

REUNIONS LOGEMENT 2010 - 2011



Agence Départementale d'Information sur le Logement

REUNIONS LOGEMENT 2010 - 2011

Ordre du jour:

- Habitat indigne
- Les aides au logement de l'ANAH

Le logement indigne dans le GERS

Définition du logement indigne:

Locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage ainsi que les logements exposant leurs occupants à des risques pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé

Cette définition concerne tout type d'occupation

Le logement indigne dans le GERS

Les différentes situations:

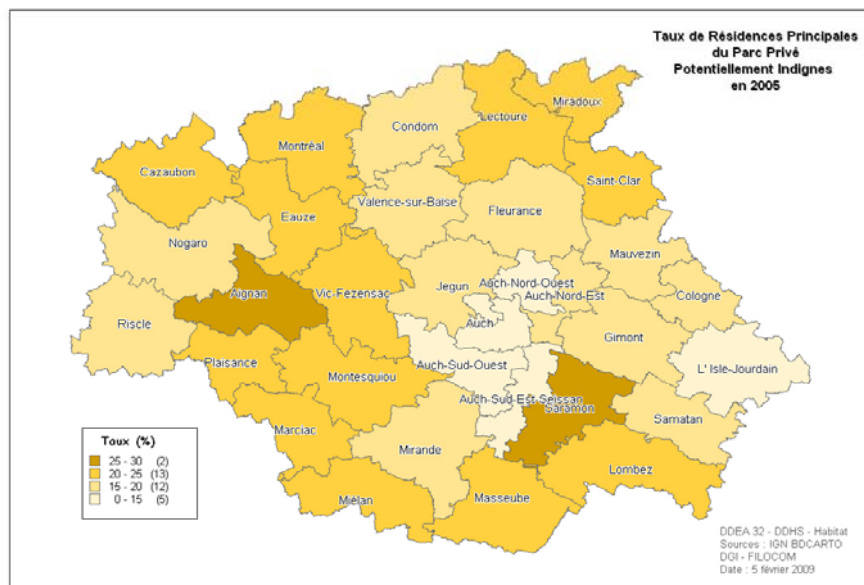
- insalubrité
- plomb
- édifice menaçant ruine
- non décence

Le logement indigne dans le GERS

Le parc potentiellement indigne :

Une approche statistique à partir du croisement des données du classement cadastral 6 à 8 des logements (en mauvais état) et les ressources des occupants

Le logement indigne dans le GERS



HABITAT INDIGNE

Les notions

LES NOTIONS

Définition légale
Article 84 de la loi de mobilisation pour le
logement et la lutte contre l'exclusion -
« loi MLLE » du 25 mars 2009

« constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé »

LES NOTIONS

Notion globale visant:

- **locaux et installations utilisés à des fins d'habitations et impropres par nature à cet usage :**

- caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, garages, cabanes...
- locaux non construits en dur (les locaux précaires ou de fortune).

- **logements** (ou bâtiment dans lequel ils sont situés) dont l'état porte **atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants.**

LES NOTIONS

Qu'est ce que l'habitat indigne ?

Les notions

Les autorités compétentes

Non décence	Tribunal d'instance
Manquement au RSD	Maire
Insalubrité	Préfet
Péril	Maire
Situation de sur occupation	
Immeuble non destiné	Préfet
à l'habitation	

LES NOTIONS

La non décence

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

→ Le logement doit comporter certains éléments d'équipement et de confort



- une installation permettant un **chauffage normal**
- un **WC intérieur**
- des installations d'évacuation des eaux ménagères munies de **siphon**

→ Le logement doit satisfaire à des normes de surface ou de volume



Pièce principale : surface habitable d'au moins **9 m²** et hauteur sous plafond d'au moins **2,20 m** ;
ou volume habitable d'au moins à **20 m³**

→ Le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la **sécurité physique** et de la **santé des locataires**



les menuiseries et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent **protéger le logement contre les infiltrations d'eau dans l'habitation**

LES NOTIONS

La salubrité publique (Infraction au RSD)

Au titre **de sa police de salubrité publique**, le maire est compétent pour connaître des violations aux règles d'hygiène telles que les infractions au règlement sanitaire départemental

Infractions fréquentes :

- absence ou insuffisance de ventilation
- insuffisance de chauffage
- présence d'humidité
- Installation électrique vétuste

Le manquement à ces règles n'entraîne pas un danger grave et imminent

Les critères de décence et ceux du RSD sont parfois similaires.

