



Guide de l'habitat indigne en Ardèche

GUIDE

## Lutte contre l'habitat indigne en Ardèche : qui fait quoi ?





## Avant propos

Toute personne a le droit de disposer d'un logement répondant aux conditions de respect de la dignité humaine.

Le logement indigne regroupe plusieurs situations diverses (indécence, différent sur certaines réparations du logement, insalubrité totale, voire menace de ruine du bâtiment...) qui nécessitent l'engagement de chacun. Outre des problèmes de santé publique, il révèle souvent des problèmes sociaux et d'exclusion par le logement.

Le département de l'Ardèche compte potentiellement 7 000 logements indignes, dont 37 % sont des logements privés loués. Les locataires sont les occupants les plus touchés par le phénomène.

La Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est devenue une priorité d'action des pouvoirs publics. Pour l'Ardèche, elle s'organise autour d'un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Son objectif est d'organiser la politique de terrain et la coordination des actions

pour l'ensemble des missions comprenant notamment :

- le traitement commun des signalements, plaintes, repérage actifs des situations d'habitat indigne... ;
- la mise en œuvre des actions coercitives ;
- la mise en place des outils d'observations et de suivi des arrêtés préfectoraux ;
- l'exécution d'office aux frais avancés des propriétaires des arrêtés non suivi d'effet tant pour les travaux que pour l'hébergement/relogement.

Ce guide est destiné à l'ensemble des partenaires de ce Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), aux maires et aux travailleurs sociaux.

Il apporte un éclairage juridique et technique sur les termes utilisés pour caractériser un habitat dégradé : habitat insalubre, non décent et habitat indigne. Il constitue également un répertoire des différents partenaires départementaux intervenant dans la LHI et détaille leurs missions et modalités d'intervention.





## Sommaire

### **De quel habitat dégradé parle-t-on ? ..... p 4**

- L'habitat indigne
- L'habitat insalubre
- L'habitat non décent
- La précarité énergétique

### **Les caractéristiques de l'habitat indigne en Ardèche ..... p 7**

- Caractéristiques socio-démographiques, rurales et urbaines
- Les logements et le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Ardèche

### **Les différents dispositifs permettant la résorption de l'habitat indigne en Ardèche ..... p 9**

- Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2012-2017
- Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- Les programmes d'amélioration de l'habitat (Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme d'intérêt général (PIG), Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), Programme social thématique (PST)).

### **Les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne en Ardèche (Fiches) ..... p 17**

- Rappel des différentes étapes liées à la lutte contre l'habitat indigne
- Fiches détaillées des domaines d'intervention des partenaires

### **Sigles ..... p 43**



## De quel habitat dégradé parle-t-on ?



### L'habitat indigne

Selon la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009,

« **entrent aujourd'hui dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés**

L'habitat indigne est donc une notion large qui englobe :

- l'habitat insalubre (voir ci-dessous),
- les locaux présentant du plomb accessible, diagnostiqué selon les articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique (CSP), relevant de la police du préfet (Direction départementale des territoires (DDT) et l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes (ARS RA)),
- les habitats présentant un danger ponctuel imminent pour la santé publique, conduisant en cas d'urgence, selon l'article L.1311-4 du CSP, à un arrêté préfectoral prescrivant l'exécution de mesures immédiates effectuée sous le contrôle du maire ([voir fiche acteur Communes n°5](#)),

- les logements ne respectant pas les dispositions du titre 2 du règlement sanitaire départemental de l'Ardèche dit "RSD" (arrêté préfectoral modifié du 31 décembre 1979), dont l'application relève de la police de salubrité du maire ([voir fiche acteur Communes n°5](#)),
- les immeubles menaçant ruine, définis selon les articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH), faisant l'objet d'un arrêté de péril signé par le maire ([voir fiche acteur Communes n°5](#)),
- les immeubles collectifs d'habitation définis aux articles R.129-1 et suivants du CCH, dont les équipements présentent des défauts (état ou défaut d'entretien) de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, faisant l'objet d'un arrêté signé par le maire ([voir fiche acteur Communes n°5](#)),
- l'habitat précaire, dans des campings ou dans le diffus sur des parcelles privées (caravanes...), souvent vécu de manière provisoire mais qui perdure en l'absence de réussite à mettre en place une solution plus adaptée, ou parfois par choix en toute liberté et connaissance de cause.



## L'habitat insalubre

L'insalubrité est définie à l'article L1331-26 du Code de la santé publique (CSP) :

« **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.**

Le caractère insalubre d'un logement résulte de l'appréciation par l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, selon une grille de cotation déterminée, des effets de l'état dégradé du bâti et/ou de l'absence d'équipements indispensables sur la santé des occupants (*voir fiche acteur ARS Rhône-Alpes n°2*).

La santé doit être comprise dans ses déterminants de bien-être physique et social mais aussi mental.

Le caractère d'insalubrité aboutit, sous la responsabilité du préfet, à un arrêté préfectoral prescrivant des travaux accompagnés le cas échéant d'une interdiction temporaire d'habiter. Dans le cas d'une interdiction définitive d'habiter, l'insalubrité est jugée irrémédiable.



## L'habitat non décent

Les caractéristiques d'un logement décent sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (art. 187).

Les Caisses d'allocations familiales (*fiche acteur CAF n°3*) et les Mutualités sociales agricoles (*fiche acteur MSA n°9*) sont chargées du contrôle de la décence des logements mis en location dont les allocataires bénéficient d'aides au logement.

Le locataire doit demander au propriétaire la remise en état de décence de son logement. En cas de refus ou de contestation de ce dernier, seul le juge d'instance est compétent pour prescrire au bailleur les travaux nécessaires et, le cas échéant, réduire le montant du loyer, le suspendre et suspendre le bail. La Commission départementale de conciliation (CDC) peut également concilier "les parties en litige" en leur offrant la possibilité de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution sans devoir passer devant un tribunal (*voir Fiche acteur Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DCSPP n°7)*). Il convient de noter que l'habitat non décent n'est pas intégré dans la définition de l'habitat indigne. Cependant, il existe un lien entre l'insalubrité et la non décence puisque l'article L. 1331-28 du Code de la santé publique précise dans son paragraphe II que lorsque l'insalubrité a été jugée remédiable, l'arrêté peut contenir des prescriptions relatives aux équipements de décence visés à l'article 3 du décret du 30 janvier 2002.

Ces équipements sont généralement, dans les faits, aux nombres de ceux contenus par ailleurs dans le Règlement sanitaire départemental (RSD).

## La précarité énergétique

➤ *Voir fiches acteurs Agence nationale de l'habitat (ANAH) n°1, Conseil général de l'Ardèche n°6 et PACT - H&D 07 n°10.*

Selon la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 (art. 11),

« **est en situation de précarité énergétique (...) une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.**

Les besoins cités concernent le chauffage, l'éclairage, le fonctionnement des appareils électriques essentiels. Faibles revenus, inadaptation ou prix des ressources énergétiques et mauvaise performance thermique des logements en sont les principales caractéristiques et peuvent se traduire par des conséquences diverses pour les occupants comme pour les bailleurs (sanitaires, financières, dégradation du bâti, émissions de gaz à effet de serre, non respect des règles de décence, fragilisation voire exclusion des ménages).

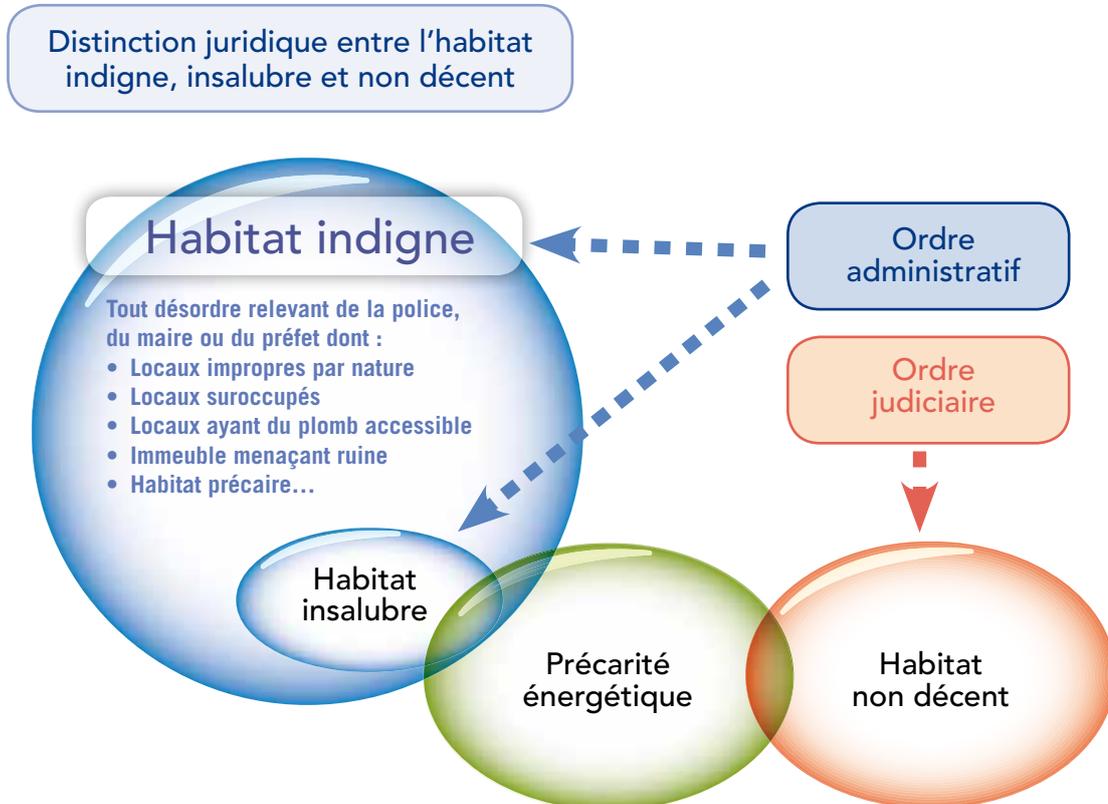
Il est communément admis que la précarité énergétique commence lorsque le taux d'effort des

dépenses consacrées à l'énergie est supérieur à 10 % des ressources. Aucune procédure administrative ou juridique ne concerne à l'heure actuelle la précarité énergétique, qui ne relève que de dispositifs de financement spécifiques liés aux aides à la personne et aux travaux d'amélioration des logements.

Les notions d'habitats indignes, insalubres, non décents et de précarité énergétique sont distinctes d'un point de vue juridique. Selon la nature des désordres constatés, un même logement peut faire l'objet d'une ou plusieurs procédures en parallèles. Ainsi, il importe de connaître les différents acteurs susceptibles d'intervenir dans ces domaines.

Schéma modifié issu du guide  
**"Qui fait quoi en matière de Lutte contre l'Habitat indigne dans le département du Loiret ?"**

Source : Agence régionale de santé du Centre





# Les caractéristiques de l'habitat indigne en Ardèche



## Caractéristiques sociodémographiques, rurales et urbaines

Bien qu'étant le département le moins peuplé de la région Rhône-Alpes, la population ardéchoise augmente régulièrement depuis des dizaines d'années, passant de près de 286 000 habitants en 1999 à plus de 315 000 en 2010. Cette croissance démographique, similaire à celle de la région et supérieure à l'évolution nationale, est aussi forte dans les zones urbaines que rurales.

Néanmoins, la densité de population de l'Ardèche demeure très en dessous de la moyenne régionale (55 habitants/km<sup>2</sup> contre 138 habitants/km<sup>2</sup>). Un tiers de la population vit en milieu rural et deux tiers dans des espaces urbains. Le département est marqué par un certain nombre de facteurs pouvant contribuer à une augmentation de la précarité des ménages :

- un taux de chômage élevé (9,9 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2011), supérieur aux niveaux régional et national,
- un nombre en baisse d'occupants par résidence principale (3,1 en 1968 pour 2,3 en 2008) et une augmentation du nombre de familles monoparentales (31,9 % en 2008 pour 29,5 % en 1999),
- des besoins croissants en logements dus à la hausse de la population conjuguée à une diminution de la taille des ménages,
- une forte proportion d'allocataires de la Caisse

d'allocations familiales (CAF) bénéficiaires de minima sociaux et/ou à bas revenus (respectivement 18,3 % et 30,4 % en Ardèche, pour 14 % et 25,5 % en Rhône-Alpes en 2008),

■ un nombre particulièrement important de propriétaires occupants parmi les résidences principales (66,30 % pour 57,40 % en Rhône-Alpes), dont une partie est susceptible comme pour les locataires d'être confrontée à des problèmes de mal-logement.

## Les logements et le Parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Ardèche

L'Ardèche dispose d'un parc de 73 % de résidences principales et 20 % de résidences secondaires. Il faut noter l'importance du parc vacant (7 %) et la forte augmentation de ce parc entre 1999 et 2006 (+14 % en Ardèche), alors que la vacance recule en Rhône-Alpes. Cette hausse est constatée sur la presque totalité des bassins à l'exception du sud Ardèche.

Le parc locatif représente moins d'un tiers des logements, de même le parc de logement social est largement sous-dimensionné (42 % de moins qu'en Rhône-Alpes) et inégalement réparti en Ardèche. Le confort des logements du département est plus faible qu'au niveau régional, plus de 30 % des logements manquant d'au moins un élément de confort pour 18 % en Rhône-Alpes.



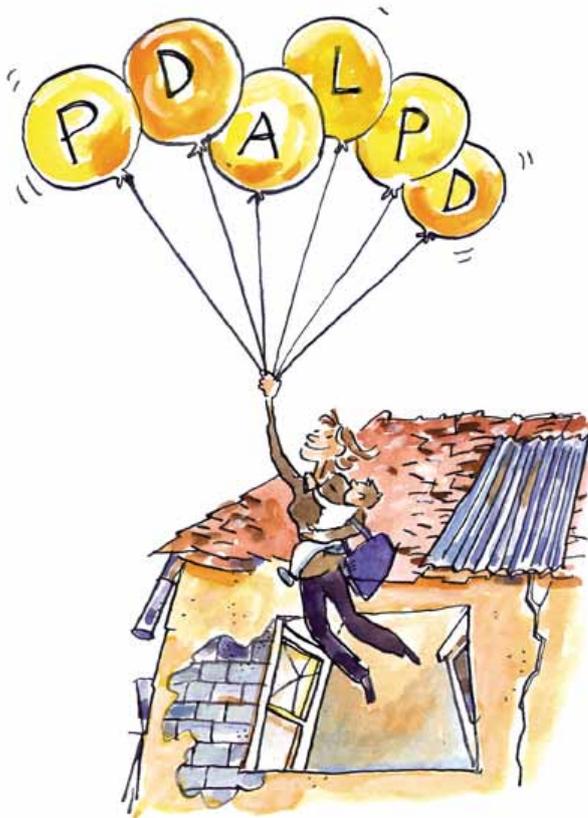
L'indicateur du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) permet d'identifier des territoires qui accueillent une part importante de ménages connaissant des situations sociales difficiles (*voir fiche acteur Direction départementales des territoires n° 8 (DDT)*). Selon les données 2007 du PPPI, 5,5 % des résidences privées principales (soit 6 874 logements) sont jugées indignes en Ardèche, une baisse régulière de ce taux étant estimée depuis 2003. Ce taux peut dépasser 10 % sur certaines communes. C'est dans le parc locatif qu'est relevée la part du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) la plus forte : 8,2 % contre seulement 4,2 % chez les propriétaires occupants.

54,4 % des logements indignes sont occupés par des propriétaires (phénomène particulièrement fort en zone rurale) et 37 % par des locataires privés (surtout dans les communes de plus de 10 000 habitants). Il a été remarqué l'importance du parc de logements anciens peu ou pas rénovés.

12,8 % des résidences principales antérieures à 1949 et possédant des enfants de moins de 6 ans sont des logements potentiellement indignes susceptibles d'induire un risque de saturnisme, en raison de la présence probable de plomb dans les peintures.



## Les différents dispositifs permettant la résorption de l'habitat indigne en Ardèche



### Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2012-2017 (PDALPD)

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), obligatoire dans chaque département et co-piloté par l'Etat et le Conseil général, joue un rôle essentiel dans la mise en œuvre du droit au logement et la lutte contre les exclusions.

