles d'être « indignes ». Ce pré-repérage permet ainsi de cibler les politiques de résorption de l'habitat indigne sur certains territoires. Cependant, la lecture des résultats impose une grande prudence : il ne s'agit que d'une première étape qui doit être complétée dans un second temps par un repérage plus fin sur le terrain. Toutefois, même s'il surévalue généralement fortement l'habitat indigne, l'indicateur du PPPI permet d'identifier des territoires qui accueillent une part importante de ménages connaissant des situations sociales difficiles.

L'Observatoire de l'habitat du Loiret fournit une analyse du logement indigne dans le département à la date de 2007. Ce sont 13 984 résidences principales potentiellement indignes qui étaient alors dénombrées, soit environ 6% du parc privé (les logements potentiellement indignes sont identifiés à partir de FILOCOM sur la base de l'état du

logement et du niveau de revenu des occupants). L'agglomération d'Orléans concentre plus de 30% de ces logements. Cependant, l'essentiel du parc se situe dans le centre et la frange est du département (bassins d'emploi de Gien et Montargis). Une carte illustrant la répartition du PPPI dans les résidences principales du Loiret en 2007 figure en annexe 1.

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

Comparativement à d'autres territoires, le phénomène d'habitat indigne apparaît assez peu important dans le Loiret. Toutefois, à des échelles plus fines, certains secteurs paraissent davantage concernés, notamment dans la moitié est du département et plus particulièrement dans le quart nord-est ainsi qu'à la frontière sud-est. Cette affirmation est toutefois à relativiser compte tenu de la taille modeste des communes concernées.

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

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

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

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

1.2.2 Le volet de la LHI dans le PDALPD du Loiret, ou « Plan Solidarité Logement du Loiret », pour la période 2008-2013

Le PDALPD 2008-2013 s'appelle désormais le Plan Solidarité Logement du Loiret (PSL) sur souhait des acteurs politiques afin de le vulgariser plus facilement auprès des usagers. Il se décline en quatre objectifs et neuf fiches-actions dont l'une est dédiée à la

LHI : l'action n°9 (la fiche action n°9 du PDALPD du Loiret figure en annexe 2). Cette dernière, co-pilotée par la DDASS et la DDE prévoit la mise en place d'une instance de coordination réunissant les partenaires concernés de façon à faciliter l'observation, la mobilisation et la construction des politiques et outils adaptés, en tenant compte des compétences des différents partenaires : CAF, DDASS, délégataires des aides à la pierre... Cela se traduit par un plan d'action visant :

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

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

1.2.3 Les activités du Service Santé-Environnement en matière d'habitat indigne

Les missions du Service Santé-Environnement (SSE) en matière d'habitat relèvent de l'habitat insalubre, mais également de l'habitat indigne au travers des risques sanitaires liés à la présence de plomb ou d'amiante. Elles sont menées par la cellule habitat et cadre de vie, avec l'appui des deux secrétaires du service. Cette cellule, composée actuellement de trois Techniciens Sanitaires (TS) et d'un Ingénieur d'Etudes Sanitaires (IES), a connu de multiples adaptations de son organisation depuis plusieurs années. Depuis octobre 2008, une répartition territoriale des dossiers a eu lieu entre un TS et l'IES auquel le rôle de référent habitat a été attribué. L'organigramme du SSE de la DDASS du Loiret est illustré par l'annexe 3.

A) Le traitement de l'insalubrité

Les pratiques au sein de la cellule se sont progressivement structurées au fur et à mesure du déroulement des procédures insalubrité élaborées en 2004. Lors des premiers cas d'habitat insalubre, un certain délai était dédié à la recherche de solutions amiables. Cette pratique, écartant souvent le propriétaire de ses obligations envers son locataire, a été abandonnée au profit de l'application de la procédure allant jusqu'à la prise d'un arrêté préfectoral. La progression des dossiers a confronté le service aux situations d'hébergement et de relogement. Puis, en 2008, la procédure de réalisation de travaux d'office a été mise en œuvre. Seul l'aspect pénal (avec rédaction de procès verbal) n'a pas été expérimenté à ce jour.

Tableau 1 - Résultats insalubrité pour le SSE du Loiret (indicateurs Plan Régional d'Actions en Santé Environnement : PRASE)

Indicateurs PRASE	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nombre total d'enquêtes "habitat insalubre" réalisées par la DDASS/mairie (1 visite = 1 enquête)	Pas de données	22	9	17	28	28
nombre de dossiers reçus, justifiant d'une procédure d'insalubrité	environ 30 plaintes (insal., décence, RSD)	9	5	15	13	9
nombre d'enquêtes confiées à un prestataire	0	0	0	0	0	5
nombre d'arrêté d'insalubrité pris	0	0	11	6	9	4
nombre d'arrêté de levée d'insalubrité pris	0	0	1	0	0	6
nombre de dossiers ayant donné lieu à des travaux d'office	0	0	0	0	0	1

B) L'habitat indigne

Le service Santé-environnement traite de l'habitat indigne au travers des procédures relatives au plomb et à l'amiante, substances qui présentent des risques pour la santé des occupants mais également des professionnels du bâtiment.

Les dossiers relatifs au plomb dans l'habitat aboutissent à la cellule soit par les déclarations de saturnisme (maladie à déclaration obligatoire), soit par les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) rendus obligatoires par l'arrêté du 25 avril 2006 pour toute transaction immobilière (vente ou location) de logements construits avant le 1^{er} janvier 1949. Des dispositions précises sont prises dès lors que des enfants de moins de six ans ou des femmes enceintes sont présents dans le logement (enquête environnementale, diagnostic de peintures dégradées).

C) Une activité en réseau

Comme développé au chapitre suivant (*cf.* §1.3.1.), dans le cadre de ses missions habitat, la DDASS est régulièrement en relation avec les acteurs départementaux intervenant dans la LHI que sont l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), la Préfecture, le Service Communal d'Hygiène et de Santé d'Orléans (SCHS), et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

A une échelle régionale, des échanges réguliers se poursuivent dans le cadre du groupe de travail Habitat animé par la Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales (DRASS), et composé des DDASS des six départements.

D) Une action de sensibilisation

Le SSE assure, notamment avec la DRASS, la réalisation et/ou la diffusion de documents à destination du public relatifs aux risques pour la santé que peuvent présenter la présence de plomb, d'amiante, ou encore le monoxyde de carbone. Elle participe également à la réalisation de supports destinés aux professionnels, en particulier ceux travaillant dans le domaine du bâtiment.

En 2009, une action de sensibilisation envers les médecins généralistes sur l'habitat pathogène a été menée. Des actions de formation auprès des médecins de la protection

maternelle et infantile sur le risque saturnisme et le dépistage avaient précédemment eu lieu en 2008.

1.3 Contexte institutionnel

1.3.1 Des avancées progressives depuis 2004

Le premier PDALPD du Loiret a été mis en place en 1991 pour une durée de trois ans. Après une période d'absence de plan, entre 1994 et 2002, où cependant plusieurs démarches ont été conduites par l'ensemble des partenaires pour concourir à la mise en œuvre du droit au logement pour les personnes défavorisées, le PDALPD 2002-2007 a été élaboré autour de quatre objectifs principaux déclinés en 17 actions. Mais, les partenaires se connaissant peu et les actions proposées n'étant pas opérationnelles, ce plan ne s'est traduit que par une efficacité limitée dans l'amélioration de la lutte contre l'habitat indigne.

Divers travaux ont favorisé, depuis 2004, une dynamique de rapprochement entre les partenaires locaux, notamment de la CAF, de l'Agglomération d'Orléans qui mène un PIG dédié aux loyers maîtrisés, de la DDASS, du SCHS, de l'ADIL, la DDE et la DDASS. Tout d'abord, l'association des maires du Loiret a retenu la lutte contre l'habitat indigne dans ses priorités et a demandé au Conseil général et à la DDASS d'animer trois sessions de formation relatives aux procédures habitats en 2004.

Les travailleurs sociaux présentant un intérêt certain dans la lutte contre l'habitat indigne, la CAF a demandé en 2006 à l'ADIL et la DDASS d'assurer cette même formation auprès de son personnel social et de ses contrôleurs (personnel assermenté). Enfin, ce sont les travailleurs sociaux du Département répartis au sein des sept Unités Territoriales Spécialisées (UTS) qui en ont bénéficié entre 2008 et 2009.

Parallèlement à ces échanges, des premières collaborations sont nées. La DDE et la DDASS ont monté conjointement un marché à bons de commande pour la réalisation de diagnostics techniques de l'habitat concernant, selon les cas, l'installation électrique, la présence d'amiante ou de plomb et de son accessibilité, l'état des structures porteuses et/ou assises. En 2009, une convention a été signée sur impulsion de la CAF avec l'ADIL, la DDASS et la DDE dans le but de faciliter les échanges d'information sur les dossiers traités par chacun au titre de l'habitat insalubre et indécemment.

Résultat encore de ces échanges, une démarche expérimentale de repérage et de traitement a été proposée et mise en œuvre sur un territoire test de l'Agglomération d'Orléans dans le cadre de son PIG « développement de logements locatifs à loyers maîtrisés, résorption de la vacance et lutte contre l'insalubrité dans le parc privé ». Trois secteurs *a priori* concernés par le phénomène d'insalubrité ont été définis sur la base de l'étude PPPI croisée avec les connaissances de terrain des acteurs. Un autodiagnostic a

été envoyé à l'adresse des propriétaires bailleurs, ce qui a représenté 2500 courriers. Cette expérimentation n'a pas permis de détecter de nombreux logements indignes. Seuls trente deux diagnostics ont été retournés à l'Agglomération. Parmi ceux-ci, seize pourraient laisser présager des situations d'insalubrité.

1.3.2 Le PDALPD 2008-2013 du Loiret ressenti comme un outil pour une possible synergie des actions

Les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PDALPD du Loiret ont mis l'accent sur les multiplicités des formes d'habitat indigne dans le département qui entrent parfois en convergence avec la question de l'adaptation des logements au vieillissement.

Cependant, aujourd'hui la connaissance de l'ampleur du phénomène reste fragmentaire, les remontées de ces situations se faisant au cas par cas.

La dynamique issue des premières coopérations entre les partenaires depuis 2004 facilite la mise en place du programme de travail établi pour l'action n°9 relative à la LHI du PDALPD du Loiret couvrant la période allant de 2008 à 2013 (cf. § 1.2.2).

La volonté d'améliorer le traitement des signalements est désormais partagée par l'ensemble des partenaires. Pour ce faire, la DDASS, qui est co-chef de file de cette action n°9 avec la DDE, a proposé à l'ensemble des partenaires comme première action la réalisation d'un guide décrivant les rôles de chacun. Ce travail, accueilli très favorablement, est le préalable nécessaire pour proposer ultérieurement des outils adéquats pour l'amélioration du traitement des situations d'habitat indigne dans le département et mettre en œuvre les actions inscrites au PDALPD jusqu'en 2013.

2 Méthodologie

2.1 Objectifs de l'étude

Le présent travail permet d'affirmer le rôle de co-pilotage que tient la DDASS au sein de l'action n°9 du Plan Solidarité Logement. Chargée de police administrative, interlocutrice privilégiée des élus et des citoyens, mais intervenant également directement sur le terrain, il est important qu'elle reste identifiée en tant que référente auprès des acteurs départementaux. Les objectifs de l'étude ont été :

- ❖ d'impliquer les partenaires départementaux dans la réalisation de ce document par des entretiens individuels afin qu'ils s'approprient la démarche,
- ❖ de fournir à l'issue de ces échanges un guide synthétique du rôle de chacun,
- ❖ de proposer au service Santé-Environnement des pistes de coopération à court terme, en s'appuyant sur la connaissance des partenariats existants entre les acteurs de la LHI.

2.2 Démarche de travail

Afin de répondre à ces objectifs, la démarche a été la suivante :

- ❖ Analyser le PDALPD, le PPPI dans le département, la réglementation et les notions liées à l'habitat indigne, insalubre et non décent,
- ❖ Définir le contenu du document à produire ainsi que les publics auxquels il s'adresse,
- ❖ Rechercher des travaux similaires qui auraient été réalisés par les DDASS,
- ❖ Collecter les informations auprès des partenaires locaux préalablement identifiés,
- ❖ Synthétiser les informations sous forme de fiches pouvant constituer un guide,
- ❖ Identifier des pistes de coopération possibles entre partenaires.

Une réunion du groupe de travail de l'action 9 du PDALPD ayant eut lieu au démarrage du stage, les partenaires ont ainsi pu valider le projet poursuivi. Leur accueil très favorable a facilité le déroulement de ce travail.

Compte tenue de la courte durée de l'étude, les deux premières phases ont été menées en parallèle. Les contacts ont été engagés avant que la phase d'analyse bibliographique ne soit terminée afin de conserver un temps suffisant à la rédaction des fiches du guide.

Par ailleurs, accompagner la cellule habitat et cadre de vie du SSE dans des visites d'insalubrité la seconde semaine du stage a permis de donner plus de sens à ce travail par une confrontation à la réalité des logements indignes et à la rencontre des propriétaires et locataires. L'organisation adoptée pour la réalisation du stage figure à l'annexe 4.

2.2.1 Analyse du PDALPD, du PPPI dans le département, de la réglementation et des notions liées à l'habitat indigne, insalubre et non décent

Dans un premier temps, ce sont les textes réglementaires et notamment ceux des codes de la santé publique, de la construction et de l'habitat, et du règlement sanitaire départemental qui ont été consultés.

Pour cerner les notions liées aux différents types d'habitat dégradé, des recherches bibliographiques complémentaires se sont appuyées sur les documents disponibles sur le Réseau d'Echanges en Santé Environnement (RESE) et sur le site internet du PNLHI. Les analyses juridiques faites par l'ANIL et le PNLHI ont été précieuses. Les définitions proposées pour les différentes catégories d'habitat ont fait l'objet d'échanges avec une juriste de la Direction Générale de la Santé (DGS) en charge des questions relatives à l'habitat indigne.

L'analyse du PDALPD a reposé sur la lecture des textes réglementaires mais également sur les documents réalisés dans le cadre du plan du Loiret et en particulier son contenu pour 2008-2013. Une analyse bibliographique des données disponibles auprès de

l'Observatoire de l'habitat du Loiret a été réalisée pour connaître les caractéristiques du PPPI du département.

2.2.2 Définition du contenu et des cibles du document à produire

Les propositions de contenu ainsi que des cibles visées par ce document ont été validées par Garance MAURIN dès le début du stage. Il semblait important, compte tenu de la courte durée du travail, de cerner les éléments essentiels. Les niveaux de connaissance des différents acteurs étant hétérogènes, la clarification des notions d'habitat dégradé et la synthèse des textes s'y rapportant semblaient indispensables. Le sommaire proposé pour le guide figure en annexe 5.

Le public premier auquel est destiné ce document reste celui composé des partenaires du PDALPD. En complément, il est prévu qu'il puisse être diffusé aux élus du département, ainsi qu'aux travailleurs sociaux.

2.2.3 Recherche de travaux similaires menés par les DDASS

Des contacts ont été engagés en ce sens auprès de plusieurs DDASS. Seul un exemple de guide comparable réalisé par la DDASS de la Haute-Loire a été trouvé sur le RESE. Elle a édité en 2004 un répertoire "Lutte contre l'habitat indigne : institutions, dispositifs, associations". Constitué de fiches actualisables, et mis en ligne sur le site de l'association départementale des maires, ce répertoire était destiné aux intervenants de la LHI en Haute-Loire, dont les communes. Edité sous la forme d'un classeur, son coût n'a permis une diffusion qu'en 200 exemplaires. Ce travail a permis de renforcer la synergie entre les partenaires - en particulier entre la DDASS (SSE) et la DDE - et de renforcer l'efficacité de l'OPAH mise en œuvre depuis sur la ville du Puy en Velay.

2.2.4 Collecte des informations

Préalablement à la collecte des informations, une liste des partenaires à contacter a été établie. Elle s'est notamment appuyée sur les éléments contenus dans les premiers travaux du PDALPD 2008-2013, sur les réseaux du SSE et de la DDE ainsi que sur les éléments disponibles sur le RESE et le site du PNLHI.

Une trame d'entretien a été élaborée et systématiquement envoyée avant toute rencontre. Cette trame comprenait des éléments nécessaires à la rédaction du guide mais également des questions plus larges portant sur les procédures existantes, les difficultés ressenties pour la lutte contre l'habitat indigne, les modalités de travaux partenariaux, les objectifs à atteindre, et les attentes par rapport à ce guide en cours d'élaboration. Cette trame d'entretien figure en annexe 6. Quatorze rencontres se sont déroulées du 2 au 25 juin. Les entretiens ont duré entre deux et trois heures.

2.2.5 Synthèse des informations sous forme de guide

Dans un premier temps, des comptes rendus d'entretien de cinq pages ont été rédigés au fur et à mesure des rencontres. Leur objectif a été la mise à disposition d'éléments très détaillés à destination de la cellule habitat et cadre de vie.

Ils ont servi à l'élaboration des fiches descriptives des partenaires et du SSE (soit quinze fiches au total qui figurent à l'annexe 7). Elles comprennent les informations suivantes : nom de la structure, mission(s), modalité(s) d'intervention, partenariats, instances (en lien traitant de LHI) auxquelles elle participe, coordonnées de la structure et personne(s) ressources. Chaque fiche a été tout d'abord validée en interne avant d'être envoyée pour validation à la personne rencontrée en entretien. Chaque fiche-acteur a fait l'objet d'un classement grâce à des cases cochées précisant :

- ❖ le type d'habitat dégradé pour lequel il intervenait : insalubre et/ou indigne et/ ou non décent,
- ❖ auprès de quoi/ qui il intervenait : amélioration du logement (techniquement ou financièrement) / accompagnement du locataire / accompagnement du propriétaire occupant ou bailleur / autre.

