DEPARTEMENT
DE L'ALLIER

ARRONDISSEMENT
DE VICHY

VICHYCOMMUNAUTÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 20 décembre 2017

Nombre de Conseillers :

En exercice : 75
Présents : 67
Votants : 72 (dont 5 procurations)

N°29

OBJET :

POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

SIGNATURE CONVENTION (2018-2023)

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture le : - 3 JAN. 2018

Publiée ou notifiée le : - 3 JAN. 2018

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY - F. SZYPULA – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - R. MAZAL (de la délibération n°1 à la délibération n°31 et de la délibération n°33 à la délibération n°47) - C. BENOIT (à partir de la délibération n°32) - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES – P. MONTAGNER - I. DELUNEL – J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. DUBESSAY – N. RAY (à partir de la délibération n°6) – J. ROIG - J.M. GUERRE – J.P BLANC - C. CATARD – C. SEGUIN – F. SEMONSUT – P. COLAS - R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE (de la délibération n°1 à la délibération n°17 et de la délibération n°19 à la délibération n°47) – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN – F. HUGUET - P SEMET (de la délibération n°1 à la délibération n°10 et de la délibération n°13 à la délibération n°39) - JY. CHEGUT (de la délibération n°1 à la délibération n°28 et de la délibération n°30 à la délibération n°47) – MC. VALLAT – M. MORGAND – JM. BOUREL - N. COULANGE – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – C. DUMONT – F. BOFFETY – M. GUYOT – J. BLETTERY- M. MERLE - C. BOUARD – P. BONNET – C. GRELET (à partir de la délibération n°2) – C. MALHURET – G. MAQUIN (à partir de la délibération n°2) - E. VOITELLIER (à partir de la délibération n°2) – YJ. BIGNON - B. KADJAN - MC. STEYER – JJ. MARMOL - M. JIMENEZ - S. FONTAINE – W. PASZKUDZKI - MO. COURSOL - JL GUITARD - F. SKVOR - C. POMMERAY - M.J. CONTE – C. LEPRAT – JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration :

Mme C. BENOIT à F. AGUILERA (jusqu'à la délibération n°31), Vice-Présidente.

Mme et M. J. COGNET à MC. VALLAT - H. DUBOSCQ à JS. LALOY - JM. LAZZERINI à JD. BARRAUD – M. CHARASSE à G. DURANTET – Conseillers Communautaires.

Absents excusés : MM. F. MINARD – J. JOANNET, Conseiller Communautaire.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le livre V du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à l'habitat indigne,

Vu le Code de la Santé Publique,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération, et plus particulièrement sa compétence «Equilibre social de l'habitat »,

Vu la délibération n°14 du Conseil Communautaire du 24 Juin 2010 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2010/2015 de Vichy Val d'Allier, prorogé de deux ans par délibération N°22 du Conseil Communautaire du 30 Juin 2016,

Vu les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat portées par Vichy Communauté, ayant notamment pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et non décent,

Vu la délibération N°36 du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2013 approuvant la charte partenariale (2013/2017) « Agir contre l'habitat indigne et non décent dans le département de l'Allier »,

Vu la convention signée le 20 décembre 2016 avec la CAF visant à habiliter la Communauté d'Agglomération à dresser les constats de non décence afin de pouvoir suspendre le versement de l'allocation de logement aux propriétaires bailleurs indélicats,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (2017-2022) prévoyant notamment l'institutionnalisation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,

Considérant que la lutte contre l'habitat indigne et non décent constitue une priorité locale clairement affichée dans les 2 OPAH portées par Vichy Communauté,

Considérant que la convention (2018-2023) s'inscrit dans le prolongement de la charte partenariale, signée en 2013 par la Communauté d'Agglomération, ayant permis de clarifier les processus opérationnels de repérage et de traitement des situations de mal logement ; considérant que cette convention a pour objet de fédérer, de mobiliser, et d'impliquer tous les acteurs, d'établir un protocole clair (repérage, accompagnement personnalisé, financement des travaux, etc), de structurer un réseau d'experts et de personnes ressources, d'assurer un réel suivi et pilotage de lutte contre l'habitat indigne et non décent dans le département de l'Allier,

Propose au Conseil Communautaire :

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer la convention « 2018/2023 » ci-annexée visant à préciser les modalités de fonctionnement du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) de l'Allier,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

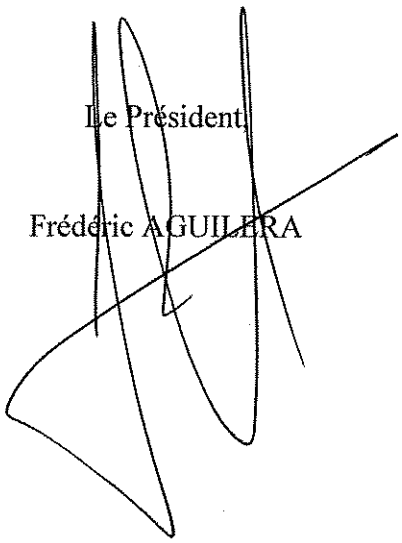
. adopte les propositions ci-dessus,
. charge Monsieur le Président et Monsieur le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....

Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 20 décembre 2017.
Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE
L'ALLIER

Allier le Département

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de l'Allier

Convention 2018-2023

Agence nationale de l'habitat Anah

ars Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes

VICHY
VILLE DE VICHY

MONTLUÇON

NÉRIS LES BAINS

ALLOCATIONS FAMILIALES
Caf de l'Allier

msa santé famille retraite services
L'essentiel & plus encore

Moulins Communauté
Ensemble, construisons notre avenir

Montluçon COMMUNAUTÉ

VICHYCOMMUNAUTÉ

PROCIVIS
BOURGOGNE SUD • ALLIER

ADM03
ASSOCIATION DES MAIRES ET DES PRÉSIDENTS D'EPCI DE L'ALLIER

AMRF
Association des Maires Ruraux de France

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est composé des membres suivants :

L'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentés par Monsieur Pascal SANJUAN, Préfet de l'Allier,

Le Conseil départemental de l'Allier représenté par Monsieur Claude RIBOULET, Président du Conseil départemental,

L'Agence Régionale de Santé d'Auvergne-Rhône-Alpes représentée par Madame Christine DEBEAUD, Directrice de la délégation départementale de l'Allier,

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Vichy représenté par Monsieur Frédéric AGUILERA, Maire,

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Montluçon représenté par Monsieur Daniel DUGLERY, Maire,

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Néris-les-Bains représenté par Monsieur Alain CHAPY, Maire,

La Caisse d'Allocations Familiales de l'Allier représentée par Madame Christelle KISSANE, Directrice,

La Caisse de Mutualité Sociale Agricole Auvergne représentée par Monsieur Philippe PANEL, Président,

Moulins Communauté représentée par Monsieur Pierre-André PÉRISSOL, Président,

Montluçon Communauté représentée par Monsieur Daniel DUGLÉRY, Président,

Vichy Communauté représentée par Monsieur Frédéric AGUILERA, Président,

L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier représentée par Monsieur Bruno ROJOUAN, Président,

L'Association des Maires Ruraux de l'Allier représentée par Monsieur Dominique BIDET, Président,

SACICAP PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier représentée par Monsieur Claude PHILIP, Président,

et

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier (ADIL03) représentée par Madame Catherine CORTI, Présidente.

Préambule

Avec un parc potentiellement indigne d'environ 7 000 logements en 2013, soit 4,6 % du nombre de résidences principales, une population vieillissante, des centre-bourgs et villes fragilisés, la Collectivité s'est dotée d'outils stratégiques pour coconstruire sa politique de l'habitat avec l'Etat et ses partenaires. Le Département a fait de l'habitat indigne, un axe fort de sa politique «sociale et habitat».

Le sujet de la lutte contre l'habitat indigne et non-décent constitue un enjeu majeur du 1er plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) approuvé par arrêté par le Département et le Préfet en date du 19/01/2015. Ce plan comporte cinq axes stratégiques dont le premier consiste à faire du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne une priorité de l'action publique.

Un des enjeux relatifs au parc privé, inscrit dans les plan locaux de l'habitat, est de rendre plus attractif le parc existant. Pour ce faire, celui-ci comprend un volet repérage des situations d'habitat indigne en définissant la politique d'intervention la plus pertinente, en précisant les objectifs et les moyens mis en œuvre.

Véritable outil d'aménagement du territoire, le Plan Départemental de l'Habitat (2017-2022), prévoit également de mener une stratégie habitat sur les centres-villes et centres-bourgs. Celle-ci repose sur des mesures concrètes, comme l'institutionnalisation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et également l'organisation d'un réseau d'expertise au service des projets (à destination des techniciens et des élus).

Afin d'assurer un réel suivi des logements indignes et d'harmoniser les procédures, une charte partenariale « *Agir contre l'habitat indigne et non décent dans le département de l'Allier*» a été signée pour la période 2013-2017.

La charte a permis d'organiser les actions à mettre en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne et non décent. Elle a précisé également les engagements de chaque signataire et a clarifié les processus opérationnels de repérage et de traitement, notamment coercitif des situations d'habitat «dégradé». Tous les partenaires de la charte avaient la faculté de faire un signalement dont ils avaient connaissance, au moyen d'une fiche de repérage harmonisée au niveau départemental (cf annexe 1). Les signataires s'engageaient à travers ce document à apporter une contribution active.

La charte a permis de formaliser et de structurer sur cinq ans un programme efficace de lutte contre le mal logement. Elle est composée de trois volets : la centralisation du repérage des logements indignes, le traitement amiable et incitatif avec le propriétaire occupant ou bailleur afin d'aboutir à un programme de travaux, l'impulsion des procédures coercitives en cas d'échec.

La charte a permis de fédérer, mobiliser et d'impliquer l'ensemble des acteurs de l'habitat indigne, d'établir un protocole clair dans le traitement des situations : repérage, accompagnement personnalisé, financement des travaux, activation des mesures coercitives (arrêté de péril, insalubrité...).

Toute la phase « amont » de l'action a été effectuée par le Conseil départemental, qui a animé le dispositif, centralisé et exploité l'ensemble des fiches de repérage des situations « présumées » d'habitat indigne détectées par les différents partenaires au contact des familles : travailleurs sociaux, collectivités, CAF, MSA, etc.

Un tableau de bord départemental partagé a été mis en place afin d'assurer une centralisation et une traçabilité de l'ensemble des logements potentiellement indignes identifiés. Dans ce cadre, près de 776 logements ont été repérés et suivis depuis sa mise en

place (577 logements locatifs et 199 logements de propriétaires occupants) entre 2013 et 2017.

Ensuite, la phase de « traitement » des situations (diagnostic, médiation, montage des dossiers de subventions et prêts, consolidation financière, réalisation des travaux etc.) a été assurée :

- dans les territoires en opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), par la collectivité ou un opérateur désigné par elle (toutes les opérations comportent un volet « habitat indigne ») ;
- en dehors de ces territoires, par le programme d'intérêt général (PIG) départemental labellisé «habiter-mieux ».

Pour rendre efficace le traitement des dossiers, les principaux financeurs (Anah, Conseil départemental, Procivis, collectivités, caisses de retraite) ont mobilisé leurs aides au bénéfice des propriétaires.