Ce qui offre, dans ce cas, à l'occupant le bénéfice de deux actions différentes

Illustrations



L'insalubrité

L'insalubrité regroupe les situations où **il y a danger pour la santé** des occupants ou des voisins du fait de l'état de l'immeuble ou de ses conditions d'occupation

L'insalubrité regroupe les situations d'habitat **les plus dégradées**

Désordres récurrents : humidité importante, absence d'eau potable, peintures au plomb, électricité dangereuse...

Elle résulte souvent d'un ensemble de dysfonctionnements affectant du bâti ancien (structure du bâtiment, équipements, entretien...)

Deux sortes d'insalubrités :

→ **remédiable** lorsque des travaux de remise aux normes sont possibles.

→ **irréremédiable** lorsque la réparation des désordres serait plus coûteuse que la reconstruction du logement lui-même ou lorsque il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin

LES NOTIONS

Illustrations



LES NOTIONS

Le péril

Le péril regroupe les situations où **il y a danger pour la sécurité** d'un bâtiment.

Le danger doit émaner de l'édifice lui-même et non d'un événement naturel extérieur

Deux types de péril :

→ **ordinaire** lorsque le danger n'est pas susceptible de se réaliser dans un avenir immédiat

→ **imminent** lorsque le danger est susceptible de se réaliser dans un avenir immédiat

LES NOTIONS

Illustrations



HABITAT INDIGNE

Le rôle des autorités publiques



LE RÔLE

La compétence du Maire:

1/ le Péril

(articles L511-1 à L511-4 CCH et R511-1 à R511-12 CCH)

Article L511-1 du CCH

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Outil : Arrêté de péril ordinaire ou Arrêté de péril imminent

LE RÔLE

La compétence du Maire :

2/ l'atteinte à la salubrité publique

Article L2212-1 du CGCT

Le maire est chargé, sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, de la police municipale, de la police rurale et de l'exécution des actes de l'Etat qui y sont relatifs.

Article L2212-2 du CGCT

La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques.

Article L1421-4 du CSP

Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève :
De la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre 1er du titre 1er du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances.

Outil : Mise en demeure du responsable des désordres

LE RÔLE

Compétence du préfet :

Saturnisme

Plomb accessible dans les peintures ou Revêtements

Insalubrité

Article L.1331-26 du Code de la Santé Publique Et suivants

Peut relever de la compétence du Maire, lorsque la commune est dotée d'un service communal d'hygiène et de sécurité.

Outil : Arrêté d'insalubrité réparable ou irrémédiable

Autres risques

Saturnisme (plomb), amiante, radon, risques émergents (qualité de l'air intérieur...)

Le maire

Manquement à la salubrité : la procédure

Saisine du maire par un tiers (locataires...). Convocation écrite

Enquête : examen du logement/aux normes sanitaires (RSD - titre 2*)
Rapport de visite

Mise en demeure, assortie de délais, adressée au propriétaire (LR - AR)

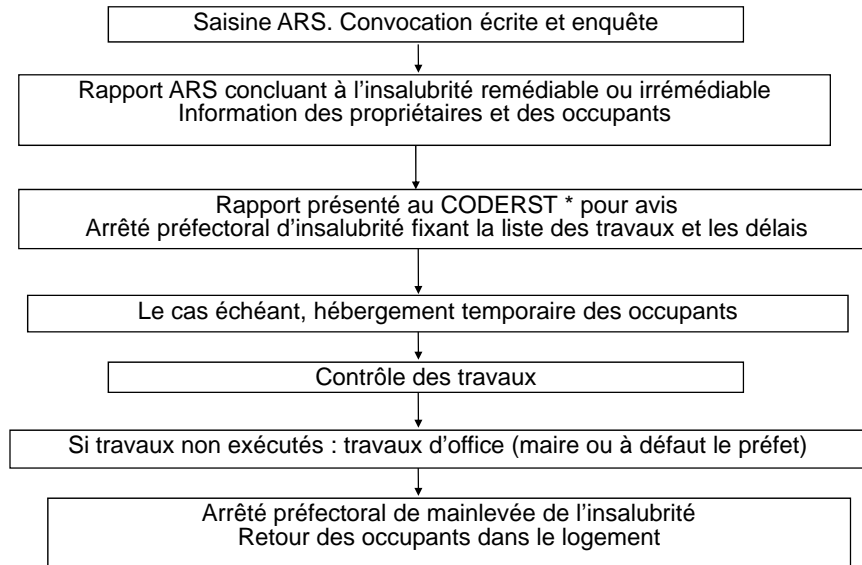
Information du pôle départemental LHI (DDT Auch)