3 Résultats obtenus et discussion

3.1 Synthèse des résultats obtenus

Ce travail a tout d'abord permis de clarifier les notions d'habitat indigne, insalubre et non décent et de lister les textes qui s'y rapportent, de créer un répertoire des personnes-ressource et de réaliser des fiches individualisées. Ces fiches, facilement actualisables, précisent les missions et modalités d'intervention des quatorze partenaires rencontrés et du SSE. Cependant, compte tenu des délais, certaines n'ont pas pu faire l'objet d'une validation par les acteurs. Les données collectées ont permis de dégager quelques axes de coopération possibles à mettre en place entre partenaires.

3.1.1 Les fiches descriptives des partenaires de la LHI : un classement en cinq catégories

Les partenaires qui ont été rencontrés remplissent des missions diverses, tant en terme d'objectifs que de public visé. Leur degré d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne est également très variable. Afin d'expliquer les liens qui les unissent, le choix a été fait de présenter les acteurs selon les cinq catégories suivantes, définies par leurs fonctions :

- ❖ Les acteurs menant des politiques d'amélioration de l'habitat privé au travers de subventions incitatives : l'ANAH dans le cadre des aides à la pierre de l'Etat et ses

déléataires que sont le Conseil Général et la Communauté d'Agglomération d'Orléans Val de Loire ;

- ❖ Les partenaires assurant le respect de logements dignes, salubres et décents pour tout un chacun et mettant en œuvre les actions coercitives relevant du préfet ou du maire à l'encontre des propriétaires bailleurs ne respectant pas leurs obligations en la matière : la DDASS, la DDE, les maires et le SCHS d'Orléans, ou encore la CAF et la MSA, organismes compétents dans le domaine du contrôle de l'habitat non décent, ainsi que le juge ;
- ❖ Les structures chargées de l'information et du conseil auprès du public et/ou des institutionnels : l'ADIL et l'Association des Maires du Loiret (AML) ;
- ❖ Les partenaires en charge de l'hébergement ou du relogement qui peut s'avérer nécessaire lors de procédures habitat (insalubrité et péril en particulier) et qui interviennent en cas de carence du propriétaire : les maires, la préfecture et le service de la cohésion sociale de la DDASS (pour l'hébergement). Peut être ajouté à cette catégorie le SIRES qui sécurise les propriétaires s'engageant à conventionner socialement leur logement en se portant garant pour les locataires et en assurant une présence dans la durée auprès de ces derniers afin de permettre leur bonne intégration sociale. A ce titre, il dispose d'une liste de logements conventionnés vacants pouvant servir à du relogement.
- ❖ Et enfin les acteurs qui accompagnent les personnes, propriétaires ou locataires, que ce soit pour les volets sociaux (qui intègrent le relogement et l'hébergement) : travailleurs sociaux présents au sein du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), des UTS, ou de la CAF / MSA ; techniques pour la réalisation des travaux : opérateurs tels qu'UDAH-PACT et Urbanis ; ou financiers : le CIL Valloire, la SACICAP, la CAF/MSA.

Cette dernière catégorie regroupe le plus grand nombre d'acteurs dont les rôles sont complémentaires. Concernant l'appui financier à la réalisation de travaux, ce sont notamment la SACICAP (avec une action dédiée aux propriétaires occupants) ou le CIL Valloire qui interviennent via des prêts aidés ou des dispositifs dédiés aux propriétaires en difficulté.

Les travailleurs sociaux constituent un réseau d'acteurs indispensable à la lutte contre l'habitat indigne. En effet, ils permettent de faire connaître des logements qui en relèvent car ils s'y confrontent au cours de leur travail de terrain. Mais ils accompagnent également les personnes dans leurs difficultés qui peuvent se révéler multiples lors d'une procédure habitat pour les locataires, mais aussi pour des propriétaires occupants qui ne parviennent pas à entretenir leurs biens. Leur action s'inscrit dans une période de durée supérieure à celle des procédures habitat et leur est souvent antérieure.

3.1.2 L'analyse des « circuits institutionnels » en lien avec la LHI

Afin de pouvoir répondre à l'un des objectifs de ce stage qui était de dégager des pistes de coopération possibles entre les acteurs, une analyse des liens fonctionnels existant entre ces derniers a été réalisée. Aussi, le classement précédent en cinq catégories, bien que schématique puisque la CAF par exemple relève de trois catégories, permet néanmoins de dégager des « groupes d'acteurs » dont les interventions s'articulent dans la résorption d'habitats dégradés.

A) Deux « circuits » distincts : ceux du logement et de l'accompagnement de la personne

Le schéma suivant illustre la répartition des principaux acteurs dans les cinq catégories décrites précédemment et leurs principales relations dans le cadre de la LHI (cf. figure 2). Il permet de visualiser les groupes d'acteurs qui, actuellement, n'échangent pas ou peu : l'épaisseur des flèches représente la proportion relative des échanges. Ce schéma révèle l'existence de deux circuits d'acteurs distincts : le « circuit qui assure la prise en charge de la personne » et à l'intérieur duquel les acteurs ont l'habitude de travailler ensemble, et celui relatif au logement, entendu dans le sens du bâti.

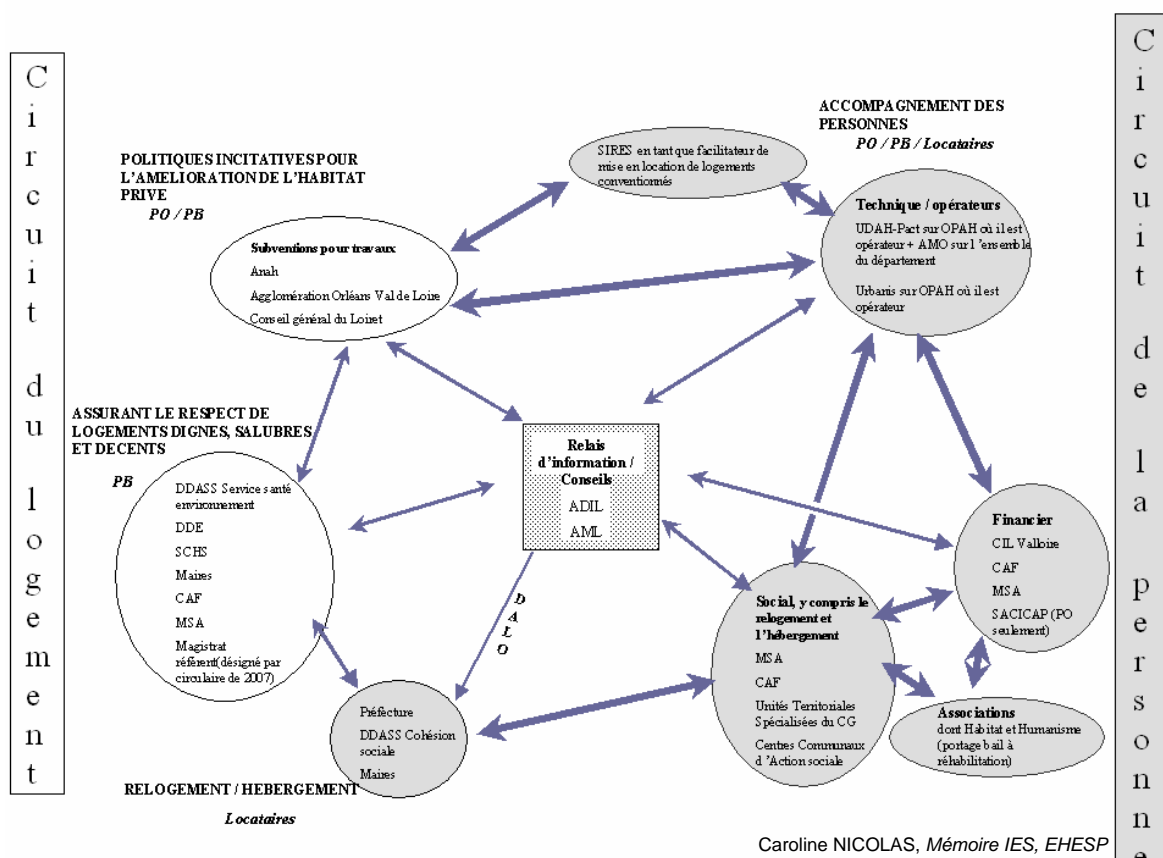


Figure 2 : Récapitulatif des principales catégories d'acteurs de la LHI et de leurs relations

Aujourd'hui, les acteurs qui accompagnent la personne ont l'habitude de traiter de dossiers communs ou d'orienter à bon escient les usagers vers l'acteur idoine. A

contrario, les relations entre les acteurs qui participent à la résorption de l'habitat dégradé, soit par des procédures coercitives ou par des subventions incitatives, sont pour ainsi dire inexistantes. Lors des entretiens, cela est très nettement ressorti au travers de la question : « Quels sont les autres partenaires dont vous connaissez le rôle ? ». A l'exception de la DDE, du SCHS et de la Préfecture, rares étaient les acteurs qui connaissaient le rôle du service santé-environnement de la DDASS.

B) Des partenaires isolés au sein d'une même catégorie d'acteurs

Au sein d'une même catégorie d'acteurs telle que définie au §3.1.1, il est apparu que certains pouvaient être isolés. Cela se vérifie particulièrement au sein du groupe des acteurs assurant le respect de logements dignes, salubres et décents. Le cas du magistrat est à part, puisque la mission qui lui a été confiée dans la LHI est récente (une circulaire en date du 04 octobre 2007 demandait qu'un magistrat référent soit désigné dans chaque département pour la LHI). Par contre, le cas de la Mutuelle Sociale Agricole est plus surprenant. Bien qu'ayant des compétences similaires à celles de la CAF en matière de contrôle de décence de l'habitat, d'accord de prêts à faible taux pour l'amélioration de l'habitat ou de fonds de secours, ces deux structures n'échangent pas sur leurs pratiques respectives. D'ailleurs, nombreux sont les partenaires qui ont découverts récemment le rôle de la MSA.

Le cas des élus est différent. Hormis pour la ville d'Orléans qui dispose d'un SCHS, ils ne se sentent souvent pas comme appartenant au groupe d'acteurs responsables des actions coercitives. Ils sont plus généralement en relation avec les services sociaux. Ils ont pourtant un rôle majeur à jouer dans la lutte contre l'habitat indigne, mais dans les communes rurales, le maire est le plus souvent désemparé face à ces situations qui concernent beaucoup de propriétaires occupants.

Au sein du circuit qui s'occupe de la personne, on peut noter l'isolement de la SACICAP peu connue par les acteurs financiers et même sociaux, qui pourtant pourraient lui faire part de situations de propriétaires occupants pour lesquelles elle serait susceptible d'apporter une réponse financière pour la réalisation de travaux. De même, le SIREs, association mise en place en 2007 dans le Loiret, a créé un réseau partenarial qui, pour l'instant, lui permet d'être efficace dans la ville d'Orléans et son agglomération.

C) Des articulations pour la résorption de l'habitat dégradé

Afin d'illustrer l'articulation entre les différents acteurs, une analyse chronologique de leurs interventions respectives dans la résorption d'habitats dégradés a été réalisée. Elle est illustrée au travers d'un déroulé qui retrace les actions depuis le signalement d'un cas d'habitat dégradé jusqu'à son traitement en situant le(s) stade(s) auxquelles chacun intervient. Ce schéma figure en annexe 8.

Par ailleurs, les entretiens avec les partenaires départementaux intervenant sur l'habitat ont montré que pour nombre d'entre eux – en dehors des services de l'Etat - les notions d'habitat indigne, insalubre et non décent restent difficiles à appréhender. La connaissance des procédures existantes et des acteurs chargés de les appliquer est rarement maîtrisée.

3.1.3 Des pistes de coopération possibles à court terme

Suite à l'analyse des liens existants entre les acteurs, une liste d'actions possibles à mettre en œuvre à court terme et participant des objectifs du PDALPD a pu être proposée au SSE.

A) Resserrer les liens avec les collectivités

Organiser des journées d'information

Une action en ce sens a été menée en 2004 par la DDASS et le Conseil Général sur initiative de l'Association des Maires du Loiret qui s'est traduite par trois journées de formation dans le département. Depuis, les pratiques des partenaires et modalités d'échanges ayant évoluées, elles justifieraient leur renouvellement. Des structures tels la SACICAP ou l'association Habitat et Humanisme pourraient y être conviées à titre d'intervenantes en raison des solutions qu'elles offrent pour les propriétaires occupants. Ces journées seraient en outre l'occasion de présenter et de diffuser le « guide du qui fait quoi » réalisé par la DDASS qui constitue un véritable outil pour les maires.

Diffuser le guide « Qui fait quoi en matière d'habitat indigne dans le Loiret »

Au-delà des partenaires du PDALPD, il pourrait être diffusé auprès des élus comme évoqué ci-dessus mais également auprès de l'ensemble des travailleurs sociaux.

Elargir le groupe de travail de l'action n°9 du PDALPD en intégrant l'AML et le magistrat référent

Compte tenu de l'importance de leur rôle en matière de LHI au titre de leurs pouvoirs de police mais aussi du contact qu'ils ont avec leurs administrés, il apparaît indispensable que les élus soient associés à ce groupe de travail qui a pour objectif d'améliorer la coordination entre acteurs pour le traitement des signalements et améliorer le repérage.

Le magistrat référent pourrait lui aussi, faire partie de ce groupe de travail afin que les suites pénales deviennent plus fréquentes à l'encontre des propriétaires bailleurs de mauvaise foi.

B) Encourager les signalements

Il est communément admis que le nombre de procédures menées à l'encontre de logements insalubres ou indignes ne reflète pas la réalité (les procédures étant, de plus, uniquement menées pour des insalubrités dans des logements loués). L'ensemble des professionnels intervenant à domicile représente une source de repérage à associer aux politiques de résorption de l'habitat indigne. Les travailleurs sociaux de la CAF, des UTS et du CCAS d'Orléans ont déjà bénéficié de journées de formation relatives à cette thématique avec présentation de la réglementation, des différentes notions d'habitats et des procédures. Leur rôle et responsabilité dans le signalement de ces situations leur a également été expliqué. Aujourd'hui, ceux de la MSA et des autres CCAS n'ont pas bénéficié de ces formations. Au cours de l'entretien, la référente « Logement » de la MSA a exprimé son souhait de pouvoir faire bénéficier ses collègues de telles journées.

L'intérêt que présentent ces formations justifierait de les proposer à l'ensemble des professionnels qui interviennent à domicile : aides ménagères, mais aussi professions de police, de sécurité (pompiers) et de la santé, voire aux professionnels du bâtiment.

C) Mutualiser les outils entre les partenaires

Entre la CAF et la MSA

Si la décision leur appartient entièrement, il semblerait judicieux que ces deux organismes, ayant nombre de missions similaires, s'enrichissent mutuellement de leurs expériences et outils respectifs. La CAF notamment a entamé une réflexion aboutissant à plusieurs actions : formation de ses travailleurs sociaux mais aussi de ses contrôleurs, conventionnement avec des aides ménagères (dans le cadre duquel elles sont informées de leur rôle dans les signalements), réalisation d'un auto-diagnostic destiné aux allocataires vivants dans des logements non décents et de courriers types à leur adresser pour les informer des démarches à engager (en partenariat avec l'ADIL). De plus, la CAF envisage de modifier sa base de données afin de pouvoir suivre les logements non décents même après que les allocataires les aient quittés afin qu'ils ne puissent pas être à nouveau loués en bénéficiant d'aides au logement.

Elaborer et diffuser une grille de pré-diagnostic qui soit commune aux travailleurs sociaux

Il s'agirait d'une grille d'observation très simple de l'état du logement et ne nécessitant pas de compétences techniques particulières. Destinée à l'ensemble des acteurs de terrain évoqués ci-dessus, cette grille permettrait de réaliser un « pré-diagnostic » du caractère d'indignité ou de non décence du logement afin de mieux cibler les acteurs compétents pour y remédier. Cette demande a d'ailleurs été formulée en entretien par le CCAS d'Orléans. Son élaboration devrait impliquer la DDASS qui en a déjà adressé une

aux élus du département et la CAF qui a construit une grille d'auto-diagnostic de décence pour ses allocataires. La mise en œuvre d'un tel outil (accompagné d'un guichet unique) a permis à la DDASS du Pas-de-Calais de passer de 68 plaintes en juin 2002 à 403 en mars 2004. L'augmentation du nombre de signalements que peut générer un tel dispositif nécessite toutefois de prévoir des moyens financiers et humains adéquats pour garantir leur traitement.

D) Des initiatives pour amplifier le repérage

Mener des expérimentations de repérage

Comme évoqué dans le premier chapitre (§1.3.1.), l'Agglomération d'Orléans Val de Loire a mené une expérience de repérage dans trois quartiers de son territoire qui n'a mis en évidence que peu de situations pouvant laisser suspecter de l'insalubrité.

L'ANAH est un partenaire à associer dans ces démarches. En effet, toutes les futures OPAH devront intégrer un volet de repérage de l'habitat indigne dans leurs études pré-opérationnelles pour obtenir des subventions maximum de la part de l'ANAH (Délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 27 mars 2008). En tant qu'assistante à maîtrise d'ouvrage auprès des collectivités qui engagent ces opérations, l'ANAH a édité un référentiel d'ingénierie à leur attention qui inclut des pistes pour mener des actions de repérage. Une expérimentation est d'ailleurs prévue dans le cadre de l'OPAH de l'intercommunalité de Beauce-Gâtinais.