Pendant une durée de cinq ans, l'ensemble des partenaires a œuvré, avec un objectif commun, à la résorption de la lutte contre l'habitat indigne. Un partenariat fort et une mobilisation des acteurs ont permis de créer les conditions de mise en œuvre d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Pour ce faire, plusieurs actions de communication ont été impulsées afin de développer le repérage des situations de mal logement, en sensibilisant les professionnels (travailleurs sociaux, élus et autres organismes).

Un flyer a été envoyé fin 2016 en version dématérialisée à tous les maires et secrétaires de mairie du département. Des sessions de formation ont été également assurées par l'ADIL03 auprès des travailleurs sociaux, élus, services de l'Etat et des collectivités locales.
Un guide du logement non décent a été établi par la Caf de l'Allier et l'ADIL03 diffusé en 2017.

La gouvernance de la charte s'est articulée autour de deux organes principaux : un comité de suivi et un comité de pilotage.

Le comité de suivi regroupe tous les partenaires (services du Conseil départemental, services de l'État (Préfecture, DDT, ARS, SCHS), CAF, MSA, ADIL03, Collectivités....)). Il se réunit trimestriellement afin d'examiner les situations résolues (dossiers soldés avec ou sans financements publics), les cas complexes nécessitant un arbitrage, les procédures ou démarches enclenchées (arrêtés d'insalubrité, conservation d'aide au logement...) et de proposer des pistes d'amélioration et d'harmonisation entre les différents organismes.

Le comité de pilotage, instance de gouvernance co-présidé par le Préfet et le Président du Conseil départemental, évalue le dispositif, définit les axes stratégiques de la politique du mal logement en Allier et impulse de nouvelles orientations.

S'agissant des procédures coercitives relevant du code de la santé publique (notamment déclarations d'insalubrité), il existe trois services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) dans l'Allier : Vichy, Montluçon et Néris-les-Bains.

Pour les autres communes, c'est l'Agence Régionale de Santé (ARS Auvergne-Rhône-Alpes) qui est compétente pour caractériser les situations d'insalubrité au sens du code de la santé publique et préparer les décisions du Préfet.

En 2016, des réunions en configuration «pôle» (ARS, Conseil départemental, ADIL03, travailleurs sociaux) ont été initiées afin d'épauler les maires et d'apporter une expertise globale sur les situations de mal logement sur leur commune.

Entre 2013 et 2017, six arrêtés d'insalubrité remédiables ont été pris par le Préfet de l'Allier. Les logements sont situés sur les communes de Moulins (2), Bourbon l'Archambault, Lapalisse, Yzeure et Bellerive sur Allier.

Cinq logements sont sortis de l'insalubrité et les arrêtés ont été levés sur les communes de Moulins (2 logements), Yzeure, Magnet et Bourbon l'Archambault.

Concernant les procédures de l'arrêté de péril, qu'il soit ordinaire ou imminent, aucun organisme centralisait les arrêtés et n'assurait de suivi. Cette carence a été abordée par les membres du comité de suivi et il a été convenu que ces arrêtés soient transmis auprès de la chargée de mission logement indigne de la DDT. Ces outils coercitifs sont par ailleurs inscrits dans l'outil de repérage du traitement de l'habitat indigne (ORTHI).

La base ORTHI a été déployée en 2013 dans l'Allier. Aussi, on note un doublement entre 2013 et 2016 du nombre de logements repérés indignes et non décents (2013 : 97 logements, 2014 : 128, 2015 : 168, 2016 : 183 ; 2017 : 191).

Au cours de la deuxième convention de délégation des aides à la pierre au Conseil départemental, 213 logements indignes ou très dégradés ont bénéficié d'une aide de l'Anah en vue de leur traitement entre 2013 et 2016 (inclus).

Ces 213 logements se répartissent en 104 logements occupés par leur propriétaire et 109 logements locatifs.

Par rapport aux objectifs pluriannuels assignés par l'Anah au Département de l'Allier, les résultats quantitatifs sont satisfaisants, puisqu'ils ont atteint 45 % au regard des résultats régionaux.

La charte a permis d'infléchir favorablement les résultats depuis 2013 (avec près de 800 fiches de repérage de 2013 à 2017). Le tableau de bord est un véritable outil stratégique de suivi des logements. Chaque partenaire peut alimenter ce tableau selon son domaine de compétence, ce qui permet d'enrichir les statistiques, d'assurer un meilleur suivi des logements et également d'alimenter l'observatoire de l'habitat géré par l'ADIL03.

L'évaluation de la charte a été présentée lors du comité de pilotage du 30 juin 2017.

Les points forts qui se sont dégagés sont :

- un rôle central du guichet unique assuré par le Département, avec une approche globale de l'habitat,
- une forte mobilisation des acteurs,
- un partenariat fort : des acteurs compétents d'un point de vue technique, juridique, social, et financier pour aboutir à une action concertée,
- une réelle avancée pour lutter contre les marchands de sommeil grâce aux nouvelles dispositions de la loi ALUR,
- un tableau de bord départemental : un véritable outil de stratégie,
- un référent technique LHI identifié.

Les points de vigilance qui ont émergé sont :

- l'absence d'un maillon : le Parquet ou les magistrats référents,
- l'accompagnement des Maires démunis face aux enjeux réglementaires (consolider l'ingénierie auprès des élus des petites communes),
- le financement du reste à charge : un point de fragilité,
- les règles de l'Anah régulièrement modifiées.

Sur un plan plus qualitatif, le tableau de bord est indispensable à la mise en œuvre de la stratégie. Cet outil de pilotage permet d'avoir une lecture rapide du nombre de logements sortis de l'insalubrité ou de la non décence (Un statut est attribué au logement : « en cours », « transmis ORTHI » ou « clos »).

Il est à noter que la mise en place du «point rénovation info-service » permet également de mieux repérer les logements locatifs occupés.

La Commission départementale de conciliation (CDC) :
Institué par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la CDC a pour objet de concilier d'une part le bailleur et d'autre part, le ou les locataires ou une association représentative des locataires. Ses domaines d'intervention sont très ciblés, ils portent sur les états des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations, la réévaluation du loyer dans le parc privé, la fixation des nouveaux loyers proposée au locataire, la révision du loyer et en outre en lien avec la présente convention, les litiges liés à la non décence des logements. Le secrétariat est assuré par les services de l'État, la Direction Départementale des Territoires de l'Allier (DDT 03).

Sur la période 2013/2017, la Commission Départementale de Conciliation s'est réunie à 44 reprises, traitant près de 78 dossiers, avec 46 dossiers ayant fait l'objet d'une conciliation soit 60 % de l'ensemble des dossiers. La majeure partie des litiges portent sur les réparations locatives, les dépôts de garantie et les charges locatives. Seuls 5 dossiers traitant de la non décence ont été examinés, dont 3 se sont soldés par une conciliation entre deux parties.

Il s'agit d'une faible sollicitation de cette commission qui nécessitera pour la prochaine période de mieux faire connaître cette instance.

La présente convention constitue les modalités de fonctionnement du pôle de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) de l'Allier.

Les parties signataires conviennent ce qui suit :

Article 1 : Objet

En cohérence avec le pôle national (PNLHI), qui a pour mission de coordonner les actions de lutte contre l'habitat indigne et qui joue un rôle interministériel d'expertise au service des acteurs de terrains, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a vocation à assurer la mise en œuvre de la politique de l'Etat en matière de lutte contre l'habitat indigne.

A l'initiative du Département et de l'Etat , le PDLHI de l'Allier a pour but de fédérer, mobiliser et impliquer tous les acteurs, d'établir un protocole clair (repérage, accompagnement personnalisé, financement des travaux, activation des mesures coercitives), de structurer un réseau d'experts et de personnes ressources, de sensibiliser et communiquer, et d'assurer un réel suivi et pilotage de lutte contre l'habitat indigne et non décent dans le département.

Article 2 : Repérage des situations présumées d'habitat indigne ou non-décent

La fiche de repérage annexée à la présente convention est utilisée pour permettre aux institutions au contact des familles vivant dans des logements présumés indignes ou non-décents d'en assurer le signalement. L'organisme «signalant» remplit les champs «administratifs» de la fiche en accord avec l'occupant et ne remplit les champs plus «techniques» de la fiche qu'en fonction de ses compétences. Aucune exhaustivité n'est imposée à l'organisme «signalant».

Tous les signataires de la convention ont la faculté de signaler les situations présumées d'habitat indigne ou non-décent dont ils auraient connaissance, au moyen de cet outil. D'autres organismes peuvent solliciter le PDLHI et utiliser cette fiche pour faire remonter toutes situations de mal logement dont ils auraient connaissance auprès du guichet unique (infirmière, association, service d'aide à domicile...).

Mais, tout particulièrement, les signataires suivants apportent une contribution active.

Le Conseil départemental prend une part active au repérage des familles, en particulier au travers de son réseau de travailleurs sociaux et de ses relations privilégiées avec ses partenaires institutionnels (Caf, MSA, caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, services d'aide à domicile, etc.) qui sont mobilisés pour renseigner la fiche de repérage pour toutes les situations dont ils ont connaissance.

La Caf participe au dispositif de repérage des ménages dont elle assure les prestations familiales ainsi qu'au travers des contrôles effectués sur place.

La MSA participe au dispositif de repérage des ménages dont elle assure la protection sociale ou les prestations familiales ainsi qu'au travers de son réseau de travailleurs sociaux.

Les services de l'État (respectivement DDT et DDCSPP de l'Allier) participent au dispositif de repérage des ménages dont ils instruisent les recours devant la commission de conciliation (rapports locatifs) et de la commission de médiation (droit au logement opposable) et la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX).

L'ARS et les SCHS de Vichy, Montluçon et Néris-les-Bains participent au dispositif de repérage des personnes exposées à un habitat «dégradé» dont ils ont connaissance suite à des plaintes arrivant dans leur service.

Les communautés d'agglomérations de Moulins, Montluçon et Vichy au travers des démarches qu'elles pilotent ou dont elles sont partenaires (PLH, OPAH, aides financières,

etc.) inciteront leurs communes membres et leurs CCAS à prendre une part active au dispositif de repérage des ménages.

L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier inciteront les communes du département et leurs CCAS à prendre une part active au dispositif de repérage des ménages dont ils instruisent les recours au titre de leur pouvoir de police générale concernant notamment le respect des dispositions édictées par le règlement sanitaire départemental.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier (ADIL03) participe au dispositif de repérage des situations présumées d'habitat indigne ou non décent, dont elle aurait connaissance à l'occasion des consultations qu'elle délivre au public dans ses trois centres et ses dix permanences. Déontologiquement, l'ADIL03 ne pouvant se déplacer pour visiter les lieux, la fiche sera remplie par un juriste de l'ADIL03, mais sur simple déclaration du ménage concerné et avec son accord. A cet effet, la responsabilité de l'ADIL03 ne pourra en aucun cas être engagée, à quelque titre que ce soit.

Article 3 : Centralisation des signalements issus du repérage

Les institutions et organismes cités à l'article 2 transmettent les signalements au guichet unique confié au Conseil départemental qui assure le relai auprès des bons interlocuteurs ou partenaires à même d'apporter une expertise juridique, technique, financière, sociale et administrative.