Contrôle des travaux

Si la mise en conformité n'est pas faite ou reste partielle, engagement de poursuites contentieuses à l'encontre du propriétaire

Règlement sanitaire départemental

Le préfet Déclaration d'insalubrité : la procédure



* : Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques

Autres compétences du préfet (au titre du CSP)

- Habitation dans des **caves**, sous-sols, combles et pièces **dépourvues d'ouverture** sur l'extérieur ;
- Locaux **impropres** à l'habitation (garage, hangar...) ;
- Danger lié à la **densité** d'occupation ou à l'**utilisation** faite ;
- **Danger ponctuel imminent** pour la santé publique (urgence) : exécution immédiate de mesures d'hygiène (avec le maire). Article L. 1311-4 du CSP.

Conséquences possibles de l'insalubrité sur la santé et la sécurité

- pathologies liées notamment aux déficiences concernant le chauffage, la ventilation, l'humidité, les moisissures (allergies)
- intoxications : mono-oxyde de carbone, peintures au plomb...
- accidents (électricité, appareils à combustion, escaliers, etc.)
- influence négative sur la santé psychologique des occupants et les résultats scolaires



GUIDE DE TRAITEMENT DES PLAINTES HABITAT



Guide envoyé à toutes les communes en 2006.

HABITAT INDIGNE

Protection des occupants

LE DROIT LOCATIF

La durée du bail

Un bail d'habitation d'un logement vide a une durée de :

- 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique,
- 6 ans lorsque c'est une personne morale.

A l'issue de ces délais, le bail est automatiquement reconduit pour la même durée. (sauf congé d'une partie).

Attention ces règles ne concernent pas la location de logements meublés

Le congé

La partie qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer l'autre en lui adressant un congé et en respectant un préavis.

CONGE DU BAILLEUR EN FIN DE BAIL

Préavis de 6 mois.

Le congé est valable s'il est justifié soit par :

- la décision de reprendre ou vendre le logement,
- un motif légitime et sérieux (le défaut de paiement du loyer par exemple).

LE CONGE DU LOCATAIRE A TOUT MOMENT DU BAIL

Préavis de 3 mois en principe.

Sous certaines conditions, réduction du préavis à un mois.

Les congés doivent être donnés par lettre RAR ou acte d'huissier

Attention ces règles ne concernent pas la location de logements meublés

La protection propre aux procédures d'habitat indigne

Art L 521-1 CCH

L'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Non décence

La protection n'existe qu'avec un jugement du Tribunal d'instance

Le locataire a droit à la mise en conformité de son logement

Le locataire peut obtenir suspension ou diminution de son loyer

Le locataire peut obtenir des dommages et intérêts pour troubles de jouissance

Le locataire peut être dispensé du respect du délais de préavis à partir du moment ou il peut apporter la preuve de la non décence de son logement

2. LE RSD

Le bailleur est mis en demeure par le Maire d'exécuter les travaux prescrits dans un délai fixé.

S'il ne le fait pas, le bailleur peut être condamné par une amende pénale.

Lorsque les désordres constatés constituent des manquements aux critères de décence, le signalement aux organismes verseurs de l'aide au logement peut constituer un moyen de pression envers le propriétaire bailleur :
Suspension du tiers payant

Le suivi des logement ayant fait l'objet d'une mise en demeure pour manquement au RSD est important afin d'éviter la relocation en l'état

L'occupant a donc tout intérêt si la mise en demeure adressée au bailleur par le maire est restée sans réponse, d'agir sur le fondement de la non décence devant le Tribunal d'instance

3. Insalubrité / Péril

Protection des occupants forte découlant de la prise de l'arrêté de péril ou d'insalubrité

Principe de la poursuite des contrats en cours.

L'arrêté n'a pas pour effet de résilier le contrat.