3.2 Discussion

3.2.1 Les apports de ce travail

Ce travail a répondu aux objectifs initiaux qui étaient :

- ❖ d'impliquer les partenaires départementaux dans la réalisation du guide afin qu'ils se l'approprient,
- ❖ de permettre la connaissance du rôle de chaque partenaire et d'élaborer des fiches destinées à être intégrées dans un guide « qui fait quoi en matière de LHI »,
- ❖ et de proposer des pistes de coopération à court terme.

De plus, les acteurs dont le rôle est insuffisamment connu ont pu être listés. On retiendra en particulier la MSA, le SSE de la DDASS, la SACICAP, le CIL Valloire ou encore le Magistrat référent. Une analyse des échanges existants entre les partenaires et de leur articulation dans le déroulement de la résorption de cas d'habitat dégradé a également été réalisée.

Outre ces apports directs pour la cellule habitat et cadre de vie et pour les partenaires, cette mission a permis de renforcer le positionnement du service santé-environnement dans son rôle de co-pilote de l'action 9 du PDALPD. Cela est d'autant plus important que,

comme évoqué précédemment, les actions menées par le SSE ne sont que peu connues des acteurs départementaux. Ajoutons que la construction de cet outil partagé constitue un premier élément pour resserrer les liens entre partenaires en vue de travailler ultérieurement sur des outils communs comme cela est prévu à l'échelle nationale mais aussi de mener des actions de repérage et d'assurer le traitement des signalements.

3.2.2 Les limites

A) Le nombre de partenaires à rencontrer

Le délai de deux mois dans lequel ce travail a dû être mené a constitué la contrainte la plus importante. Aussi, plusieurs acteurs départementaux qu'il aurait été intéressant de rencontrer n'ont pas pu l'être, et certaines fiches n'ont pas pu faire l'objet d'une validation par les partenaires durant le stage. Des fiches supplémentaires pour le guide pourront être rédigées notamment pour l'Association des Maires du Loiret, la Maison de l'Habitat, l'Observatoire de l'Habitat, l'Espace Ressources Logement, les Unités Territoriales Spécialisées, ou encore les associations comme Habitat et Humanisme qui gère des baux à réhabilitation. De plus, le nombre de partenaires rencontrés et ayant fait l'objet de fiches a été d'un tiers supérieur à celui initialement prévu. Ce sont le SIREN, la Préfecture, le CIL Valloire, l'UDAH-PACT et le CCAS qui ont été ajoutés.

B) Des relations difficiles à représenter et en évolution

La multitude de forme et la subtilité des relations qui existent entre les acteurs départementaux en charge de l'habitat rendent schématique et incomplète toute tentative de représentation synthétique. Pour exemple, les compétences varient avec les secteurs géographiques, le régime de la personne concernée (ressortissant du régime agricole ou non) et le type d'habitat en question.

De plus, aux vues des modifications qui se produisent dans le temps, tels que l'arrivée d'une nouvelle personne ressource, des changements de règles de financement ou des modifications dans l'organisation d'une structure, ce travail ne vivra seulement que par une mise à jour. Sa valorisation sur le site internet de la DRASS/ DDASS est prévue en ce sens.

Les changements sont plus accrus en cette période de Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) qui impacte les services de l'Etat. Aussi, les personnes et même les structures identifiées en tant que ressources au sein de la Préfecture, de la DDE et de la DDASS vont être fortement modifiées en 2010. Toutefois, le travail réalisé aura permis d'établir un « état initial » utile pour connaître « qui fait quoi ». Les futures modifications à apporter aux fiches ne concerneront que trois acteurs qui sont les services de l'Etat. Par ailleurs, ce guide a été conçu sous forme de fiches pour pouvoir être actualisé et progressivement complété. D'autre part, les atouts et manques repérés au cours de cette

étude permettront aux futurs services en charge de la LHI de proposer des actions et des modalités de coordination entre partenaires possibles à mettre en application à court terme.

4 Perspectives pour l'amélioration de la lutte contre l'habitat indigne et non décent

Outre les pistes d'actions évoquées précédemment et la réflexion qui doit maintenant être poursuivie pour la diffusion de ce guide (élaboration d'un comité de lecture partenarial, définition du graphisme et du support le plus adapté pour permettre de l'actualiser et de le compléter), il importe de resituer ce travail dans une perspective à la fois locale, mais également nationale en ce contexte de RGPP.

4.1 Des projets à l'échelle nationale

4.1.1 Des bases de données conjointes pour suivre l'habitat indigne et non décent

A l'échelle nationale, des observatoires nominatifs départementaux de l'habitat indigne et non décent sont prévus à l'article 60 de la loi portant engagement national pour le logement, et précisés par l'article 95 de la loi « Boutin » du 25 mars 2009. Ils sont hébergés au sein des PDALPD. Leur articulation avec le dispositif @riane-Habitat¹ développé par le ministère de la santé fait actuellement l'objet d'une concertation avec celui du logement qui est à l'initiative des observatoires nominatifs. @riane-Habitat est une application de gestion des procédures qui permet de suivre leur état d'avancement. Utile à l'amélioration de la LHI, ces informations pourraient être couplées à d'autres données détenues notamment par les CAF et les MSA. Des interfaces entre les applications informatiques des ministères du logement et de la santé devront néanmoins être développées.

4.1.2 Des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et non décent

Le ministère du logement souhaite impulser des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et non décent, sachant qu'il en existe déjà 41 en France dont le tiers obtiennent de très bons résultats. Sans faire aujourd'hui l'objet d'une réglementation, des recommandations existent pour leur création. Le noyau dur de ces pôles serait constitué par la DDE, la DDASS et l'ANAH. S'y trouveraient également la CAF, les animateurs

¹ @dresses à risque d'insalubrité agrégées nationalement en vue de leur exploitation. Ce dispositif comprend 3 modules qui sont : @riane-BPH (Base partenariale de l'habitat), @riane-RGH (Référentiel général de l'habitat), @riane-SIH (Système d'information de l'habitat).

d'OPAH et de PIG, les représentants des bailleurs, la police et la gendarmerie ainsi que le magistrat référent. Ce pôle pourrait avoir pour missions majeures :

- ❖ d'établir un tableau de bord rétrospectif de l'état d'avancement des procédures,
- ❖ de développer l'accompagnement social des publics qui vivent dans les logements indignes et non décents afin qu'ils entament des démarches, notamment auprès du juge (aujourd'hui, seuls 3/5 se portent partie civile),
- ❖ de repérer les situations d'habitat indigne, insalubre et non décent pour constituer un fichier de logements sur lesquels des actions seront à mener.

4.2 Des coopérations à articuler à l'échelle départementale

Ces projets nationaux d'outils informatiques et de dispositifs vont impacter l'organisation de la coordination des actions des services chargés de la LHI au sein des départements.

L'action n°9 du PDALPD a inscrit dans ses actions le renforcement du repérage ainsi que l'élaboration d'un outil commun permettant la gestion conjointe des dossiers d'habitat indigne. L'intérêt de mettre en place un outil de gestion commun est d'apporter des réponses qui soient les plus complètes possibles face aux cas détectés à la fois dans la dimension technique du bâti mais aussi dans la dimension sociale des occupants : état de la procédure, dispositifs d'aides financières, suivi social des occupants et relogement éventuels. A cet égard, les maires, mais également le magistrat référent apparaissent comme des acteurs essentiels à intégrer.

En complément, la mise en œuvre d'outils techniques opérationnels que sont les OPAH et PIG, les Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales (MOUS²) et les Périmètres de Restauration Immobilière (PRI³), et dont le pilotage est assuré par de nombreux acteurs du PDALPD, doit être étudiée et encouragée. Elle l'est déjà pour plusieurs intercommunalités du département. Des articulations entre les différentes instances de suivi doivent donc être trouvées.

De la même façon, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne souhaité par le ministère du logement, évoqué au paragraphe précédent, semble constituer un atout opérationnel. Là encore, les partenaires pressentis pour le composer appartiennent déjà pour la plupart au groupe de travail de l'action n°9 du PDALPD. L'efficacité de ces dispositifs dépendra donc de leur capacité à trouver leur place les uns par rapport aux autres.

² La MOUS est une démarche effectuée par une équipe spécialisée et dédiée permettant le traitement individualisé de l'habitat indigne, diffus, mal connu et à des échelles diverses (arrondissement, agglomération, cantons ruraux...). Elle comprend un volet social relatif à l'aide à l'occupant (droit, accompagnement...) voire au relogement si nécessaire.

³ Le PRI est un dispositif coercitif qui permet à la collectivité qui le met en œuvre d'exiger des propriétaires les travaux indispensables par déclaration d'utilité publique, d'acquérir des immeubles, de les réhabiliter et ensuite de les revendre à des investisseurs.

Conclusion

La lutte contre l'habitat indigne et non décent s'inscrit de fait comme une action essentielle dans un contexte où la résolution de la crise du logement constitue une priorité nationale. Le PDALPD du Loiret inclus, pour la période 2008-2013, une action spécifique en ce sens qui est co-pilotée par la DDASS et la DDE. Afin de répondre efficacement aux objectifs fixés au groupe de travail qui a en charge cette action, le service Santé-environnement de la DDASS a souhaité élaborer en 2009 un guide départemental répertoriant « Qui fait quoi en matière de lutte contre l'habitat indigne » à l'attention des partenaires. Cet outil constitue une étape préalable indispensable à la mise en œuvre ultérieure d'une coordination efficace entre les acteurs pour le traitement conjoint des dossiers relevant de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Ce travail a tout d'abord permis de clarifier les notions d'habitat indigne, insalubre et non décent et de lister les textes qui s'y rapportent, de créer un répertoire des personnes-ressource et de réaliser des fiches individualisées pour quinze partenaires départementaux précisant leurs missions et modalités d'intervention. Le guide, qui sera alimenté par ces éléments, a été conçu pour pouvoir être actualisé et progressivement complété.

Au cours de ce stage ont, de plus, été analysées les relations existant aujourd'hui entre les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et la chronologie selon laquelle ils interviennent dans le traitement de dossiers communs. A l'issue de cette analyse, des pistes de coopérations possibles à développer à court terme ont été proposées à la cellule habitat et cadre de vie du service Santé-environnement.

En terme de bénéfice, cette mission aura également permis d'impliquer les partenaires du PDALPD dans la réalisation d'un outil partagé (le guide) mais aussi d'affirmer le rôle du service Santé-environnement en tant qu'acteur de la lutte contre l'habitat indigne dans le Loiret.

Bibliographie

Textes réglementaires

CODE CIVIL, Articles 1719 et 1728

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT, Articles L 521-1 à 4 ; L 511-1 à 6 et L 123-1 à 4 L 129-1

CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, Article 2212-2

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE, Articles L 1331-26 à 31 et L 1334-1 à 11

Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, Journal officiel, n°127 du 2 juin 1990, page 6551.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Journal officiel, n°163 du 16 juillet 2006, disponible sur internet :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000238980&dateTexte=>

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Journal officiel, n°73 du 27 mars 2009, disponible sur internet : http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/2009_loi_mlle_cle0d4e78-1.pdf

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE. Décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Journal officiel, n°0279 du 1 décembre 2007, page 19493.

MINISTÈRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT. Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Journal Officiel, n°26 du 31 janvier 2002, page 2090.

Rapports et études

AGENCE NATIONALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT, Mars 2009, « Droit au logement opposable / habitat indigne » *in* AGENCE NATIONALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT *Habitat actualités n°108*, Paris : ANIL, pp. 32-37.

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES BOUCHES DU RHÔNE, 2009, *Pour la décence des logements dans les bouches du Rhône*, Marseille : Agence Départementale d'Information sur le Logement, 44 p.

CASTERAN B., RICOCH L., juillet 2008, *Les logements en 2006. Le confort s'améliore mais pas pour tous*, Paris : INSEE PREMIERE, 4 p.

CHATEAU G., 2005, « Les déterminants psychologiques liés à l'insalubrité » *in* CHATEAU G, *Importance et nature des facteurs de blocage dans la résolution d'une situation d'habitat insalubre, en particulier ceux liés aux occupants*, Rennes : EHESP, pp.23-29.

FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME, 2001, *Outils et procédures*, Paris : FNAU, 39 p.

HERVOUET J.B., décembre 2006, *Lutte contre l'habitat indigne : diagnostic et propositions de pistes d'actions – rapport de stage*, Nantes : Institut Régional d'Administration, 25 p.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU LOIRET, 2009, « Le parc de logements » *in* OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU LOIRET, *Edition n°2*, Orléans : Conseil général du Loiret, pp. 18-45.

PÔLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, 2008, *Guide de l'hébergement et du relogement dans les situations d'habitat indigne*, Paris : Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature, 82 p.

VILLE ET HABITAT, mars 2008, *Evaluation du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) du Loiret 2002-2007 et élaboration du nouveau plan : synthèse du diagnostic et programme d'actions*, Orléans : Groupement de commandes composé de l'Etat et du Département du Loiret, 46 p.

VILLE ET HABITAT, mars 2008, *Evaluation du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) du Loiret 2002-2007 et élaboration du nouveau plan : Document annexe 2 : Eléments juridiques, comptes-rendus des groupes de travail et entretiens*, Orléans : Groupement de commandes composé de l'Etat et du Département du Loiret, 46 p.

Sites internet

<http://www.agglo-orleans.fr/>

<http://www.anah.fr/>

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

<http://www.caf.fr/>

http://www.groupe-valloire.fr/cil_valloire.html

<http://rese.intranet.sante.gouv.fr/>

GRUPE DE TRAVAIL INTERMINISTÉRIEL ANAH / DGS, Guide d'aide à l'utilisation de la grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres (février 2006) [visité le 21 mai 2009], disponible sur internet : <http://rese.intranet.sante.gouv.fr/>

PÔLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, Commentaire des dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE) facilitant la lutte contre l'habitat indigne et concourant à la protection des occupants [visité le 19 mai 2009], disponible sur internet : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>

<http://www.hdpact45.com/>

<http://www.loiret.equipement.gouv.fr/>

<http://www.msa.fr/>

<http://www.unccas.org/>

Liste des annexes

ANNEXE 1 : Part du parc privé potentiellement indigne dans les résidences principales du Loiret en 2007

ANNEXE 2 : Fiche action n°9 du PDALPD du Loiret

ANNEXE 3 : Organigramme du service Santé-environnement du Loiret

ANNEXE 4 : Organisation du stage

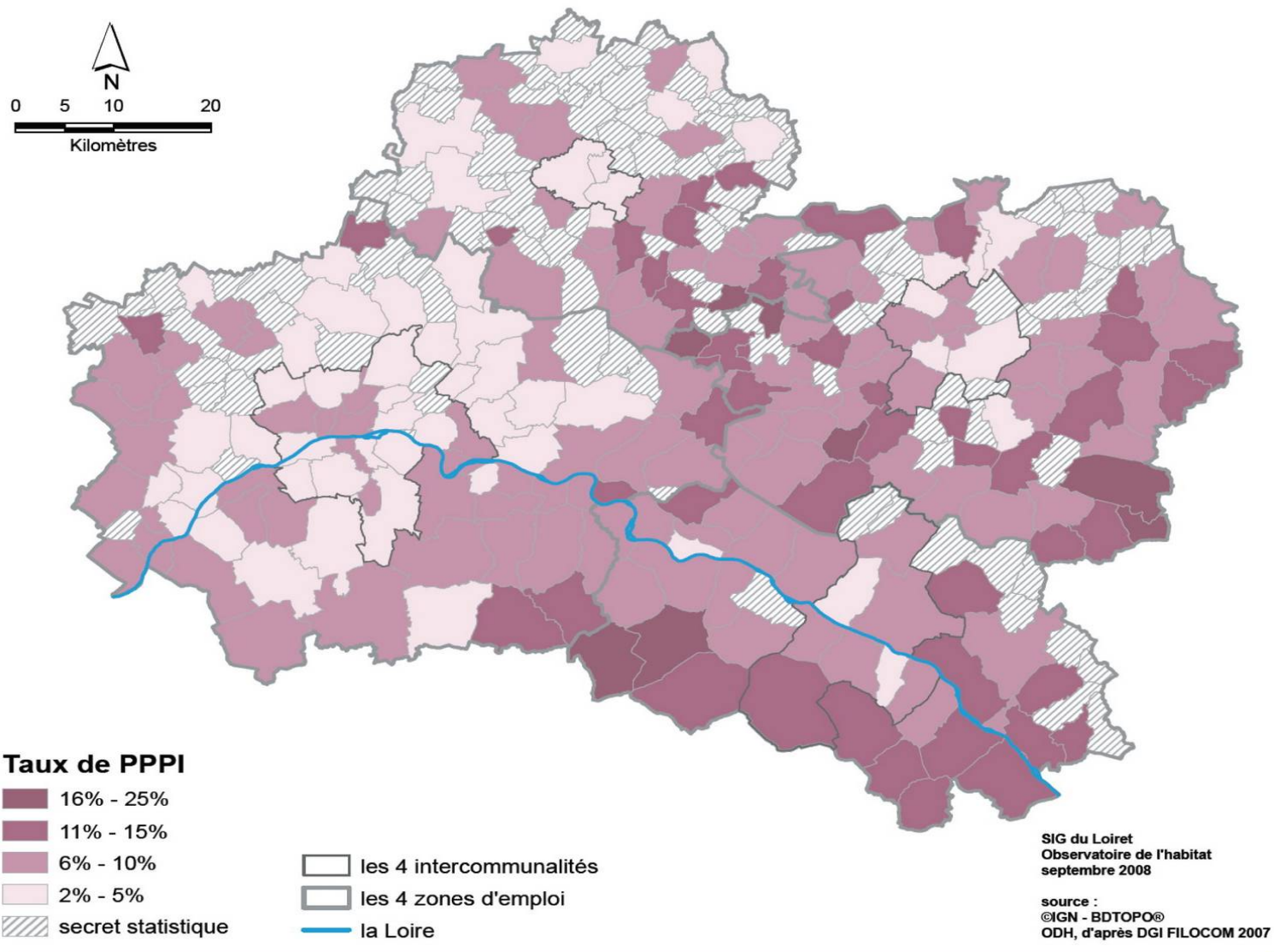
ANNEXE 5 : Sommaire proposé pour le guide « Qui fait quoi en matière d'habitat indigne » dans le Loiret

ANNEXE 6 : Trame d'enquête utilisée lors des entretiens avec les partenaires

ANNEXE 7 : Fiches descriptives des partenaires destinées au guide « Qui fait quoi en matière d'habitat indigne »

ANNEXE 8 : Schéma de la chronologie des interventions des partenaires en matière de lutte contre l'habitat indigne

La part du parc privé potentiellement indigne
dans les résidences principales en 2007



ANNEXE 2 : Fiche action n°9 du PDALPD du Loiret

Fiche action n°9

Création d'une instance de coordination pour le repérage et la lutte contre l'habitat indigne

Bilan du précédent plan et contexte actuel :

Le PDALPD précédent ne s'est pas vraiment saisi de la question de l'habitat indigne. En conséquence, les situations d'habitat indignes sont restées trop mal connues et traitées sans cohérences d'ensemble. La mise en place d'une instance de coordination doit faciliter la mobilisation et la construction des politiques et outils adaptés, en tenant compte des compétences des différents partenaires. Ce dispositif doit permettre, au fur et à mesure de son déploiement, la définition d'actions à mettre en œuvre pour la résorption des logements repérés ainsi que la mise en place d'actions d'informations et de formations pour lutter contre l'habitat indigne.