Conseil départemental de l'Allier
Direction de l'Aménagement du Territoire et du Partenariat Local
Service urbanisme et habitat
1 avenue Victor Hugo
03000 MOULINS

Le Département mobilisera une personne ressource affectée à la centralisation et à la diffusion des informations relatives aux repérages reçus. Un numéro de téléphone est également accessible à tous les demandeurs auprès du Point Rénovation Info-Service (☎ 04.70.34.41.84.)

Article 4 : Modalités de traitement amiable des situations repérées

4.1. Accompagnement technique, social et financier

Dès lors qu'une situation présumée d'habitat indigne ou non-décent est repérée, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 de la présente convention, une solution de traitement amiable est privilégiée.

Toutefois en cas de danger ponctuel imminent ou de péril imminent (risque d'intoxication au monoxyde de carbone, risque électrique, risque d'effondrement), la recherche de la solution amiable est réduite à son strict minimum.

Le Conseil départemental active l'opérateur territorialement compétent afin d'apporter, avec réactivité, un accompagnement technique, social et financier de qualité auprès des familles :

- Dans les territoires couverts par une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou le programme d'intérêt général (PIG) labellisé habiter mieux, les conventions en cours de validité à la date de signature de la présente convention (cf annexe 2) intègrent toutes un volet « lutte contre l'habitat indigne » aux missions de l'opérateur pris en charge par la collectivité maître d'ouvrage. Il en sera de même pour toutes les nouvelles conventions qui seront signées durant la période de validité de la présente convention. Par conséquent, les situations présumées d'habitat

indigne ou non-décent sont portées à la connaissance des collectivités maîtres d'ouvrages qui sollicitent leurs équipes ou leur opérateur pour effectuer l'accompagnement. Cette action est tout particulièrement renforcée sur les territoires engagés en OPAH-RU (Montluçon Communauté, Vichy Communauté).

Ainsi, quel que soit le territoire concerné, chaque propriétaire (occupant ou bailleur) d'un logement présumé indigne ou non-décent bénéficie gratuitement d'un accompagnement technique, social et financier dont les principales missions sont les suivantes :

En amont, tous les opérateurs devront avant chaque visite de logement, s'assurer auprès du « référent technique LHI » que celui-ci n'est pas déjà inscrit dans le tableau de bord départemental (vérifier l'adresse précise du logement, le nom du locataire, du propriétaire....). Cette phase est primordiale pour faire le lien avec les territoires qui basculent de l'OPAH en secteur diffus ou inversement.

▶ **Diagnostics**

Dans le cadre des logements locatifs, l'opérateur devra s'assurer avant la visite du logement qu'un courrier a été établi au propriétaire bailleur pour les désordres constatés par le(s) locataire(s).
Analyse des repérages pour consolidation des informations et validation des visites et reprise de contacts avec le signalant, l'assistante sociale, le locataire....
Traitement des repérages par une visite des logements repérés.
Réalisation de diagnostics complets et détaillés des logements repérés (technique, financier, social, juridique).
Ingénierie « renforcée » (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, etc.) et des coûts de travaux.

▶ **Accompagnement sanitaire et social des occupants**

Information et sensibilisation des ménages, prévention sanitaire, prévention éducative : information et conseils techniques, juridiques, action éducative sur l'entretien d'un logement, les économies d'eau et d'énergie, orientation vers les services sociaux, etc.
Accompagnement social spécialisé ou renforcé des ménages en situation de fragilité : personnes âgées, personnes handicapées, propriétaires endettés, etc.
En lien avec les services compétents (Etat, assistante sociale, Maire, Préfecture...) : gestion de l'hébergement ou du relogement éventuel pendant la durée des travaux.

▶ **Assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage**

Assistance administrative et technique classique : conseil sur le programme de travaux, aide à la validation des devis, simulations et consolidation financières, montage de dossiers de subventions, de prêts, etc.
Assistance administrative et technique renforcée (publics en difficulté).
Accompagnement jusqu'à la réalisation des travaux

Pour les logements présumés « insalubres » :

En cas de suspicion d'insalubrité, le dossier doit être transmis dans le cadre de l'article 5, l'opérateur devra réaliser un rapport complet.

Pour cela, l'opérateur fera, de manière exhaustive, un examen visuel de l'ensemble des locaux (bâtiment et logement en s'appuyant par exemple sur les grilles d'évaluation de l'insalubrité (bâtiment, logement ou maison individuelle), afin d'éviter d'oublier une partie ou une installation quelconque de l'immeuble du fait de son exhaustivité.

Les principales mesures (longueur, largeur et hauteur des pièces) seront prises pour vérifier leur conformité avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental lorsqu'elles sont applicables. Un plan sommaire en accompagnement du rapport de visite sera réalisé. Des photos serviront à présenter les principaux désordres constatés et à appuyer les conclusions du rapport.

Il sera nécessaire également de préciser les éléments utiles suivants:

- Adresse exacte du bien incriminé et référence cadastrale,
- Identité des occupants et leur âge notamment en cas de présence d'enfants,
- Statut d'occupation,
- Ancienneté d'occupation
- Montant des loyers perçus par le propriétaire et des charges locatives ou de copropriété,
- Copie du bail et de l'état des lieux (à défaut durée et date de fin contractuelle du bail),
- Ressource du ménage (salaire, RSA, AL ...)
- Rapports avec le propriétaire,
- Et tout élément concernant la situation du ménage, ses besoins et ses attentes,
- Identité du ou des propriétaires, âge, statut de propriété (unique, indivision, viager, usufruit...) et adresse

Partant de l'ensemble des informations recueillies, un rapport-diagnostic sera réalisé comportant:

Une première partie présentant le contexte de l'affaire :
- en mentionnant la chronologie des faits avec la copie des différents échanges de courriers avec le propriétaire pour démontrer la démarche amiable
- en précisant tout élément particulier permettant de comprendre et d'orienter la situation (enquête sociale si besoin)

Une deuxième partie "identification" présentant l'immeuble, l'identité des différentes personnes liées à l'affaire, les statuts d'occupation et les caractéristiques des ménages ainsi que les données recueillies sur la propriété et la gestion.

Une troisième partie, présentant la description des désordres constatés.

Enfin, en dernière partie, les propositions des mesures à prendre pour traiter la situation avec évaluation du coût des travaux.

4.2. Modalités de financement

Pour mener à bien leurs projets de traitement des situations présumées d'habitat indigne ou non-décent, les propriétaires bénéficient des aides potentielles des partenaires financiers suivants.

L'État et l'Agence nationale de l'habitat

L'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) apportent un concours financier aux prestations d'ingénierie et à la réalisation des travaux.

L'Anah participe au financement des prestations d'ingénierie dans le cadre des OPAH ou des PIG (voir article 4.1), au titre du suivi-animation mobilisé par les collectivités territoriales.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables aux aides de l'Anah découlent de la réglementation de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah de l'Allier, c'est à dire :

- *du Code de la Construction et de l'Habitation,*
- *du Règlement général de l'Agence,*
- *des décisions du Conseil d'Administration,*
- *des instructions du Directeur Général,*
- *des dispositions inscrites dans des conventions particulières,*

- *du contenu du programme d'action départemental arrêté chaque année, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, par le Président du Conseil départemental de l'Allier,*
- *de la convention de gestion et ses avenants successifs passés entre l'Anah et le Conseil départemental de l'Allier, délégataire de compétence.*

Pour les propriétaires éligibles également au programme « Habiter Mieux », l'État complète les financements de l'Agence conformément aux dispositions du décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés.

Le Conseil départemental de l'Allier

Le Conseil départemental de l'Allier participe au financement des prestations d'ingénierie dans le cadre des OPAH ou des PIG au titre de ses dispositifs en faveur des intercommunalités.

Le Conseil départemental de l'Allier assure la maîtrise d'ouvrage du PIG départemental labellisé « Habiter Mieux », avec le soutien financier de l'Anah et de l'Etat.

Le Conseil départemental de l'Allier participe par ailleurs au financement des travaux conduits par les propriétaires au titre de ses dispositifs d'aide en faveur de l'habitat et du logement.

La MSA Auvergne

La MSA participe au financement des travaux conduits par les propriétaires au titre des actions suivantes :

- Contribution financière au Fonds de solidarité pour le logement.
- Lutte contre l'habitat indigne. La MSA gère au niveau local le prêt à l'amélioration de l'habitat (PAH). Sous réserve que les propriétaires occupants demandeurs répondent aux conditions d'octroi et sous réserve de la disponibilité des crédits, le PAH pourra constituer une aide supplémentaire aux aides de l'Anah et des autres financeurs dans ce cadre. De plus, au titre de son action sociale, la MSA pourra accompagner financièrement les projets des propriétaires occupants disposant de faibles ressources. Cette aide sera complémentaire aux aides de l'Anah et des autres financeurs pour la réalisation de travaux relatifs à la lutte contre l'habitat indigne.

La Caf de l'Allier

La Caf participe au financement des travaux conduits par les propriétaires au titre des actions suivantes :

- Prêt à l'amélioration de l'habitat (PAH) pour les propriétaires occupants allocataires pour la résidence principale et aide au logement selon les cas.

La Caf met à jour le tableau de bord dans l'enregistrement :

- de la mise en place de la conservation de l'aide au logement,
- des signalements de déménagement,
- des levées de conservation suite à la réalisation des travaux par le propriétaire (le logement est devenu décent)

Cette complétude du tableau de bord permettra d'établir un bilan départemental et annuel (comité de pilotage et transmission de données à la demande de la Cnaf).

La SACICAP PROCIVIS Bourgogne Sud – Allier

La SACICAP PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier participe au financement des travaux conduits par les propriétaires occupants au titre des actions suivantes :

- Programme « Habiter Mieux ».

- Lutte contre l'habitat indigne et indécent.
- Maintien à domicile par l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap.

Sa participation prend la forme de prêts sans intérêts permettant de financer :

- l'avance des aides et/ou subventions obtenues pour la réalisation des travaux dans l'attente de leur déblocage,
- et, pour les propriétaires occupants n'ayant pas accès aux prêts bancaires, le montant du reste à charge, avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Pour chacune des situations, PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier, au regard des éléments transmis, décide d'engager ou non le financement « Missions Sociales » de ses conditions et modalités. Ces engagements sont réalisés dans la limite des disponibilités financières affectées aux Missions Sociales.

Les communautés d'agglomérations

Dans le cadre de leurs politiques de l'habitat, de leurs programmes opérationnels et de leurs dispositifs de financement, les agglomérations de Montluçon Communauté, Moulins Communauté et Vichy Communauté apportent des subventions complémentaires à l'Anah, notamment pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé.

Les communes et les communautés de communes

Certaines communes et/ou communautés de communes représentées dans la présente convention par l'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier participent aussi au financement des travaux conduits par les propriétaires, selon des règles et modalités propres à chaque collectivité.

C'est notamment le cas des collectivités, couvertes par une OPAH ou un PIG.

4.3. Tableau de bord

Périodiquement, le Conseil départemental fait un point avec chaque opérateur désigné à l'article 4.1, afin de déterminer avec précision les suites données à chaque fiche de repérage (cf. articles 2 et 3).