A partir d'une évaluation des besoins, ce plan définit les mesures destinées aux personnes défavorisées afin de leur permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de

la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Le premier Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées PDALPD 2007-2011 a développé un certain nombre d'actions concrètes en vue :

- de développer le logement locatif très social et lutter contre l'habitat indigne,
- d'adapter les logements à des publics spécifiques (créer des aires d'accueil des gens du voyage itinérants, rechercher des solutions pour l'habitat des gens du voyage sédentaires, développer l'hébergement d'urgence tel que le 115 et le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)),
- de faciliter l'accès à un logement locatif et son attribution aux ménages défavorisés en développant le dispositif du numéro unique, attribuer prioritairement un logement HLM aux plus démunis en application de l'accord collectif et mettre en œuvre la loi Droit au logement opposable (Loi DALO), *(voir fiche acteur Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DCSPP) n°7)*,
- maintenir l'accès au logement par la prévention des expulsions locatives (Commission de coordination des actions de préventions des expulsions (CCAPEX) *(voir fiche acteur DDCSPP n°7)*, la réhabilitation des logements des propriétaires occupants très sociaux, le maintien dans le logement (Fonds unique logement (FUL)) *voir fiche acteur Conseil général de l'Ardèche n°6*).



Suite à l'évaluation de ces actions, le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2012-2017 de l'Ardèche les a prolongées et renforcé les objectifs de logement des jeunes, d'accompagnement social, d'hébergement et, en matière d'habitat indigne, de repérage et de réhabilitation des logements insalubres, de prise en charge par les maires des plaintes relevant du Règlement sanitaire départemental (RSD), de pilotage du volet spécifique à l'habitat indigne, et enfin de communication à l'attention des partenaires et du public.

De plus, un nouveau volet de lutte contre la précarité énergétique est apparu dans ce plan.

En somme, le PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées) valide et intègre les axes stratégiques à développer sur le département dans le volet « lutte contre l'habitat indigne » et s'assure de la mise en cohérence avec les autres volets du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Le PACT - H&D 07 a été missionné par le Conseil général pour en assurer le secrétariat.



## Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

Le préfet Jean-Pierre Lacroix a créé par arrêté préfectoral du 24 septembre 2012 un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ayant pour objectifs d'organiser la politique de terrain et la coordination des actions pour l'ensemble des missions et notamment :

- coordonner l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) ;
- définir et évaluer la stratégie de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Ardèche pour notamment :
  - améliorer le repérage de l'habitat indigne,
  - améliorer le suivi et le traitement des situations repérées,
  - intégrer les enjeux de la lutte contre la précarité énergétique et l'indécence,
  - améliorer l'accompagnement des communes,
  - définir une stratégie de communication et sensibilisation,
  - installer et renseigner les différents outils informatiques permettant le suivi ou le traitement des situations LHI (Lutte contre l'habitat indigne).

Ce pôle de lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui relève d'une responsabilité partagée entre l'État et le Conseil général.

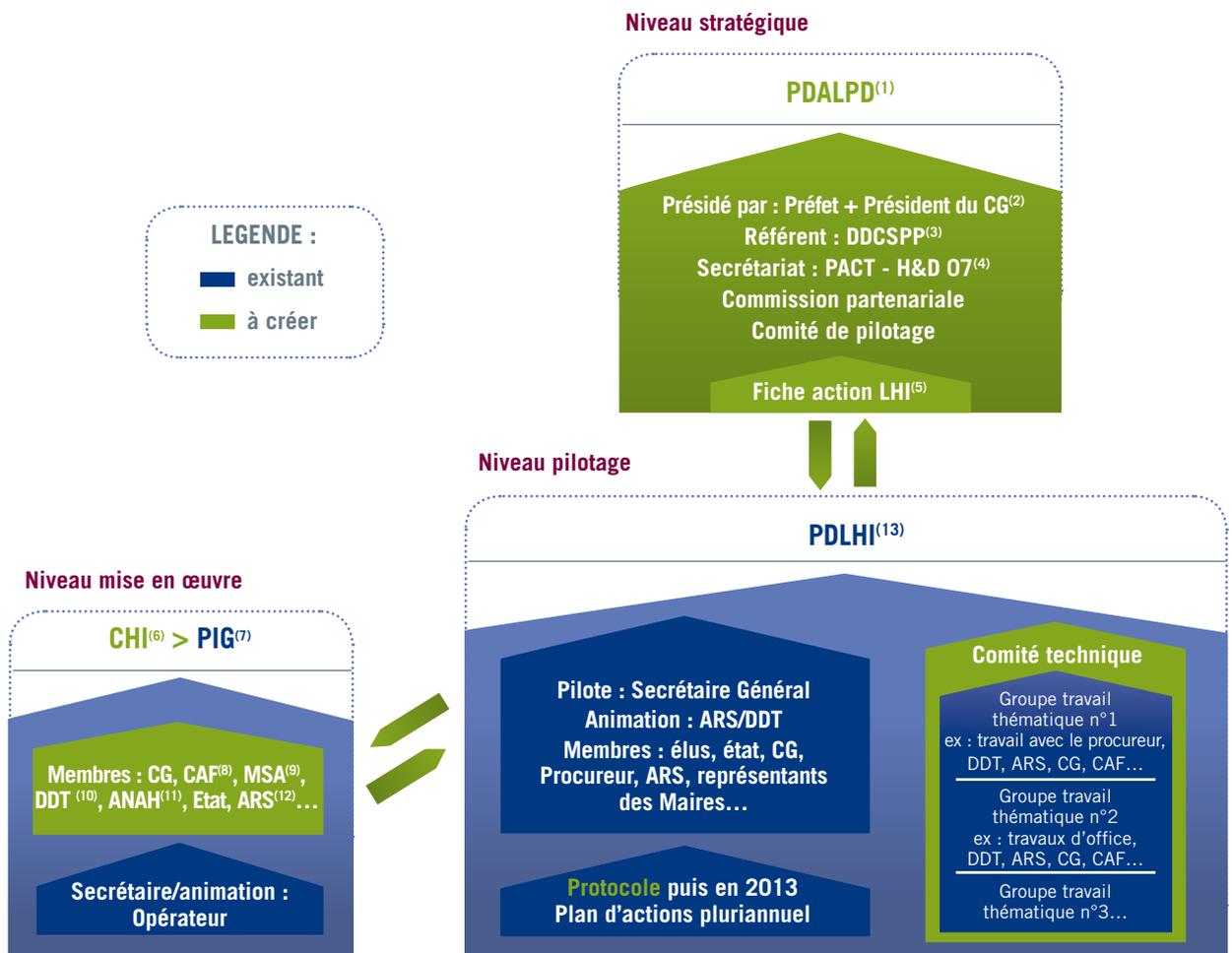
Il réunit des acteurs départementaux impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne et s'organise par :

- un **comité de pilotage** (préfet, président du Conseil général, procureur, Direction départementale des territoires (DDT), (Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population) DDCSPP, Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA), associations des maires, collectivités gérant un Programme local de l'habitat (PLH), un Programme d'intérêt général (PIG), une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat)...), qui définit et évalue les objectifs stratégiques, notamment au vu des propositions du comité technique, rend compte du bilan annuel à la commission partenariale du PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées) ;
- un **comité technique** (Conseil général, Agence nationale de l'habitat (ANAH), Direction départementale des territoires (DDT), Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP), Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité

sociale agricole (MSA), experts), qui propose le plan d'actions et de communication pluriannuel, élabore les objectifs opérationnels et actions prioritaires, met en œuvre, organise et coordonne les actions des partenaires, organise les repérages des situations d'indignité, traite et

oriente les dossiers individuels et établi un bilan annuel. Certaines actions du comité technique pourront être mises en œuvre dans le cadre de dispositifs territorialisés de type Programme d'intérêt général et opération programmée d'amélioration de l'habitat.

### Articulation des représentants de la politique de lutte contre l'habitat indigne en Ardèche



<sup>1</sup>PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

<sup>2</sup>CG : Conseil général de l'Ardèche

<sup>3</sup>DDCSPP : Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population

<sup>4</sup>PACT - H&D 07 : PACT Habitat et développement de l'Ardèche

<sup>5</sup>LHI : Lutte contre l'habitat indigne

<sup>6</sup>CHI : Commission habitat indigne

<sup>7</sup>PIG : Programme d'intérêt général

<sup>8</sup>CAF : Caisse d'allocations familiales

<sup>9</sup>MSA : Mutualité sociale agricole

<sup>10</sup>DDT : Direction départementale territoriale

<sup>11</sup>ANAH : Agence nationale de l'habitat

<sup>12</sup>ARS : Agence régionale de santé, Délégation départementale de l'Ardèche

<sup>13</sup>PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne



### Les programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, PNRQAD et PST)

Les Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradées), Programmes d'intérêt général (PIG), Plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et Programme national de rénovation urbaine (PNRU).

#### Les Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) > voir fiche acteur ANAH n°1

Les Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) concernent des territoires allant du quartier à l'échelle d'une communauté de communes, en milieu rural ou (péri) urbain, présentant notamment un bâti dégradé voire indigne ainsi que des vacances ou insuffisances de logements. Sous le portage d'une collectivité territoriale et en lien avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), les OPAH permettent la réhabilitation du parc de logements privés et la rénovation de logements (de Propriétaires occupants et bailleurs et/ou vacants) répondant aux besoins des populations résidentes, tout en garantissant une mixité sociale. Elles doivent rester cohérentes avec les objectifs du Programme local de

l'habitat (PLH voir fiches acteurs Communes n°5 et Direction départementale des territoires n°8 ), s'il existe, et du Plan local d'urbanisme. Les Opérations d'amélioration de l'habitat dites de renouvellement urbain (OPAH-RU), répondent à des situations urbaines marquées par la dévalorisation (concentration d'habitats insalubres, vétusté des immeubles...). Quant aux Opérations d'amélioration de l'habitat dites de Revitalisation rurale (OPAH-RR), elles concernent des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation.

Ainsi, en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, les opérateurs retenus par les collectivités œuvrent en faveur de la réhabilitation de logements insalubres ou fortement dégradés ainsi que la réalisation de logements locatifs conventionnés et de travaux d'économie d'énergie, en mobilisant les différentes aides concernées par ces travaux (volet incitatif). Dans des cas de dangers imminents, de périls ou d'insalubrités avérées et face à un refus des propriétaires d'intervenir, les opérateurs doivent mobiliser les polices préfectorales et municipales et assumer un rôle de conseil aux collectivités, permettant la mise en



œuvre de mesures coercitives adéquates (*voir fiches acteur Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes n°2 et Communes n° 5*). Dans certains cas, peut être étudiée l'opportunité de lancer une Opération de restauration immobilière dite "ORI" (voir Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ci-dessous). D'autre part, les opérateurs assurent une importante mission d'aide et de conseils aux particuliers, la promotion des dispositifs, des permanences publiques, le secrétariat des comités techniques et de pilotage, etc.

En 2012, existent dans le département de l'Ardèche :

- l'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) 2010-2013 des Gorges de l'Ardèche portée par la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche (opérateur : PACT - H&D 07)
- l'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) 2011-2013 de Rhône-Crussol menée par la Communauté de communes de Rhône-Crussol (opérateur : PACT - H&D 07)
- l'opération d'amélioration de l'habitat dite de renouvellement urbain (Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU)) 2011-2016 centre ancien d'Annonay (voir "Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)" ci-dessous) portée par la Communauté de communes du bassin d'Annonay (opérateur : Urbanis),
- l'Opération d'amélioration de l'habitat dite de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2011-2016 des Deux-Rives conduite sur le territoire de la Communauté de communes des deux rives, comprenant 8 communes dont 4 ardéchoises (regroupement de 4 opérateurs indépendants).

En outre, des projets d'OPAH sont à l'étude sur le Centre ancien de Tournon (Communauté de communes (CCOM) du Tournonais).

### **Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**

Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le Programme national de requalification des quartiers anciens (PNRQAD) doit permettre notamment de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale. La ville d'Annonay a été retenue par l'appel national à candidature de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en vue de la requalification du centre-ville d'Annonay, dont l'opération d'amélioration de l'habitat dite de renouvellement urbain (OPAH-RU 2011-2016) représente un outil opérationnel.

Outre les volets classiques d'ordre incitatif et coercitif (voir les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, OPAH, ci-dessus), la collectivité pourra éventuellement lancer une Opération de restructuration immobilière (ORI), nécessitant une Déclaration d'utilité publique imposant des travaux et, à défaut, l'acquisition des biens.

### **Les Programmes d'intérêt général (PIG)**

> voir fiche acteur Agence nationale de l'habitat (ANAH) n°1

Les Programmes d'intérêt général (PIG) sont des programmes d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Ils sont approuvés par le préfet du département, sur la base d'une contractualisation avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) car portant sur une ou plusieurs thématiques prioritaires de l'ANAH. Les PIG, hors zones couvertes par des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), peuvent inclure des volets habitat indigne et précarité énergétique dont les actions, confiées à un opérateur, seront sensiblement de même nature que celles des OPAH.

#### **• Le Programme d'intérêt général (PIG) Ardèche Verte "Amélioration de l'habitat énergie et insalubrité"**

Les 6 communautés de communes du nord Ardèche, regroupée dans le Pays Ardèche Verte, viennent de démarrer ce PIG sur leur territoire pour la période 2012-2017. L'animation et le suivi opérationnel du dispositif ont été confiés à PACT - H&D 07.

#### **• Le Programme d'intérêt général (PIG) Montagne Ardéchoise "Précarité énergétique"**

Les 3 communautés de communes du Pays montagne Ardéchoise étudient la faisabilité de ce PIG, axé essentiellement sur l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement de la population. L'étude de faisabilité n'est pas lancée à ce jour.

#### **• Etude de Programme d'intérêt général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" au niveau départemental**

Le Conseil général étudie le projet de prendre en charge dès 2013 la maîtrise d'ouvrage d'un PIG "Habitat indigne" l'ensemble de l'Ardèche hors Opération programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et PIG (Programme d'intérêt général) Ardèche Verte. L'opérateur retenu sera en mesure d'apporter un soutien aux partenaires sur cette partie du territoire

des missions liées à la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec les actions menées par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

• **Le PIG (Programme d'intérêt général) - PST (Programme Social Thématique) > voir fiches acteurs Conseil général de l'Ardèche n°7 et PACT - H&D 07 n°10**

Le Programme d'intérêt général (PIG) – Programme social thématique (PST) est un PIG particulier qui favorise une offre de logements locatifs privés à vocation sociale en ciblant les propriétaires bailleurs dont les logements sont situés dans son périmètre. Son objectif est de permettre aux ménages aux ressources limitées d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent. Il favorise pour cela la réhabilitation lourde des logements du parc privé destinés à être loués à ces ménages à un niveau de loyer très social. Ce dispositif, co-piloté par le Conseil général et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), s'intègre dans les objectifs stratégiques du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Il fixe comme objectif opérationnel la production annuelle de 20 logements locatifs très sociaux (24 produits en 2010, 17 en 2011). Il est fondé sur une négociation avec les propriétaires privés en vue de développer et gérer un parc de logements très sociaux conventionnés. En contrepartie d'une subvention de l'ANAH pour les travaux et d'un certain nombre de services assurés par le PACT - H&D 07, tels que l'assistance technique aux bailleurs et la garantie de loyer, le propriétaire s'engage à respecter un loyer conventionné pendant neuf ans et à loger des personnes en difficulté qui lui sont proposées par les travailleurs sociaux. A noter que les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) aux travaux ne sont plus majorées.

**Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) > voir fiche acteur Direction départementale des territoires (DDT) n°8**

Le PNRU (Programme national de rénovation urbaine), sous l'égide de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), vise à transformer durablement, à l'horizon 2013, 530 quartiers les plus en difficulté et améliorer les conditions de vie des habitants qui y vivent. En Ardèche, deux Projets de rénovation urbaine (PRU) ont été signés en 2010 pour les Zones urbaines sensibles (ZUS) des communes d'Aubenas (quartier

des Oliviers) et d'Annonay (quartier du Zodiaque), en vue de démolir, reconstruire et rénover des logements sociaux.

**Le Programme "Habiter mieux" (PHM) > voir fiches acteurs l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) n°1 et PACT - H&D 07 n°10**

L'État, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises (CAPEB) ont signé en 2010 une convention de partenariat dans le cadre d'un programme « Habiter mieux », visant la réhabilitation thermique de 300 000 logements privés de propriétaires occupants en France avant 2017. Les aides du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) des Logements privés sont octroyées en complément des aides de l'Anah. En Ardèche, la Direction départementale des territoires et l'Agence nationale de l'habitat (DDT - ANAH) anime le Comité local d'engagement (CLE) du programme et instruit les dossiers de demande d'aide adressés par les particuliers ou les opérateurs (voir fiche acteur Direction départementale des territoires (DDT) n°8). Le PACT - H&D 07 a été mandaté pour centraliser préalablement les dossiers et les gérer ou les redistribuer aux opérateurs locaux des Opérations



programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) non suivies par le PACT - H&D 07. Ce dispositif contribue à lutter contre la précarité énergétique, l'octroi de l'aide étant conditionné aux travaux permettant de réaliser un gain énergétique supérieur ou égal à 25%.