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Le dispositif s'inscrit dans le cadre d'un groupe projet qui rassemble l'ensemble des partenaires de l'action sous l'égide des chefs de file. Le groupe projet agit à trois niveaux : sur la mise en place progressive d'un fichier des logements indignes en multipliant les sources d'information, sur la coordination des actions effectives de traitement, sur les aspects formation / information / prévention.

Objectifs	⇒ Mise en place d'une instance de coordination autour de l'habitat indigne, des logements impropres à l'habitation et des logements non décents pour: <ul style="list-style-type: none">- le repérage des situations et le recueil de données- la diffusion d'information- la mobilisation des acteurs- la mise en cohérence des actions
Chefs de file	DDE / DDASS
Partenaires concernés et contributeurs	CAF, MSA, ADIL, SACI CAP, UNPI, FNAIM, collectivités dotées d'un PLH, ODH. Service hygiène de la ville d'Orléans, collectivités délégataires au titre des aides de l'ANAH.
Détails de la mise en œuvre des actions	A) Mise en place progressive d'un guichet unique de repérage <ul style="list-style-type: none">- Dispositif de repérage à positionner par rapport à l'amont (sensibilisation, information, organiser la remontée d'informations..) et à l'aval (qualification de la demande, suites données...)- Etablir la liste des sources déjà disponibles ou mobilisables (liste des arrêtés d'insalubrité et de péril, hôtels meublés, données CAF sur l'indécence, commission de conciliation)- Diversifier les modes de repérage et les acteurs susceptibles de faire remonter des informations (aides à domicile, connaissance de situations en milieu rural par les élus locaux, CAF et MSA, l'UDAF, service hygiène, FUL, plateformes ASLL.)- Travailler sur les qualifications de situation : besoins de partenariat et de moyens pour des visites systématiques des logements.

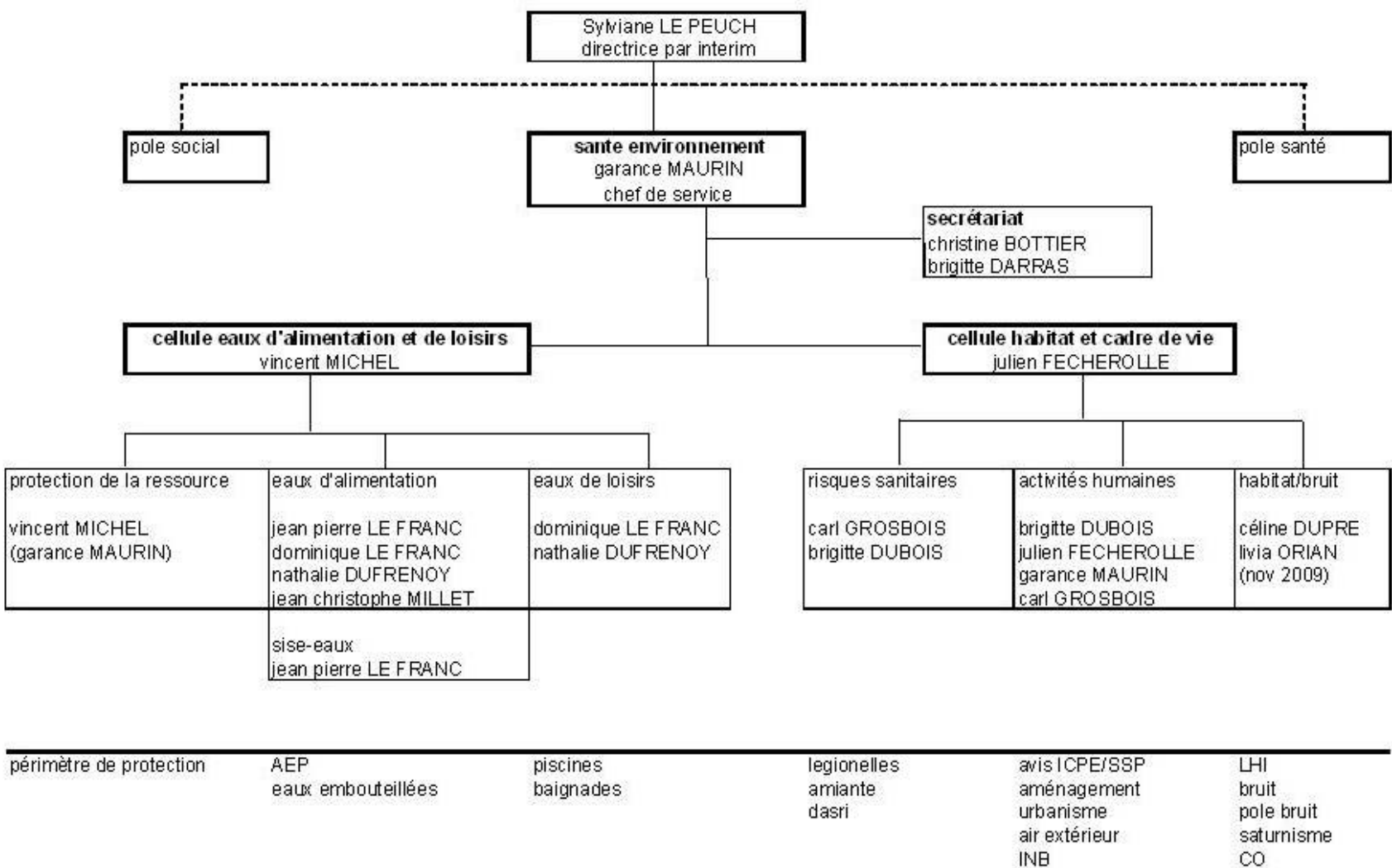
	<p>B) Coordination des différents partenaires en phase de traitement des situations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser et développer les outils d'analyse (priorisation des interventions) - Définition d'objectifs quantitatifs de traitement des situations d'indignité. - Travailler au développement d'outils financiers (partenariat avec la SACICAP ; PIG départemental à moyen terme) <p>C) Volet formation / information / prévention</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travailler sur la clarification des notions d'insalubrité, d'indécence, d'indignité, communiquer autour de ces notions. - Développer des outils d'information et organiser des formations auprès des acteurs concernés. - Travailler sur la prévention des situations d'indignité pour agir en amont
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réelle montée en puissance du repérage et du traitement des situations d'indignité. - Dynamique partenariale efficace autour de cette action.
<p>Calendrier</p>	<p>2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place du groupe projet. - Base du travail partenarial et des ressources à mobiliser. - Coordination autour du traitement des situations d'insalubrité, définition d'objectifs quantitatifs. <p>2009 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réunion du groupe projet. - Actions d'informations et de sensibilisation. - Après définition, au niveau national, des conditions de mise en place d'une base de donnée nominative, commencer l'alimentation de la base. <p>2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Idem 2009 + évaluation à mi-parcours.
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre et types de participants au groupe projet. Régularité des rencontres du groupe. 2. Nombre de logement repérés dans la base de données (vérifications ponctuelles de l'adéquation entre les données recueillies et les données qualitatives des partenaires locaux.). 3. Evolution des situations d'indignité. 4. Diffusion d'informations, organisation de formations.

TERRITORIALISATION ET PERIMETRES D'INTERVENTION

Départemental

Travail avec des acteurs locaux pour le repérage des situations isolés (notamment en milieu rural),
coordination avec les collectivités locales dotées d'un PLH

ANNEXE 3 : Organigramme du service Santé-environnement de la DDASS du Loiret (Juillet 2009)



ANNEXE 4 : Organisation du stage

Semaine 1 (du 18 au 22 mai)

- ❖ Entretien avec Garance MAURIN, maître de stage
- ❖ Appropriation du sujet
- ❖ Définition plus fine des objectifs
- ❖ Présentation du travail à réaliser devant les partenaires du PDALPD lors d'une réunion de travail du groupe chargé de l'action 9 du PDALPD
- ❖ Début d'identification des personnes à rencontrer et prise de rendez-vous
- ❖ Rencontre de la DDE, co-pilote de l'action 9 avec la DDASS
- ❖ Recherches bibliographiques

Semaine 2 (du 25 au 29 mai)

- ❖ Finalisation de la liste des partenaires à rencontrer
- ❖ Elaboration d'une trame du contenu pour le guide
- ❖ Visite d'insalubrité en accompagnement du SSE
- ❖ Réalisation d'une trame d'entretien
- ❖ Point avec Garance MAURIN
- ❖ Poursuite des recherches bibliographiques

Semaine 3 (du 1er au 5 juin)

- ❖ Premières rencontres avec les partenaires (SCHS, MSA)
- ❖ Etablissement d'une méthodologie et d'un planning prévisionnel pour l'élaboration du guide
- ❖ Validation de ce document auprès de Jean Luc POTELON
- ❖ Recherche d'expériences similaires auprès des DDASS
- ❖ Rédaction de comptes rendus d'entretien et initialisation des premières « fiches partenaires »

Semaine 4 (du 8 au 12 juin)

- ❖ Poursuite des rencontres avec les partenaires (Communauté d'Agglomération d'Orléans Val de Loire, CAF, UDAH PACT, Conseil Général, SACICAP)
- ❖ Proposition de sommaire du rapport à Jean Luc POTELON et Garance MAURIN
- ❖ Entretien avec la Cellule Habitat et cadre de vie pour connaître leurs missions en LHI
- ❖ Contact avec Eddy BOURGOIN à l'initiative du répertoire de LHI à la DDASS 43
- ❖ Poursuite de la rédaction des compte rendus d'entretien et « fiches partenaires »
- ❖ Point avec Garance MAURIN
- ❖ Rédaction de la partie « Contexte » du rapport (dont synthèse des textes législatifs)

Semaine 5 (du 15 au 19 juin)

- ❖ Poursuite des rencontres avec les partenaires (SACICAP, CCAS, ADIL)

- ❖ Point sur les pratiques internes avec l'IES et la TS chargés de l'Habitat
- ❖ Proposition de sommaire du rapport de stage
- ❖ Point avec Garance MAURIN : validation de comptes rendu d'entretien et de premières « fiches partenaires » pour le guide
- ❖ Poursuite de la rédaction des compte rendus d'entretien et « fiches partenaires »
- ❖ Rédaction de la partie « Méthodologie » du rapport

Semaine 6 (du 22 au 26 juin)

- ❖ Dernières rencontres avec les partenaires (ANAH, Préfecture, DDASS Pôle Cohésion sociale et à nouveau DDE)
- ❖ Présentation des protocoles de fonctionnement mis en place avec les partenaires avec l'IES et la TS chargés de l'Habitat ainsi que l'IGS
- ❖ Poursuite de la rédaction des compte rendu d'entretien et « fiches partenaires »
- ❖ Point avec Garance MAURIN : validation de comptes rendu d'entretien et de premières « fiches partenaires » pour le guide
- ❖ Envoi des fiches-partenaire pour validation au SCHS, au Conseil général et au SIRES
- ❖ Réflexion de représentation des liens entre partenaires et de l'articulation de leurs actions

Semaine 7 (du 29 juin au 03 juillet)

- ❖ Point avec Garance MAURIN
- ❖ Validation des notions d'habitat indigne et non décent avec Madame MATHE, juriste à la DGS
- ❖ Poursuite de la rédaction des compte rendus d'entretien et « fiches partenaires »
- ❖ Rédaction de la partie « Synthèse des résultats et discussion » du rapport
- ❖ Envoi des fiches-partenaire pour validation à l'ADIL, à l'Agglomération Orléans Val de Loire, au CCAS, à la SACICAP

Semaine 8 (du 06 au 10 juillet)

- ❖ Rédaction de la partie « Perspectives » et finalisations du rapport
- ❖ Entretien avec Christophe CORBEL de la DRASS en charge de l'habitat
- ❖ Finalisation de la rédaction des « fiches partenaires »
- ❖ Envoi des fiches-partenaire pour validation à l'ANAH, la DDE, l'UDAH-PACT, le CIL VALLOIRE, la CAF, la MSA ainsi qu'à la Préfecture
- ❖ Présentation des outils élaborées pendant le stage aux personnes du service en charge de la LHI et au secrétariat (listing des contacts, fiches d'entretien, fiches partenaires, notions d'habitat indigne et non décent, et schémas de fonctionnement)
- ❖ Entretien d'évaluation du stage avec Garance MAURIN

ANNEXE 5 : Sommaire proposé pour le guide « Qui fait quoi en matière d’habitat indigne » dans le Loiret

Partie I

Présentation du Guide

Contexte dans lequel il a été réalisé

Objectifs poursuivis

Publics auxquels il s’adresse

Le Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

De quel habitat indigne parle-t-on ?

Définitions de l’habitat indigne, insalubre et non décent

Les caractéristiques de l’habitat indigne dans le Loiret (données PPPI / Observatoire de l’habitat)

Synthèse des textes qui s’appliquent à la lutte contre l’habitat indigne

Présentation par catégorie d’habitat, avec précision de qui les applique

Partie II

Récapitulatif des principales catégories d’acteurs engagés dans la LHI et de leurs relations (à partir du schéma réalisé dans le cadre de ce stage)

Les fiches partenaires par catégories : *(en italique, ceux qui n’ont pas été consultés lors du stage)*

❖ Acteurs assurant le respect de logements dignes, salubres et décents :

la DDASS (Service Santé-environnement)

le SCHS d’Orléans

la DDE (cellule Habitat)

la CAF

la MSA

le maire

le juge

- ❖ Acteurs menant des politiques incitatives pour l'amélioration de l'habitat privé :
 - l'ANAH
 - le Conseil général du Loiret
 - la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire
 - le SIREs

- ❖ Acteurs assurant le rôle de conseil / relais d'information pour le public et /ou les partenaires :
 - l'ADIL
 - l'Association des Maires du Loiret*

- ❖ Acteurs assurant l'accompagnement de la personne :
 - dans le domaine **technique** : (les opérateurs d'OPAH et PIG)
 - l'UDAH-PACT
 - Urbanis*
 - dans le domaine **financier** :
 - le CIL Valloire
 - la SACICAP
 - dans le domaine **social (y compris le relogement et l'hébergement)** :
 - les Unités Territoriales Spécialisées du Conseil Général
 - le CCAS d'Orléans *et autres CCAS*

- ❖ Acteurs qui interviennent pour le relogement ou l'hébergement :
 - la Préfecture (Bureau de la cohésion sociale)
 - la DDASS (Pôle de la cohésion sociale)*
 - le maire*
 - le SIREs*

- ❖ Autres :
 - Habitat et Humanisme*

ANNEXE 6 : Trame d'enquête utilisée lors des entretiens avec les partenaires

Entretien Partenaires PDALPD (Action 9)

Structure :

Service :

Nom et fonction de la personne ayant participé à l'entretien :

I - Votre champ de compétences

- Vous intervenez dans la lutte contre l'habitat :

insalubre

indigne ⁽¹⁾

non décent ⁽²⁾

⁽¹⁾ Quelle est votre définition de l'habitat Indigne : ⁽²⁾ Quelle est votre définition de l'habitat non décent :

- Vous intervenez pour :

**accompagner les
occupants**

**l'amélioration
du logement**

autre(s) :

- En quoi consiste(nt) votre(vos) intervention(s) ?

- Quelles sont les difficultés rencontrées ?

- Avez-vous la connaissance de la répartition et des caractéristiques de l'habitat dégradé dans le département ?

- Avez-vous des objectifs fixés (au niveau national ou local) pour la LHI ?