Le Conseil départemental sur la base de ces échanges, complète le tableau de bord de suivi des situations présumées d'habitat indigne ou non-décent.

Les informations sont mises à jour par le Département et à disposition des partenaires qui assurent pour leur partie respective l'actualisation des données. Le Conseil départemental assure l'assistance technique auprès des partenaires qui utilisent le tableau le bord.

En complément du tableau de bord, la base ORTHI (Outil de Repérage du Traitement de l'habitat indigne) est alimentée par la DDT. ORTHI a une double finalité. D'une part, cette base de données facilite la mise en place des observatoires nominatifs de l'habitat indigne et non décent tels que prévus à l'article 4 modifié de la loi du 31 mai 1990".

D'autre part, il permet "d'évaluer localement, régionalement et nationalement la politique publique de lutte contre l'habitat indigne et non décent". Ces données sont conservées jusqu'à ce que le logement ne soit plus considéré comme indigne ou indécent, puis archivées durant une période de cinq ans, avant leur suppression définitive.

L'accès complet aux données à caractère personnel est ouvert aux membres des comités

responsables du PDALHPD. Cela inclut les services de l'État dans le département (délégations territoriales des agences régionales de santé, préfectures, directions départementales interministérielles concernées et représentant de l'Anah dans le département), les collectivités territoriales (Département, communes, établissements publics de coopération intercommunale compétents dans le domaine de l'habitat et services communaux d'hygiène et de santé), ainsi que la CAF et la caisse de Mutualité sociale agricole.

4.4. Conseils juridiques

L'ADIL03, au titre de ses missions de conseil gratuit au public sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement, mobilise son équipe de juristes pour répondre aux sollicitations des signataires de la convention, des opérateurs, des travailleurs sociaux, des propriétaires et locataires.

Article 5 : Traitement coercitif des situations repérées

Pour les cas décrits à l'article 4.3, où aucun traitement amiable n'a pu aboutir pour rendre le logement digne et/ou décent ou conforme au règlement sanitaire départemental, les mesures suivantes sont mises en place, en fonction des situations documentées dans la phase de diagnostic.

5.1. Logements locatifs non-décents

Premier cas : le locataire est bénéficiaire de l'aide au logement (Caf)

La Caf de l'Allier s'est engagée dans une procédure d'habilitation des opérateurs afin de réaliser des diagnostics de non décence. Tous les opérateurs du département de l'Allier sont habilités.

Principe de conservation des aides au logement

La loi Alur du 24 mars 2014 et le décret du 18 février 2015 ont renforcé la place et les responsabilités des organismes payeurs (CAF et MSA) pour lutter contre la non décence des logements, avec la mise en œuvre et la gestion de la conservation des aides au logement pour les allocataires percevant une Allocation Logement à caractère Familiale (ALF) ou une Allocation Logement à caractère Social (ALS) en cas d'occupation d'un logement non décent.

La conservation de l'allocation par l'organisme payeur implique que l'allocation n'est pas versée tant que les travaux ne sont pas effectués. L'allocataire ne doit payer, durant cette période que la part de loyer résiduelle, c'est-à-dire celle qui n'est pas couverte par l'allocation. Lorsque les travaux sont réalisés, l'allocation conservée est versée au bailleur. Cette conservation est prévue pour une durée maximale de 18 mois, éventuellement prolongée de 6 mois, renouvelable une fois, dans certaines conditions.

A l'expiration de ce délai et si les travaux n'ont pas été effectués, l'allocation conservée sur cette période est définitivement perdue et le versement de l'allocation est suspendu.

La mise en œuvre de la procédure de conservation peut intervenir aussi bien en ouverture des droits à l'allocation de logement, qu'en cours de droits.

La fin de la période de conservation de l'allocation intervient à la date d'établissement du constat de mise en conformité. Ce constat est établi à la demande de l'allocataire ou du bailleur.

Le constat de mise en conformité atteste que le logement est décent. Il doit donc être établi au regard des éléments ne répondant pas aux normes de décence figurant dans le constat de non décence établi initialement, mais aussi au regard de tout autre élément qui aurait pu apparaître entre temps, notamment à l'occasion des travaux ou de la poursuite de la dégradation du logement. S'il s'avère que le logement n'est pas décent, le constat ne peut être établi.

NB : Lorsque la Caf a connaissance d'un changement de locataire d'un logement faisant l'objet de la procédure de conservation de l'allocation de logement, un nouveau constat doit être établi si le nouveau locataire bénéficie de l'allocation de logement, même si le logement a été vacant entre temps. Ce nouveau constat, quel que soit son contenu, met fin à la procédure de conservation engagée lors de la présence du précédent allocataire.

Information du bailleur et du locataire par la CAF

Après l'établissement du constat de non-décence, la Caf notifie au bailleur (en lettre recommandé avec accusé de réception) et au locataire la décision de conserver l'allocation de logement. Elle adresse aux deux parties une copie du constat de non décence. Une information sur les droits et les possibilités d'accompagnement dans le cadre d'une action en justice est adressée au locataire. Il est rappelé qu'il ne doit s'acquitter auprès du bailleur que du montant du loyer et des charges récupérables diminué de l'allocation de logement.

La Caf rappellera également à l'allocataire qu'il s'expose à une suspension de l'allocation si le logement reste non-décent en raison d'un défaut d'entretien de l'allocataire ou si celui-ci empêche la réalisation des travaux nécessaires pour rendre ou maintenir le logement décent, conformément aux articles L. 542-7, R. 831-17, D. 542-23 et D. 755-32 du code de la sécurité sociale.

Le bailleur est informé de tout changement du montant de l'allocation de logement qui interviendrait pendant la période de conservation.

En cas de renouvellement de la période de conservation, la décision de renouvellement est communiquée au bailleur (et à l'allocataire). Le courrier précisera que les allocations conservées au cours du délai initial de 18 mois sont définitivement perdues. Il sera rappelé au bailleur que l'allocataire ne lui est redevable que du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant de l'allocation de logement.

La Caf adresse au bailleur, deux mois avant la fin de la période de conservation, une lettre lui demandant quelle est la date prévisionnelle d'achèvement des travaux, si cette dernière n'est pas déjà connue de la Caf. La lettre rappelle au bailleur qu'il peut bénéficier d'un renouvellement de six mois si les travaux sont déjà en cours sans pour autant que l'allocation de logement conservée pendant dix-huit mois lui soit restituée et qu'en l'absence de retour de sa part, les aides sont suspendues et les montants conservés sont perdus.

Cas particuliers

Les cas de changement de locataire ou de bailleur, les situations de vacance du logement ou encore les cas où la non-décence est du fait du locataire, répondent à des dispositions particulières, comme les situations où les logements ont fait l'objet d'une mesure de police au titre de l'insalubrité, du péril ou de l'insécurité.

Informations vers le Conseil départemental et l'opérateur

La Caf avise par mail l'opérateur ainsi que le Conseil départemental des mises en œuvre ou levées de conservations, déménagements, suspension de droits au terme du délai imparti.

Deuxième cas : le locataire n'est pas bénéficiaire de l'aide au logement

Après transmission des éléments du dossier par le Conseil départemental (notamment le diagnostic de l'opérateur), les services de l'État (DDT de l'Allier) adressent au propriétaire bailleur un courrier pour rappeler la loi :

- l'invitant à indiquer quelles dispositions il entend mettre en œuvre pour rendre le logement en tous points conforme aux critères réglementaires de décence ;
- l'informant des aides financières (Anah) auxquelles il peut le cas échéant prétendre pour réaliser ces travaux ;
- l'informant de la possibilité pour l'ADIL03 de lui donner des conseils juridiques gratuits ;

Si le propriétaire s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité (avec ou sans subvention de l'Anah), les services de l'État (DDT) en prennent acte auprès du propriétaire et l'invitent à les informer de la date de mise en conformité afin de « solder » le dossier, après contrôle éventuel.

Si, au contraire, le propriétaire ne s'engage pas à réaliser les travaux de mise en conformité (non-réponse au courrier ou réponse négative), les services de l'État (DDT de l'Allier) lui adressent un second courrier :

- l'informant que son locataire sera informé par écrit de ses droits en la matière (notamment de sa faculté de saisir la commission de conciliation et d'engager une procédure devant le Tribunal d'Instance) ;
- l'informant que l'organisme payeur des aides personnelles au logement éventuelles (Caf ou MSA) sera informé de la situation de non-décence présumée du logement ;
- lui rappelant la possibilité pour l'ADIL de lui donner des conseils juridiques gratuits.

Dans le même temps, les services de l'État (DDT de l'Allier) écrivent :

- au locataire pour l'informer de ses droits en la matière (notamment de sa faculté de saisir la commission de conciliation et d'engager une procédure devant le Tribunal d'Instance) et de la possibilité pour l'ADIL de lui donner des conseils juridiques gratuits ;
- à l'organisme payeur des aides personnelles au logement éventuelles (Caf ou MSA) pour l'informer de la situation de non-décence présumée du logement (en joignant une copie des différents courriers échangés et du diagnostic de l'opérateur).

Les services de l'État (DDT de l'Allier) en liaison étroite avec la Caf et la MSA assurent un suivi précis des suites données aux situations de non-décence présumée, lequel alimente le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

5.2. Logements présumés insalubres, impropres à l'habitation, danger ponctuel, sur-occupation manifeste

Le Conseil départemental transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic détaillé de l'opérateur) si aucune solution amiable n'a été trouvée, pour suite à donner, aux services chargés de l'instruction des procédures prévues par le code de la santé publique:

- SCHS de Vichy, pour les logements situés sur la commune de Vichy ;
- SCHS de Montluçon, pour les logements situés sur les communes de Montluçon et Néris-les-Bains ;
- ARS Auvergne (DD de l'Allier), pour les logements situés sur les autres communes du département.

Le service instructeur (SCHS ou ARS) qualifie le logement. En cas de nécessité, l'ARS peut faire appel à des diagnostics supplémentaires (recherche de plomb, amiante, diagnostic électrique et structurel...). Ces diagnostics sont financés par le BOP 135.

Si le contrôle effectué sur place conclut à une absence de désordre mais à une suspicion de non-décence du logement ou simple infraction au règlement sanitaire départemental, le service instructeur (SCHS ou ARS) transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur et la grille d'insalubrité) au référent du pôle.

Si le contrôle effectué sur place conclut à un désordre, objet de ce paragraphe, le service instructeur (SCHS ou ARS) conduit la procédure décrite dans le code de la santé publique et informe le référent du pôle des suites données (arrêté préfectoral d'insalubrité, de sur-occupation, danger ponctuel imminent, etc...) et alimente le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

En cas de non suivi des prescriptions de l'arrêté, le service instructeur informe les services préfectoraux (Préfecture-Mission Interministérielle de Coordination, Politiques interministérielles, ville, emploi et insertion et sous-préfectures de Montluçon et Vichy) de la défaillance du propriétaire afin de mettre en place les dispositifs décrits en 5.8 et 5.9 pour l'hébergement /le relogement des occupants ou pour la réalisation des travaux d'office.