Le bailleur ne peut délivrer aucun congé à compter de la notification de l'arrêté

Le locataire est dispensé du respect du délai de préavis. (Cass, 2/05/2007)

Le bail est prorogé du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification ou de l'affichage jusqu'au premier jour du mois suivant la notification de la main levée de l'arrêté

Le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois suivant la notification ou l'affichage de l'arrêté. Les charges restent dues par le locataire au cours de cette même durée

Insalubrité / Péril

Droit à hébergement et au relogement

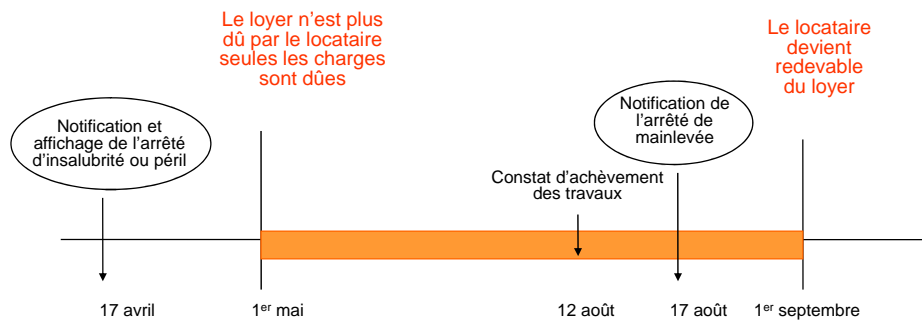
En cas **d'interdiction temporaire d'habiter**, qui a pour conséquence une période de travaux, le **bailleur a l'obligation d'héberger son locataire et d'en supporter la charge financière.**

En cas **d'interdiction définitive**, le **bailleur doit proposer une offre de relogement à son locataire.**

Cette offre doit être conforme c'est-à-dire répondre à ses besoins et possibilités. Il est également tenu de payer **une indemnité d'un montant égal à 3 mois** du nouveau loyer pour couvrir les frais de réinstallation

L'arrêté d'insalubrité ou de péril pose un délai pendant lequel le bailleur doit remplir cette obligation. Passé ce délai, le propriétaire est considéré comme défaillant

Suspension des loyers



Tout loyer versé par le locataire pendant cette période est indû et doit lui être restitué ou déduit des loyers à venir

La période de prorogation du bail est la même que la période de suspension du loyer

Lorsque le bailleur fait preuve de carence, qu'en est-il du relogement ou de l'hébergement de l'occupant ?

C'est l'autorité publique (mairie, préfecture) à l'origine de la procédure qui doit palier la carence du propriétaire et prendre en charge cette obligation.

Elle le fait aux frais du propriétaire.

Lorsque l'arrêté vise un immeuble situé dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, c'est la personne publique à l'initiative de cette opération qui supporte cette obligation

Le preneur peut il refuser une offre de relogement ou d'hébergement ?

Il peut refuser les offres qui ne sont pas conformes à ses besoins et possibilités. Sauf lorsqu'il s'agit d'un hébergement de courte durée.

S'il refuse 1 offre correspondant à ses besoins et possibilités faite par le bailleur ou 3 offres faites par la collectivité publique, dans ce cas le tribunal d'instance peut être saisi pour résiliation du bail et procédure d'expulsion.

Le Pôle de lutte contre l'Habitat Indigne du Gers

Son rôle:

piloter et animer la politique de lutte

Son champs d'action:

Suivi du repérage des situations et des interventions sur les logements occupés

Le Pôle de lutte contre l'Habitat Indigne du Gers

Son organisation:

Un comité de pilotage et un comité technique en charge de l'examen des situations complexes

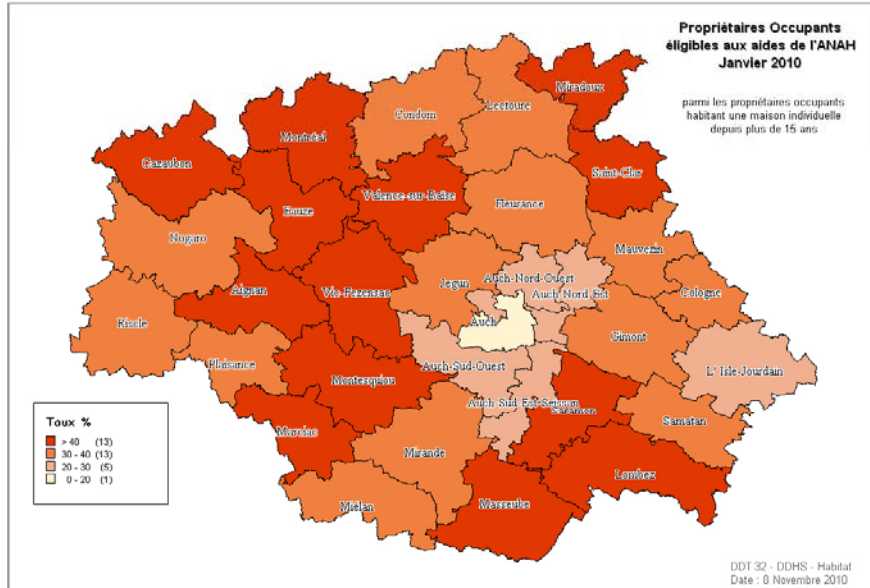
Son plan d'actions:

- formation, information
- repérage
- mobilisation des acteurs de terrain

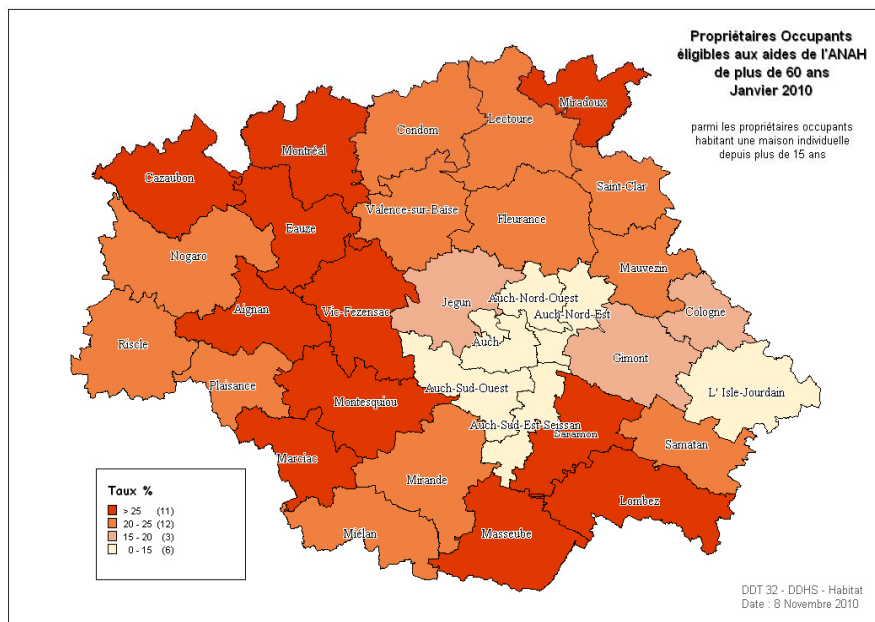
Les aides de l'ANAH

- quelques caractéristiques du parc privé
- évolution du nombre de dossiers financés et approche des types de travaux aidés
- présentation de la réforme des aides
- le programme national « habiter mieux »