II - Vos outils

- Selon quel(s) outil(s) réglementaire(s) ?

- Disposez-vous de procédures internes ?

- Y a-t-il plusieurs services concernés en interne (les citer) ?

III - Vos partenariats

- Quels sont les partenaires avec qui vous travaillez (pour la LHI) et selon quelles modalités ?
- Disposez-vous de conventions (si oui sur quel objet) ?
- Quelles sont les instances (en lien avec LHI) auxquelles vous participez ?
- Quels sont les autres partenaires dont vous connaissez le rôle dans la LHI ?

IV - Vos attentes

- Quels sont les partenariats qui vous sembleraient intéressants ?
- Quelles sont vos attentes par rapport au Guide ?

**ANNEXE 7 : Fiches descriptives des partenaires destinées au
guide « Qui fait quoi en matière d’habitat indigne »**

Intervient pour :

- Améliorer le logement Accompagner les locataires Accompagner les propriétaires bailleurs publics et privés Accompagner les propriétaires occupants Autre : Formation / conseil juridique pour les acteurs locaux

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre indigne non décent

Nom de l'organisme : ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

Mission(s) :

L'ANIL et les ADIL ont été créées par la circulaire du 10 septembre 1975. Leur fondement législatif repose sur la loi SRU (CCH : art. L.366-1 et R.366-6 et suivants).

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

L'ADIL est présente dans le Loiret depuis 2004. Association loi 1901, elle a été créée à l'initiative conjointe du Conseil général et de l'Etat. Des représentants des bailleurs sociaux et privés, des collectivités locales, des organismes bancaires et des organismes représentant les familles et les consommateurs siègent également à son conseil d'administration. Plus de quarante partenaires y sont adhérents. Le champ d'intervention de l'ADIL comprend notamment tout ce qui relève de l'ordonnance du 15 décembre 2005 ratifiée par la loi du 13/07/06 portant Engagement National pour le Logement. A ce titre, son action porte sur tous les types d'habitat dégradé.

Modalités d'intervention :

- **Information du public : locataires, propriétaires occupants et bailleurs privés**

Les informations ayant trait au logement dispensées par l'ADIL sont relatives aux aspects juridiques (relations entre locataires et propriétaires, obligations de chacun...), mais aussi techniques (bien acheter un terrain, bien prévoir la conception de sa maison, les techniques d'isolation et de basse consommation énergétique,...) ainsi que financiers (détail des aides possibles selon la situation de chacun : plafonds de ressources, commune du bien, état et âge du bien...). Les relations entre propriétaires et locataires représentent la majeure partie des interventions de l'ADIL.

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

Actions auprès du locataire : l'ADIL l'informe de la procédure, de ses droits et obligations (en particulier : entretien du logement et importance de la continuité du paiement des loyers pour l'engagement de toute démarche administrative ou pénale à l'encontre du propriétaire) ainsi que de ceux de son propriétaire. Elle fait connaître au locataire les aides disponibles pour le bailleur pour la réalisation des travaux d'amélioration du logement.

En cas de logement non décent, l'ADIL incite le locataire à signaler la situation à la CAF. S'il s'agit d'habitat indigne ou insalubre, elle l'oriente vers l'administration concernée par le(s) désordre(s) : Mairie, SCHS ou DDASS.

Actions auprès du propriétaire : de la même façon, l'ADIL l'informe des droits et devoirs de chaque partie et des différentes procédures ayant trait à l'habitat dégradé.

Bailleur : l'ADIL l'informe des conditions d'obtention des subventions disponibles auprès de l'Etat et de ses délégataires au titre des aides à la pierre pour la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, de péril, ou pour la mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, ainsi que des financements complémentaires des collectivités territoriales (Conseil Général et territoires d'OPAH). Un document spécifique a été édité à cette fin. Elle propose au propriétaire de prendre contact avec l'UDAH Pact / Urbanis en cas d'OPAH ou vers l'UDAH-Pact au titre de sa possible mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage des particuliers. Elle mentionne également selon les situations les aides complémentaires des CAF/MSA, 1% logement.

Occupant : elle lui transmet les mêmes informations, avec les conditions réservées aux propriétaires occupants. Un document dédié a également été imprimé par l'ADIL. Les personnes qui n'ont pas de possibilité d'accès au circuit bancaire classique sont signalées à la SACICAP.

- **Appui aux partenaires**

Information des partenaires :

Elle met à leur disposition les informations relatives aux évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles concernant l'habitat. Les acteurs locaux peuvent solliciter l'ADIL pour la réalisation d'une expertise juridique des questions relevant du traitement de l'habitat indigne. Les associations, les élus, les services de l'Etat, les travailleurs sociaux, ou encore la CAF et la MSA la consultent pour des analyses portant sur : le statut d'occupation des locataires, la validité de leur titre d'occupation, le droit à indemnisation du préjudice subi en raison des désordres, les recours indemnitaires complémentaires, les protections possibles selon la procédure envisagée pour traiter l'habitat dégradé, avant et après arrêté (droit à hébergement ou relogement, suspension des loyers et du bail...).

ADIL : partenaire-relais des acteurs départementaux :

Relai pour de nombreux acteurs locaux, elle oriente les particuliers vers les partenaires financiers (gestionnaires de subventions ou de prêts aidés). Elle renvoie notamment vers l'Anah, l'UDAH-Pact ou Urbanis pour les demandes de subvention de travaux, vers les services sociaux ou encore le SIREs. Elle peut également informer la SACICAP de situations pouvant bénéficier de son intervention.

Habiter dans un logement indigne ou insalubre étant un motif de recours devant la commission de médiation de la DALO (Droit au logement opposable), l'ADIL y dirige tout dossier susceptible d'en relever. En parallèle, afin de ne pas déresponsabiliser le propriétaire bailleur, l'ADIL incite l'occupant à faire un signalement auprès de l'administration compétente (DDASS/ SCHS ou Mairie selon les situations).

Formation des professionnels pour les volets juridiques relatifs à l'habitat.

Depuis 2004, l'ADIL a dispensé des formations auprès des travailleurs sociaux, souvent en binôme avec des acteurs départementaux (DDASS, SCHS, SACICAP). Elle organise et anime également des journées thématiques traitant de thèmes juridiques liés à l'habitat.

Participation aux instances :

- PDALPD en tant qu'animateur de l'ensemble des actions
- Commission départementale de conciliation (CDC) -
- Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de l'Agglo d'Orléans et du Conseil Général, en tant que personne qualifiée dans le domaine du logement
- Commission d'Amélioration de l'Habitat (CAH)
- Comité Régional de l'Habitat
- Comité technique insalubrité mis en place par l'Agglo d'Orléans dans le cadre de son PIG « Loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et l'insalubrité ».

Réseaux d'acteurs :

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

Observatoire de l'habitat : co-porté par l'ADIL et le Conseil Général

CAF / DDASS / DDE : convention signée en 2009 pour échanger des informations dans le cadre de la lutte contre les logements non décents et indignes sur le département du Loiret

UDAH-PACT et Urbanis

Travailleurs sociaux

Coordonnées : Agence Départementale d'Information sur le Logement du Loiret

1, rue de l'Université
45000 Orléans

Téléphone : 02 38.62.47.07

Télécopie : 02.38.77.08.10

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

Personne(s) ressource :

Magali BERTRAND
Directrice de l'ADIL du Loiret

✉ adil45@wanadoo.fr

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre indigne non décent

Nom de l'organisme : **Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire**

Service : *Habitat, au sein de la Direction de la Cohésion Sociale*

Mission(s) :

Bénéficiant du statut de communauté d'agglomération depuis 2001, l'Agglo Orléans Val de Loire dispose d'une compétence « habitat-logement » sur le territoire constitué par ses 22 communes adhérentes. A ce titre, elle élabore, coordonne et anime une politique locale par la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Partenaire financier et maître d'ouvrage d'opérations d'amélioration de l'habitat privé, elle intervient dans la lutte contre l'habitat dégradé au travers de :

- la gestion des aides à la pierre qu'elle exerce par délégation pour le compte de l'Etat (aides Anah),
- l'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat pour les particuliers dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général (PIG) « loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et insalubrité ».

Les dossiers de demande de subvention sont soumis à la Commission Locale de l'Habitat (CLAH) pour acceptation.

Modalités d'intervention :

❖ Aides financières

• Les aides de l'Etat : par délégation des aides à la pierre

Depuis 2005, la Loi ENL a prévu la possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale de prendre la compétence d'attribution des aides à la pierre par délégation sur leur territoire. Cette dotation budgétaire annuelle de l'Etat correspond à celle de l'Anah. Elle est destinée à subventionner les propriétaires privés des vingt deux communes de l'agglomération qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements de plus de quinze ans, qu'ils occupent à titre de résidence principale – s'ils remplissent les conditions de ressources – ou qu'ils louent (*cf. fiche Anah pour les conditions de conventionnement*). Les taux de subvention accordés par ce délégataire sont identiques à ceux de l'Anah. Par ailleurs, une prime de 5.000 € peut être accordée pour chaque logement vacant remis sur le marché selon conditions. Ce dispositif constitue un moyen de remise aux normes de logements non décents, indignes ou insalubres.

• Les aides de l'Agglomération : le PIG « loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et insalubrité »

Ce Programme d'intérêt général poursuit 3 objectifs : le développement d'une offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, la résorption de la vacance et la lutte contre la vétusté des logements. Les taux d'aides délivrées dans ce cadre sont librement fixés par la communauté d'agglomération. Tous les travaux (hormis ceux d'entretien courant) de nature à une remise aux normes minimale d'habitabilité d'un immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et des riverains peuvent être subventionnés.

• Synthèse des attributions allouées

Les aides aux propriétaires venant de l'Etat et de l'Agglomération se cumulent et parviennent à couvrir, selon le caractère social du projet et la nature des travaux, de 30 à 90% du montant de la dépense subventionnable. Le PIG prenant fin en décembre 2009, les clés de financement adoptées ne sont pas détaillées ici. Une étude prospective doit par ailleurs définir le prochain outil opérationnel le plus adapté pour répondre aux nouveaux enjeux du territoire (notamment vis-à-vis de la précarité énergétique pour les propriétaires occupants), ainsi que le périmètre et les taux de subvention qui le caractériseront.

A titre d'exemple, l'Agglomération a pu permettre, en 2007, la résorption de 4 logements indignes occupés par leurs propriétaires et de 22 appartenant à des bailleurs.

❖ **Accompagnement des particuliers pour les travaux**

Dans le cadre du PIG, l'Agglomération a mandaté la Maison de l'Habitat et l'UDAH-PACT contre rémunération pour une mission d'animation et de conseil aux usagers. Il s'agit de mobiliser et de faire connaître les avantages de ce dispositif aux publics concernés (propriétaires et locataires, professionnels de l'immobilier, du bâtiment, organismes financiers, associations...). L'UDAH-PACT exerce gratuitement une mission de conseil et d'assistance auprès des particuliers. Elle effectue une visite-diagnostic du logement à l'issue de laquelle les travaux qui seraient nécessaires sont listés (avec éventuel chiffrage). Un accompagnement est ensuite proposé au propriétaire pour le montage financier du dossier destiné à être soumis à la commission locale de l'habitat de l'Agglomération. En complément, pour les situations sociales qui le nécessitent, une orientation vers les services sociaux compétents est faite. Dans le cadre de sa mission d'assistant technique, l'UDAH-Pact assure également la réception de travaux.

❖ **Action avec les acteurs institutionnels pour renforcer la lutte contre l'insalubrité**

• **Initiative de repérage de l'habitat insalubre**

Une première action de repérage de logements insalubres concernant 2500 logements a été lancée en 2009 à l'adresse des propriétaires bailleurs dans trois quartiers tests identifiés par l'étude du Parc Privé Potentiellement Indigne (2 à Orléans, 1 à Fleury-les-Aubrais). Elle n'a pas permis de détecter de nombreux logements à caractère insalubre. La prochaine opération programmée pour l'habitat qui fera suite à ce PIG sera l'occasion de poursuivre ce type d'expérimentation.

• **Comité technique sur l'insalubrité (dans le cadre du PIG)**

Un groupe de travail dédié a été monté par l'Agglomération dans le cadre de son PIG en 2006 : le « Comité technique insalubrité ». Il a permis d'établir un partenariat entre les différents acteurs locaux intervenant pour le repérage ou le traitement des situations d'insalubrité (DDASS, Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville d'Orléans, Anah, Agence d'urbanisme, travailleurs sociaux...). Il a permis l'émergence de premières actions communes et a notamment suivi l'action expérimentale de repérage menée par l'Agglomération

Participation aux instances :

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

Anime le Comité technique sur l'insalubrité dans le cadre de son PIG « loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et insalubrité »

Réseaux d'acteurs :

Agence d'Urbanisme
UDAH PACT
Maison de l'habitat
ADIL
DDASS / SCHS
CAF

Coordonnées : Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire

Espace St Marc
Place du 6 juin 1944
BP 95801
45058 Orléans Cedex 1

Tél 02.38.78.75.75
Fax 02.38.78.76.00

<http://www.agglo-orleans.fr/>

Personne(s) ressource :

Séverine SOUVILLE,
✉ SGILBERT@agglo-orleans.fr

Nom de l'organisme : Agence Nationale de l'Habitat (Anah) :

Délégation locale - Technique de l'habitat et accessibilité

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre
- indigne
- non décent

Mission(s) :

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), organisme public sous tutelle du ministère du logement, existe depuis 1970. Les délégations locales de l'Anah sont présentes dans chaque département : elles sont constituées de personnels de la DDE mis à disposition.

La loi SRU de 2000 a constitué une réforme importante pour les Anah en leur confiant le financement de toutes les aides à la réhabilitation du parc privé (occupant et locatif). L'objectif alloué à l'Anah participe au Plan de cohésion sociale. Il consiste en le développement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés destinés aux personnes à revenus modestes.

L'Anah reçoit à ce titre une dotation budgétaire annuelle de l'Etat destinée à subventionner les propriétaires privés qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements de plus de quinze ans, logements qu'ils occupent – s'ils remplissent les conditions de ressources définies – ou qu'ils louent. Ces subventions correspondent aux aides accordées par l'Etat dans le cadre des aides à la pierre⁴.

L'Anah joue de plus un rôle important auprès des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) par l'offre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que de financements pour la mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Modalités d'intervention :

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

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

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

Les taux de subvention pratiqués par les délégataires pour les aides à la pierre sont restées les mêmes que ceux de l'Anah. Ces subventions s'adressent :

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

Lorsqu'un bailleur conventionne son logement, il s'engage à respecter un loyer maximal et à accueillir des personnes dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé dans la convention. Ce conventionnement, qui est défini par une instruction du 31 décembre 2007, repose sur des conditions identiques à celles prévues pour les logements locatifs sociaux publics, les subventions accordées étant proportionnelles au caractère social du logement.

⁴ **Les aides à la pierre** : deux systèmes de financement coexistent : un système spécifique est prévu pour les logements du secteur locatif social public détenus par les organismes HLM et les collectivités locales ; un autre concernant les logements du parc privé, les aides aux propriétaires occupants et celles qui concernent l'amélioration du parc locatif privé. C'est pour ces dernières que l'Anah intervient.

L'Anah participe à travers ses financements à une lutte renforcée contre l'habitat indigne sur le département. Des taux de subvention supérieurs sont en effet appliqués pour les travaux permettant de remédier à des situations d'insalubrité, de péril et de saturnisme lié à la présence de plomb. Il en est de même pour les logements situés dans les OPAH. Des logements qui, d'après leurs désordres, présentent un caractère insalubre mais ne font pas l'objet de procédure administrative peuvent bénéficier de subventions majorées « insalubrité hors arrêté » de l'Anah. Le caractère insalubre du logement est alors déterminé par un opérateur lors d'une visite. Depuis 2009, afin de pouvoir réhabiliter un nombre de logements supérieur, l'Anah a introduit une nouvelle catégorie de subventions majorées, celle destinée aux « logements très dégradés ». Entrent dans cette catégorie les logements qui nécessitent des travaux pour la création d'au moins deux éléments de confort ou pour une restauration importante.

- **Instruction des dossiers de demande de subvention**

Les dossiers arrivent à l'Anah selon plusieurs circuits :

- Par les particuliers qui les déposent directement à la délégation de l'Anah ;
- lorsqu'un territoire est couvert par une OPAH : les dossiers transitent par l'opérateur qui en assure le volet technique (Urbanis ou UDAH-PACT selon les opérations dans le Loiret) qui pré-instruit alors le dossier et le transmet à l'Anah ;
- en dehors des OPAH : l'UDAH-PACT peut réaliser de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des particuliers qui le souhaitent pour monter leur dossier.

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

A cette instruction, s'ajoute la préparation d'une convention pour le logement à l'attention des propriétaires bailleurs. Pour ces demandes particulières, l'Anah – ou les opérateurs dans le cadre des OPAH - se rend sur place avant d'instruire le dossier. Dès lors qu'un dossier est accepté, l'Anah envoie une notification au propriétaire. Une fois les travaux faits, et après contrôle de leur réalisation, l'Anah verse le montant de la subvention au propriétaire.

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

L'Anah propose une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux EPCI qui souhaitent mettre en œuvre une OPAH sur leur territoire. A cette prestation s'ajoute désormais l'octroi d'une subvention conditionnée à l'engagement d'un volet spécifique au repérage de l'habitat indigne et qui doit être intégré dès la phase d'étude pré-opérationnelle (délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 27 mars 2008).

De plus, l'Anah a édité en ce sens un « référentiel ingénierie » à destination des maîtres d'ouvrages des OPAH.