5.3. Immeubles présumés menaçant ruine

L'opérateur transmet les éléments du dossier (notamment le rapport de visite), pour suite à donner, au maire de la commune concernée, à charge pour lui d'instruire la procédure de « péril » décrite aux articles L. 511-1 à 6 du code de la construction et de l'habitation. L'opérateur transmet systématiquement une copie du dossier au Conseil départemental.

Le Conseil départemental se tient informé des suites données par le maire (arrêté de péril ordinaire ou imminent) afin d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9. La DDT a en charge de centraliser les arrêtés de péril pris par les maires et d'alimenter l'outil de repérage du traitement de l'habitat indigne défini à l'article 4.3.

L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures.

5.4. Logements présumés non conformes au règlement sanitaire départemental

L'opérateur transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic), pour suite à donner, au maire de la commune concernée, à charge pour lui d'en effectuer le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène (règlement sanitaire départemental) pour l'habitation, ses abords et dépendances, conformément à l'article L. 1421-4 du code de la santé publique. L'opérateur transmet systématiquement une copie du dossier au Conseil départemental.

Le Conseil départemental se tient informé des suites données par le maire (arrêté de péril ordinaire ou imminent) afin d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures.

5.5. Exécution d'office des travaux

En cas de défaillance du propriétaire, il revient aux maires de réaliser les travaux d'office. Cette option est toujours privilégiée dans la mesure où le maire peut bénéficier, sous conditions, des aides de l'Anah.
En dehors des procédures d'urgence, l'exécution d'office de travaux fait l'objet d'une concertation dans la mesure du possible au sein du comité de suivi de la présente convention. L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures. Les services de l'État (Préfecture, DDT de l'Allier, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes) et le pôle départemental de lutte contre l'habitat apportent un appui juridique et administratif si nécessaire.

A charge par la suite aux maires de recouvrer leurs créances en matière de contribution directe auprès de la Direction Général des Finances Publiques.

A défaut, le Préfet constate la carence du maire et l'exécution d'office des travaux est réalisée par le Préfet (DDT de l'Allier) avec l'appui du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.
A charge par la suite au Préfet de recouvrer ses créances en matière de contribution directe auprès de la Direction Général des Finances Publiques.

Il appartient aux services de la DDT de suivre les travaux d'office.

5.6 Hébergement et relogement des occupants en cas de défaillance du propriétaire.

Dans un certain nombre des situations précitées, l'autorité administrative (Maire ou Préfet selon les cas) peut se substituer au propriétaire défaillant pour assurer l'hébergement et le relogement des occupants, en agissant en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque l'hébergement ou le relogement peuvent juridiquement être réalisés par le Maire, cette option est privilégiée. L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures. Les services de l'Etat (Préfecture et DDCSPP de l'Allier, DREAL Auvergne-Rhône Alpes), le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne apportent l'appui administratif et juridique nécessaire.

Dans un certain nombre des situations précitées, l'autorité administrative (Maire ou Préfet selon les cas) peut se substituer au propriétaire défaillant pour assurer l'hébergement et le relogement des occupants, en agissant en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque l'hébergement ou le relogement peuvent juridiquement être réalisés par le Maire, cette option est privilégiée. L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pourra apporter l'appui administratif et juridique nécessaire.

A charge par la suite aux maires ou au préfet de recouvrer leurs créances en matière de contribution directe auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. Il appartient aux services de suivre l'hébergement ou le relogement des occupants.

Article 6 : Syndrome d'incurie

Depuis quelques années, les partenaires ont constaté un accroissement des situations d'incurie dans l'habitat. Souvent démunis face à cette problématique, les acteurs locaux peinent à trouver des solutions visant à une amélioration durable des conditions de vie du

ménage. En effet, la résolution de ces situations nécessite la coordination d'acteurs d'horizons très divers (santé, social, logement, justice...)

Pour améliorer la prise en charge de ces situations, les éléments clés reposent sur l'organisation du repérage, le diagnostic partagé par les professionnels mobilisés, l'élaboration d'un plan d'action relevant des compétences de chacun en recherchant autant que possible la participation de la personne. Ces situations seront évoquées lors des comités de suivis au titre des situations complexes.

Autant que possible, pour chaque cas, un plan d'action multi-partenarial sera mis en place.

Article 7 : Accompagnement social des occupants des logements

Dans le cadre de la présente convention, un accompagnement social adapté pourra être mis en œuvre pour les familles en situation de fragilité. Dans le cadre de relogement, toutes les informations relatives au dispositif existant ainsi que les démarches devront être présentées.

Cet accompagnement pourra être assuré soit par le Conseil départemental dans le cadre de l'ASLL (accompagnement social lié au logement), soit par les associations agréées et financées par l'Etat (DDCSPP) dans le cadre des mesures AVDL (accompagnement vers et dans le logement) pour les occupants les plus en difficultés cumulant des échecs répétés.

Pour les personnes qui souhaitent louer un logement en pratiquant un loyer conventionné social ou très social, le bailleur devra passer par une intermédiation locative (organisme agrée) pour une durée de 3 ans.

Article 8 : Objectifs

Dans le cadre de la présente convention, sur la période stipulée à l'article 10, l'objectif visé est d'aider à la remise en conformité de 300 logements présumés indignes ou non-décents, lesquels sont occupés à la date de repérage de la situation (fiche de repérage décrite à l'article 2) ou qui l'étaient moins de 6 mois avant celle-ci.

Pour la réalisation de cet objectif, 1.000 logements seront repérés, sur cette même période, au moyen de la fiche de repérage décrite à l'article 2.

Article 9 : Communication et information

Au delà du repérage des ménages en situation présumée d'habitat indigne ou non-décent et de l'accompagnement des ménages développés aux articles 2, 3 et 4.1, la communication constitue une des clés de réussite de la convention.

A ce titre, les signataires mobilisent l'ensemble des supports internes ou externes à leur disposition (lettres d'information, sites Internet, etc.) afin de promouvoir le pôle de lutte contre l'habitat indigne et contribuer à sa réussite.

Tout document de communication produit collégialement dans le cadre de la convention comporte les logos de chaque signataire et est édité dans le respect de la charte graphique propre à chaque signataire, après accord de chacun d'eux.

Un plan de communication est élaboré collégialement puis soumis à l'approbation du comité de pilotage décrit à l'article 9, lequel en assure le suivi et en valide les réajustements nécessaires.

Des réunions de présentation du programme sont régulièrement organisées sur le territoire afin de mobiliser l'ensemble des acteurs du repérage.

Article 10 : Modalités de pilotage, suivi et évaluation

En application de l'instruction du gouvernement du 15 mars 2017, le Secrétaire général de la Préfecture de l'Allier a été désigné le 12 avril 2017, au sein du corps préfectoral, en qualité de sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Son rôle est de co-piloter, en lien avec la Conseil départemental de l'Allier, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) avec pour missions d'améliorer la coordination des différents services de l'Etat, d'accompagner les acteurs locaux engagés dans le traitement des logements insalubres et de développer les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.

Ce référent est aussi le contact permanent des administrations centrales et du ministère du logement (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement).

Les signataires du PDLHI mettent en place un comité de pilotage, constitué des signataires ou de leurs représentants ainsi que des Procureurs des trois tribunaux de grande instance de l'Allier ou de leurs représentants.

Le comité de pilotage, co-présidé par le Préfet et le Président du Conseil départemental ou leurs représentants est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du pôle et, en cas d'insuffisance de réalisation au regard des objectifs visés, de proposer aux acteurs locaux des voies correctives appropriées.

Il se réunit au moins une fois par an. Le secrétariat est assuré par les services de l'État (DDT de l'Allier).

Au titre de ses missions, le comité :

- assure le suivi du PDLHI, valide les bilans d'exécution, évalue l'avancement des objectifs et valide les ajustements ou inflexions éventuels pour sa bonne mise en œuvre ;
- arrête la politique d'information et de communication mise en place au plan local ;
- assure la coordination des actions incombant aux différents services partenaires de la présente convention :
    - traitement commun des signalements, plaintes, recours et repérage actif des situations d'habitat indigne ;
    - mise en œuvre des actions coercitives ;
    - mise en place d'outils d'observation et de suivi des arrêtés en cours de validité ;
    - exécution d'office aux frais avancés des propriétaires des arrêtés non suivis d'effet tant pour les travaux que pour l'hébergement ou le relogement des occupants ;
    - fait le lien avec les magistrats référents des Parquets ;
    - assiste des petites communes à la mise en œuvre des polices de l'habitat indigne.

Un comité de suivi, constitué des techniciens des institutions représentées au comité de pilotage, se réunit au moins tous les trimestres afin d'assurer un suivi du dispositif et préparer les séances du comité de pilotage.

Le comité de suivi :
- fait un point sur chaque situation sortie de la non décence ou de l'insalubrité, par un programme de travaux avec ou sans financements publics (adresse du logement, statut du propriétaire, date de visite et de contrôle du logement, les problématiques, les travaux réalisés, le montant de travaux, les modalités de financements...),

- échange sur les situations complexes qui méritent un arbitrage ou une information partagée,
- met en œuvre les décisions validées par le comité de pilotage.

Le comité de suivi ne se substitue pas aux instances décisionnaires mises en place par chaque signataire pour l'instruction de ses aides financières ou de ses procédures administratives. Il associe, en tant que de besoin les opérateurs décrits à l'article 4.1, à ses travaux. Il peut entendre, pour l'examen de situations particulières, le travailleur social au contact de la famille et le service chargé de l'accompagnement social décrit à l'article 6. Il assure un suivi précis des suites données à chaque situation présumée d'habitat indigne ou non-décent repérée au moyen de la fiche décrite à l'article 2.

Pour faciliter ce suivi, le Conseil départemental tient un tableau de bord reprenant les différentes rubriques décrites dans la présente convention notamment à l'article 4.3. Le secrétariat du comité de suivi est assuré par le Conseil départemental.

Chacun des partenaires et maitre d'ouvrage des opérations programmées d'amélioration d'habitat ou d'intérêt général s'engagent à transmettre tous les éléments permettant de mettre à jour les informations relatives aux situations relevant de la présente convention.

Quelle que soit la suite donnée à chaque situation repérée, le Conseil départemental veille à ce que l'organisme « signalant » décrit à l'article 2 soit informé de celle-ci, notamment pour qu'il puisse poursuivre le cas échéant sa mission d'accompagnement social et de conseil auprès de la famille (recherche éventuelle d'un relogement, bonne utilisation du logement, gestion du budget, etc.).

Au delà du tableau de bord précité, l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, modifiée, visant à la mise en œuvre du droit au logement, précise, entre autres, que le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) définit les mesures adaptées concernant 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.

Aux fins de leur traitement, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif de ces logements et locaux. Un arrêté ministériel du 30 septembre 2011 a autorisé la création par le ministère en charge du logement d'un traitement de données à caractère personnel dénommé « outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne ». Cet outil a été déployé dans le département de l'Allier en 2013.

Les membres du comité de pilotage et du comité de suivi ou leurs représentants assistant aux réunions, sont tenus au respect de la confidentialité des données nominatives dont ils peuvent avoir connaissance et de toutes informations tenant à la vie privée des ménages repérés dans le cadre de la présente convention.