**Le Fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie** > voir fiches acteurs Conseil général de l'Ardèche n° 7 et PACT - H&D 07 n° 10

Ce fond, opérationnel depuis 2009, est financé principalement par la Région Rhône-Alpes, l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) et Electricité de France (EDF), accompagné par les services du Conseil général et co-animé par Polénergie et PACT - H&D 07. Il vise, par l'attribution d'une aide financière complémentaire à celles de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et du Programme "Habiter mieux" (PHM), à soutenir les propriétaires bailleurs ou occupants dans la mise en place de travaux favorisant les économies d'énergie et l'amélioration du confort thermique des logements. Il s'inscrit donc aussi dans la lutte contre la précarité énergétique. L'octroi de cette aide est conditionné, via le signalement et l'évaluation des besoins par un travailleur social, à la réalisation d'un diagnostic technique et financier avec préconisations de travaux, réalisé par Polénergie et le PACT - H&D 07, puis un suivi des dossiers et la mise en lien avec l'ensemble des partenaires susceptibles d'intervenir, effectués par le PACT - H&D 07.



## Les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne en Ardèche



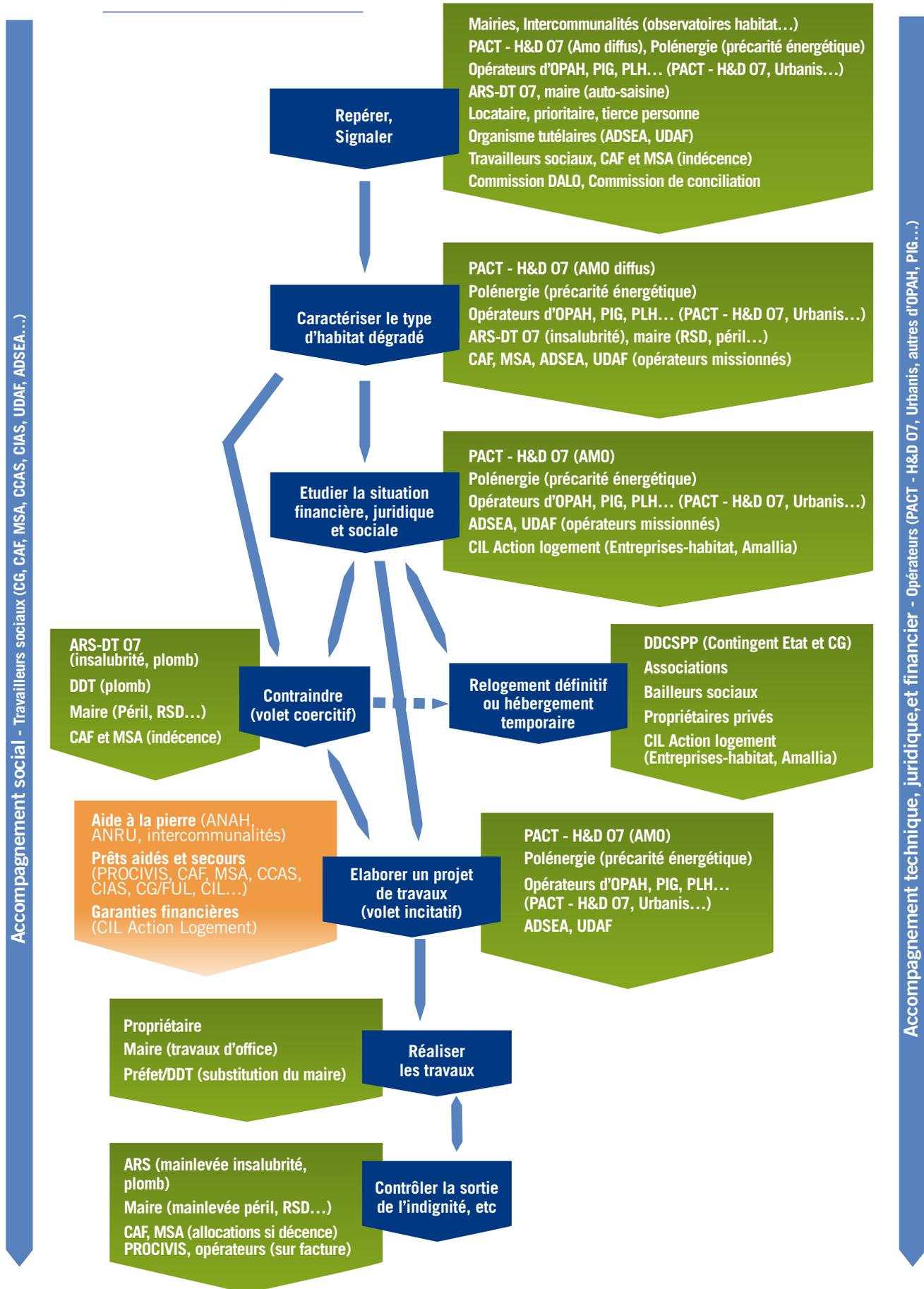
### Rappel des différentes étapes liées à la lutte contre l'habitat indigne

La résorption de l'habitat indigne requiert une coordination étroite et organisée entre les multiples institutions ou partenaires, chacun dans son domaine d'intervention. Le schéma ci-après permet de visualiser les différentes phases de résorption de l'habitat indigne avec les interlocuteurs compétent en la matière :

- le **repérage** d'un logement, d'un bâtiment voire d'un îlot d'immeubles dégradés, notamment dans le cas d'une étude ou d'une opération programmée faisant intervenir un opérateur ;
- le **signalement** d'un logement indigne. Il peut être effectué directement par l'occupant (principalement locataire) auprès de services administratifs ou d'opérateurs et également par l'intermédiaire d'un travailleur social ou autre partenaire qui peut, selon les cas, constater sur place les désordres avant de faire intervenir un opérateur et/ou le maire ;
- la **caractérisation du type d'habitat dégradé**, effectuée par un service administratif ou un opérateur ;
- la mise en œuvre d'**actions coercitives** en cas de dangers imminents, ou de refus par le propriétaire de résorber une insalubrité ou des dégradations moindres (atteinte au Règlement sanitaire départemental (RSD)) ;
- le **montage du dossier technico-financier** comprenant les demandes d'aides, réalisé le cas échéant par un opérateur pour le compte du propriétaire voire du locataire, en assistance à maîtrise d'ouvrage directe ou à l'occasion d'une opération programmée ;
- l'**accompagnement social** des personnes défavorisées tout au long de la démarche, notamment en cas de litiges entre les occupants et le propriétaire bailleur ;
- l'**accompagnement administratif** et/ou **juridique** du dossier, en cas de mobilisation du volet coercitif et/ou de contentieux ;
- le **financement** des travaux d'amélioration des logements ;
- les **travaux**. Ils peuvent être réalisés par les entreprises, encadrées par le propriétaire, un maître d'œuvre et, à défaut par un représentant de l'Etat (Maire, Direction départementale des territoires (DDT)) aux frais du propriétaire ;
- la **sortie de l'indignité ou de l'indécence** validée administrativement et/ou par les financeurs et les organismes d'allocations familiales.



## Les étapes menant à la résorption de l'habitat indigne





## Fiches détaillées des domaines d'intervention des partenaires (par ordre alphabétique)

<b>Fiche 1</b>	Agence nationale de l'habitat (ANAH) ..... p 19
<b>Fiche 2</b>	Agence régionale de santé (ARS) ..... p 21
<b>Fiche 3</b>	Caisse d'allocations familiales (CAF) ..... p 23
<b>Fiche 4</b>	CIL Action Logement (Entreprises-habitat et Amallia) ..... p 25
<b>Fiche 5</b>	Communes, intercommunalités et maires ..... p 27
<b>Fiche 6</b>	Conseil général de l'Ardèche ..... p 29
<b>Fiche 7</b>	Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP) ..... p 31
<b>Fiche 8</b>	Direction départementale des territoires (DDT) ..... p 33
<b>Fiche 9</b>	Mutualité sociale agricole (MSA) ..... p 35
<b>Fiche 10</b>	PACT - H&D 07 ..... p 37
<b>Fiche 11</b>	SACICAP PROCIVIS (Vallée du Rhône et Vivarais) ..... p 39
<b>Fiche 12</b>	Union départementale des associations familiales – Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes de l'Ardèche (UDAF – ADSEA) ..... p 41

# Agence nationale de l'habitat (ANAH)

## → ANAH



Agence nationale de l'habitat intervient pour

Améliorer le logement financièrement

Autre : subventions pour les OPAH et l'assistance à maîtrise d'ouvrage

## Missions

L'Agence nationale pour l'habitat (ANAH), organisme public sous tutelle du ministère du logement, existe depuis 1970. Les délégations locales de l'ANAH sont présentes dans chaque département. Le préfet de l'Ardèche en est le délégué local, le personnel de la Direction départementale des territoires (DDT) étant mis



à disposition pour effectuer cette mission. La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000 a constitué une réforme importante pour l'ANAH en lui confiant le financement de toutes les aides à la réhabilitation du parc privé (occupant et locatif). L'objectif consiste en : • le développement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés destinés aux personnes à revenus modestes • la lutte contre l'habitat indigne • l'aide aux propriétaires occupants modestes • l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap • la rénovation et l'humanisation des centres d'hébergement • et l'amélioration de la performance énergétique des logements.

L'ANAH reçoit à ce titre une dotation budgétaire annuelle destinée à subventionner les propriétaires privés qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements de plus de quinze ans, logements qu'ils occupent - s'ils remplissent les conditions de ressources définies - ou qu'ils mettent en location. Ces subventions correspondent aux aides accordées par l'État dans le cadre des aides à la pierre<sup>1</sup> pour le secteur privé. L'ANAH joue de plus un rôle important auprès des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en finançant la mise en œuvre des opérations programmées en matière d'habitat : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou PACT - H&D 07 dans le milieu dit "diffus".



## Coordonnées

Agence nationale de l'habitat  
Délégation locale de l'Ardèche  
Direction départementale des territoires  
2 place Mobiles  
07000 PRIVAS  
Tél. : 04 75 65 50 00  
Fax : 04 75 64 59 44  
[www.anah.fr](http://www.anah.fr)



## Informations

### Personne ressource

Eric CAMPBELL - Responsable de l'unité FL au service Ingénierie et Habitat de la Délégation départementale territoriale  
[Eric.campbell@ardeche.gouv.fr](mailto:Eric.campbell@ardeche.gouv.fr)

### Participation aux instances

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme social thématique (PST), Programme d'intérêt général (PIG), Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH), CLE Habiter Mieux.

### Réseaux d'acteurs

• Collectivités territoriales maîtres d'ouvrage d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un Programme d'intérêt général (PIG) sur leur territoire

• Opérateurs des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme PST (Programme social thématique), PIG (Programme d'intérêt général) et Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), PACT - H&D 07, Urbanis, libéraux.  
• Conseil général de l'Ardèche  
• PROCIVIS Vallée du Rhône et Vivarais  
• Action Logement (Entreprises-Habitat)  
• Représentants des propriétaires bailleurs, locataires, professionnels du bâtiment  
• Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)  
• Direction départementale territoriale (DDT), Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP), Agence régionale de santé.

<sup>1</sup> Les aides à la pierre : deux systèmes de financement coexistent. Un système spécifique est prévu pour les logements du secteur locatif social public détenus par les organismes HLM, les collectivités locales et certaines associations agréées (Habitat et Humanisme, Association pour l'accueil et le travail des personnes handicapées en Ardèche (APATPH), ADOMA - Insertion pour le logement (= ex SONACOTRA)), il est géré directement par la Délégation départementale des territoires de l'Ardèche (voir fiche Délégation départementale de l'Ardèche n°8) ; un autre concernant les logements du parc privé, les aides aux propriétaires occupants et celles qui concernent l'amélioration du parc locatif privé. C'est pour ces dernières que l'ANAH intervient.

## Modalités d'intervention

### → Aides financières à l'amélioration de l'habitat privé (aides à la pierre)

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

Dans l'Ardèche, le Préfet est gestionnaire des aides à la pierre pour le compte de l'État, conformément à la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement (ENL). Désormais, le service Ingénierie et habitat de la Direction départementale territoriale (DDT) assure l'instruction des dossiers de demande de subvention en vue des décisions d'attribution, soit directement, soit après avis de la Commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH) pour certains types de dossiers (locatifs, indignes, très dégradés, aides supérieures à 20 000 € pour les propriétaires occupants).

Les taux de subvention pratiqués par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) pour les aides à la pierre sont fixés nationalement et adaptés localement pour les loyers intermédiaires. Ces taux sont liés au caractère social du logement. Les aides de l'ANAH sont complétées par les aides propres mises en place par les collectivités maîtres d'ouvrages d'opérations programmées. Ces subventions s'adressent :

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

Lorsqu'un bailleur conventionne son logement, il s'engage à respecter un loyer maximal et à accueillir des personnes dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé dans la convention. Les plafonds de loyers sont fixés nationalement et ont été adaptés localement pour les loyers intermédiaires et les loyers dérogatoires par la CLAH (Commission locale d'amélioration de l'habitat). Ils sont révisés chaque année.

L'ANAH participe à travers ses financements à une lutte renforcée contre l'habitat indigne sur le département. Des subventions à taux plus élevés sont attribuées pour les travaux permettant de remédier à des situations d'insalubrité, de péril et de saturnisme lié à la présence de peintures au plomb. Des logements qui, d'après leurs désordres, présentent un caractère insalubre mais ne font pas l'objet de procédure administrative peuvent bénéficier de ces subventions majorées de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat). Le caractère insalubre du logement est alors déterminé par un opérateur

lors d'une visite. Depuis 2011, l'ANAH a introduit une nouvelle catégorie de "logements très dégradés". Entrent dans cette catégorie les logements qui nécessitent des travaux d'un montant important pour le retour à la décence du logement. Ces logements ne font l'objet de subventions majorées que pour les propriétaires occupants.

#### Instruction des dossiers de demande de subvention

Les dossiers arrivent à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) selon plusieurs circuits :

- par les particuliers qui les déposent directement à la délégation de l'ANAH ;
- lorsqu'un territoire est couvert par une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou Programme d'intérêt général (PIG) : les dossiers transitent par l'opérateur qui en assure le volet technique qui pré-instruit alors le dossier et le transmet à l'ANAH ;
- en dehors des opérations d'amélioration de l'habitat : PACT - H&D 07 peut réaliser de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des particuliers qui le souhaitent.

L'instruction des dossiers est effectuée par l'ANAH, le cas échéant en vue de leur examen en Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH). Elle consiste en une vérification administrative, technique, au travers de la cohérence des travaux prévus, et financière.

A cette instruction, s'ajoute la préparation d'une convention pour le logement à l'attention des propriétaires bailleurs. Dès lors qu'un dossier est accepté, l'ANAH envoie une notification au propriétaire. Une fois les travaux réalisés, et après contrôle de leur réalisation et vérification des conditions de location pour les dossiers des bailleurs, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) verse le montant de la subvention au propriétaire.

#### Conditions d'attribution des subventions aux communes qui réalisent des travaux d'office en cas d'insalubrité ou de péril

Les communes peuvent prendre en charge les travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril, en cas de défaillance du propriétaire, selon les mêmes conditions qu'exposées ci-dessus. Les communes perçoivent la subvention et procèdent au recouvrement du montant des travaux auprès des propriétaires.

### → Promotion et soutien des opérations programmées (Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme d'intérêt général (PIG))

La délégation de l'ANAH appuie les communes, communautés de communes et leurs groupements pour la mise en œuvre d'opérations programmées. Désormais l'octroi d'une subvention pour la mise en œuvre d'une opération programmée est conditionné à l'engagement d'un volet spécifique de repérage de l'habitat indigne qui doit être intégré dès la phase d'étude pré-opérationnelle.

Les subventions accordées par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour ces études ont été réévaluées pour tenir compte de cette nouvelle obligation. Il en est de même pour les dispositifs de suivi-animation qui intègrent un volet habitat indigne. L'ANAH a édité un "référentiel ingénierie" à destination des maîtres d'ouvrages des opérations d'amélioration de l'habitat.

# Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, Délégation départementale de l'Ardèche

## → ARS



L'Agence régionale de santé intervient pour :

Améliorer le logement réglementairement

Autre : Missions de prévention et de promotion de la santé

## Missions

L'ARS Rhône-Alpes a pour mission de mettre en place la politique de santé dans la région dans les champs de la prévention, de l'offre de soins et de l'accompagnement médico-social. Le service Environnement et santé de la Délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes (ARS) est compétent pour identifier et réduire des risques éventuels pour la santé liés à des facteurs d'environnement, qui regroupent des déterminants de santé majeurs. En matière d'habitat, les risques sanitaires sont multiples comme l'insalubrité, le monoxyde de carbone ou encore la présence de peintures au plomb, l'amiante, le radon, la pollution de l'air intérieur. Cela peut entraîner des risques pour la santé des occupants mais également pour celle des professionnels du bâtiment, pour ce qui concerne l'amiante ou le plomb.



En matière de Lutte contre l'habitat indigne (LHI), le service Environnement et santé de l'ARS Rhône-Alpes à la Délégation départementale de l'Ardèche a pour mission la résorption de l'habitat insalubre et du risque de saturnisme lié au plomb dans le département. Ainsi, le service est chargé de l'application du pouvoir de police administrative du préfet, fondé sur le Code de la santé publique (CSP), et peut intervenir pour mettre fin aux désordres constatés sur signalement par des particuliers ou des professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire. En outre, l'Agence régionale de santé est un acteur majeur de la coordination des différents partenaires. Elle assure à ce titre le copilotage du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et participe activement au suivi du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). L'Agence régionale de santé dispose également de missions de prévention et promotion de la santé qui se traduisent par des actions de sensibilisation envers divers publics dont les collectivités territoriales, et apporte une contribution à la surveillance et l'observation de l'habitat indigne.



## Informations

### Personnes ressources

**Anne THEVENET**  
Responsable de l'unité Espaces clos  
anne.thevenet@ars.sante.fr

**Céline JAILLET** - Technicienne  
celine.jaillet@ars.sante.fr

**Francois PETIT** - Technicien  
francois.petit@ars.sante.fr

### Participation aux instances

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Programme local de l'habitat (PLH), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), Programme d'intérêt général (PIG), Comité de suivi Habitat.

### Réseaux d'acteurs

- Délégation départementale territoriale (DDT), Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations de l'Ardèche (DDCSPP 07)
- Conseil général de l'Ardèche
- Maires des communes de l'Ardèche
- Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)
- PACT - H&D 07, Urbanis, opérateurs indépendants
- Travailleurs sociaux du Conseil général, des communes (Centre communaux d'action sociale (CCAS)) et des Centres intercommunaux d'action sociale intercommunalités (CIAS)

**Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne :** Cellule de veille et d'alerte, Médecin inspecteur de santé publique.



## Coordonnées

Agence régionale de santé  
Rhône-Alpes  
Délégation départementale  
de l'Ardèche  
Service Environnement et  
santé  
avenue Moulin de Madame  
07000 PRIVAS  
Tél. : 04 75 20 29 11  
Fax : 04 75 20 29 00  
[www.ars.rhonealpes.sante.fr](http://www.ars.rhonealpes.sante.fr)  
Siège - ARS Rhône-Alpes  
129 rue Servient  
69418 LYON Cedex 03  
Tél. : 04 72 34 74 00

## Modalités d'intervention

### → Police administrative du préfet relative à l'habitat indigne

#### Procédures liées à l'habitat insalubre

L'Agence régionale de santé (ARS) est compétente pour traiter des dossiers qui relèvent de l'insalubrité au sens du Code de la santé publique sur le département. En cas de signalement d'un logement potentiellement insalubre, s'il est imprécis, un questionnaire est adressé au plaignant en vue de préciser les désordres du logement. Si la description des désordres correspond à des atteintes relevant uniquement du règlement sanitaire départemental et non des critères justifiant une insalubrité, l'Agence régionale de santé transmet la requête au maire de la commune concernée avec les conseils inhérents aux modalités d'instruction de la requête, dans le cadre de sa police de salubrité publique. Elle informe également le requérant des voies de recours auprès du Tribunal d'instance pour le caractère non décent du logement.

Dans le cas contraire, les techniciens du service Environnement et santé de l'Agence régionale de santé procèdent à une enquête sur les lieux. En cas de constat d'une insalubrité, elle demande la réalisation d'un diagnostic technique et d'un diagnostic plomb (si présence d'au moins un mineur) qui sont alors financés et suivis par la Direction départementale des territoires (DDT).

Le constat de visite et les éléments des diagnostics donnent lieu à un rapport présenté pour avis au Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST). Sur la base de cet avis, le préfet prend un arrêté d'insalubrité qui est qualifié d'irréremédiable ou de remédiable à l'encontre des propriétaires. Le premier requiert le relogement obligatoire des éventuels occupants à la charge du propriétaire. Dans le second cas et si les travaux le nécessitent, l'arrêté peut impliquer une interdiction temporaire d'habiter avec hébergement provisoire des occupants à la charge du propriétaire.

L'arrêté d'insalubrité remédiable ne sera levé qu'après réalisation des travaux prescrits. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, il revient au maire ou à défaut à l'État de les engager. La Direction départementale des territoires (DDT) démarre alors une procédure dite de travaux d'office pour remédier aux désordres listés dans l'arrêté. Une démarche pénale peut aussi être initiée par la délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé, sous forme de procès verbaux.

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

Le service Environnement et santé est compétent sur l'ensemble du département pour le risque lié à la présence de plomb dans l'habitat. Il en a connaissance à partir :

- des déclarations de saturnisme (maladie à déclaration obligatoire) traitées en lien avec le médecin inspecteur de santé publique de la cellule de veille et d'alerte de la Délégation départementale de l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes,
- du diagnostic plomb financé par la Délégation départementale des territoires (DDT), demandé dans le cadre d'un dossier d'insalubrité (voir ci-dessus), ou de suspicion de risque d'exposition au plomb dans un logement (présence de peintures dégradées et d'enfants ou de femmes enceintes dans un bâtiment ancien),
- de la réception des Constats de risque d'exposition au plomb (CREP) rendus obligatoires par l'arrêté du 25 avril 2006 pour toute transaction immobilière (vente ou location) de logements construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, à condition que le CREP positif mentionne la présence d'au moins un enfant. Compte tenu des risques que le plomb peut générer sur la santé, des dispositions sont prises dès lors que des enfants mineurs ou des femmes enceintes sont présents dans ces logements. Des travaux doivent être engagés par le propriétaire pour rendre les peintures au plomb inaccessibles. A défaut, la Délégation départementale de l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes les fait exécuter à leurs frais. Dans tous les cas, les travaux doivent être menés selon les règles de l'art pour éviter toute contamination à la fois des occupants mais également des professionnels qui les mettent en œuvre. Après travaux, une vérification de la suppression des risques est diligentée par la Délégation départementale de l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes



### → Prévention par la sensibilisation

#### Du public

Afin d'assurer la promotion de la santé, l'ARS Rhône-Alpes poursuit une démarche de prévention en assurant la réalisation et/ou la diffusion de documents à destination du public relatifs aux risques que peuvent présenter pour la santé la présence de plomb, d'amiante, ou encore le monoxyde de carbone.

Elle participe également à la réalisation de supports spécifiques destinés aux professionnels, en particulier ceux travaillant dans le domaine du bâtiment (un guide a été réalisé en 2012).

#### Des partenaires intervenant dans la Lutte contre l'habitat indigne (LHI)

Des journées de sensibilisation ont été assurées auprès des travailleurs sociaux du Conseil général, sur leur rôle en matière de repérage et de signalement de logements indignes (130 personnes sensibilisées entre 2011 et 2012).

#### Des professionnels de santé

Des actions de sensibilisation auprès des médecins de la protection maternelle et infantile sur le risque saturnisme et le dépistage ont eu lieu en 2012.

# Caisse d'allocations familiales (CAF)

## → CAF



La CAF intervient pour :

Améliorer le logement financièrement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs pour l'Aide personnalisée au logement (APL en cas d'impayés de loyers)

Accompagner les propriétaires occupants

## Missions

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

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

Il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la CAF a la charge de la gestion des impayés de loyers pour les logements soumis au versement de l'APL en remplacement de l'ancienne Commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).



## Informations

### Personnes ressources

#### Christel MARMEY

Responsable des travailleurs sociaux  
christel.marmey@cafardèche.cnafmail.fr

### Participation aux instances

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Fonds unique logement (FUL), Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX), Programme national pour la requalification des quartiers anciens (PNRQAD), Programme local de l'habitat (PLH), Comité de suivi habitat.

### Réseaux d'acteurs

- Conseil général de l'Ardèche
- Cellule d'appui logement financée par le Conseil général de l'Ardèche
- PACT - H&D 07
- Délégation départementale territoriale (DDT) - Agence nationale de l'habitat - (ANAH), Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP), Délégation territoriale de l'Ardèche de l'Agence régionale de Santé (ARS) Rhône-Alpes
- PROCIVIS Vallée du Rhône
- Action Logement (Entreprise Habitat)
- Bailleurs sociaux (ADIS, Vivarais Habitat)



## Coordonnées

Caisse d'allocations familiales de l'Ardèche

### Siège social :

56 bd Maréchal Leclerc  
07207 AUBENAS Cedex

### Siège administratif (Adresse postale) :

27 avenue de l'Europe  
BP 121  
07101 ANNONAY Cedex

Tél : 0810 25 07 80

[www.caf.fr/ma-caf/caf-de-l-ardèche/offre-de-service](http://www.caf.fr/ma-caf/caf-de-l-ardèche/offre-de-service)

## Modalités d'intervention

La Caisse d'allocations familiales (CAF) de l'Ardèche coopère à l'élaboration et au suivi du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), ainsi que du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) notamment son secrétariat technique mensuel au sein duquel elle participe activement au même titre que l'ancienne Commission habitat indigne départementale. De plus, ses services interviennent sur le signalement de

logements indignes par les bailleurs (déclaratif sur les demandes d'allocation logement, contrôles), et sur l'aide financière liée aux travaux d'amélioration. En outre, la CAF collabore au financement du Fonds unique logement (FUL) géré par le Conseil général de l'Ardèche (*voir fiche acteur Conseil général n°6*) et s'implique dans la commission exécutive du FUL (Fond unique logement).

### → Au niveau du logement

#### Repérage et signalement des habitats indignes

Les travailleurs sociaux rencontrent les familles, soit dans les locaux de la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou à leur domicile, pour évaluer les besoins d'installation d'assistant(e) maternelle, d'aides au temps libre, d'accompagnement social (aide à domicile ou financière, etc.), liés à une demande de Revenu de solidarité active (RSA), ou encore à des prêts liés à l'habitat (voir ci-dessous). A cette occasion, les travailleurs sociaux peuvent repérer des logements visiblement indignes et, avec l'accord des intéressés, transmettre une fiche de signalement à la cellule d'appui (si les particuliers sont bénéficiaires du RSA ou en grande précarité). A défaut, la CAF peut financer une Assistance à maîtrise d'ouvrage conventionnée auprès d'un opérateur (PACT - H&D 07) afin de faire procéder à un diagnostic technique et financier. Par ailleurs, une fiche de signalement peut être adressée au comité de suivi du Fond unique logement (FUL) en vue d'étudier une demande d'aide à

l'accès et au maintien dans le logement (*voir fiche acteur Conseil général n°6*).

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

Si l'état de non décence d'un logement est décrit précisément par le locataire, ou confirmé par le diagnostic de PACT - H&D 07, la CAF cesse le versement du tiers payant auprès du propriétaire qui en est informé ainsi que le locataire lequel, recevant l'allocation, doit poursuivre le paiement de son loyer. De plus, la Caisse d'allocations familiales (CAF) demande au locataire d'adresser un courrier en recommandé au dit propriétaire en vue d'obtenir un engagement de travaux de rénovation. A défaut de réponse sous un mois du propriétaire, le locataire doit entamer dans les 5 mois une procédure contentieuse auprès du tribunal d'instance faute de quoi la CAF suspend le versement des allocations logement.

### → Aides financières concernant l'habitat

En complément de la couverture de protection sociale légale, l'Action sociale est un axe important de la politique de la CAF de l'Ardèche. Le règlement d'action sociale familiale 2012 a défini notamment les aides suivantes pouvant concerner l'habitat indigne, versées aux familles ayant au moins un enfant et percevant à ce titre des prestations familiales de la Caisse d'allocations familiales (CAF) :

#### Prêt légal à l'amélioration de l'habitat

Les travaux doivent concerner la résidence principale. Le montant du prêt à taux d'intérêt 1 % est au maximum de 80 % des dépenses envisagées dans la limite d'un plafond de 10 067 €. Il est remboursable sur une période de 36 mois.

#### Prêt complémentaire d'amélioration de l'habitat

Ce prêt sans intérêt, en complément du prêt légal précité, doit permettre aux familles propriétaires de leur résidence principale

depuis plus de deux ans d'améliorer leur condition d'habitation ou de faire face à des dépenses engendrées par des modifications de l'organisation familiale. Le montant représente 80 % du devis, limité à un plafond de 2 400 €, remboursable à hauteur de 40 € minimum par mois.

#### Aide financière du FUL (Fonds unique pour le logement)

Les familles ne pouvant plus faire face à leurs dépenses d'énergie sont en mesure de demander une aide au Fonds unique pour le logement (FUL) du Conseil général de l'Ardèche (*voir fiche acteur Conseil général n°6*) Le dossier est étudié en commission FUL à laquelle participe la Caisse d'allocations familiales (CAF) en tant que co-financier du fonds. Les travailleurs sociaux de la CAF remplissent les dossiers de demande pour les allocataires qu'ils suivent et les adressent au secrétariat du FUL avec la fiche de renseignement.

## CIL "Action logement" Entreprises Habitat et Amallia

### → CIL



Entreprises-Habitat et Amallia interviennent pour :

Améliorer le logement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs

Accompagner les propriétaires occupants

### Missions

Les Comités interprofessionnels du logement (CIL) "Action Logement" sont seuls habilités à collecter la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole. À l'origine, celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés (Aides à la pierre). Après des baisses successives, ce taux est fixé depuis 1992 à 0,45 %. La contribution des entreprises n'a pas été substantiellement allégée pour autant, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée au Fonds national d'aide au logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour les entreprises (aides à la personne). La cotisation est obligatoire pour les entreprises de plus de 20 salariés et, depuis 2008, les entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés contribuent également à leur financement. Ces fonds sont redistribués sous forme d'aides financières ou de services destinées principalement aux salariés, et sont affectés au financement de construction ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux (en contrepartie, une partie de ces logements sont réservés aux salariés des entreprises versant la PEEC). La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a entraîné une refonte du "1% Logement" : Sur les 0,45 % qui sont versés par les entreprises au titre de la PEEC, les 2/3 sont affectés par l'Etat au financement de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) et de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Un regroupement des Comités interprofessionnels (CIL) du logement a été fortement incité et leur nombre est passé de 108 à 23. Enfin, les Partenaires sociaux ont renommé le "1 % Logement" en "Action Logement".



### Coordonnées

#### Entreprise Habitat :

- 10 bd République - 07100 ANNONAY  
Tél. : 04 75 33 82 84 - Fax : 04 75 67 05 97  
annonay@entrepriseshabitat.com
  - 22 bd St-Didier - 07200 AUBENAS  
Tél. : 04 75 89 31 55 - Fax : 04 75 89 31 51  
aubenas@entrepriseshabitat.com
  - 63 avenue Gambetta - 26000 VALENCE  
Tél. : 04 26 60 60 32 - Fax : 04 75 55 05 44  
valence@entrepriseshabitat.com
- www.entrepriseshabitat.com**

#### Amallia :

- Direction territoriale de Lyon  
3 avenue Georges Pompidou - 69003 LYON  
Tél. : 09 70 80 88 88
  - Direction territoriale du Massif central  
71 Fbg Saint Jean - 43000 LE PUY EN VELAY  
Tél. : 04 71 04 56 65
  - Direction territoriale de Grenoble  
30 quai de France - 38000 GRENOBLE  
Tél. : 09 70 80 88 88
- http://www.amallia.fr**



### Informations

#### ■ Entreprise Habitat :

##### Personnes ressources

Christophe MASSARDIER - Directeur Territorial Vallée du Rhône (Drôme-Ardèche) - christophe.massardier@entrepriseshabitat.com

##### Participation aux instances

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), Programme d'intérêt général (PIG).