Participation aux instances :

PDALPD
OPAH
CLAH du Département et de l'Agglomération d'Orléans Val de Loire

Réseaux d'acteurs :

Collectivités territoriales : délégataires et celles maîtres d'ouvrage d'une OPAH sur leur territoire.

UDAH-Pact / Urbanis : dans le cadre des OPAH où ils sont opérateurs (en plus pour l'UDAH-Pact, dans le cadre de la mission d'AMO auprès des particuliers).

ADIL
SIREs
Représentant des PB et locataires
Professionnels du bâtiment / artisans
Association Habitat et Humanisme

Coordonnées : Agence nationale de l'habitat – Délégation locale du Loiret

Cité Administrative
131 faubourg Bannier
45000 ORLEANS
Tél. : 02 38 52 47 75
Fax : 02 38 52 47 41
<http://www.anah.fr/>

Personne(s) ressource :

Christine BOUR,
Responsable de la délégation départementale
✉ christine.bour@developpement-durable.gouv.fr

Nom de l'organisme : Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre** **indigne** **non décent**

Mission(s) :

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

Le Code de la sécurité sociale (art. L.542-2 et L.831-3) subordonne le droit à l'allocation de logement au respect des normes de décence. Les prestations d'allocation logement qu'elles versent leur donnent compétence pour faire contrôler la décence des logements : en effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) prévoit dans son article 187 que : « *les organismes débiteurs des prestations sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences* » des normes de décence.

Modalités d'intervention :

❖ Au niveau du logement

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

Ce contrôle est aujourd'hui exercé par deux services de la CAF : le service des prestations familiales et celui assurant les missions d'accompagnement social.

Lors d'un signalement de logement non décent, **le service de prestations familiales** de la CAF fait parvenir au locataire un auto-diagnostic qui doit être renvoyé sous un mois. Aux vues des éléments contenus dans ce diagnostic, le service prestations mandate un de ses contrôleurs ou de ses opérateurs (UDAH-PACT, CADEX ou Urbanis) pour réaliser une visite du logement et remettre un rapport au service des prestations. Un courrier est envoyé au bailleur et au locataire pour les convier à cette visite. En cas de non décence du fait du bailleur, le locataire dispose de six mois pour lui adresser un courrier demandant d'y remédier. Pendant ce délai, **les travailleurs sociaux de la CAF** accompagnent l'allocataire pour l'informer de ces droits et devoirs, l'aider à faire les démarches auprès de son bailleur, et le cas échéant auprès de la commission de conciliation, ou du juge. En parallèle, la CAF du Loiret a choisi de privilégier une démarche amiable auprès du bailleur pendant ces six mois, sans interruption du versement de l'aide au logement. Le bailleur est ainsi également contacté par les travailleurs sociaux pour l'inciter à faire les travaux permettant de rendre le logement décent et l'informer de l'existence de l'ADIL. La CAF a, à cet effet, passé une convention avec l'ADIL depuis le 1er janvier 2009 pour qu'elle conseille le bailleur quant aux travaux à réaliser et qu'elle l'informe des possibilités offertes pour leur financement ainsi que pour le montage du dossier de demande de subvention de travaux. Passé ce délai de six mois, l'aide au logement peut être suspendue si le locataire n'entame aucune démarche.

Lorsqu'un constat de non décence est fait, le décret du 29 juillet 2003 relatif à l'allocation de logement sociale et modifiant le code de la sécurité sociale impose à la CAF de prévenir la préfecture ainsi que sa commission interne de recours amiable. En parallèle, et afin de ne pas déresponsabiliser le bailleur, la CAF pourrait porter plainte auprès du magistrat référent désigné dans le département au motif de fausse déclaration de la part du bailleur.

❖ Aides financières

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

La CAF intervient financièrement pour l'amélioration de l'habitation principale. Un « **Prêt à l'amélioration de l'habitat** » s'adresse aux locataires ou aux propriétaires qui souhaitent engager des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration (chauffage, sanitaire), d'agrandissement ou de division ainsi que d'isolation thermique. Ce prêt, sous conditions de ressources, peut couvrir jusqu'à 80% des dépenses (dans la limite de 1067,14€) et son taux d'intérêt est de 1%. La gestion de ce prêt est assurée par le service des prestations de la CAF.

En application du décret 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives, un **prêt à l'amélioration de l'habitat social** est également proposé sous conditions par la CAF. Il couvre un emprunt pouvant représenter jusqu'à 80% du devis, ce qui correspond à un montant de 3000 €.

Participation aux instances :

PDALPD : participe aux actions n° 2, 3, 4, 5, 7, 8 et 9
Comité Technique Insalubrité dans le cadre du PIG de l'Agglomération Orléans Val de Loire
Observatoire Départemental de l'Habitat : participe aux groupes de travail thématiques
PLH de Montargis

Réseaux d'acteurs :

DDE / DDASS / ADIL pour un dispositif de lutte contre les logements non décentes et indignes sur le département du Loiret
Urbanis, UDAH-PACT et CADEX : opérateurs mandatés pour la réalisation de diagnostics de non décence
ADIL
Aides à domicile

Services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

La nouvelle convention d'objectifs et de gestion signée avec l'Etat prévoit que les missions, dont celle du logement, reposent sur un continuum des interventions des services prestations et d'action sociale afin d'assurer une offre de service globale.

Actuellement, cette transversalité entre les entités qui participent de la lutte contre l'habitat non décent (service prestations et travailleurs sociaux) est assurée par le poste de Conseillère technique du logement.

Coordonnées : Allocations Familiales – CAF du Loiret

Place St Charles
45946 Orléans cedex 9

Téléphone : 02 38.51.77.21

Télécopie : 02 38.51.50.57.

<http://www.caf.fr/>

Personne(s) ressource :

Françoise GAUDRON
Conseillère technique logement
✉ Francoise.gaudron@caforleans.cnafmail.fr

Nom de l'organisme : Ville d'Orléans

Service : Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

Intervient pour :

**Améliorer
le logement**

**Accompagner
les locataires**

**Accompagner les
propriétaires bailleurs**

**Accompagner les
propriétaires
occupants**

Autre :

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

insalubre

indigne

non décent

Mission(s) :

La loi du 01/12/08 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion permet au Conseil général de déléguer par convention aux CCAS l'accompagnement social de bénéficiaires du RSA. Ainsi, le CCAS d'Orléans s'est vu confier le suivi social des couples sans enfants à charge et des personnes seules domiciliées à Orléans qui bénéficient du Revenu de Solidarité Actif (RSA) (qui intègre notamment le Revenu Minimum d'Insertion [RMI]). Ce suivi est assuré par des travailleurs sociaux (assistants de service social et conseillers en économie sociale et familiale). En outre, le CCAS a une mission de développement social, de coordination et d'analyse des besoins sociaux : des projets et des actions d'information et de prévention sont montés avec des partenaires à destination de différents publics.

Modalités d'intervention :

Ce sont les travailleurs sociaux qui, au cours des dossiers qu'ils traitent, peuvent rencontrer des situations relevant de l'habitat dégradé (soit par les propos des personnes qu'ils reçoivent ou lors de visites à domicile). Leur action varie selon le degré de dégradation constaté, soit :

- Pour les locataires : ils les accompagnent dans leurs démarches auprès du propriétaire ou de recours devant la commission DALO,
- Pour les propriétaires occupants (non majoritaires): ils les orientent vers les partenaires qui peuvent participer au financement pour améliorer l'état de leur logement (ADIL, UDAH PACT, Espace Ressource Logement, Maison de l'habitat),

Il n'est pas du ressort des travailleurs sociaux de définir de quel type d'habitat dégradé relève un logement, aussi travaillent-ils avec le SCHS d'Orléans. Ils signalent à ce dernier les désordres qu'ils ont pu constater qui réalise un diagnostic s'il le juge opportun.

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

Participation aux instances :

PDALPD : participe aux actions 8 et 9

PIG « Loyers modérés, lutte contre la vacance et l'insalubrité » de l'Agglomération d'Orléans Val de Loire

Réseaux d'acteurs :

Conseil Général
SCHS de la ville d'Orléans
CAF
ADIL
ANAH
UDAH-Pact
Espace Ressource Logement
Maison de l'Habitat

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

SCHS
Service Logement

Coordonnées : CCAS

Agence sociale Centre
69, rue Bannier
45000 Orléans
Téléphone : 02 38. 68. 46. 67/48
Télécopie : 02.38.68.46.09

Agence sociale La Source
Centre commercial 2002
1, place du commerce
02.38.68.44.36
Télécopie : 02.38.68.44.43

Agence sociale de l'Argonne
1, Place Mozart
Tél: 02.38.68.43.20
Télécopie : 02.38.86.05.17
action-sociale@ville-orleans.fr

<http://www.orleans.fr/>

Personne(s) ressource :

Stéphanie PORTIER,
Responsable du CCAS
✉ sportier@ville-orleans.fr

Nom de l'organisme : CIL VALLOIRE (Comité Interprofessionnel du Logement Valloire)

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre indigne non décent

Mission(s) :

Les Comités Interprofessionnels du Logement ont un statut d'association loi 1901 et sont financés par l'Etat. Il en existe 118 dans les départements français et 25 en régions. Ils assurent la gestion et l'allocation des fonds dénommés « 1% Logement ». Ces fonds sont redistribués sous forme de nouveaux logements construits, de prestations financières destinées aux salariés, et servent au financement de programmes locatifs dont la réhabilitation de logements.

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

Le CIL VALLOIRE réunit 82 entreprises et intervient sur tout le département du Loiret. Il est présent à Orléans, Pithiviers et Montargis.

Modalités d'intervention :

Le CIL propose de nombreux produits financiers et services pour les salariés du secteur privé non agricole, cependant ne sont mentionnés ici que ceux qui peuvent avoir un lien avec la lutte contre l'habitat indigne.

❖ Produits financiers et dispositifs d'accompagnement des salariés

• Pour les locataires :

- Recherche de location dans son parc de 7000 logements (les frais d'agence étant pris en charge).
- Financement du dépôt de garantie sous forme de prêt sans intérêt (Loca-Pass)
- Le CIL peut se porter garant jusqu'à un maximum de 18 mois de loyers et charges (Garantie Loca-Pass) voire, sous certaines conditions de ressources, pour la durée du bail (Pass-GRL : cf. ci-dessous dans la partie « aide aux salariés en difficulté »).

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

- Définition gratuite du meilleur montage financier afin d'optimiser les projets d'accession à la propriété,
- Prêt aux primo-accédants pour l'accession à la propriété principale avec ou sans travaux ou pour la construction, Prêt Social Location Accession (PSLA) décidé par les opérateurs HLM,
- Etalement des remboursements pour permettre aux salariés de devenir propriétaire de leur maison puis de leur terrain dans un second temps (Pass-foncier = « maison à 15 € par jour ») : l'accédant bénéficie d'un apport de près de 50.000 € pour la réalisation de son projet,
- Prêt pour « investissement de Robien » : il s'agit d'un prêt à hauteur de 30% du prix de revient final de l'opération à 1% l'an. En contrepartie, le logement est intégré dans le parc de logements du CIL et c'est lui qui recherche le locataire.

• Pour les salariés en difficulté :

- **le CIL-PASS Assistance** (soumis à conditions de ressources et d'éligibilité)
Une aide financière et un accompagnement personnalisé est proposé aux salariés qui connaissent des difficultés telles qu'elles mettent en péril leur maintien dans le logement. Après entretien et examen des conditions de ressource et des situations professionnelles et familiales, une solution individualisée est dégagée afin de maintenir la personne dans son logement ou de l'aider à en trouver un nouveau qui soit davantage adapté à sa situation. Différentes prestations sont possibles, par exemple : un prêt à un taux de 1% pour allègement temporaire des quittances de loyers ou pour le refinancement de prêts immobiliers plus onéreux, une avance remboursable représentant 100% des mensualités des emprunts immobiliers (dans le limite de 850€ / mois pendant 6 mois renouvelable 1 fois).
- **le Pass-GRL (Garantie des Risques Locatifs)** (soumis à conditions de ressources et d'éligibilité)

Ce produit financier, également dispensé par la SACICAP Laruche, est destiné au traitement de sinistres sociaux c'est-à-dire, les cas où les occupants sont en situation d'impayés de loyers. Le Pass-GRL permet au CIL de se porter garant de la totalité des loyers et charges pour toute la durée du bail. A l'issue d'un entretien permettant de déterminer les éléments professionnels, familiaux et budgétaires, un plan d'apurement de la dette est établi. Lors des cas les plus difficiles à solutionner (sur-endettement, chômage longue durée,...), un conseiller spécialisé intervient. Ces prestations sont réalisées par les assistantes sociales de la SA HLM Bâtircentre.

Lorsque les aides proposées par le CIL Valloire ne permettent pas de monter totalement un dossier financier, il transmet alors le dossier à la SACICAP.

Participation aux instances :

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

Réseaux d'acteurs :

Anah : le 1% finance désormais l'Anah et l'ANRU
ADIL : le CIL participe au financement de l'ADIL
Services sociaux du département (UTS) ou des communes (CCAS)
Bailleurs sociaux
Les opérateurs d'OPAH (UDAH Pact, Urbanis)
Maison de l'habitat
La SACICAP Laruche

Services intervenant dans la lutte contre l'habitat dégradé :

Le service qui a en charge des locations, celui qui gère les biens des personnes morales, et enfin le service qui assure la prestation du « Pass assistance »

Coordonnées :

CIL VALLOIRE	CIL VALLOIRE	CIL VALLOIRE
10 bis bvd Rocheplatte	802 avenue d'Antibes	16 av. de la République
BP 1919	45200 Amilly	Immeuble Le Grand Angle – BP 533
45009 Orléans cedex 1		45305 Pithiviers Cedex
Téléphone : 02 38.78.18.80	Téléphone : 02 38.93.85.60	Téléphone : 02 38.30.69.73

<http://www.groupe-valloire.fr/>

Personne(s) ressource :

Thémen BENOIST,
Directrice adjointe du CIL VALLOIRE

Nom de l'organisme : **Conseil général du Loiret**

Service : *Direction de l'Aménagement, unité Habitat*

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre** **indigne** **non décent**

Mission(s) :

Le Département apporte un soutien financier à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants et bailleurs. Il dispose à la fois des financements liés à la délégation des aides à la pierre pour le compte de l'Etat, mais également de fonds propres dédiés selon les modalités précisés dans son Programme d'action territorial.

Il intervient, soit par la subvention de travaux effectués sur le bâti, soit au soutien à l'ingénierie sur les volets étude et suivi-animation d'opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG).

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

Modalités d'intervention :

• **Les aides de l'Etat : par délégation des aides à la pierre**

Par convention, le Conseil général est délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'Etat pour la période 2006-2011. Il a compétence pour décider de l'attribution des aides publiques au logement (hors ANRU) sur le territoire du département du Loiret, hors communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, elle-même délégataire. Les taux d'intervention de l'enveloppe déléguée sont sensiblement différents de ceux de l'Anah.

La Commission Locale pour l'Amélioration de l'Habitat (CLAH), sous la présidence du Conseil général, décide de l'attribution des subventions ou du rejet de la demande, dans le respect des trois conditions suivantes :

- le dossier est recevable,
- la commission apprécie l'opportunité économique, sociale et environnementale du projet en mettant en œuvre des priorités (localisation et taille des logements, types de loyers pratiqués,...),
- la commission se prononce dans la limite des crédits disponibles.

• **Les aides du Département :**

En complément, le Conseil général participe sur ses fonds propres à l'amélioration de l'habitat. Ils sont complémentaires à ceux de l'ANAH : leurs critères d'attribution sont les mêmes mais leurs taux diffèrent.

Courant 2008, l'Anah a recentré son intervention sur les projets conduisant à développer une offre de logements de qualité à bas loyer et à promouvoir l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, ce qui a conduit à une modulation des taux d'attribution du Département afin de conserver une enveloppe identique (Anah + Département) pour les postes subventionnables.

• **Synthèse des attributions allouées en 2009 :**

Envers les propriétaires bailleurs privés

Pour remise sur le marché de logements à loyers maîtrisés :

Abondement de la subvention de l'Anah à hauteur de 5% du montant de la dépense subventionnée de l'Anah sur toute la gamme des logements à loyers maîtrisés en secteur diffus et 10% en secteurs couverts par une procédure contractualisée avec l'Anah porté par EPCI

Pour résorption de la vacance : « prime à la vacance »:

En fonction du secteur : ANAH (seulement en zone B⁵ depuis 2009) + CG en zones B et C

	CG 45	ANAH
Zone B		
Loyer intermédiaire	500 €	2500 €
Loyer conventionné social	500 €	3000 €
Loyer conventionné très social	500 €	3000 €
Zone C		
Loyer intermédiaire	2000 €	0 €
Loyer conventionné social	3500 €	0 €
Loyer conventionné très social	3500 €	0 €

Envers les propriétaires occupants

Pour aide au traitement de l'habitat indigne (au sens du Plan de cohésion sociale (insalubrité, péril et saturnisme) :

Le CG intervient en complément de l'ANAH :

- insalubrité + péril : ANAH = 50% et CG abonde de 5% (secteur diffus) ou 10% (secteur programmé)
- saturnisme : ANAH = 40% et CG : 10 ou 20% selon secteur (respectivement diffus ou programmé)

Pour le maintien à domicile des personnes > 70 ans :

Le CG intervient en complément de l'ANAH = 40% et CG : 20% sauf 10% sur l'Agglo.