Article 11 : Durée

La convention est conclue pour la période allant de sa date de signature jusqu'au 31 décembre 2023.

Article 12 : Révision et/ou résiliation

Si l'évolution du contexte législatif, réglementaire ou budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de la présente convention (analyse des indicateurs de résultat notamment) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution du présent, notamment l'intégration ou le retrait d'un signataire, fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra enfin être résiliée avant son terme, par un avenant signé par tous les signataires.

Fait à Moulins, le

Le Préfet de l'Allier, Délégué de l'Anah dans le département	Le Président du Conseil départemental de l'Allier	La Directrice de la délégation Allier de l'Agence Régionale de Santé d'Auvergne-Rhône-Alpes
Pascal SANJUAN	Claude RIBOULET	Christine DEBEAUD
Le Maire de Vichy	Le Maire de Montluçon,	Le Maire de Néris-les-Bains
Frédéric AGUILERA	Daniel DUGLERY	Alain CHAPY
La Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Allier	Le Président de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Auvergne	Le Président de Moulins-Communauté
Christelle KISSANE	Philippe PANEL	Pierre-André PÉRISSOL
Le Président de Montluçon Communauté	Le Président de Vichy Communauté	Le Président de l'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier
Daniel DUGLÉRY	Frédéric AGUILERA	Bruno ROJOUAN
Le Président de l'Association des Maires Ruraux de l'Allier	Le Président de PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier	La Présidente de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier
Dominique BIDET	Claude PHILIP	Catherine CORTI

Annexe 1 : Glossaire

Habitat indigne (article 1-1 - loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée)
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.

Logement décent (article 6 - loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée)
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 qui définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Par extension, on désigne « logement non-décent » tout logement locatif qui ne respecte pas au moins une de ces caractéristiques.
Compétence : Tribunal d'instance

Immeuble insalubre (article L. 1331-26 du code de la santé publique)
Immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, groupe d'immeubles, îlot ou groupe d'îlots constituant, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins.
Les articles L. 1331-26 à 31 du code de la santé publique précisent les modalités de l'instruction de la procédure dite « d'insalubrité ».
Compétence : Préfet

Local impropre à l'habitation (article L. 1331-22 du code de la santé publique)
Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.
Compétence : Préfet

Local en sur-occupation manifeste (article L. 1331-23 du code de la santé publique)
Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.
Compétence : Préfet

Danger ponctuel imminent pour la santé publique (article L. 1311-4 du code de la santé publique)
En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'État dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au code de la santé publique.
Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou à défaut le représentant de l'État dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.
Compétence : Préfet

Immeuble menaçant ruine (article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation)
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.
Les articles L. 511-1 à 6 du code de la construction et de l'habitation précisent les modalités de l'instruction de la procédure dite « de péril » (ordinaire ou imminent).
Compétence : Maire

Logement non conforme au règlement sanitaire départemental (article L. 1421-4 du code de la santé publique)
Le règlement sanitaire départemental fixe les normes d'habitabilité à respecter pour l'occupation du logement.
Le contrôle administratif et technique de ces règles relève de la compétence du maire pour les habitations, leurs abords et dépendances.
Compétence : Maire

Syndrome d'incurie
Le syndrome de Diogène est une forme de trouble comportemental associant une tendance à l'accumulation d'objets, une négligence de l'hygiène corporelle et, domestique et, le plus souvent un isolement social prononcé sans la moindre nécessité de se plaindre de cette situation. Toutes ces conditions réunies sont propices à une vie insalubre et une dégradation du logement dans lequel vivent les personnes atteintes du syndrome de Diogène. Dans un très grand nombre de cas, ce syndrome apparaît après un choc psychologique comme le décès d'un proche ou un changement radical de situation. Il touche essentiellement les personnes âgées.

La personne ressource PDLHI : est l'agent du Conseil départemental, rattaché au Service Urbanisme et Habitat qui est en charge de l'animation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Ses coordonnées téléphoniques sont le 04.70.34.14.73.

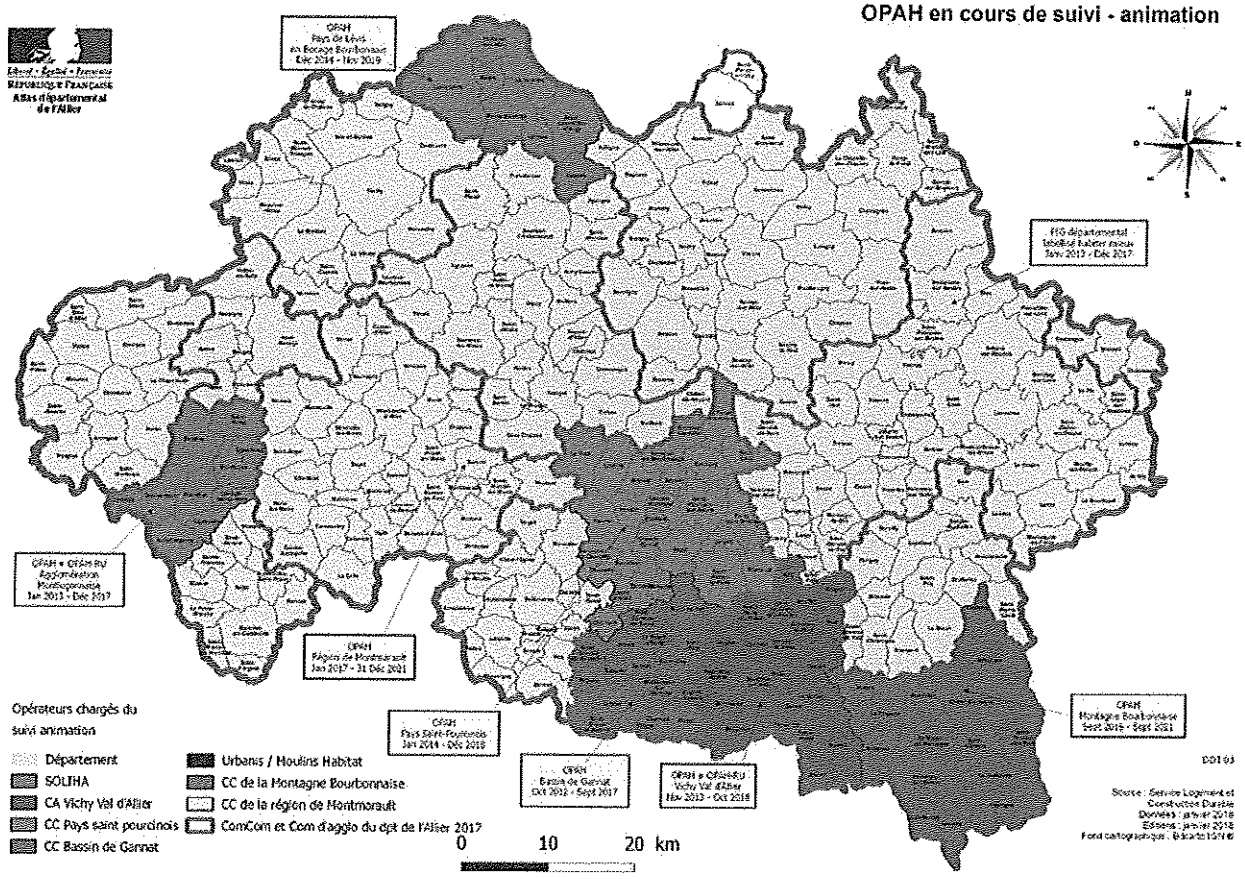
Le référent PDLHI: est le Sous-préfet désigné dans chaque département dans le cadre de la circulaire du 17 novembre 2015. Ses missions sont de piloter le PDLHI, d'améliorer la coordination des différents services de l'Etat, d'accompagner les acteurs locaux et de développer les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées.

Annexe 2 : Territoires couverts par une OPAH ou un PIG

(à la date de signature de la présente convention)

Programme	Achèvement	Opérateur
OPAH-DC Saint-Pourçain-Sioule Limagne (secteur bassin de Gannat)	30 mars 2018	CC Saint-Pourçain-Sioule Limagne
OPAH-RU Montluçon communauté (secteur agglomération de Montluçon)	30 mai 2018	SOLIHA
OPAH-DC Montluçon communauté (secteur agglomération de Montluçon)	30 mai 2018	SOLIHA
OPAH-RU Vichy Communauté (secteur Vichy Val d'Allier)	31 octobre 2018	Vichy Communauté
OPAH-DC Vichy Communauté (secteur Vichy Val d'Allier)	31 octobre 2018	Vichy Communauté
OPAH-DC Saint-Pourçain-Sioule Limagne (secteur Pays Saint-Pourcinois)	31 décembre 2018	CC Saint-Pourçain-Sioule Limagne
OPAH-DC Moulins communauté (secteur Pays de Lévis en Bocage Bourbonnais)	30 novembre 2019	SOLIHA
OPAH-DC Vichy Communauté (secteur Montagne Bourbonnaise)	30 septembre 2021	Vichy Communauté
OPAH-DC Commentry-Néris-Montmarault (secteur Région de Montmarault)	31 décembre 2021	SOLIHA
PIG départemental labellisé « habiter mieux »	31 décembre 2022	Département de l'Allier

OPAH-DC : opération programmée d'amélioration de l'habitat de droit commun
OPAH-RU : opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
PIG : programme d'intérêt général
CC : communauté de communes



Annexe 3 : Fiche de repérage « habitat »

FICHE DE REPERAGE HABITAT

COMMUNE* : ..... EPCI : .....

ADRESSE DU LOGEMENT* ..... Code Postal.....

Téléphone de la famille* Fixe : .....et/ou Portable : .....

NOM – Prénom de l'occupant les lieux* : .....

Statut d'occupation* : ☐Propriétaire occupant ☐ Locataire ☐Occupant à titre gratuit

Nom et adresse de votre propriétaire/bailleur:.....

.....

Date d'entrée dans les lieux ou date d'acquisition : .....

Occupants* : Nombre d'adultes : ..... année de naissance : ....

Nombre d'enfants : ..... année de naissance : ....

Type de ressources du foyer* : ☐salaire ☐prestations familiales ☐RSA ☐Assedic

☐Retraite ☐Pension invalidité ☐Autres

Montant mensuel total des ressources de la famille : .....

Montant de l'échéance du prêt ou du loyer : .....

Dépenses liées aux consommations d'énergie : par mois : .....

Par an :.....

Obtention d'un prêt à taux zéro depuis moins de 5 ans* : ☐oui ☐non

Revenu Fiscal de Référence année n-1 ou n-2 (ligne 25 de l'avis d'imposition) * : .....

CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT

Année de construction* : .....

Etage du logement ou nombre de niveaux : ..... Cave ☐oui ☐non Grenier ☐oui ☐non

☐Maison Individuelle ☐Immeuble collectif d'habitation ☐Maison mitoyenne

Nombre de pièces principales* : ..... Surface approximative du logement : .....