##### Réseaux d'acteurs

- Agence nationale de l'habitat (ANAH), Direction départementale des territoires (DDT)
- SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône et Vivarais
- PACT - H&D 07, Urbanis et autres opérateurs d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de Programme d'intérêt général (PIG)
- Bailleurs sociaux • Travailleurs sociaux du Conseil général et des communes (Centres communaux d'action sociale (CCAS)).

#### ■ Amallia :

##### Personnes ressources

Gilles DACOSTA - Directeur territoire Massif Central - gdacosta@amallia.fr

##### Réseaux d'acteurs

- Agence nationale de l'habitat (ANAH) • SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône et Vivarais • PACT - H&D 07, Urbanis et autres opérateurs d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de Programme d'intérêt général (PIG) • Bailleurs sociaux

## Modalités d'intervention

Les Comités interprofessionnels du logement (CIL) Entreprises-Habitat et Amallia, proposent de nombreuses

aides financières et services pour les salariés du secteur privé non agricole dont voici les principaux :

### → Pour les locataires

- Proposition de logements à louer (560 droits de réservations pour Entreprises-Habitat, 607 logements pour Amallia dans le département de l'Ardèche) pour les salariés d'entreprises adhérentes à Entreprises-Habitat ou AMALLIA,
- l'AVANCE LOCA-PASS® finance le dépôt de garantie sous forme de prêt sans intérêt (0 %) à hauteur de 500 € au maximum, pour les jeunes de moins de 30 ans en recherche ou en situation d'emploi, les étudiants boursiers d'Etat français et les salariés des entreprises du secteur privé,
- la GARANTIE LOCA-PASS® rassure le bailleur et facilite l'accès à un logement locatif dans le parc social : garantie pour le paiement jusqu'à un maximum de 9 mois de loyers et charges,

- l'AIDE MOBILI-JEUNE® pour les jeunes de moins de 30 ans en formation par alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), permet la prise en charge sous forme de subvention d'un maximum de 100 € par mois du loyer résiduel ou de la redevance (Aide personnalisée au logement (APL) déduite).

Les Comités interprofessionnels du logement (CIL) financent le dispositif Garantie des risques locatifs (GRL) qui assure la couverture des impayés de loyers dans le parc privé : cette assurance est souscrite par le bailleur privé pour couvrir les loyers impayés.

### → Pour les accédants à la propriété

- Analyse des possibilités financières et recherche des meilleures conditions de financement auprès de plusieurs banques afin d'optimiser le projet d'accession à la propriété (Le Conseil en financement est une prestation gratuite),

- Prêt pour l'accession à la propriété de sa résidence principale,
- Prêt Travaux pour améliorer, rénover ou agrandir sa résidence principale.

### → Pour les salariés en difficulté touchés par un événement imprévu (séparation, divorce, chômage, maladie, expulsion, surendettement, ...)

#### Le CIL-PASS Assistance® :

Service totalement gratuit et confidentiel : écoute personnalisée permettant un diagnostic et d'une évaluation globale de la situation.

Différents prêts d'Action logement peuvent être proposés :

- pour les propriétaires, le refinancement de prêts immobiliers plus onéreux allant jusqu'à 40 000 € à 1% ou une prise en charge dans la limite de 10 200 € sous forme de prêt à 0% des mensualités des emprunts immobiliers (dans la limite de 850 €/mois pendant 6 mois renouvelable une fois)
- pour les locataires, le prêt pour allègement temporaire des quittances de loyer et charges locatives.

Par ailleurs, les conseillers CIL PASS Assistance® orientent les salariés vers le dispositif logement institutionnel le mieux adapté à leur situation ou vers des partenaires spécialisés.

#### Le GRL (Garantie des risques locatifs) :

Cette assurance est souscrite par le bailleur privé pour couvrir

les loyers impayés. La GRL permet de couvrir les risques d'impayés de loyer à hauteur de 70 000€ TTC ainsi que les éventuels frais et démarches liés au recouvrement contentieux et judiciaire. Le contrat socle prévoit également une indemnisation en cas de dégradations immobilières causées par le locataire (7 700 € pour les logements nus et 3 500 € pour les meublés, déduction faite de la franchise équivalent à un mois de loyer hors charge). Les Comités interprofessionnels du logement (CIL) prennent en charge le traitement social de la situation en cas de sinistre.

A l'issue d'un entretien permettant de déterminer les éléments professionnels, familiaux et budgétaires, un plan d'apurement de la dette est établi. Entreprises-Habitat dispose d'un agrément pour 100 % du département de l'Ardèche pour assurer ce service de traitement amiable des situations d'impayés de loyer.

### → Pour les salariés en situation de mobilité professionnelle (recrutement ou mutation)

**Le CIL PASS-MOBILITE®** : un accompagnement personnalisé en plusieurs étapes : écoute et identification des besoins, recherche de logement, visites, installation

Cette aide financière consiste à faciliter votre installation dans un nouveau logement.

**L'aide MOBILI-PASS®** : Cette aide financière (subvention et/ou prêt à 1% pour la double charge de logement, et certaines

dépenses connexes) consiste à faciliter votre installation dans un nouveau logement si la distance entre l'ancienne résidence et la nouvelle résidence est de plus de 70 km.

Par ailleurs, en contribuant à la politique nationale du logement, "Action Logement" finance l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) au niveau national et par conséquent les actions conduites sur le département de l'Ardèche.

® Marques déposées pour le compte d'Action logement. Aides soumises à conditions dans le cadre de la réglementation en vigueur.

# Communes, intercommunes et maires

## → Communes, intercommunes et maires



Les communes et intercommunalités interviennent pour :

- ▶ Améliorer le logement
- ▶ Accompagner les locataires
- ▶ Accompagner les propriétaires bailleurs
- ▶ Accompagner les propriétaires occupants

Les maires interviennent pour :

- ▶ Améliorer le logement

### Coordonnées

#### Association des maires de l'Ardèche :

7 cours du Temple  
07000 PRIVAS  
Tél. : 04 75 66 84 34  
Fax : 04 75 66 84 92  
[www.amf07.asso.fr](http://www.amf07.asso.fr)

#### Association des maires ruraux de l'Ardèche :

Mairie - 07470 COUCOURON  
Tél. : 04 66 46 10 22  
Fax : 04 66 46 14 56  
[www.amrf.fr](http://www.amrf.fr)

## Missions

Les communes ont une compétence en matière de réalisation des logements locatifs sociaux et d'aide économique et sociale, en vertu du Code général des collectivités générales (CGCT).

De même, les intercommunalités (communautés de communes et d'agglomération) peuvent exercer des compétences en matière de politique du logement et d'action sociale.

Les communes et intercommunalités ont ainsi la faculté de créer un Centre (inter-) communal d'action sociale (CCAS-CIAS), établissement public établi par la loi n° 86-17 du 6 janvier 1986, représentant un outil politique incontournable de l'action sociale locale amené à aider et soutenir les plus défavorisés. Outre la gestion des aides sociales, les travailleurs sociaux de ces établissements peuvent intervenir, notamment à domicile, et participer au repérage de logements indignes.

Par ailleurs, les communes peuvent être impliquées, par le biais de leur communauté de communes (ou d'agglomération), dans la réalisation d'un Plan local de l'habitat (PLH). De plus, les communes et communautés de communes ont la possibilité de prendre en charge la maîtrise d'ouvrage d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et contribuer ainsi à la résorption de l'habitat indigne et indécent et à la lutte contre la précarité énergétique.

Les maires possèdent, de par leur fonction, des polices spéciales, non déléguables, de salubrité et de sécurité publique et doivent intervenir à ce titre pour mener des actions coercitives à l'égard de propriétaires refusant de mettre fin à des atteintes à la santé ou la sécurité des occupants. L'Association des maires de l'Ardèche (AMA) et l'Association des maires ruraux de l'Ardèche (AMRA) peuvent apporter des conseils aux maires dans l'application de leurs pouvoirs de police propres, et aux élus des communes et intercommunalités dans l'application des compétences liées au logement et aux actions sociales. Dans certains cas, des formations ponctuelles peuvent être mises en place et il convient de se renseigner directement auprès de ces associations.



## Informations

### Association des maires de l'Ardèche

#### Personne ressource :

Fleur RICHARD,  
Directrice  
[am-ardeche@wanadoo.fr](mailto:am-ardeche@wanadoo.fr)

### Association des maires ruraux de l'Ardèche

#### Personne ressource :

Jacques GENEST,  
Président  
[secretariat.coucouron@inforoutes-ardeche.fr](mailto:secretariat.coucouron@inforoutes-ardeche.fr)

## Modalités d'intervention

### → L'action sociale (inter-)communale

Les communes peuvent intervenir en matière économique et sociale (L.2251.1 du CGCT) et créer à cet effet un Centre communal d'action sociale (CCAS). De même, les communautés de communes peuvent exercer de manière facultative les compétences liées à l'action sociale d'intérêt communautaire dont elle peut en confier la responsabilité pour tout ou partie à un Centre intercommunal d'action sociale (CIAS), selon l'article L.5214-16 du CGCT. Les communautés d'agglomération peuvent exercer la même compétence (L.5216-5 du CGCT).

Le Centre (inter-) communal d'action sociale (CCAS/CIAS) se mobilise notamment, conformément au décret n° 95-562 du 6 mai 1995, dans les champs suivants : • lutte contre l'exclusion • services d'aide à domicile • soutien au logement et à l'hébergement • petite enfance • enfance/jeunesse, etc.

Il participe à l'instruction des demandes d'aide sociale légale

(aide médicale, RSA, aide aux personnes âgées...) et les transmet aux autorités décisionnelles compétentes telles que le conseil général, la préfecture ou les organismes de sécurité sociale.

Il intervient également dans l'aide sociale facultative qui constitue souvent l'essentiel de la politique sociale de la commune : • secours d'urgence • prêts sans intérêt • colis alimentaires • chèques d'accompagnement personnalisé, etc.

Il peut être délégataire de compétences sociales globales sur le territoire communal par convention avec le conseil général.

Les travailleurs sociaux, les élus ou les bénévoles des Centres (inter-) communaux d'action sociale (CCAS/CIAS) peuvent donc contribuer au repérage et au signalement d'habitats indignes ou non décents ainsi qu'à l'accompagnement social lorsque les locataires ou propriétaires sont dans des situations ne leur permettant pas d'assumer les difficultés rencontrées.

### → L'action en faveur du logement

Les communes doivent permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers (L.2254.1 du CGCT). Quant aux communautés de communes, elles peuvent exercer de manière facultative les compétences liées à la politique du logement et du cadre de vie.

Ainsi, une communauté de commune peut établir un Programme local de l'habitat pour l'ensemble de ses communes membres (L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). A noter qu'il s'agit d'une obligation pour les communautés d'agglomération (L.5216-5 du CGCT). Les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) prennent en compte les options d'aménagement du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et en particulier l'équilibre des logements sociaux sur une commune. La Direction départementale du territoire (DDT) est en mesure

d'assister les collectivités pour l'élaboration des PLH (*voir fiche acteur Direction départementale des territoires DDT n°9*).

Par ailleurs, les communes et intercommunalités peuvent s'inscrire dans une démarche volontaire de résorption de l'habitat privé indigne en programmant une Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH, Programme d'intérêt général (PIG), etc. *voir page 12*), inscrite sur une durée de 3 à 5 ans.

De plus, elles sont en mesure d'être elles-mêmes maîtres d'ouvrage de la restructuration d'un bâti dégradé et/ou de la création de logements sociaux, dans les conditions prévues par la loi. A ce titre, elles deviennent responsables en tant que propriétaires de la qualité des logements mis à la location (500 environ à ce jour en Ardèche).

### → L'application des polices du Maire

Le maire possède des pouvoirs de police en propre, non déléguables, exercés au nom de la commune dans les domaines suivants : • **La police sanitaire générale** (L.2212-1 et suivants du CGCT, L.1421-4 du Code de la santé publique / CSP) concerne tout trouble à l'ordre public sur le plan de la salubrité publique, toute violation de règles d'hygiène et notamment celles contenues dans le Règlement sanitaire départemental (RSD). Aucun formalisme n'est imposé dans son application (rappel de la loi, mise en demeure par courrier ou arrêté municipal...), hormis que les mesures prescrites doivent être motivées et proportionnées aux faits constatés. En cas de danger grave et imminent, les mesures prescrites par arrêté municipal peuvent ne pas s'appuyer sur une règle sanitaire précise. • **La procédure de péril ordinaire** (L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation/CCH) : pour imposer des travaux sur des immeubles menaçant ruine, le maire peut édicter un arrêté de mise en demeure après respect du contradictoire (information du propriétaire sur le projet d'arrêté).

• **Les procédures de péril ordinaire et imminent** (L.511-2 et L.511-3 du Code de la construction et de l'habitation/CCH) : pour imposer des travaux sur des immeubles menaçant ruine, le maire peut édicter un arrêté de mise en demeure après respect du contradictoire (information du propriétaire sur le projet d'arrêté). En complément, un arrêté de péril imminent peut être

pris pour faire cesser un danger grave et imminent pour la sécurité des occupants du fait de l'atteinte à la solidité d'un édifice. L'intervention d'un expert nommé par le tribunal d'instance est nécessaire et l'évacuation des logements peut être prescrite. • **La sécurité des Etablissements recevant du public (ERP) utilisés aux fins d'hébergement** (L.123-3 du CCH) : dans le cas d'un avis défavorable d'une commission de sécurité concernant des risques non conformes à la réglementation visant la protection contre les risques de panique et d'incendie, le maire doit prendre un arrêté ordonnant à l'exploitant de réaliser les travaux demandés par la commission, dans un délai précis. • **La sécurité des immeubles collectifs d'habitation** (R.129-1 du CCH), dont les équipements présentent des défauts (état ou défaut d'entretien) de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, nécessite que le maire prenne un arrêté de mise en demeure. • **L'exécution de travaux d'office** relève de la compétence du maire, exercée au nom de la commune pour les arrêtés de péril, imminents et non imminents et ceux portant sur la sécurité des Etablissements recevant du public (ERP). Elle est réalisée au nom de l'Etat pour d'autres procédures (arrêtés d'insalubrité réparable, danger immédiat ou sanitaire ponctuel, etc.). A défaut, l'Etat prend en charges ces mesures d'exécution d'office (*voir fiche acteurs*

*Direction départementale des territoires DDT n°9*).

## Conseil général de l'Ardèche

## → CGA



Le Conseil général de l'Ardèche intervient pour :

Améliorer le logement public financièrement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs

Accompagner les propriétaires occupants de logements très sociaux

Autre : finance les OPAH, l'assistance à maîtrise d'ouvrage

## Missions

Le Département apporte un soutien financier à l'amélioration de l'habitat pour certains logements publics ou le parc privé, que ce soit pour les propriétaires occupants ou les bailleurs. En outre, le Conseil général finance une cellule d'expertise et d'appui animée par le PACT - H&D 07, en vue d'obtenir un diagnostic de l'état de dégradation de logements qui ont fait l'objet de signalement par ses travailleurs sociaux répartis sur le département.

Les financements participent directement au traitement de l'habitat indigne, ou indirectement par l'incitation à la remise

sur le marché de logements à loyers maîtrisés dans le cadre du Programme social thématique (PST), à l'accès ou au maintien au logement de personnes défavorisées via le Fond unique pour le logement (FUL) ou encore au maintien à domicile des personnes handicapées ou âgées. De plus, la collectivité participe via ses travailleurs sociaux au dispositif du fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie créé par le Conseil régional Rhône-Alpes et au Programme "Habiter mieux" animé par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).



## Informations

### Personnes ressources

Jean-Noël CHAMBA

Responsable du service Habitat  
jnchamba@ardeche.fr

### Participation aux instances

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme local de l'habitat (PLH), Programme social thématique (PST), Programme d'intérêt général (PIG), Fonds unique logement (FUL), CLE Habiter Mieux, Comité de suivi habitat.