Aide à l'ingénierie sur les volets étude et suivi-animation d'opérations programmées de l'habitat

(OPAH : à compter de la 4^{ème} année) et de PIG en faveur des structures maîtres d'ouvrage, collectivités et groupements (financement sur budget départemental):

Prime forfaitaire, sur décision de la Commission permanente, d'un montant de :

- 3 000 €/étude ou par an pour les PIG et/ou OPAH.
- 4 000 €/étude, en cas de maîtrise d'ouvrage assurée par un EPCI ou par an pour les PIG et/ou OPAH.

Participation aux instances :

PDALPD : le Conseil Général en est co-signataire avec le Préfet et ses services participent aux groupes de travail.

Réseaux d'acteurs :

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

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

La Direction de l'insertion pilote le PDALPD.
Direction de l'aménagement, unité Habitat (pour la production de logements).
Unités Territoriales Spécialisées (UTS) (travailleurs sociaux)

Coordonnées : Conseil général du Loiret - Hôtel du Département
15, rue Eugène Vignat - BP 2019
45010 Orléans cedex 1
Téléphone : 02 38. 25.42.86
Télécopie : 02 38.25.44.85
<http://www.loiret.com/>

Personne(s) ressource :

Rosa ANTUNES,
Chargée de mission Habitat privé
✉ rosa.antunes@cg45.fr

⁵ Les zones A, B et C sont définies au niveau national (De Robien) – dans le Loiret : seulement B et C, B = agglo d'Orléans et de Montargis, et C : zones rurales. Les loyers maîtrisés = pas même niveaux de prix selon ces zones (zone A = très tendue : Paris).

Nom de l'organisme : Direction Départementale de l'Équipement (DDE)

Service : Habitat et rénovation urbaine : cellule Politiques sociales du logement

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre** **indigne** **non décent**

Mission(s) :

La cellule Politiques sociales du logement, intégrée au service Habitat et rénovation urbaine de la DDE a deux missions principales en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Il assure la gestion des financements appuyant la mise en œuvre des procédures liées à l'habitat insalubre, et plus particulièrement de ceux destinés à la réalisation de diagnostics techniques de l'habitat et de contre-visites après travaux en ce qui concerne le plomb. Ce service gère également les financements liés à la mise en œuvre de travaux d'office lorsque cela est nécessaire pour le saturnisme et l'insalubrité, hors ville d'Orléans pour laquelle le SCHS est alors compétent.

La DDE a un rôle dans le suivi des signalements d'habitat indigne et non décent au travers de ses missions de secrétariat pour plusieurs commissions départementales ayant trait au logement ainsi que par le suivi qu'elle assure pour le compte de la préfecture dans le cadre du Plan de lutte contre les marchands de sommeil.

Modalités d'intervention :

❖ **Gestion des financements pour la LHI**

Réalisation de diagnostics techniques de l'habitat

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

Procédure dite de travaux d'office

(N.B. : cette procédure n'est valable que pour les dossiers d'insalubrité relevant de la compétence de la DDASS. Lorsqu'il s'agit de la ville d'Orléans : le SCHS mène seul cette procédure).

Dans le cas d'un logement insalubre ou présentant un danger pour les occupants, si un propriétaire refuse de mettre en œuvre les travaux qui lui sont imposés par arrêté, une procédure dite de travaux d'office peut être déclenchée. C'est alors le maire, ou à défaut le préfet qui réalise les travaux. La décision d'engager une telle procédure est prise par la DDASS. C'est ensuite la DDE qui assure sa réalisation depuis la rédaction du cahier des charges jusqu'à la réception des travaux. Le prestataire qui a réalisé les travaux est payé par la trésorerie générale qui émet un titre de perception à l'encontre du propriétaire. Dans le cas où c'est le maire qui réalise les travaux, il y a également recouvrement de créance, et il peut de plus prétendre aux subventions de l'Anah pour les travaux engagés.

Jusqu'à présent, deux procédures dites de travaux d'office ont été menées dans le département du Loiret.

❖ **Suivi des signalements**

- **Suivi des signalements dans le cadre de la Commission de Médiation du DALO :**

Habiter un logement insalubre est un motif de recours devant la commission DALO. Le service Habitat instruit les dossiers en vue de cette commission et dans ce cadre est amené à avoir connaissance de situations pouvant potentiellement relever d'habitat insalubre. Elle fournit alors un « auto-diagnostic » au locataire qui doit le lui renvoyer. Aux vues des éléments apparaissant dans ce diagnostic, la DDE peut diriger ces dossiers à bon escient vers la DDASS (ou le SCHS pour Orléans). Si aucune procédure n'est engagée, une enquête est réalisée par le service compétent. En cas de suspicion de non décence, l'information est transmise à la CAF.

- **Suivi des signalements dans le cadre de la Commission de Conciliation (CDC) des rapports locatifs propriétaire – locataire :**

La CDC est compétente pour les logements non meublés : elle a pour objectif de régler certains litiges entre propriétaires et occupants : c'est l'ultime étape avant l'engagement d'une procédure devant le tribunal d'instance. La commission est composée de la DDE qui en assure le secrétariat, de l'ADIL, d'associations représentant les locataires, et les propriétaires. Les logements non décentes peuvent y être détectés.

- **Suivi des arrêtés dans le cadre du Plan Marchands de sommeil :**

Un suivi des arrêtés pris par le préfet ou les maires au motif d'habitat indigne est centralisé par le bureau de la cohésion sociale de la préfecture du Loiret. La DDE réalise le recensement de tous les arrêtés préfectoraux auprès de la DDASS et du SCHS en vue de les transmettre à la préfecture.

Participation aux instances :

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

Commission de médiation du DALO : en assure le secrétariat

Commission de Conciliation : en assure le secrétariat (compétente depuis la loi ENL sur la décence)

CDAPL (Commission Départementale des Aides Publiques au Logement)

CODERST

Réseaux d'acteurs :

Préfecture (Direction des politiques interministérielles - Bureau du logement) : autorité de tutelle

DDASS ; SCHS : dans le cadre des procédures d'insalubrité, du plan d'action d'urgence contre les marchands de sommeil, et de la commission de médiation du DALO

CAF ; MSA : dans le cadre des suites qui émaneraient de la commission de médiation du DALO

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

Anah « technique et accessibilité du bâtiment »

Coordonnées : Direction Départementale de l'Équipement - Service Habitat

131, rue du Faubourg Bannier

45042 ORLEANS Cedex 1

Téléphone : 02.38.52.46.46

Télécopie : 02.38.52.46.47

Courriel : dde-loiret@equipement.gouv.fr

<http://www.loiret.equipement.gouv.fr>

Personne(s) ressource :

Mylène BELIN

Chargée du suivi du PDALPD et de l'accord collectif chargé de la lutte contre l'habitat indigne

✉ Mylene.Belin@developpement-durable.gouv.fr

Nom de l'organisme : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS)

Service : Santé-environnement

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre indigne non décent

Mission(s) :

Le service Santé-environnement de la DDASS a compétence pour remédier aux impacts que peuvent générer sur la santé la présence de certains éléments dans l'environnement. Cela se traduit en matière d'habitat par les risques que peuvent représenter l'insalubrité, le monoxyde de carbone ou encore la présence de plomb ou d'amiante. Ces derniers peuvent entraîner des risques pour la santé des occupants mais également pour celle des professionnels du bâtiment.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le service Santé-environnement est chargé de l'application du pouvoir de police administrative du Préfet, fondé sur le Code de la Santé Publique. A ce titre, il peut intervenir pour mettre fin au caractère indigne d'un habitat sur signalement par des locataires ou des professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire.

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

Modalités d'intervention :

❖ Police administrative du Préfet au motif d'habitat indigne

• Procédures liées à l'habitat insalubre

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

En cas de signalement d'un logement potentiellement insalubre, la DDASS procède à une enquête sur les lieux. Le locataire et le propriétaire sont informés de la date à laquelle cette visite a lieu. Pour appuyer ses conclusions, la DDASS peut demander la réalisation d'un diagnostic technique qui est alors financé et suivi par la DDE. Le constat de visite et, le cas échéant les éléments du diagnostic, donne(nt) lieu à un rapport présenté pour avis au CODERST si l'insalubrité est avérée. Si les désordres constatés ne relèvent pas du pouvoir de police du préfet mais de celle du maire, un courrier est alors adressé à ce dernier avec copie à la CAF/MSA. Après avis du CODERT, le Préfet prend alors un arrêté d'insalubrité qui peut être qualifiée de réparable ou d'irréparable à l'encontre des propriétaires et qui ne sera levé qu'après réalisation des travaux prescrits (une copie de la notification est adressée à la préfecture, à la CAF et la MSA, ainsi qu'au juge). Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, la DDASS demande alors au maire, puis s'il y renonce, à la DDE, d'engager une démarche dite de travaux d'office pour remédier aux désordres listés dans l'arrêté. Une démarche judiciaire peut aussi être engagée par la DDASS sous forme de procès verbaux.

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

Concernant le risque lié à la présence de plomb dans l'habitat, la DDASS est compétente sur l'ensemble du territoire départemental. Les dossiers relatifs au plomb aboutissent au service Santé-environnement soit :

- via les déclarations de saturnisme faites au Médecin-inspecteur de santé publique de la DDASS (il s'agit d'une maladie à déclaration obligatoire),
- soit au travers des dossiers d'insalubrité suivis par le service et dans le cadre desquels le service peut demander la réalisation d'un Diagnostic Plomb financé par la DDE,
- soit encore via les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) rendus obligatoires par l'arrêté du 25 avril 2006 pour toute transaction immobilière (vente ou location) de logements construits avant le 1er janvier 1949.

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

❖ Prévention par la sensibilisation

- **Du public**

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

- **Des partenaires intervenant dans la LHI**

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

De nombreux travailleurs sociaux ont également bénéficié de formations relatives à la lutte contre l'habitat indigne co-animées par la DDASS et l'ADIL, avec pour certaines, participation également de la SACICAP. Les contrôleurs et le personnel social de la CAF et les travailleurs sociaux du Département répartis au sein des sept Unités Territoriales Spécialisées (UTS) ont ainsi été informés des aspects juridiques de la lutte contre l'habitat indigne et des procédures qui y sont rattachées et ont été sensibilisé quant à leur rôle en matière de repérage et de signalement.

- **Des professionnels**

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

Participation aux instances :

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

Réseaux d'acteurs :

Préfecture
DDE
CAF
ADIL

En 2009, une convention a été signée sur impulsion entre la CAF, l'ADIL, la DDASS et la DDE dans le but de faciliter les échanges d'information sur les dossiers traités par chacun au titre de l'habitat insalubre et indécent.

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

Pôle de la Cohésion Sociale (assure l'hébergement des personnes)
Le Médecin Inspecteur de Santé Publique (au Pôle Santé)

Coordonnées : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé-environnement
131, rue du Faubourg Bannier
45042 Orléans cedex

Téléphone : 02 38.77.31.40

Télécopie : 02 38.77.39.11

Courriel : DD45-SANTE-ENVIRONNEMENT@sante.gouv.fr

<https://centre.sante.gouv.fr/dep45/>

Personne(s) ressource :

Julien FECHEROLLE
Ingénieur d'études sanitaires
✉ julien.fecherolle@sante.gouv.fr

Nom de l'organisme : Mutualité Sociale Agricole (MSA)

Intervient pour :

Améliorer
le logement

Accompagner
les locataires

Accompagner les
propriétaires
bailleurs

Accompagner les
propriétaires
occupants

Autre :

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

insalubre

indigne

non décent

Mission(s) :

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

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

Modalités d'intervention :

Actuellement en cours de restructuration, la MSA développe désormais, en plus de ses missions d'accompagnement individuel des personnes, une intervention transversale sur des thématiques identifiées dont celles du logement et de la précarité. Elles sont animées par deux personnes référentes qui participent au PDALPD. Leur rôle est de coordonner les actions des services internes intervenant sur ces thèmes. Logement et précarité étant liés, ce sont les services des prestations extra-légales, des prestations familiales ainsi que les travailleurs sociaux de la MSA qui sont concernés.

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

❖ Au niveau du logement

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

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

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

❖ Aides financières

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

La MSA intervient financièrement pour l'amélioration de l'habitation principale. Ce « Prêt amélioration de l'habitat », décliné selon des conditions distinctes, s'adresse aux familles ou aux retraités. Il permet de bénéficier d'un emprunt à un taux de 1% pour une somme allant jusqu'à 1500 €.

• Prêts de nature « autres »

Le service des prestations extra-légales a en charge les aides de nature « autres » qui peuvent être très variables : pour permettre le départ en vacances, de bénéficier des services de crèches, l'achat de matériel médical, mais également l'amélioration de l'habitat. Pour ce dernier, des prêts de l'amélioration de l'habitat à 1% (conditionnés) peuvent être accordés.

- **Aides « secours aux familles »**

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

Participation aux instances :

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

Réseaux d'acteurs :

UDAH PACT

Unités Territoriales Spécialisées du Conseil Général

DDASS

Autres services intervenant dans la LHI :

Service d'action sociale (auquel est rattaché le service gestionnaire des prestations extra-légales)

Service des prestations familiales

Service d'action sociale (auquel sont rattachés les contrôleurs)

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

Coordonnées :

MSA Cœur de Loire

Siège social

11, avenue des Droits de l'homme

45924 ORLEANS Cedex 9

Téléphone : 02.38.60.55.55

Télécopie : 02.38.60.56.80

Courriel : ???

<http://www.msa-coeur-de-loire.fr>

Personne(s) ressource :

Dominique CHEVENAUT

Assistante sociale spécialisée, référente thématique Précarité

✉ chevenaut.dominique@bcl.msa.fr

Emmanuelle GUILLOT

Assistante sociale spécialisée, référente thématique Logement

✉ guillot.emmanuelle@bcl.msa.fr

Nom de l'organisme : **Préfecture**

Service : *Direction des politiques interministérielles : Bureau de la cohésion sociale*

Intervient pour :

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Améliorer le logement | <input checked="" type="checkbox"/> Accompagner les locataires | <input type="checkbox"/> Accompagner les propriétaires bailleurs | <input type="checkbox"/> Accompagner les propriétaires occupants | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : coordination des services de l'Etat – Participation à la procédure d'insalubrité en cas d'expulsion locative |
|---|---|---|---|---|

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> insalubre | <input checked="" type="checkbox"/> indigne | <input type="checkbox"/> non décent |
|--|--|--|

Mission(s) :

Le Bureau de la cohésion sociale appartient à la Direction des politiques interministérielles de la préfecture. En matière de lutte contre l'habitat indigne, il assure la coordination des services de l'Etat, en particulier dans le cadre de trois dispositifs départementaux qui sont le contingent préfectoral de logements sociaux, la commission de médiation pour le droit au logement opposable (DALO) et la commission départementale de prévention des expulsions locatives. Par ailleurs, le Plan de lutte contre les marchands de sommeil, qu'il coordonne également, lui permet de suivre l'état d'avancement des arrêtés relatifs à l'habitat indigne pris dans le département au titre de la police administrative du préfet et du maire.

Modalités d'intervention :

• **Le contingent préfectoral de logements sociaux :**

Ce contingent est constitué de 30% du parc de logements sociaux (dont 5% sont réservés aux fonctionnaires). Il est utilisé en particulier pour des demandes issues de la commission DALO mais peut être sollicité pour le relogement de locataires dans le cadre de procédures d'habitat indigne pour lesquelles une interdiction d'habiter a été prononcée. Cette interdiction peut concerner des locaux frappés d'insalubrité irrémédiable, de péril (police du maire), ou des locaux inhabitables par nature, impropres à l'habitation compte tenu de l'usage qui en est fait ou encore en sur-occupation en connaissance de cause. Le Code de la construction et de l'habitat protège les occupants de bonne foi : ils ne peuvent être expulsés d'un logement relevant de ces catégories sans avoir reçu une offre de relogement par leur bailleur qui soit conforme aux textes (CCH : III du L.521-2). Dans ce cas, l'arrêté doit préciser la date à laquelle le logeur doit avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement qu'il doit avoir faite à l'occupant ; c'est cette date qui fait apparaître la défaillance éventuelle du propriétaire et permet au préfet - ou au maire dans le cas de péril - de se substituer à lui.

La saisine de la préfecture pour des cas de logements indignes peut provenir :

- **de rapports sociaux émanant d'organismes territoriaux** : le plus fréquemment c'est au travers des rapports sociaux que se fait la connaissance de logements indignes. Les signalements proviennent principalement du Conseil général (au travers des Unités Territoriales Spécialisées [UTS]) et des Centres Communaux d'Action sociale (CCAS), mais aussi d'associations comme ETAPE ou Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU). Dans ce cas, un contact est pris avec le service Santé-environnement de la DDASS afin de savoir si une procédure est déjà en cours (ou si le cas est signalé). Dans le cas contraire, une enquête est engagée par la DDASS si les désordres relèvent de la police du préfet.
- **de la DDASS** : Dès lors qu'un arrêté préfectoral est pris (pour de l'insalubrité, des locaux inhabitables par nature, impropres à l'habitation compte tenu de l'usage qui en est fait ou en sur-occupation en connaissance de cause) la Préfecture est destinataire d'une copie du courrier de la notification au propriétaire. En parallèle, la DDASS informe le bureau de la cohésion sociale qu'un relogement sur le contingent préfectoral pourra être nécessaire si le propriétaire ne remplit pas ses obligations.

• **La commission de médiation pour le Droit au Logement opposable (DALO) :**

Les recours pour le relogement sont présentés devant cette commission dont la DDE assure le secrétariat. Les motifs de recours sont variés : le fait d'habiter un logement insalubre en constitue un. Cependant, peu de logements insalubres sont découverts au travers de la commission DALO.