Salle de Bain : ☐oui ☐non Baignoire : ☐oui ☐non Douche adaptée : ☐oui ☐non WC intérieur : ☐oui ☐non

Ascenseur : ☐oui ☐non Cuisine ☐oui ☐non

Eau courante : ☐oui ☐non Eau chaude sanitaire : ☐oui ☐non

Type de chauffage* : ☐Individuel ☐collectif

Système de chauffage* ☐Radiateurs avec chaudière ☐radiateurs électriques

Année d'installation de la chaudière ou des convecteurs : .....

☐Chauffage d'appoint ☐poêle à bois ☐cheminée ☐insert ☐autres

Type d'énergie * : ☐Fuel ☐bois ☐électrique ☐gaz ☐charbon

Combles/Grenier* : ☐Isolé ☐non isolé

ETAT GENERAL DU LOGEMENT :

Plomberie ☐Bon état ☐Etat moyen ☐Mauvais Etat

Electricité : ☐ fils dénudés ☐Absence de prise de terre dans pièces d'eau ☐Surcharge de prises ☐prises détériorées ou manquantes

Toiture : ☐Infiltrations ☐Défauts apparents

Planchers ☐risque d'effondrement ☐Défauts apparents

Plafonds : ☐risque d'effondrement ☐Défauts apparents

Menuiseries : ☐Défauts apparents ☐Non étanches ☐Simple Vitrage ☐Double vitrage

Ventilations : Aérations ☐oui ☐non VMC : ☐oui ☐non

Installation/Evacuation des eaux usées : ☐oui ☐non Conforme : ☐oui ☐non

Eclairement naturel des pièces de vie : ☐oui ☐non

Est-ce que le logement a un besoin d'adaptation ? ☐ Oui ☐ Non

ASPECT VISUEL DU LOGEMENT :

Observations sur l'état général du logement : isolation, humidité, sur-occupation du logement, présence de nuisibles ou d'animaux en surnombre, etc...

PROJETS et INTENTIONS DU PROPRIETAIRE :

Suivi fiche*		
Date du repérage :	**Auteur :**	**Organisme de rattachement :**
Adresse :		
Tél :	**Email :**	

*renseignements obligatoires

L'occupant doit être informé de la transmission de cette fiche de repérage

Cette fiche est à transmettre à :

Conseil départemental de l'Allier / Direction de l'Aménagement et du Territoire- Service Urbanisme et Habitat/
1, avenue Victor Hugo – BP 1669- 03016 MOULINS CEDEX
Contact : Cynthia GUILLON – Tél : 04.70.34.14.73 – Mél : guillon.c@allier.fr
Point Rénovation info service – Tél : 04.70.34.41.84 – Mél : pris03@allier.fr

Annexe 4 : diagnostic constat décence

Guide d'utilisation
Diagnostic constat décence
(visite initiale et visite de contrôle des travaux)

Objectif
Ce modèle de diagnostic constat vise à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif à la décence des logements Il vise à outiller les Caf pour :
- apprécier les critères règlementaires du décret décence en vue de la mise en œuvre de la procédure de conservation des allocations de logement et de la levée de cette mesure après la réalisation de travaux;
- qualifier la situation en matière d'habitat indigne si cela est possible, et engager les suites administratives auprès des autorités compétentes.

Qui peut l'utiliser ?
- les agents Caf formé à l'identification des désordres relevant des critères de non décence
- les agents des autorités compétentes en matière d'habitat indigne
- les opérateurs (association, bureaux d'études,...) habilités par les caf ou les partenaires des Caf mobilisés dans la lutte contre l'habitat indigne.

Comment remplir le diagnostic constat ?
Page 1 /REFERENCE ET SYNTHESE DU DOSSIER
-compléter de manière précise : coordonnées du locataire et du propriétaire, adresse du logement
-cochez la ou les case(s) « □ » pour chaque item
-bien identifier la personne ayant réalisée la visite diagnostic et signer le document

Une synthèse des éléments constatés est présentée sur cette première page pour une meilleure lecture du résultat. Elle contient également la conclusion du diagnostic au regard de la décence du logement et les présomptions relevant de l'habitat indigne.

Page 2 / LOGEMENT :
-compléter de manière précise les caractéristiques générales du logement, son état d'occupation, sa surface, et les personnes qui l'occupent.
-apporter des éléments d'informations complémentaires notamment sur les démarches déjà engagées par l'occupant et/ou le propriétaire

Page 3 à 6 / DESORDRES
-cochez la ou les case(s) « □ » pour chaque désordre constaté
-pour un désordre coché où apparaît « (2) », ajouter des commentaires si nécessaire afin d'être le plus précis possible et faire référence à une photographie.
- joindre impérativement des photos des désordres.

Page 7/ TRAVAUX A REALISER et COMMENTAIRES :
- les travaux à réaliser doivent être explicités pour permettre au bailleur de procéder à la mise en conformité, en indiquant une estimation de leur coût à titre indicatif.
-les déclarations de tous les occupants et le cas échéant du bailleur doivent être notées.

Suites administratives
En cas de présomption d'un logement indigne (impropre ou à risque manifeste pour la santé et/ou la sécurité des occupants[1]), le constat doit être adressé à l'ARS (avec copie au maire). L'ARS réalisera une inspection afin d'engager le cas échéant une procédure préfectorale d'insalubrité. En cas d'infraction au RSD et/ou au CCH, le diagnostic constat devra être adressé au maire qui, dans le cadre de ses pouvoirs de police générale, aura la possibilité de mettre en demeure le propriétaire.
Cette fiche permettra de renseigner le cas échéant l'Observatoire du logement indigne et non décent ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne).

Logo partenaire	**Diagnostic-Constat Décence** *visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des*	

[1] Présomption d'insalubrité (art.L1331-22 à L1331-31 du code de la santé publique) de péril (L511-1 du code de la construction et de l'habitation) ou d'une présomption d'insécurité (L123-3 code de la construction et de l'habitation).

	désordres susceptibles de relever de l'application du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.	
Date demande :	Rapport établi par :	
Date visite initiale : Date de visite de contrôle :	Téléphone : Télécopie :	
Date rapport :	Mail :	

Référence dossier :	❑ Matricule CAF :.....
Occupant- Adresse Date d'entrée dans les lieux :.....	Nom:..... Prénom:..... Adresse:N°.....Rue:..... Ville:..... Bat/res: .....Entrée:..... Etage:..... N° de la maison dans la courée:..... Tél fixe :..... Tél portable:..... mail : .....@..... N° Invariant fiscal :.....
❑ Propriétaire(s) ❑Gestionnaire(s)	Nom, Prénom, adresse, n° de téléphone : ....

RESUME DES DESORDRES RELEVES	LORS DE LA VISTE INITIALE	LORS DE LA VISITE DE CONTROLE
Le bâti	❑ décent ❑ non décent	❑ décent ❑ non décent
L'habitabilité, le confort, l'entretien	❑ décent ❑ non décent	❑ décent ❑ non décent
Les équipements électriques et de chauffage	❑ décent ❑ non décent	❑ décent ❑ non décent
Les sanitaires	❑ décent ❑ non décent	❑ décent ❑ non décent
L'humidité et l'aération	❑ décent ❑ non décent	❑ décent ❑ non décent

CONCLUSION au regard de la décence du logement: *qualification des désordres*

Visite initiale ❑ Décent ❑ Non décent OBSERVATIONS :	Visite de contrôle ❑ Décent ❑ Non décent OBSERVATIONS :

Présomption relevant de l'habitat indigne		Visite initiale		Visite de contrôle	
	Insalubrité	❑ Oui	❑ Non	❑ Oui	❑ Non
	Péril	❑ Oui	❑ Non	❑ Oui	❑ Non
	Insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	❑ Oui	❑ Non	❑ Oui	❑ Non

Signature de l'auteur du diagnostic : Visite initiale Visite de contrôle

PERSONNES PRESENTES LORS DU DIAGNOSTIC *(Nom prénom, qualité)*
Visite initiale - -
Visite de contrôle - -

1/ LOGEMENT	❑ maison individuelle ❑logement collectif (mono propriété/copropriété) : ..... ❑ meublé	
Superficie : .....m^2	Présence d'au moins une pièce principale ^{2}de plus de 9 m^2 : ❑ oui ❑ non Nombre : - de pièce(s) principale(s) :..... dont chambre(s) :..... - de salle(s) de bain : ..... ; de cuisine(s) :..... ; de WC :..... Présence d'animaux dans le logement : ❑ non ❑ oui (préciser):..... Autres informations :	
Bail écrit : ❑oui ❑ non date de signature : ..... Etat des lieux d'entrée: ❑oui ❑ non (si oui que révèle-t-il sur l'état du logement ?) : .... Présence d'un DPE Diagnostic de Performance énergétique : ❑oui ❑ non ❑ Bailleur privé ❑ Bailleur public		
Occupants	Nombre : Adultes (indiquer les âges) :..... Enfants (indiquer les âges) :.....	Situation : ❑ locataire ❑ colocataire ❑ sous-location ❑ logé sans titre ❑ occupant sans titre ❑ Célibataire ❑ Couple Nombre d'enfants à charge :.....
Démarches et procédures engagées	❑ demande de logement social ❑ assignation tribunal ❑ DALO ❑ procédure d'expulsion ❑ accord collectif départemental ❑ procédure non décence ❑ intermédiation locative ❑ autres :.....	

2/ RELEVE DES DESORDRES SUR LE BATI, APPARENTS DEPUIS L'EXTERIEUR			au cours de la visite
❑ Défauts de stabilité du bâti et/ou risque d'effondrement ou de chute de matériaux	**Décret Décence art.2.1**	([4])	❑ initiale
		(4)	❑ de contrôle
❑ Dégradations : ❑des murs : *joints dégradés, fissures, ...* ❑de la toiture *: tuiles déplacées, ...* ❑des chéneaux ou gouttières et descentes ❑ Canalisations ❑ Menuiseries (portes, fenêtres) en mauvais état : *problèmes d'ouverture, d'infiltration,...*	**Décret Décence art.2.1, 2.2, 2.3**	❑ infiltration d'eau depuis l'extérieur (3)	❑ initiale
		❑ infiltration d'eau depuis l'extérieur (3)	❑ de contrôle
3/ RELEVE DES DESORDRES RELATIFS A L'AMENAGEMENT ET A L'ORGANISATION DU LOGEMENT			**au cours de la visite**
❑ Superficies et/ou hauteurs insuffisantes dans les pièces principales (1)	**Décret Décence art.4**	(3)	❑ initiale
		(3)	❑ de contrôle
❑ Eclairement naturel des pièces principales insuffisant ❑ Absence d'ouvrants avec vue horizontale dans les pièces principales	**Décret Décence art. 2.6**	(3)	❑ initiale
		(3)	❑ de contrôle
Si collectif, ❑ Mauvais état des parties communes : *escaliers, électricité, éclairage, local poubelles, garde-corps, fenêtres...* ❑ Manque d'entretien des parties communes	**Décret Décence art.2.2**	(3)	❑ initiale
			❑ de contrôle