Les aides de l'ANAH

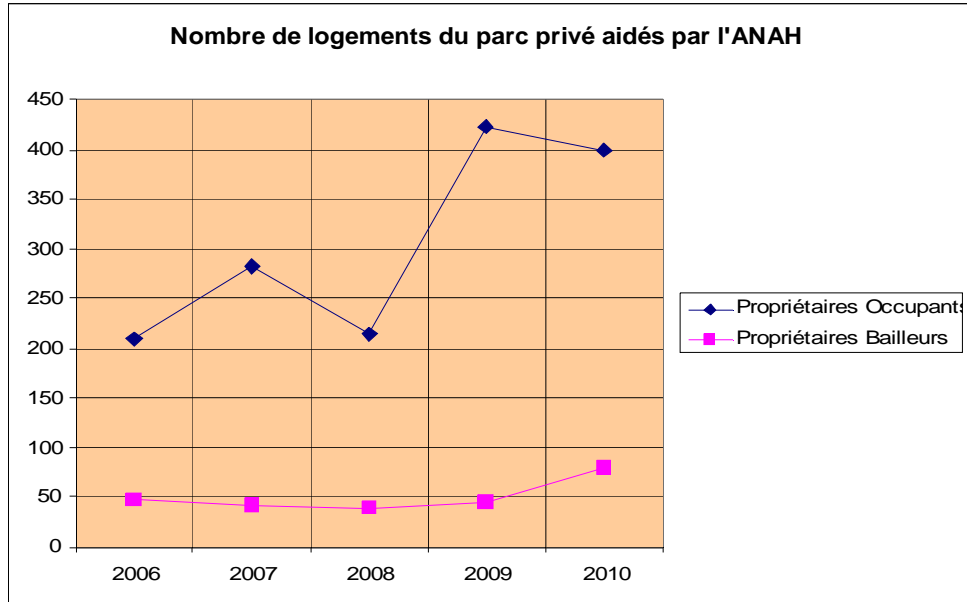


Les aides de l'ANAH

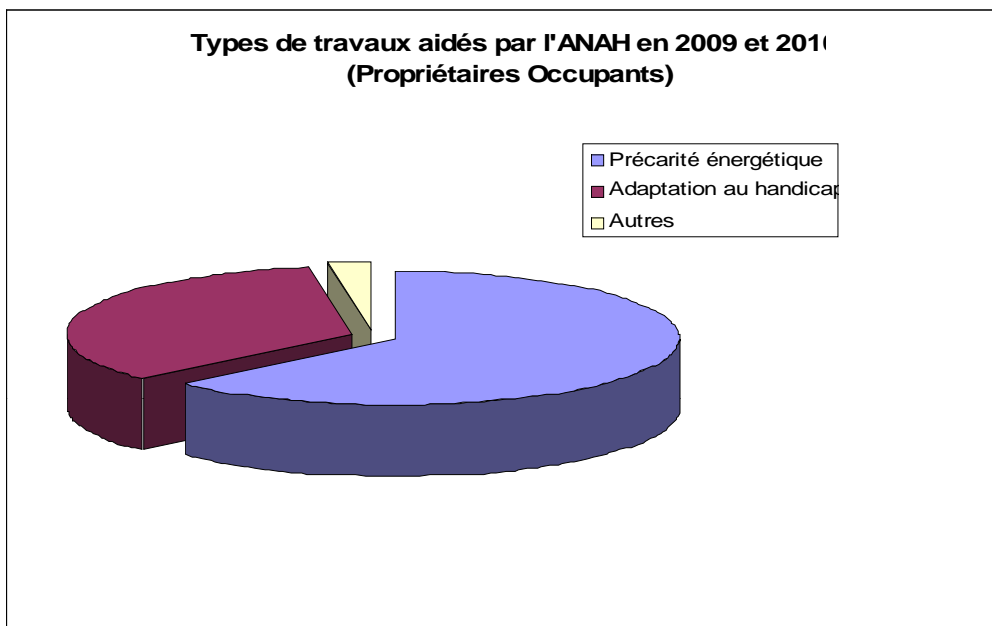


S

Les aides de l'ANAH



Les aides de l'ANAH



La réforme des aides de l'ANAH

4 grands axes:

- rééquilibrer les aides en faveur des propriétaires occupants aux ressources modestes
- recentrer les aides sur les logements les plus dégradés
- promouvoir la réhabilitation thermique des logements
- revaloriser l'ingénierie d'accompagnement notamment des propriétaires occupants

Qui se déclinent sur 3 domaines d'intervention

La réforme des aides de l'ANAH

1er domaine - pour les propriétaires occupants, priorité à la précarité énergétique et à l'adaptation au vieillissement

- revalorisation des plafonds de travaux
- ciblage des aides à la perte d'autonomie
- bonification des aides pour les travaux d'économie d'énergie avec la mise en place d'une prime Etat

La réforme des aides de l'ANAH

2ème domaine - pour les propriétaires bailleurs: ciblage sur les opérations lourdes

- recentrer les aides et limiter ainsi les sur-financements
- un taux d'intervention et un plafond de travaux en fonction de l'état de dégradation du logement
- un conventionnement systématique de ces logements

La réforme des aides de l'ANAH

3ème domaine - l'ingénierie

- Financer davantage les études préalables aux collectivités pour mieux cerner les problématiques locales
- mieux accompagner les destinataires des aides en renforçant les prestations d'ingénierie en opération programmée (OPAH, PIG) ou en dehors.

Le programme national «Habiter mieux»

Un objectif de traitement de 300 000 logements de propriétaires occupants à revenu modeste en situation de forte précarité énergétique d'ici 2017 correspondant à 20 000 logements sur Midi-Pyrénées

Le programme national «Habiter mieux»

- une intervention financière sous forme de prime en complément de l'aide de l'ANAH de 1 100€ à 1 600€ si majoration de cette aide par les collectivités locales
- une prime complémentaire par logement traité au titre de l'ingénierie

Le programme national «Habiter mieux»

Des aides conditionnées à la signature
avec les départements d'un contrat local
d'engagement (fait) ou de protocoles
territoriaux avec les collectivités locales