Lorsque le caractère prioritaire du relogement est lié à l'insalubrité, de la même façon que lors d'un signalement, le bureau de la cohésion sociale contacte la DDASS pour savoir si le logement fait déjà l'objet d'une procédure. Dans le cas contraire, une enquête est diligentée si les désordres relèvent de la police du préfet.

• **Les expulsions locatives :**

Le bureau de la cohésion sociale participe à la commission départementale de prévention des expulsions locatives qui a pour rôle, notamment, de formuler des avis auprès des instances décisionnelles qui sont le préfet, les organismes payeurs des APL pour le maintien ou la suspension de ces aides, et le fonds de solidarité pour le logement en matière d'aide financière ou d'accompagnement social (Décret du 26 février 2008 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, art. 5). Des situations d'habitat non décent peuvent être détectées au travers des dossiers examinés.

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

Plan de lutte contre les marchands de sommeil.

Le Bureau de la cohésion sociale assure ici encore un rôle de coordination et doit recenser l'état d'avancement de l'ensemble des arrêtés préfectoraux et municipaux relatifs à l'habitat indigne pris dans le département. Pour ce faire, il travaille en collaboration avec les services de la DDE (service Habitat) et la DDASS (service Santé Environnement) ainsi qu'avec le service de la préfecture chargé du contrôle de la légalité des arrêtés.

Participation aux instances :

PDALPD : participe aux actions 4.1 et 7
Commissions de prévention des expulsions locatives
Commission de médiation de la DALO

Réseaux d'acteurs :

Services sociaux du Département (Unités Territoriales Spécialisées) et des collectivités (CCAS)
Elus des communes du Loiret
DDE : service Habitat (dans le cadre des travaux d'office, du DALO et du Plan de lutte contre les marchands de sommeil)
DDASS : Service Santé-environnement (au titre des Arrêtés préfectoraux relatifs à l'habitat insalubre ou indigne, ainsi que pour les expulsions locatives et le Plan de lutte contre les marchands de sommeil)

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

Secrétariat Général : Direction des collectivités locales et de l'aménagement :
Bureau de l'Aménagement et des Risques Industriels

Cabinet : *Service Interministériel Régional des Affaires Civiles de Défense et de Protection Civile (SIRACEDPC)*

Coordonnées :

Préfecture du Loiret
Direction des Politiques Interministérielles – Bureau de la cohésion sociale
181 rue de Bourgogne
45042 Orléans cedex 1

Téléphone : 02 38.81.40.00

Télécopie : 02 38.53.32.48

<http://www.loiret.pref.gouv.fr/>

Personne(s) ressource :

Patrick DONNADIEU
Chef du bureau de la cohésion sociale
Téléphone (Bureau de la cohésion sociale) : 02.38.81.43.18

Nom de l'organisme : SACICAP LA RUCHE (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété LARUCHE)

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre indigne non décent

Mission(s) :

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

- la construction de logements en accession à coût maîtrisé (maisons à 15€/ jour, Pass Foncier, PSLA...),
- la mise en œuvre de Missions Sociales qui consistent en une aide à l'accession à la propriété des personnes très modestes et au maintien dans leur logement des propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

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

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

Modalités d'intervention :

• Les bénéficiaires des aides de la SACICAP :

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

• L'accompagnement de la SACICAP dans la réalisation des projets :

La connaissance des personnes susceptibles de bénéficier des prêts aidés de la SACICAP provient de divers partenaires : l'ADIL, l'UDAH PACT, Urbanis, le CIL Valloire, l'Agglomération d'Orléans Val de Loire, les Coopératives d'HLM,... Aujourd'hui, une dizaine de conventions existent et la SACICAP essaie d'en signer de nouvelles afin de multiplier ses possibilités d'intervention et d'aide envers les publics en difficulté. Tous ces partenaires font appel à la SACICAP en dernier recours lorsque l'ensemble des financements disponibles par ailleurs ne suffisent pas à l'aboutissement d'un projet.

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

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

Participation aux instances :

PDALPD : participe aux actions 5 et 9

Réseaux d'acteurs :

ADIL
CIL VALLOIRE
UDAH-PACT
Urbanis
Unités Territoriales Spécialisées du département

Perspectives de partenariats prochains avec l'Agglomération Orléans Val de Loire, l'UDAF, avec l'UNPI pour l'amélioration de l'habitat et la sortie d'insalubrité, et avec la commission de surendettement de la banque de France.

Coordonnées : SACICAP LA RUCHE
33, Rue Faubourg de Bourgogne
BP 51557
45005 Orléans

Téléphone : 02 38 54 32 10
Télécopie : 02 38 54 10 43

http: <http://www.groupe-arcade.com>

Personne ressource :

Sandrine QUEFFELEC,
Chargée de développement et de gestion des missions sociales
✉ squeffelec@franceloire.fr

Nom de l'organisme : **Ville d'Orléans**

Service : *Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS)*

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre** **indigne** **non décent**

Mission(s) :

Placé sous la double autorité du Maire et du Préfet, le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) d'Orléans intervient sur le territoire de la Ville.

En matière d'habitat dégradé, il est chargé de faire appliquer la police du préfet pour les procédures liées à la lutte contre l'habitat insalubre régie par le Code de la santé publique et celle du maire concernant l'habitat indigne. Il n'a pas de compétence relative au logement non décent.

Modalités d'intervention :

• **Au niveau du logement :**

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

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

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

• **Auprès des occupants :**

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

• **Auprès des propriétaires :**

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

Participation aux instances :

PDALPD

Comité technique insalubrité mis en place dans le cadre du PIG « loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et insalubrité »

CODERST

Réseaux d'acteurs :

Aucun partenariat formalisé n'existe aujourd'hui.

- **Au niveau du logement :**
DDASS et Préfecture pour les procédures relevant du logement insalubre.
Agglomération Orléans Val de Loire (dans le cadre du PIG « loyers maîtrisés, lutte contre la vacance et insalubrité »)
- **Pour les occupants :**
ADIL
Services sociaux de la Ville (CCAS) ou du Département (Unité Territoriale de Solidarité)
UDAF
Bailleurs sociaux : sollicités en cas de nécessité de relogement.
- **Pour les propriétaires :**
ADIL
Anah
Maison de l'habitat

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

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

Coordonnées :

Ville d'Orléans

Service Communal d'Hygiène et de santé

4, quai du Châtelet

45000 ORLEANS

Téléphone : 02.38.79. 24 05

Télécopie : 02.38.79.28.07

Courriel : dd@ville-orleans.fr

<http://www.ville-orleans.fr>

Personne(s) ressource : Nelly BONNEFOY, Directrice

Franck GAUVRIT, Inspecteur de salubrité

nbonnefoy@ville-orleans.fr

fgauvrit@ville-orleans.fr

Nom de l'organisme : SIRES du Loiret (Service Immobilier Rural et Social)

Intervient pour :

■ Améliorer
le logement

■ Accompagner
les locataires

■ Accompagner les
propriétaires
bailleurs publics et privés

■ Accompagner les
propriétaires
occupants

■ Autre : Prêt pour
les personnes à
faibles ressources

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

■ insalubre

■ indigne

■ non décent

Mission(s) :

Créé le 4 mai 2007 sur initiative de l'UDAH-Pact et de nombreux partenaires locaux, le SIRES est un outil de gestion locative au service des politiques sociales et territoriales. Association régie par la loi 1901, elle est également soumise à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations (vente, achat, gestion...) portant sur les biens d'autrui (dite Loi Hoguet). Le périmètre d'intervention du SIRES est départemental. De multiples partenaires participent à son conseil d'administration : le Conseil général au titre du Fond Unifié pour le Logement, l'UDAF, la Maison de l'Habitat, l'UNPI, la CAF, l'Agglomération d'Orléans Val de Loire, Habitat et Humanisme, le CIL Valloire... L'Anah et l'ADIL y participent en tant que conseillers techniques.

Les objectifs assignés au SIRES sont de :

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

Modalités d'intervention :

• Auprès des propriétaires bailleurs (publics ou privés) :

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

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

Le SIRES a signé en 2009 une convention avec l'UNPI afin de pouvoir atteindre un public de bailleurs plus important pour les inciter à passer par du logement conventionné.

• Auprès des locataires :

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

• Quelques données pour 2008 après 5 mois de fonctionnement :

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

- **Lien avec l'habitat dégradé :**

Le SIRES ne prend pas en gestion un logement qui relèverait de la non décence, de l'indignité ou de l'insalubrité. Si des travaux sont prévus afin de remédier à des dégradations de cet ordre, un mandat peut être signé mais la location ne pourra avoir lieu qu'après réalisation effective des travaux. Dans ces cas, le SIRES renvoie le propriétaire vers l'UDAH-Pact pour un accompagnement des propriétaires privés afin de pouvoir bénéficier des aides de l'Anah. A l'inverse, l'UDAH-Pact est une source de connaissance de propriétaires ayant des logements à conventionner pour le SIRES.

Participation aux instances :

PDALPD : participe aux actions 4 et 5

Réseaux d'acteurs :

Services sociaux des communes (CCAS) et du Département (Unités Territoriales de Solidarité)
UDAH-Pact
Maison de l'Habitat
Associations : ETAPE, AHU, Aidaphi, Imanis
Association Habitat et Humanisme
ADIL
UNPI

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

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

Non concerné

Coordonnées : SIRES du Loiret
4, rue de Patay
45000 Orléans

Téléphone : 02 38.77.87.27
Télécopie : 02 38.77.84.90

Personne(s) ressource :

Christine BOISORIEUX,
Chargée de gestion immobilière
✉ sires45@orange.fr

Nom de l'organisme : UDAH-PACT (Union Départementale d'Aménagement et d'Habitat-PACT)

Intervient pour :

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

Intervient dans la lutte contre l'habitat :

- insalubre indigne non décent

Mission(s) :

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

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

Dans le cadre de la LHI, l'UDAH-PACT participe à la mise en œuvre des politiques d'amélioration de l'habitat et de développement de logements à loyers maîtrisés mises en place par les acteurs institutionnels que sont l'Etat et les collectivités territoriales au travers des OPAH en qualité d'opérateur technique. Elle intervient également auprès des particuliers en les accompagnant dans la réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration de leurs logements.

Modalités d'intervention :

❖ Prestations techniques réalisées pour les partenaires :

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

Pour la **CAF** :

La CAF a confié pour 2009 une prestation de contrôle de la décence des logements ouvrant droit aux APL à l'UDAH-PACT. L'UDAH-PACT réalise alors une visite diagnostic à l'aide d'une grille d'évaluation de la décence (appelée « Domodécence » établie par la fédération des PACT) et remet un rapport de visite au mandataire.

❖ Accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs :

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

• Cas des territoires couverts par des OPAH, sur lesquelles l'UDAH-PACT est opérateur :

Les propriétaires habitant dans un territoire couvert par une OPAH bénéficient : de subventions plus importantes pour la réalisation de leurs travaux d'amélioration de l'habitat car elle comprennent à la fois les aides à la pierre de l'Etat gérées par les délégataires locaux mais aussi les financements dédiés des collectivités maîtres d'ouvrage des OPAH, mais aussi d'un accompagnement qui est assuré par un opérateur⁶.

⁶ L'opérateur n'est pas systématiquement l'UDAH-PACT : Urbanis intervient également sur plusieurs OPAH mises en œuvre dans le Loiret.

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

- la réalisation d'un diagnostic technique du logement permettant de définir les travaux à réaliser et d'estimer l'enveloppe financière nécessaire,
- l'information du propriétaire des différentes aides auxquelles il peut prétendre,
- la préparation et transmission du dossier de demande de subvention pré-instruit à l'Anah,
- et le suivi du paiement des travaux au propriétaire (A réception des factures, l'UDAH les transmet à l'Anah pour remboursement du propriétaire).

Les taux de subventions dédiées à la réalisation des travaux sont majorés pour les logements indignes (cf. fiches Anah, Conseil général et Agglomération Orléans Val de Loire). Ainsi, lors du diagnostic-conseil, l'UDAH-PACT utilise une grille de diagnostic qui permet de déterminer si les désordres constatés dans le logement relèvent de la catégorie du logement non décent, ou indigne (ou encore de la catégorie « très dégradé » définie par l'Anah en 2009). Un rapport de visite est réalisé, avec le récapitulatif des désordres constatés. Il est remis au propriétaire. Si le propriétaire souhaite engager des travaux et bénéficier de subventions (en s'engageant à respecter les conditions du conventionnement avec l'Etat : cf. fiche Anah), l'UDAH-PACT pré-instruit alors le dossier de demande de subvention pour le compte du particulier et l'adresse à l'Anah.

- **Cas des territoires non couverts par des OPAH :**

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

- ❖ **Relais pour les partenaires locaux intervenant dans la LHI :**

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

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

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

Participation aux instances :

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

Réseaux d'acteurs :

Anah
Maison de l'Habitat (assure l'animation du PIG de l'Agglomération d'Orléans Val de Loire)
Conseil général
Agglomération Orléans Val de Loire
La SACICAP Laruche

Coordonnées :

à Orléans : 4, Rue de Patay 45000 Orléans Téléphone : 02 38. 77.84.89	à Montargis : 10, Rue du Bon Guillaume 45200 MONTARGIS Téléphone : 02 38. 93.27.98
--	---

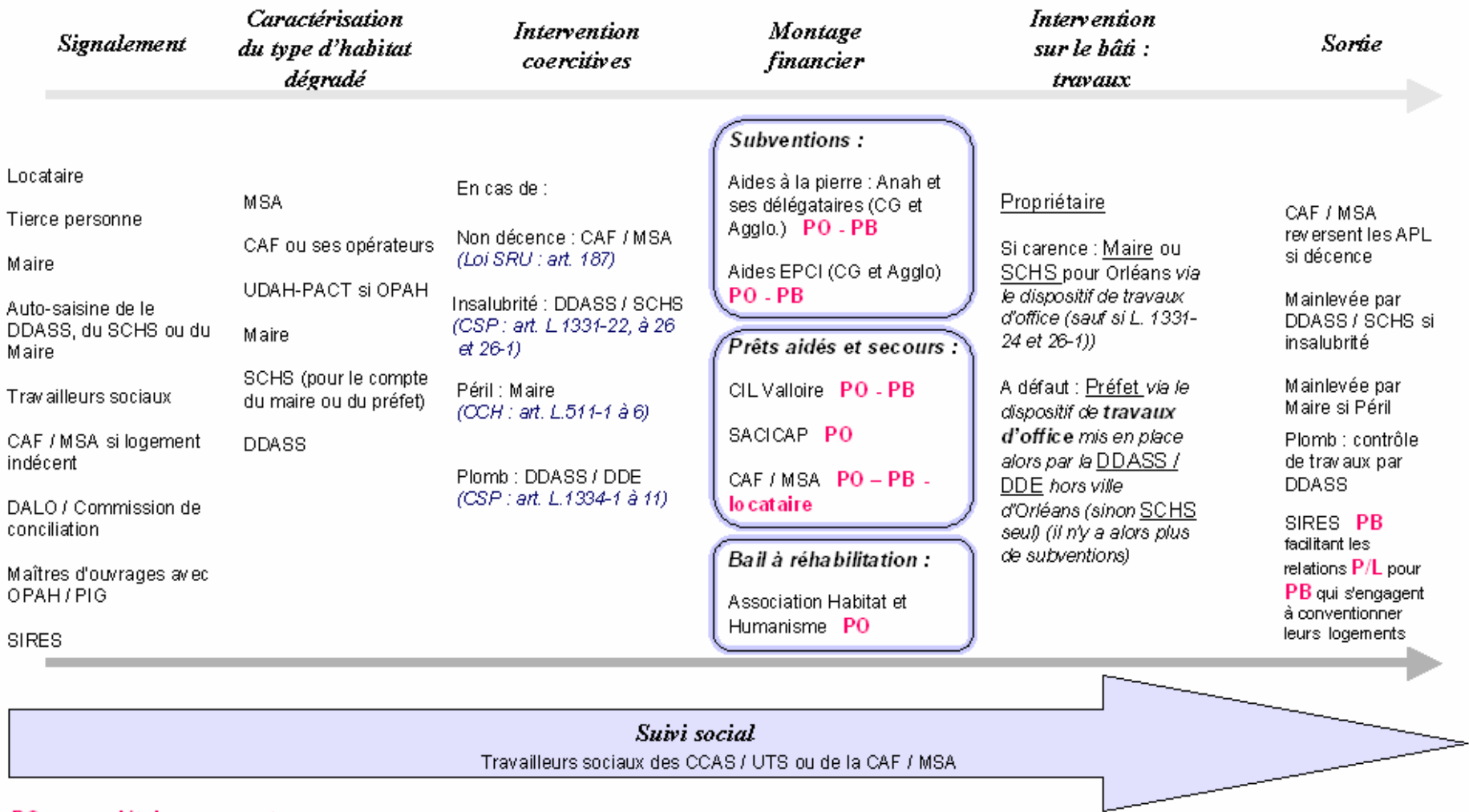
courriel : udahpact45@orange.fr

<http://www.hdpact45.com/>

Personne(s) ressource :

Monsieur TROUBAT,
Directeur de l'UDAH-PACT du Loiret

ANNEXE 8 : Schéma de la chronologie des interventions des partenaires en matière de LHI



Suivi social
Travailleurs sociaux des CCAS / UTS ou de la CAF / MSA

PO : propriétaire occupant
PB : propriétaire bailleur
L : lo cataire