4/ RELEVE DES DESORDRES LIES AUX EQUIPEMENTS DU LOGEMENT			au cours de la visite
❑ Installation électrique	Décret Décence art.3.6 et 2.4	❑ insuffisante : *absence de prise dans certaines pièces, surcharge des prises* ❑ en mauvais état d'usage et de fonctionnement ❑ non sécurisée : *fils volants, échauffements, branchements non adaptés, dispositif de coupure d'urgence...* (3)	❑ initiale
		❑ insuffisante : *absence de prise dans certaines pièces, surcharge des prises* ❑ en mauvais état d'usage et de fonctionnement ❑ non sécurisée : *fils volants, échauffements, branchements non adaptés, dispositif de coupure d'urgence...* (3)	❑ de contrôle
❑ Installation gaz	Décret Décence art. 2.4	❑ en mauvais état d'usage et de fonctionnement non sécurisée (3)	❑ initiale
		❑ en mauvais état d'usage et de fonctionnement non sécurisée (3)	❑ de contrôle
❑ Fourniture d'eau potable	Décret Décence art.3.2	❑ absence ❑ insuffisance (débit/pression) (3)	❑ initiale
		❑ absence ❑ insuffisance (débit/pression) (3)	❑ de contrôle
❑ Moyen de production d'eau chaude sanitaire Si présent, préciser le type : ❑ Cumulus	Décret Décence art.3.4, 3.5	❑ absent ❑ présent mais insuffisant : ❑ dispositif absent dans cuisine ou salle de bain ❑ installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle (3)	❑ initiale

❑ Chauffe-eau ❑ Chaudière mixte			
		❑ absent ❑ présent mais insuffisant : ❑ dispositif absent dans cuisine ou salle de bain ❑ installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle (3)	❑ de contrôle
❑ Moyen de chauffage Si présent, préciser le type : ❑ Gaz/fioul ❑ Electrique ❑ Charbon / bois	Décret Décence art.3.1	❑ absent ❑ présent mais insuffisant : ❑ dispositif absent dans certaines pièces de vie ❑ installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle ❑ utilisation chauffages d'appoint/mobiles (3)	❑ initiale
		❑ absent ❑ présent mais insuffisant : ❑ dispositif absent dans certaines pièces de vie ❑ installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle ❑ utilisation chauffages d'appoint/mobiles (3)	❑ de contrôle
❑ Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion *(production eau chaude et/ou chauffage)*	Décret Décence art.2.4, 2.5	❑ mauvais état des appareils et conduits ❑ absence de ventilation basse ❑ bouches d'aération obstruées ❑ absence de ramonage et ou d'entretien annuel défauts d'installation (3)	❑ initiale
		❑ mauvais état des appareils et conduits ❑ absence de ventilation basse ❑ bouches d'aération obstruées ❑ absence de ramonage et ou d'entretien annuel défauts d'installation (3)	❑ de contrôle
❑ Cuisine et installations sanitaires	Décret Décence art.3.4, 3.5, 3.3	❑ absentes ❑ insuffisantes ❑ manque d'intimité (3)	❑ initiale

		❑ absentes ❑ insuffisantes ❑ manque d'intimité (3)	❑ de contrôle
❑ Nuisances liées aux WC	Décret Décence art.3.5	❑ WC en communication avec cuisine ❑ WC sans effet d'eau ❑ WC extérieur ❑ « sanibroyeur » ❑ autre : (3)	❑ initiale
		❑ WC en communication avec cuisine ❑ WC sans effet d'eau ❑ WC extérieur ❑ « sanibroyeur » ❑ autre : (3)	❑ de contrôle
❑ Mauvaise évacuation des eaux usées	Décret Décence art.3.3	❑ WC sur fosse ❑ raccordement au tout à l'égout partiel ❑ obstruction ou refoulement fréquents (3)	❑ initiale
		❑ WC sur fosse ❑ raccordement au tout à l'égout partiel ❑ obstruction ou refoulement fréquents (3)	❑ de contrôle

5/ RELEVE DES DESORDRES APPARENTS EN INTERIEUR				au cours de la visite
❑ Présence d'humidité	Décret Décence art.2.1	❑ ponctuelle ❑ généralisée	❑ fuites, infiltrations ❑ en bas des murs ❑ plafonds, haut des murs	❑ initiale
		❑ ponctuelle ❑ généralisée	❑ fuites, infiltrations ❑ en bas des murs ❑ plafonds, haut des murs	❑ de contrôle
❑ Ventilation ❑ pièce par pièce (4) ❑balayage (5) ❑VMC	❑ insuffisante, préciser dans quelles pièces : ❑cuisine ❑salle d'eau ❑WC			❑ initiale
	❑ insuffisante, préciser dans quelles pièces : ❑cuisine ❑salle d'eau ❑WC			❑ de contrôle
	Décret Décence art.2.5	(3)		❑ initiale
		(3)		❑ de contrôle
❑ Risques de chutes : *absence ou fragilité de garde-corps, absence rambarde, marches irrégulières, balcons, loggia ...*	Décret Décence art.2.2	❑ escalier / Palier ❑ fenêtres aux étages (3)		❑ initiale
		❑ escalier / Palier ❑ fenêtres aux étages (3)		❑ de contrôle

6/ RISQUES PARTICULIERS			Au cours de la visite
❑ Sur occupation (6)	Décret Décence art.4	(3)	❑ initiale
		(3)	❑ de contrôle

2 Pièce principale= Chambre, séjour, Salon, Salle à manger ; s>9m² dans une pièce min, >7m² dans les suivantes, H >2,20m

3 Préciser la pièce visée par le désordre, décrire le désordre et son origine (défaut de conception du bâti, d'entretien du logement, d'entretien des parties communes, d'un comportement de personnes résidants dans le logement) et **joindre impérativement des photos.**

4 : Pièce par pièce : 2 ventilations (haute et basse) ou une ventilation haute et un ouvrant sur l'extérieur (WC et salle de bain)

5 : Balayage : arrivée de l'air neuf dans les pièces principales (réglettes dans les fenêtres) et sortie de l'air vicié par les pièces de service (WC, salle de bain, cuisine) au niveau des bouches d'extraction.

6 : Normes CAF : 09 m² de surface habitable pour 1personne isolée ; 16 m² de surface habitable pour2 personnes ; + 9 m² par personne supplémentaire ; au moins 70 m² de surface habitable pour 8 personnes et plus.

7/ ESPACE PHOTOGRAPHIQUE (Obligatoire sur désordre constaté ou résolu)		
Décret Décence art.	**❑ Visite initiale**	**❑ Visite contrôle**

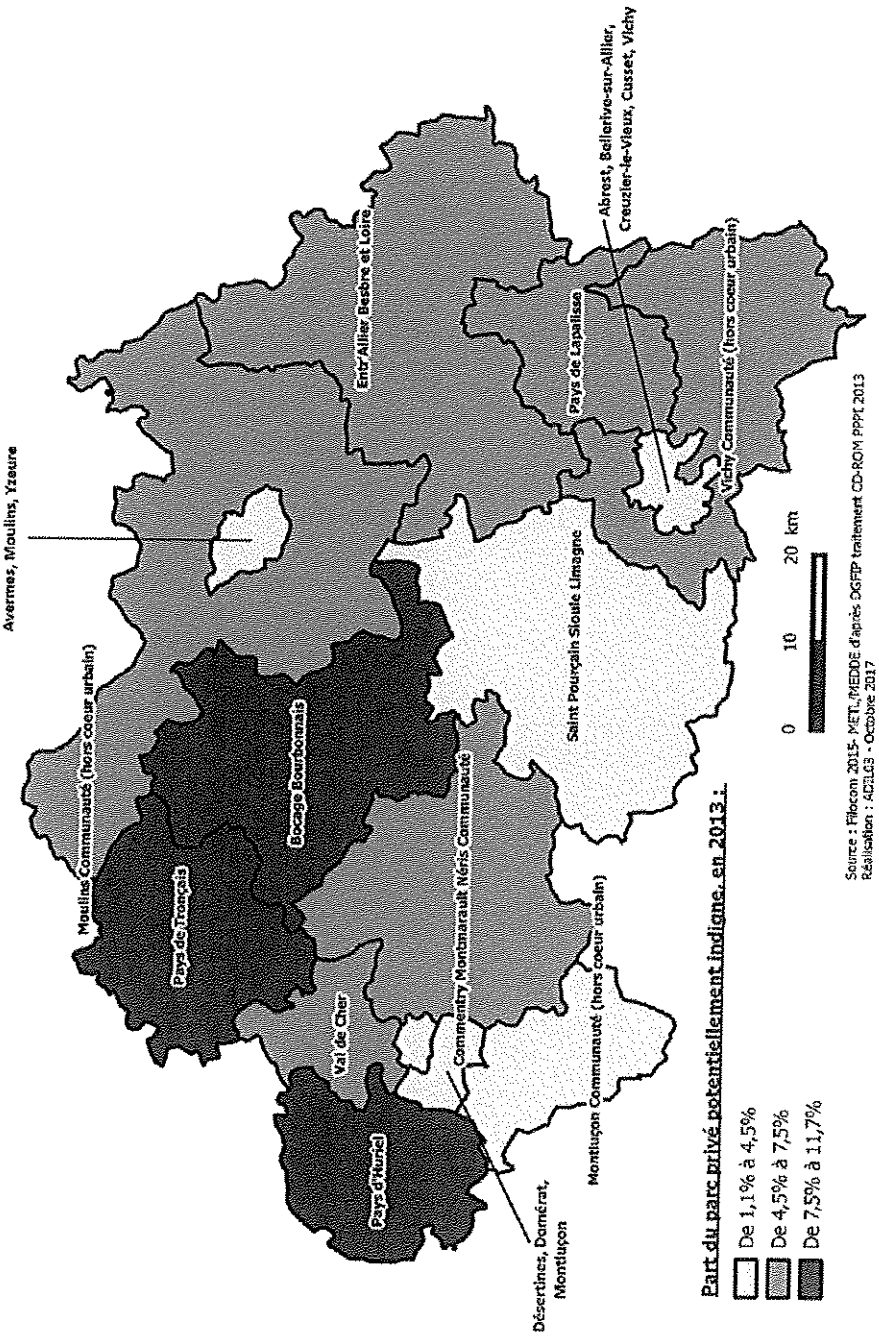
8/ COMMENTAIRES (Recueil des observations des personnes habitant le logement, du bailleur ou de son représentant et si besoin du syndic de la copropriété)	
Locataire(s)	
Visite initiale	Visite de contrôle
Bailleur ou représentant	
Visite initiale	Visite de contrôle
Syndic de copropriété	
Visite initiale	Visite de contrôle

« Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'allocations familiales ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne : agence régionale de santé, collectivités territoriales, Fonds de solidarité logement et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondages.

Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification auprès du directeur de la Caf (demande formulée par courrier postal accompagnée d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent.

<u>Annexe 5</u> : carte parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2013

Réalisation : ADIL03



Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 29 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 DECEMBRE

Objet de l'acte : 2017 - POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - SIGNATURE CONVENTION (2018-2023)

Date de décision: 20/12/2017

Date de réception de l'accusé 03/01/2018

de réception :

Numéro de l'acte : 20DEC2017_29

Identifiant unique de l'acte : 003-240300426-20171220-20DEC2017_29-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 8 .5

Domaines de competences par themes

Politique de la ville-habitat-logement

Date de la version de la classification : 19/04/2017

Nom du fichier : 29.pdf (99_DE-003-240300426-20171220-20DEC2017_29-DE-1-1_1.pdf)