### Réseaux d'acteurs

- Agence nationale de l'habitat (ANAH)
- Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)

- Direction départementale des territoires (DDT), Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP), Délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes
- Cellule d'appui gérée par le PACT - H&D 07
- Polénergie
- Collectivités territoriales maîtres d'ouvrage d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un Programme d'intérêt général (PIG) sur leur territoire
- Opérateurs des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme social thématique (PST), Programme d'intérêt général (PIG) et Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)
- Bailleurs sociaux
- Associations à caractère social
- Conseil régional



## Coordonnées

### Conseil général de l'Ardèche

DGA Solidarité, Education et Mobilité  
Direction de l'Action Sociale et l'Insertion  
Service Habitat  
Pôle départemental Astier-Froment  
2 bis rue de la recluse  
07000 PRIVAS  
Tél. : 04 75 66 78 11  
Fax : 04 75 66 78 36  
[www.ardeche.fr](http://www.ardeche.fr)

## Modalités d'intervention

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

Pour les créations et réhabilitations de logements publics, le Conseil général de l'Ardèche accorde des garanties d'emprunt auprès des bailleurs sociaux, sur la base de dossiers instruits par la Délégation départementale des territoires (DDT) (*voir fiche acteurs Direction départementale des territoires (DDT) n°8*). La collectivité peut également apporter une aide à la reconstruction de logements situés dans les quartiers vulnérables identifiés comme prioritaires par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

(*voir PNRU page 14*). Dans le cadre de sa politique territoriale, le Conseil général de l'Ardèche contribue aussi au financement des projets de réhabilitation de logements (inter)communaux.

Quant au parc privé, le CG 07 gère le Programme social thématique (PST) et contribue de ce fait à produire des logements très sociaux (*voir PST page 14*). A ce jour, le Conseil général de l'Ardèche a financé un parc de 400 logements conventionnés environ.

### → Accompagnement des propriétaires et des locataires (aides à la personne)

Le Conseil général de l'Ardèche alimente et gère, avec un certain nombre de partenaires financiers, le Fond unique logement (FUL), qui permet d'apporter une aide à l'accès et au maintien dans le logement. Les dépenses concernant l'aide à l'accès sont la caution, le premier mois de loyer, l'assurance habitation, les frais d'agence, les frais de déménagement... Quant au maintien, en cas de difficulté de payer le loyer ou les factures d'électricité, d'eau, de chauffage, le FUL peut verser une aide directement aux débiteurs concernés : bailleurs et fournisseurs, y compris pour le compte d'un propriétaire occupant. La demande est effectuée auprès d'un service social : Centre médico-social (CMS), Centre communal d'action sociale (CCAS)... Parfois, un entretien avec un travailleur social sera nécessaire. Le Conseil général de l'Ardèche dispose à cet effet d'un réseau de travailleurs sociaux répartis sur 16 Centres médico-sociaux.

Lorsqu'un accompagnement social Personnalisé est nécessaire, le Conseil général de l'Ardèche finance l'intervention externalisée d'un travailleur social (Solen, ADAAR (Association Drôme Ardèche des amis des roulottes), Centres Sociaux...).

Par ailleurs, la collectivité finance le diagnostic technique du logement des personnes âgées ou handicapées en vue d'identifier les travaux d'amélioration ou d'adaptation. Le PACT - H&D 07 est missionné pour réaliser ce diagnostic. En outre, le Conseil général de l'Ardèche peut apporter une aide financière aux travaux d'adaptation du logement des personnes handicapées, dans le cadre du plan d'aide matérielle.

Le Conseil général de l'Ardèche contribue à la mobilisation du fonds ardéchois d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie mis en place par le Conseil régional, les dossiers étant suivis par Polénergie et le PACT - H&D 07. Le Conseil général de l'Ardèche a également signé le Contrat local d'engagement du programme "Habiter mieux", géré par l'ANAH. Ces deux dispositifs visent à lutter contre la précarité énergétique des occupants (locataires et propriétaires occupants pour le premier, propriétaires occupants pour le second). Le Conseil général de l'Ardèche s'implique, de ce fait, dans le repérage des ménages susceptibles d'être en précarité énergétique, via l'intervention de ses travailleurs sociaux.

### → Soutien au repérage et au traitement de l'habitat indigne

Le Conseil général de l'Ardèche a créé une cellule d'expertise et d'appui en vue de donner une suite aux signalements de logements susceptibles d'être indignes, réalisé par ses travailleurs sociaux et ceux des autres organismes (Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)... ) suivant les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA). La mission a été confiée au PACT - H&D 07 qui réalise un diagnostic technique pour le compte des propriétaires occupants et des bailleurs, ou transmet la demande de diagnostic technique à l'opérateur local en cas d'opération programmée (*voir p 12 du présent guide : OPAH*).

Si les propriétaires donnent suite à ce diagnostic, le PACT - H&D 07 ou les autres opérateurs peuvent poursuivre une mission d'assistance au montage du dossier financier et juridique (*voir fiche PACT n° 11*).

Le Conseil général étudie le projet de prendre en charge dès 2013 la maîtrise d'ouvrage d'un PIG "Habitat indigne" l'ensemble de l'Ardèche hors OPAH et PIG Ardèche Verte. L'opérateur retenu sera en mesure d'apporter un soutien aux partenaires sur cette partie du territoire des missions liées à la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec les actions menées par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

### → Le contingent de logements sociaux

Le contingent de logements réservés au Préfet constitue l'outil principal de relogement des ménages en difficulté bénéficiant du Droit au logement opposable (DALO) et plus généralement, des personnes prioritaires au sens du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Le contingent de logements

réservés du Conseil général est une contrepartie de la garantie d'emprunts exercée auprès des bailleurs sociaux (voir ci-dessus). Un accord collectif signé entre le Préfet, le Président du Conseil général et les 10 bailleurs sociaux publics, fixe les modalités de fonctionnement des contingents de l'Etat et du Conseil général de l'Ardèche.

# Direction départementale de la cohésion sociale de la protection des populations (DDCSPP)

## → DDCSPP



La DDCSPP intervient pour :

Informier et conseiller les locataires

Informier et conseiller les propriétaires bailleurs

Autre : participer à la procédure d'insalubrité en cas d'expulsion locative, faciliter le relogement

## Missions

La Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP) intervient en matière de logement via quatre dispositifs départementaux : le contingent préfectoral de logements sociaux, la commission de médiation pour le Droit au logement opposable (DALO), la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et la Commission départementale de conciliation (CDC). En outre, elle participe activement à l'organisation du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ainsi que du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).



## i Informations

### Personnes ressources

**Unité Droit au logement**  
**Bernadette BOUCHET**,  
 Responsable de l'unité  
 bernadette.bouchet@ardeche.gouv.fr  
**Magali CHASTAGNAC**,  
 Secrétaire commission DALO  
**Carmen PARFAIT**,  
 Secrétaire Commission CCAPEX  
**René VINCENTI**,  
 Secrétaire Commission Conciliation et  
 Gestionnaire numéro unique.

### Participation aux instances

Droit au logement opposable (DALO),  
 Commission de coordination des actions  
 de prévention des expulsions locatives  
 (CCAPEX), Commission départementale  
 de conciliation (CDC), Plan départemental  
 d'action pour le logement des personnes

défavorisées (PDALPD), Pôle départemental  
 de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),  
 Comité de Suivi Habitat.

### Réseaux d'acteurs

- Direction départementale territoriale (DDT), Délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes
- PACT - H&D 07
- Travailleurs sociaux du Conseil Général, des communes (CCAS), intercommunalités (CIAS) et tuteurs
- Elus des communes de l'Ardèche
- Bailleurs sociaux publics et privés
- Associations pour le logement et l'hébergement
- Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)

## Coordonnées

Direction départementale  
 de la cohésion sociale et  
 de la protection de  
 la population  
 7 bd du Lycée  
 07000 PRIVAS  
 Tél. : 04 75 66 53 00  
 Fax : 04 75 66 53 53  
[www.ardeche.pref.gouv.fr/L-Etat-en-Ardeche/Les-services-de-l-Etat/D.D.C.S.P.P](http://www.ardeche.pref.gouv.fr/L-Etat-en-Ardeche/Les-services-de-l-Etat/D.D.C.S.P.P)

## Modalités d'intervention

### → Le relogement des ménages en difficulté

Le contingent de logements sociaux constitue l'outil principal de relogement des ménages en difficulté bénéficiant du Droit au logement opposable (DALO) et plus généralement des personnes prioritaires au sens du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Un accord collectif signé entre le Préfet, le Président du Conseil général et les 10 bailleurs sociaux publics, fixe les modalités de fonctionnement des contingents de l'Etat et de la collectivité. La Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP) gère un contingent constitué :

- d'un stock d'environ 100 logements représentant 30 % du parc des bailleurs sociaux possédant moins de 150 logements en Ardèche,
- d'un flux de logements sociaux s'appliquant aux bailleurs sociaux disposant de plus de 150 logements dans le département ; ce flux annuel d'environ 310 logements correspond à 30 % du parc des bailleurs auxquels est appliqué un taux moyen de rotation (10,9 %).

Dans le cadre de procédures d'insalubrité pour lesquelles une interdiction d'habiter est prononcée, qu'elle soit temporaire ou définitive, le CCH (III du L.521-2) prévoit que les occupants de bonne foi ne peuvent être expulsés d'un logement sans avoir reçu une offre de relogement par le bailleur qui soit conforme aux textes. Dans ce cas, l'arrêté doit préciser la date à laquelle le logeur doit avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement faite à l'occupant. Passé ce délai, la défaillance du propriétaire est actée. Dans le cas d'un arrêté de péril, le maire, et à défaut le préfet, se substitue au propriétaire. La Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP) intervient alors pour le compte du préfet en proposant un logement social.

L'hébergement ou le relogement peut être effectué en mobilisant les contingents réservés (organismes HLM), mais également au sein du parc des sociétés d'économie mixte, de centres d'hébergement, d'associations ou de personnes privées au moyen d'une convention.

### → La commission de médiation pour le Droit au logement opposable (DALO)

Pour bénéficier du droit à un logement décent et indépendant garanti par l'Etat, les requérants peuvent déposer un recours pour le relogement auprès de la commission DALO animée par la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP), à condition de se trouver dans l'une des 6 situations requises dont celles relevant de l'habitat

indigne ou indécent (logement impropre à l'habitation, présentant un caractère insalubre ou dangereux ; sur-occupation ou non décence et présence d'au moins un enfant mineur ou d'une personne handicapée). La commission statue au vu d'un rapport d'une autorité compétente (Délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé, PACT - H&D 07...).

### → La prévention des expulsions locatives

La DDCSPP assure le secrétariat de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) qui a pour mission de coordonner l'intervention des acteurs de la prévention des expulsions. Les dossiers sont suivis d'un bout à l'autre de la procédure, du signalement de la situation jusqu'au stade final du relogement, de l'hébergement ou de l'expulsion, avec un éventuel concours de la force publique. Lorsque cela est souhaitable, la CCAPEX recherche toute solution de relogement ou d'hébergement adaptée aux situations soumises. Certaines expulsions locatives peuvent être prononcées pour des logements indignes faisant, en

parallèle, l'objet de procédures administratives. En effet, le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance aux fins d'expulsion si les occupants se maintiennent dans les lieux malgré l'interdiction temporaire d'habiter, et si une offre d'hébergement effective conforme aux textes a été faite par le bailleur (article L.1331-28-2 du code de la santé publique). Seul le juge peut ordonner une expulsion. La préfecture apporte son concours à l'exécution de l'ordonnance d'expulsion prononcée par le juge. Une expulsion locative peut avoir lieu pour les mêmes motifs dans le cadre d'une procédure de réalisation de travaux d'office.

# Direction départementale des territoires (DDT)

## → DDT



La Direction départementale des territoires intervient pour :

Accompagner les locataires

Autre : coordonner les services de l'État, participer à la procédure d'insalubrité en cas d'expulsion locative

## Missions

Outre les missions déléguées de l'ANAH (voir fiche acteur Agence nationale de l'habitat (ANAH) n°1), la Direction départementale des territoires de l'Ardèche est globalement chargée de la programmation des aides à la Pierre, dans le cadre de la politique nationale du logement, avec comme objectifs la mixité et la cohésion sociale. A ce titre, la DDT pilote en lien avec l'ANAH, les collectivités et les bailleurs sociaux concernés par un programme local de production de logements sociaux, suit les programmes de rénovation urbaine et instruit les demandes de subventions accordées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ainsi que les demandes de prêts sociaux (Prêt logement utilité social (PLUS), Prêt locatif aidé insertion (PLAI), Prêt locatif social (PLS)).

Par ailleurs, la Direction départementale des territoires (DDT) coordonne les politiques locales de l'habitat (Comité de suivi de l'habitat, suivi des Plans locaux de l'habitat et des Plans locaux d'urbanisme), gère les données sur le Parc privé potentiellement indigne (PPPI), et participe au Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ainsi qu'au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

La DDT est également susceptible d'intervenir dans la procédure de travaux d'office déclenchée par un maire ou, à défaut, le Préfet, en vue d'effectuer des travaux de résorption de l'indignité à la place d'un propriétaire réfractaire.



## i Informations

### Personnes ressources

Service Ingénierie et Habitat  
Eric DALUZ,  
Chef de service  
Laure VIGNERON,  
Etudes habitat  
Yvonne CHALAVET,  
ANRU  
François BOUNEAUD,  
Aménagement et bâtiments durables  
Eric CAMPBELL,  
Financement du logement

### Participation aux instances

Comité de suivi habitat, Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

### Réseaux d'acteurs

- Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP), Délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes
- Conseil général de l'Ardèche
- Conseil régional Rhône-Alpes
- Elus des collectivités territoriales
- PACT - H&D 07
- Bailleurs sociaux
- PROCIVIS Vallée du Rhône et Vivarais
- Action Logement (Entreprises-Habitat et Amallia)



## Coordonnées

Direction Départementale  
des Territoires  
2 place des Mobiles  
BP 613  
07006 PRIVAS Cedex  
Tél. : 04 75 65 50 00  
Fax : 04 75 64 59 44  
[www.ardeche.equipement.gouv.fr](http://www.ardeche.equipement.gouv.fr)

## Modalités d'intervention

### → Programmation des aides à la Pierre

La DDT pilote les interventions liées au PNRU (Plan national de rénovation urbaine) et au PNRQAD (Plan national de requalification des quartiers anciens défavorisés), pour le compte de l'ANRU (*voir page 13 - 14 du présent guide - parties PNRU-PNRQAD*). Ainsi, la DDT suit les actions locales menées par les collectivités et relaie les aides de l'ANRU.

La Direction départementale des territoires négocie avec les bailleurs sociaux, en lien avec la Direction départementale de la cohésion sociale (DCSPP) et par délégation du préfet de région, les modalités de rédaction des CUS (Conventions d'utilité sociale) en vue d'établir une feuille de route sur 6 ans renouvelables avec ces organismes, pour l'entretien des logements et la production de nouveaux logements sociaux.

La DDT attribue les financements liés aux dispositifs PLUS (Prêt locatif à usage social), PLAI (Prêt locatif aidé d'insertion) et PLS (Prêt locatif social) en vue de la création de logements sociaux. De même, la DDT instruit les agréments des PSLA (Prêt social location accession) avec les bailleurs sociaux (*voir fiche acteur PROCIVIS n°11*).

La Direction départementale des territoires (DDT) est chargée de vérifier le respect de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains qui prévoit que certaines communes de plus de 3 500 habitants doivent avoir au moins 20 % de leurs résidences principales sous forme de logements sociaux (Guilherand-Granges et St-Péray sont concernés en Ardèche).

### → Coordination des politiques locales de l'Habitat

La DDT (Direction départementale des territoires) gère l'utilisation et la mise à disposition des données FILOCOM (Fichier du logement communal) liées notamment au PPPI (Parc privé potentiellement indigne). Le PPPI est un indicateur statistique élaboré conjointement par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Direction générale de l'urbanisme, l'habitat et la construction du Ministère du logement, à partir des données issues du fichier FILOCOM (base de données sur les logements et leur occupation) de la Direction générale des impôts. Il s'agit d'identifier des logements susceptibles d'être « indignes ». Ce pré-repérage permet ainsi de cibler les politiques de résorption de l'habitat indigne sur certains territoires.

La DDT accompagne les collectivités mettant en place un

PLH (Plan local de l'habitat) et/ou un PLU (Plan local d'urbanisme). Le PLH est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Il doit être compatible avec le(les) PLU définissant la politique d'urbanisme sur ce territoire. Le PLH est une étape indispensable, bien que non obligatoire, au lancement d'opérations programmées.

Le service anime le Comité de suivi de l'habitat et établit son bilan annuel. Elle participe activement à la révision du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et copilote avec l'Agence régionale de santé le PDLHI (Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne).

### → Gestion de la procédure de travaux d'office

Cette procédure n'est valable que pour les dossiers relatifs aux logements insalubres et dont l'instruction est assurée par la Délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé. Dès lors qu'un logement est déclaré insalubre ou présente un danger pour les occupants et que le propriétaire refuse de mettre en œuvre les travaux qui lui sont imposés par arrêté, une procédure dite de travaux d'office peut être déclenchée. Le maire est en charge de faire exécuter les travaux, la commune pouvant alors bénéficier de subventions de l'ANAH. A défaut, le préfet prend cette responsabilité et les travaux d'office sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Direction départementale des territoires (DDT), sur des crédits ouverts par le ministère du logement. La créance du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement par l'ordonnateur de l'État ou de la commune qui le transmet au comptable public. Ce dernier le transmet au débiteur.



# Mutualité sociale agricole (MSA)

## → MSA



La MSA intervient pour :

Améliorer le logement  
financièrement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires  
bailleurs pour l'APL en cas  
d'impayés de loyers

Accompagner les propriétaires  
occupants

## Missions

La MSA (Mutualité sociale agricole) est régie par le Code rural. Elle assure la gestion de la protection sociale obligatoire de l'ensemble de la profession agricole (exploitants, employeurs de main d'œuvre, salariés y compris saisonniers, et leur famille). Elle est l'interlocuteur unique pour l'ensemble de la protection sociale : santé, famille, retraite, recouvrement des cotisations des non salariés et des salariés. Son champ d'action est donc plus étendu que celui de la Caisse d'allocations familiales (CAF). Le service d'Action sanitaire et sociale (ASS) de la MSA contribue au repérage et au signalement de l'habitat indigne par l'intervention des travailleurs sociaux au domicile des agriculteurs et des salariés actifs ou retraités.



Le service des Prestations familiales de la MSA gère l'étude et le versement des aides au logement pour les ressortissants du régime agricole au même titre que celles accordées par la Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) pour les ressortissants du régime général. Cela rend de fait la MSA compétente en matière de lutte contre l'habitat non décent puisque l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) prévoit dans son article 187 que : « les organismes débiteurs des prestations sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences » des normes de décence. Le service d'ASS quant à lui, a en charge l'instruction de diverses demandes d'aides extra légales pouvant concerner l'amélioration de logements indignes. Il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la MSA a la charge de la gestion des impayés de loyers pour les logements soumis au versement de l'Aide personnalisée au logement (APL) en remplacement de l'ancienne Commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).



## Informations

### Personnes ressources

**Cécile RANC,**  
Responsable adjointe du service ASS  
MSA ADL Site ARDECHE  
5 avenue du Vanel 07000 PRIVAS  
ranc.cecile@ardechedromeloire.msa.fr

**Jean-Michel DESCOMBES**  
Responsable du service PF  
descombes.jean-michel@ardechedromeloire.msa.fr

### Participation aux instances

PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Fonds unique logement (FUL), Comité de suivi habitat.

### Réseaux d'acteurs

- Conseil Général de l'Ardèche
- Cellule d'appui logement financée par le

Conseil général de l'Ardèche

- PACT - H&D 07
- Délégation départementale des territoires - ANAH, Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP), Délégation départementale de l'Ardèche de l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes
- PROCIVIS Vallée du Rhône
- Action Logement (Entreprise Habitat)
- Bailleurs sociaux (ADIS, Vivarais Habitat)

### Autres services intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne :

Service des prestations familiales qui instruit administrativement les demandes de prestations légales d'allocations liées au logement. Service Contrôle.



## Coordonnées

**Mutualité Sociale Agricole  
ARDECHE DROME LOIRE**  
29 rue Frédéric Chopin  
26025 VALENCE Cedex 9  
Tél. : 04 75 75 68 68  
[www.msa-ardecche-drome-loire.fr](http://www.msa-ardecche-drome-loire.fr)

## Modalités d'intervention

La MSA coopère à l'élaboration et au suivi du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), ainsi que du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) notamment son secrétariat technique mensuel au sein duquel elle participe activement au même titre que l'ancienne Commission habitat indigne départementale. De plus, deux de ses

services interviennent, l'un sur le signalement de logements indignes par les bailleurs (déclaratif sur les demandes d'allocation logement), l'autre sur l'aide financière liée aux travaux d'amélioration. En outre, la MSA collabore au financement du Fonds unique logement (FUL) géré par le Conseil général de l'Ardèche (*voir fiche n°6*) et s'implique dans la commission exécutive du FUL.

## Au niveau du logement

### → Repérage et signalement des habitats indignes

Les travailleurs sociaux de la MSA rencontrent les familles de ressortissants agricoles à leur domicile pour évaluer les besoins d'aide à domicile (garde de jeunes enfants, etc.), d'accompagnement de public fragile (sur le plan global social et familial, logement, etc.), liés à une demande de Revenu de solidarité active (RSA) uniquement pour les exploitants agricoles, ou encore à un maintien à domicile (retraités âgés). A cette occasion, les travailleurs sociaux peuvent repérer des logements visiblement indignes et, avec l'accord des intéressés, transmettre une fiche de

signalement à la cellule d'appui (si les particuliers sont bénéficiaires du RSA ou en grande précarité). A défaut, la MSA peut financer une Assistance à maîtrise d'ouvrage conventionnée auprès d'un opérateur (PACT - H&D 07, URBANIS) afin de faire procéder à un diagnostic technique et financier (*voir fiche n° 10*). Par ailleurs, le service Prestations Familiales vérifie au travers de la déclaration du bailleur que la case habitat indigne n'a pas été cochée sur "Oui".

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

En cas de constat de la non décence d'un logement par l'opérateur, et dans la mesure où le locataire n'a pas pu obtenir du bailleur les travaux nécessaires de réhabilitation,

le versement des allocations logements au locataire est susceptible d'être suspendu.

## Aides financières concernant l'habitat

En complément de la couverture de protection sociale légale, l'Action sanitaire et sociale est un axe important de la politique du Conseil d'administration de la Mutualité

sociale agricole (MSA) Ardèche-Drôme-Loire. Le plan d'action sociale 2011-2015 a défini notamment les aides suivantes pouvant concerner l'habitat indigne :

### → Prêt social pour les familles, les retraités propriétaires ou locataires et les invalides

Ce prêt s'adresse aux familles percevant des prestations familiales de la MSA (Mutualité sociale agricole), aux retraités et aux personnes invalides. Les travaux doivent concerner l'habitat principal. Le montant du prêt à taux zéro est au maximum de

80 % de la dépense sans pouvoir excéder un plafond révisable (1 500 € en 2012). Il est remboursable sur une période maximale de 24 mois. Il est géré par le service d'ASS de la MSA.

### → Prêt à l'amélioration de l'habitat pour les familles

Ce prêt soumis à conditions de ressources s'adresse aux familles percevant des prestations familiales de la MSA, nécessitant des travaux d'amélioration de leur logement principal. Il permet de bénéficier d'un emprunt fixe (1 067 €

en 2012) à taux zéro, remboursable sur 24 mois maximum. L'instruction des dossiers est assurée par le service Prestations familiales de la MSA.

### → Aide financière exceptionnelle

Pour les familles ou retraités à très faibles ressources, une aide exceptionnelle peut être attribuée après avis de la Commission de l'action sociale, notamment en vue de

boucler un budget de travaux liés à l'amélioration de l'habitat, dont la réalisation ne serait pas possible en l'absence de cette aide.

### → Aide financière du FUL (Fond unique logement)

Les ressortissants agricoles (agriculteurs et salariés, actifs ou retraités) ne pouvant plus faire face à leurs dépenses d'énergie peuvent demander une aide au Fonds unique pour le logement du Conseil général de l'Ardèche (*voir*

*fiche acteur Conseil général n°6*). Le dossier est étudié en commission FUL à laquelle participe la MSA en tant que co-financier du fonds.

# PACT Habitat et développement de l'Ardèche

## → PACT Habitat et Développement



Le PACT - H&D 07 intervient pour :

Améliorer le logement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs

Accompagner les propriétaires occupants

Autre : Accompagner les politiques publiques en matière d'habitat

## Missions

Le PACT Habitat et développement Ardèche (PACT - H&D 07) est une association loi 1901 membre des deux fédérations nationales que sont Habitat & Développement et la fédération des PACT. Elle a été créée en 1946 dans le nord de l'Ardèche. Son conseil d'administration est composé de représentants de collectivités territoriales, d'organismes consulaires, sociaux et d'associations. Le PACT - H&D 07 œuvre au droit au logement de la population ardéchoise et notamment des moins favorisés : • en contribuant à l'amélioration et au développement du parc de logements privés (locatif ou occupé par leur propriétaire), communal ou associatif • en favorisant les actions visant à une harmonie du territoire dans le respect de l'environnement (développement durable) • en participant pleinement aux politiques publiques en faveur de l'habitat et en s'impliquant dans le partenariat • en mobilisant le parc privé par le biais d'une agence de location sociale (Ardèche Drôme Location Sociale). A ce titre, le PACT - H&D 07 peut effectuer des missions d'animation d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et Programme d'intérêt général (PIG) en qualité d'opérateur technique pour le compte des collectivités (voir page 12). Dans le cadre de la Lutte contre l'habitat indigne (LHI), le PACT - H&D 07 a été missionné par différentes instances (Conseil général, Conseil régional, Agence nationale de l'habitat) pour piloter la cellule d'appui logement et animer la révision du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ((PDALPD) (voir page 9)), pour coordonner le Fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie, pour animer le programme "Habiter mieux" (voir fiche acteur n°1 Agence nationale de l'habitat (ANAH)). Il réalise des diagnostics techniques déterminant l'état de décence de logements d'allocataires (pour le compte de la Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Mutualité sociale agricole (MSA)), des diagnostics techniques et thermiques directement pour le compte des particuliers, les accompagnant alors dans la réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration de leurs logements. Plus globalement, le PACT - H&D 07 apporte ses compétences au Département, à l'Etat et aux divers acteurs pour mettre en œuvre les actions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, et contribue aux réflexions dans ce cadre.



## Informations

### Personnes ressources

**Jacques LEFEBVRE,**  
Directeur  
jlefebvre.ardeche@pact-habitat.org

**Thomas DERVIN**  
Responsable du pôle Droit et accès au logement  
tdervin.ardeche@pact-habitat.org

### Participation aux instances

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), CLE Habiter Mieux, Programme local de l'habitat (PLH), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Gorges de l'Ardèche et Rhône-Crussol, Comité départemental des retraités et des personnes âgées (CODERPA), Programme d'intérêt générale (PIG) Ardèche Verte.

### Réseaux d'acteurs

- Conseil général Ardèche
- Conseil régional Rhône-Alpes
- Direction départementale des territoires (DDT), ANAH (Agence nationale de l'habitat), Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP), Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, Délégation départementale de l'Ardèche
- PROCIVIS Vallée du Rhône et Vivarais
- Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)
- Action Logement (Entreprise Habitat, Amallia)
- Bailleurs sociaux
- Réseau des acteurs de la pauvreté de la précarité énergétique (RAPPEL)



### Coordonnées

6 cours du Palais  
BP 409 - 07004 PRIVAS  
Tél. : 04 75 66 13 80  
[www.logement07.fr](http://www.logement07.fr)

## Modalités d'intervention

### → Logement d'insertion ou adapté

**Ardèche Drôme location sociale** : le PACT - H&D 07 gère dans le cadre "d'Ardèche Drome location sociale", des logements privés à vocation sociale sur l'Ardèche, et anime la bourse aux logements adaptés, adaptables et accessibles (dispositif Adalogis Drôme et Ardèche, site internet : <http://pact2607.adalogis.fr>).

**Maîtrise d'ouvrage insertion** : le PACT - H&D 07, possède la

compétence maîtrise d'ouvrage Insertion Habitat PACT. Ainsi il est également en mesure d'assurer des maîtrises d'ouvrage d'insertion comportant l'acquisition (ou la prise de bail) d'un bien immobilier dans le "diffus", sa rénovation et sa mise en location, afin de développer la production de logements à coût abordable favorisant l'accès au logement des ménages les plus démunis.

### → Accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs

**Cas des territoires couverts par des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou des Programmes d'intérêt généraux (PIG), pour lesquels le PACT - H&D 07 est l'opérateur**

Les propriétaires habitant dans un territoire couvert par une Opération programmée d'amélioration de l'habitat ou un Programme d'intérêt général (PIG) bénéficient de subventions réservées pour la réalisation de leurs travaux d'amélioration de l'habitat. Ces subventions comprennent à la fois les aides à la pierre de l'État (voir fiche acteur *Agence nationale de l'habitat (ANAH) n°1*) mais aussi les financements des collectivités maîtres d'ouvrage. Dans ce cadre, les maîtres d'ouvrage rémunèrent un opérateur afin qu'il accompagne gratuitement les propriétaires privés en vue de : • réaliser un diagnostic technique du logement permettant de définir les travaux à réaliser et d'estimer l'enveloppe financière nécessaire • informer le propriétaire sur les différentes aides existantes • préparer et transmettre le dossier de demande de

subvention pré-instruit aux financeurs • suivre le paiement des travaux au propriétaire • transmettre les factures aux financeurs qui assurent le paiement du propriétaire. Les taux de subventions et/ou les plafonds de travaux de l'ANAH sont majorés lorsque le diagnostic technique a révélé un logement indigne ou très dégradé. A ce jour, le PACT - H&D 07 est opérateur des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) des Gorges de l'Ardèche et de Rhône-Crussol. Il animera également le Programme d'intérêt général (PIG) de l'Ardèche Verte.

**Cas des territoires non couverts par des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou des Programmes d'intérêt généraux (PIG)**

Une prestation d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est proposée aux personnes qui la sollicitent. Elle est alors subventionnée en partie par l'ANAH. Le contenu de la prestation est identique à celui proposé en territoire couvert par une OPAH ou un PIG.

### → Prestations techniques réalisées pour les partenaires

**Cellule d'appui au logement** : Le PACT - H&D 07 a été mandaté par le Conseil général pour animer la cellule d'appui à ses travailleurs sociaux. Lorsque ceux-ci suspectent un état dégradé de logement, ils adressent au PACT - H&D 07 une fiche de signalement en vue de provoquer un diagnostic technique du logement. Un accompagnement est ensuite proposé pour des conseils techniques, juridiques et des démarches administratives de demande de subvention (voir ci-dessus).

**Fonds ardéchois d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie** : Le Conseil régional a missionné le PACT - H&D 07 et Polénergie pour co-piloter ce dispositif d'aide visant à lutter contre la précarité énergétique (voir page 14). Le PACT réalise les diagnostics thermiques et financiers et propose au propriétaire bailleur ou occupant de l'accompagner dans le montage du dossier de demande d'aides. Programme "Habiter mieux" : l'ANAH a mandaté le PACT - H&D 07 pour centraliser les saisines des organismes du Contrat local d'engagement

(Conseil général, Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole, Caisse de l'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT...)) et les gérer, ou les redistribuer auprès des différents opérateurs locaux (OPAH non suivies par le PACT...).

**Pour la CAF et la MSA (voir fiches acteurs n° 3 Caisse d'allocation familiale CAF et n°9 Mutualité sociale agricole (MSA))** : Le PACT - H&D 07 peut être ponctuellement missionné par la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) en tant qu'Assistant à maître d'ouvrage pour assurer une prestation de contrôle de la décence des logements ouvrant droit aux Aides personnalisées au logement (APL). Le PACT réalise une visite diagnostic à l'aide d'une grille d'évaluation de la décence appelée "Domodécence" établie par la Fédération des PACT. Un rapport de visite est ensuite remis au mandataire. Cette prestation comprend également l'accompagnement des locataires et propriétaires (conseils techniques et juridiques, informations sur les subventions, relogement...).

### → Animation du dispositif public de lutte contre l'habitat indigne

Le PACT - H&D 07 a été jusqu'en 2012 animateur de la Commission habitat indigne (CHI), issue du dispositif MOUS-HI (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - Habitat indigne) financé par l'État et le Conseil général. Ce dispositif intègre de fait la cellule d'appui logement et les interventions financées par la Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Mutualité sociale agricole (MSA) (voir ci-dessus). Les partenaires de la CHI sont le Conseil général, la Direction départementale des territoires, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP),

l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, délégation départementale de l'Ardèche, PROCIVIS Vallée du Rhône, la Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Mutualité sociale agricole (MSA). Ils mettent en commun leurs dossiers respectifs afin de trouver ensemble la ou les solutions optimales permettant la résorption de l'indignité des logements. Pour les dossiers les plus lourds, la Commission habitat indigne (CHI) missionne le PACT - H&D 07 pour une Assistante à maîtrise d'ouvrage renforcée visant à accompagner les propriétaires pour le montage de dossiers de financement de travaux et les conseils juridiques nécessaires.

## SACICAP-PROCIVIS

## Vallée du Rhône et Vivarais

(Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété)

→ SACICAP  
PROCIVIS

PROCIVIS Vallée du Rhône (VdR) et Vivarais interviennent pour :

Améliorer le logement financièrement

Accompagner les propriétaires occupants

Autre : Prêts pour l'accèsion à la propriété très sociale des personnes à faibles ressources (PROCIVIS VdR)

## Missions

Rattachées à l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UESAP), les Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) interviennent dans l'accèsion sociale à la propriété. Il en existe 56 en France, dont deux en Ardèche : PROCIVIS Vallée du Rhône et PROCIVIS Vivarais. En 1908, la loi Ribot fonde des sociétés à statut particulier (les SACI) qui ont pour objet la distribution de prêts aidés pour permettre aux familles modestes d'acquérir leur logement. La création du prêt à taux zéro en 1995 qui banalise la distribution des prêts aidés pour l'accèsion à la propriété, contraint les SACI à une profonde mutation. Cette nouvelle organisation, inscrite à la convention dite « Borloo » signée entre l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UESAP) et l'État le 16 avril 2007, prévoit plusieurs principes d'intervention, et notamment : • la construction de logements en accèsion à coût maîtrisé (Prêt social location-accession (PSLA), Zones urbaines sensibles (ZUS), Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)...), dans le cadre d'une convention opérationnelle, notamment pour l'accèsion à la propriété très sociale destinée à des personnes spécifiques pour lesquelles l'accèsion est la solution préconisée pour résoudre des problèmes liés au logement • la mise en œuvre de missions sociales qui consistent en une aide à l'accèsion à la propriété des personnes très modestes et au maintien des propriétaires occupants dans leur logement, notamment pour le retour à la décence ou la sortie d'insalubrité. La plupart de ces logements sont éligibles aux allocations logements après conventionnement de la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA). La lutte contre la précarité énergétique est également intégrée aux objectifs de par l'engagement, via la signature du Contrat local d'engagement, au Programme "Habiter mieux" géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Le but des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), les collectivités locales ou d'autres d'intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire classique.



## Coordonnées

## PROCIVIS Vallée du Rhône

24 rue BALZAC  
26000 VALENCE  
Tél. : 04 75 44 04 77  
www.groupe-valrim.com  
www.procivis.fr

## PROCIVIS Vivarais

26 allée de la Guinguette  
BP 63 - 07205 AUBENAS Cedex  
Tél. : 04 75 87 81 34  
www.procivis.fr



## Informations

## PROCIVIS Vallée du Rhône

## Personne ressource :

Brigitte DEVIENNE,  
Chargée des missions sociales  
bdevienne@procivis-vr.net

## Participation aux instances

Programme local de l'habitat (PLH), Programme "Habiter mieux" (PHM), CHI (Commission habitat indigne), Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

## PROCIVIS Vivarais

## Personne ressource :

Josiane SADIKIAN,  
Responsable des missions sociales  
josiane.sadikian@gie-adis.fr

## Participation aux instances

Programme "Habiter mieux".

## Réseaux d'acteurs

- Collectivités territoriales et opérateurs liés à un Programme local de l'habitat (PLH), Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et/ou une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur leur territoire • Action logement (Entreprise Habitat) • PACT - H&D 07, Urbanis, autres opérateurs • Travailleurs sociaux (Conseil général, Union départementale des associations familiales (UDAF), Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes de l'Ardèche (ADSEA), Mutualité sociale agricole (MSA), Caisse d'allocations familiales (CAF), ...)
- Agence nationale de l'habitat (ANAH)
- Direction départementale des territoires, Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP), Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, Délégation de l'Ardèche.

## Modalités d'intervention des missions sociales :

### → Les bénéficiaires des aides

Il s'agit des propriétaires ou copropriétaires occupants reconnus comme "nécessitant une aide, du fait de leur situation sociale". Notamment, sont éligibles au financement des missions sociales des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) PROCIVIS, les ménages bénéficiaires d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat pour

des propriétaires occupants et/ou d'une aide de l'Etat ou d'une collectivité locale finançant des travaux d'amélioration ou d'adaptation de l'habitat. Cependant, les Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) peuvent choisir ponctuellement de financer des dossiers qui ne relèveraient pas de ces aides.

### → L'accompagnement dans la réalisation des projets

La connaissance des personnes susceptibles de bénéficier des prêts aidés des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif (SACICAP) pour l'accèsion à la propriété provient de divers partenaires : PACT - H&D 07, Urbanis, les autres opérateurs des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et Programme d'intérêt général (PIG), les coopératives d'Habitations à loyers modérés (HLM), les travailleurs sociaux (Conseil général, UDAF, Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance et des adultes de l'Ardèche (ADSEA)...).

#### PROCIVIS Vallée du Rhône

PROCIVIS Vallée du Rhône contacte directement les personnes concernées et, préalablement à une éventuelle rencontre à domicile, effectue une analyse de la situation : besoins de la personne, montant qu'il est possible de lui accorder et modalités de ses remboursement qui peuvent être étalés jusqu'à une durée de 15 ans ou différés pour permettre aux personnes de rembourser dans un premier temps des crédits qui seraient déjà engagés.

Les dossiers sont examinés par la Commission d'attribution de la Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) puis les offres sont éditées par PROCIVIS Vallée du Rhône qui gère les prêts. Le traitement rapide des dossiers permet un déblocage de fonds sous 1 mois.

Dans le cas où les fonds nécessaires aux travaux sont impossibles à réunir par les propriétaires, PROCIVIS Vallée du Rhône peut avancer les sommes équivalentes aux aides allouées par l'État dans le cadre des aides à la pierre ou par ses délégataires. Dans des cas particuliers, la Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) peut également confier au PACT H&D 07 ou à d'autres intervenants des prestations complémentaires d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès

des propriétaires qui engagent des travaux. La prestation, alors rémunérée par PROCIVIS Vallée du Rhône, est gratuite pour le particulier.

Il convient de noter que PROCIVIS Vallée du Rhône regroupe deux métiers : le financement du logement des particuliers via sa filiale financière (CIF), et l'immobilier via le groupe VALRIM qui comporte tous les corps afférents (gestionnaire privé d'HLM : Habitat Dauphinois, agences immobilières : Immo de France, Lotisseur : Développement aménagement terrains, promoteur : Immobilière de la Vallée du Rhône, constructeur : Maisons liberté).

#### PROCIVIS Vivarais

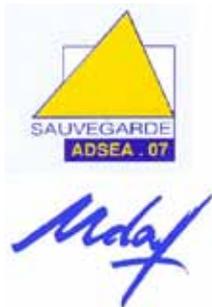
PROCIVIS Vivarais gère le même type d'aides concernant la réhabilitation de logements indignes, insalubres ou non décents, ou l'adaptation pour les personnes âgées ou handicapées. La SACICAP fait appel systématiquement au PACT - H&D 07 pour réaliser la mission d'analyse de la situation. Le volet financier est géré par PROCIVIS Vivarais en lien avec le CIF. Dans le métier de l'immobilier, PROCIVIS Vivarais dispose de sa filiale ADIS, gestionnaire privé d'HLM.

Il convient de noter que les deux Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) ont signé le contrat local d'engagement du Programme Habiter mieux géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et contribuent, par leur participation au comité de pilotage du Programme Habiter mieux (PHM), à lutter contre la précarité énergétique.



## Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence, et des adultes de l'Ardèche (ADSEA 07) - Union départementale des associations familiales (UDAF 07)

### → ADSEA UDAF 07



L'ADSEA 07 et l'UDAF 07 interviennent pour :

Améliorer le logement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs

Accompagner les propriétaires occupants

### Missions

L'Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes de l'Ardèche (ADSEA 07) est une association 1901 qui s'adresse aux enfants, aux adolescents, aux adultes et à leurs familles. Dotée de 85 salariés, l'ADSEA de l'Ardèche conduit les actions suivantes : prévention spécialisée et Actions éducatives en milieu ouvert (AEMO)

déléguées par le Conseil général, Mesures judiciaires d'investigation éducative (MJIE), Aides à la gestion du budget familial (AGBF), Mesures d'accompagnement judiciaire (MAJ) et surtout, décisions judiciaires déléguant aux Mandataires judiciaires de protection des majeurs (MJPM) des tutelles, curatelles et mandats spéciaux. L'ADSEA dispose d'une équipe de 28 travailleurs sociaux habilités à exercer ce rôle, gérant ainsi près de 1 500 mesures judiciaires. Les Unions départementales des associations familiales (UDAF) sont habilitées, selon les termes de la loi, à "gérer tout service d'intérêt familial dont les pouvoirs publics estimeront devoir leur confier la charge". L'UDAF de l'Ardèche coordonne, à sa propre initiative ou par délégation de service public, de nombreux services aux familles, qui relèvent d'actions individualisées telles que : l'aide aux familles immigrées, à la parentalité et aux familles surendettée, la participation au Fonds unique logement (FUL), l'Action éducative en milieu ouvert (AEMO), la médiation familiale, l'accompagnement du Revenu de solidarité active (RSA) et la protection juridique des majeurs (plus de 800 mesures judiciaires requérant des mandataires judiciaires confiés à la vingtaine de travailleurs sociaux de l'Union départementale des associations familiales (UDAF) de l'Ardèche). En outre, le Conseil général de l'Ardèche peut confier à l'UDAF de l'Ardèche des Mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP). Un certain nombre des actions de l'ADSEA de l'Ardèche et de l'UDAF de l'Ardèche peut conduire leurs travailleurs sociaux à repérer des logements indignes ou indécents à l'occasion de visites à domicile et à rechercher des solutions pour la résorption des désordres.



### i Informations

**ADSEA 07**  
Personne ressource :  
Serge REYNIER,  
Directeur général  
contact@adsea07.org

**Participation aux instances**  
Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),  
Fond unique logement (FUL).

**Réseaux d'acteurs**

- Conseil général de l'Ardèche
- Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP)
- PACT - H&D 07

**UDAF 07**  
Personne ressource :  
Michel GALLIANA,  
Chef du service MJPM  
mgaliana@udaf07.fr

**Participation aux instances**  
Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),  
Fond unique logement (FUL).

**Réseaux d'acteurs**

- Conseil général de l'Ardèche
- Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP)
- PACT - H&D 07

### Coordonnées

**ADSEA 07**  
18 avenue Chomérac  
07000 PRIVAS  
Tél. : 04 75 66 90 00  
Fax : 04 75 67 05 97

**UDAF 07**  
22 cours du Temple  
07000 PRIVAS  
Tél. : 04 75 64 69 30  
<http://www.unaf.fr>

## Modalités d'intervention

### → L'exercice des Mandataires judiciaires

Depuis les lois du 5 mars 2007 entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009, ont été mises en place de nouvelles mesures de protection des majeurs dont les capacités physiques ou mentales sont altérées. Les travailleurs sociaux de l'Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes de l'Ardèche (ADSEA 07) et des Unions départementales des associations familiales (UDAF 07) sont habilités à exercer le rôle de Mandataire judiciaire à la suite d'une décision du Juge des tutelles, en vue d'exercer des tutelles, des curatelles, des mandats spéciaux et de Mesures d'accompagnement judiciaire (MAJ), protégeant ainsi les intérêts de ces adultes dans la mesure où leur famille ne peut pas assumer ces fonctions.

En cas de repérage d'un logement indigne ou indécent loué par un adulte protégé, les travailleurs sociaux Mandataires judiciaires peuvent négocier directement avec les bailleurs pour un retour à la décence du logement. En cas d'échec, un relogement peut être recherché et/ou, en cas d'urgence (péril, danger imminent...), une action peut être menée auprès des autorités administratives compétentes que sont les maires ou l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes, Délégation départementale de

l'Ardèche (*voir fiches acteurs Agence régionale de santé, délégation départementale de l'Ardèche n°2 et Communes n°5*).

Si les majeurs protégés sont propriétaires occupants voire bailleurs, les Mandataires judiciaires peuvent confier à PACT - H&D 07 une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage afin de caractériser l'état dégradé du logement et monter un dossier technique et financier de travaux d'amélioration de l'habitat (*voir fiche PACT - H&D 07 n°11*). Il convient de noter que pour tout acte impliquant des travaux importants sur l'immobilier, le Mandataire judiciaire doit prendre l'avis du Juge des tutelles, en sus de celui de la famille.

Les Mandataires judiciaires peuvent également faire appel au Fonds unique logement (FUL) en cas de nécessité de gérer des difficultés de paiement de factures, loyers, etc. (*voir fiche acteur Conseil général de l'Ardèche n° 6*). A ce titre, l'Union départementale des associations familiales (UDAF 07) participe régulièrement, et l'Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes de l'Ardèche (ADSEA 07) ponctuellement, au comité de suivi du Fonds unique logement (FUL).

### → Les Mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP)

Le Conseil général de l'Ardèche peut confier à l'UDAF 07 une Mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP), s'il apparaît le besoin d'accompagnement renforcé par un travailleur social d'une personne en difficulté (pour un maintien au logement, un paiement de factures, de loyers, etc.). L'Union

départementale des associations familiales (UDAF) gère ainsi entre 70 et 80 MASP pour une durée comprise entre 6 mois et 2 ans. Une majorité des MASP ne conduit pas au retour durable à une situation normale, nécessitant généralement une mesure judiciaire (MAJ, Mandataire Judiciaire).

## → SIGLES

**ACLP** : Accord collectif logement prioritaire

**ADEME** : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

**ADIL** : Agence départementale d'information sur le logement

**ADLS** : Ardèche Drôme location sociale

**ADV** : Accompagnement dans et vers le logement

**AGLS** : Aide à la gestion locative sociale

**ALT** : Allocation logement temporaire

**AMA** : Association des maires de l'Ardèche

**AMRA** : Association des maires ruraux de l'Ardèche

**ANAH** : Agence nationale de l'habitat

**ANRU** : Agence nationale pour la rénovation urbaine

**APATPH** : Association pour l'accueil et le travail des personnes handicapées en Ardèche

**APL** : Aide personnalisée au logement

**ARS** : Agence régionale de santé

**ASLL** : Accompagnement social lié au logement

**CAF** : Caisse d'allocation familiale

**CAPEB** : Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment

**CCAS** : Centre communal d'action sociale

**CCAPEX** : Commission de coordination des actions de préventions des expulsions

**CCH** : Code de la construction et de l'habitation

**CDAPL** : Commission départementale d'aide publique au logement

**CHI** : Commission habitat indigne

**CIL** : Comité interprofessionnel du logement

**CLAH** : Commission locale d'amélioration de l'habitat

**CLE** : Comité local d'engagement

**CODERPA** : Comité départemental des retraités et des personnes âgées

**CSP** : Code de la santé publique

**DALO** : Droit au logement opposable

**DDCSPP** : Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population

**DDT** : Direction départementale des territoires

**DPE** : Diagnostic de performance énergétique

**ENL** : Engagement national pour le logement

**EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale

**FART** : Fonds d'aide à la rénovation thermique

**FATME (FDATME, FRATME)** : Fonds (départemental, régional) d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie

**FNAL** : Fonds national d'aide au logement

**FJT** : Foyer jeune travailleur

**FSL** : Fonds de solidarité pour le logement

**FUL** : Fond unique logement

**GRL** : Garantie des risques locatifs

**HLM** : Habitation à loyer modéré

**MOUS** : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

**MSA** : Mutualité sociale agricole

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**ORI** : Opération de restructuration immobilière

**PDAHI** : Plan départemental de l'accueil, de l'hébergement et l'insertion

**PDALPD** : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

**PDLHI** : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

**PEEC** : Participation des employeurs à l'effort de construction

**PHM** : Programme « Habiter mieux »

**PIG** : Programme d'intérêt général

**PLA** : Prêt locatif aidé

**PLAI** : Prêt locatif aidé d'insertion

**PLH** : Programme local de l'habitat

**PLTS** : Production de logements très sociaux

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**PLUS** : Prêt logement d'utilité sociale

**PNLHI** : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

**PNRQAD** : Programme national pour la requalification des quartiers anciens dégradés

**PNRU** : Programme national de rénovation urbaine

**PPPI** : Parc privé potentiellement indigne

**PRU** : Projet de rénovation urbaine

**PST** : Programme social thématique

**RSA** : Revenu de solidarité active

**RSD** : Règlement sanitaire départemental

**SCOT** : Schéma de cohérence territoriale

**SIAO** : Service intégré d'accueil et d'orientation

**ZUS** : Zones urbaines sensibles

