



Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

ANNUAIRE

Lutte contre l'habitat indigne Qui fait quoi dans le Rhône ?



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU RHÔNE

ars
Agence Régionale de Santé
Rhône-Alpes

mai 2013



Avant propos

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) du Rhône a été mis en place en 2011, sous l'autorité de la Préfecture, et est animé par l'Agence Régionale de Santé Rhône-Alpes et la Direction Départementale des Territoires du Rhône.

Participent également à ce pôle les services de l'État (sous-préfecture, Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Trésorerie Générale et Parquet), l'ANAH, le Département, la Communauté Urbaine de Lyon, l'Association Départementale des Maires et la Fédération des Maires des communes rurales, les collectivités territoriales, les Services Communaux d'Hygiène et de Santé, la Caisse d'Allocations Familiales du Rhône et la Mutualité Sociale Agricole Ain-Rhône, l'ADIL du Rhône, les représentants des bailleurs privés et des bailleurs sociaux, le Collectif Logement Rhône et les opérateurs des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.

Les PDLHI sont soutenus par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne intégré à la Délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement qui vise à faire de la lutte contre l'habitat indigne « une priorité absolue de l'action de l'État ».

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Rhône 2012-2015 (PDALPD), établi sous le co-pilotage de l'État et du Département, en association avec la Communauté Urbaine de Lyon, vise à favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent et indépendant des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales, et à développer l'offre accessible à ces personnes. Dans ce cadre, la structuration du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la mise en œuvre des axes de travail prioritaires définis, ainsi que la lutte contre l'inconfort des logements et la précarité énergétique comptent parmi les objectifs principaux du PDALPD.

Le PDLHI permet de mettre en synergie sur le terrain les différents services et partenaires qui doivent nécessairement se rencontrer dans ce domaine.

En effet, lutter contre l'habitat indigne nécessite les efforts conjugués de différents acteurs et des réponses croisées à la fois réglementaires, financières et sociales. Les pouvoirs de police administrative, exercés par les maires ou le préfet et ses services vis-à-vis des propriétaires, doivent être le plus souvent relayés par un accompagnement social des occupants, élément clé dans le traitement des situations.

Les partenaires financeurs disposent d'un levier majeur pour inciter les propriétaires à la réalisation des travaux à travers les dispositifs d'ingénierie et les subventions à l'amélioration du logement, tout en ayant parfois besoin de voir appliquer des contraintes ou de voir sanctionner des pratiques abusives par les services compétents.

Ce document apporte tout d'abord un éclairage juridique et technique sur les termes utilisés qui sont souvent sources de confusion : habitat indigne, insalubre, non décent...

Il constitue par ailleurs un annuaire des différents partenaires départementaux intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne et détaille leurs missions et modalités d'intervention.

A ce propos, nous voudrions remercier l'ensemble des contributeurs qui ont permis l'élaboration de ce document.

Il ne se veut pas exhaustif mais souhaite aider tous ceux qui veulent agir lorsqu'ils constatent que des personnes vivent dans des situations d'habitat relevant du déni du droit au logement décent et qui portent atteinte à la dignité humaine.

La plus large mobilisation des acteurs concernés est essentielle pour faire avancer la lutte contre l'habitat indigne.





Sommaire

Avant-propos	p 3
Sommaire.....	p 4
Les caractéristiques de l’habitat indigne dans le Rhône	p 5
Définition des termes.....	p 6
Tableau ADIL	p 8
Tableau des procédures administratives.....	p 9
Fiches détaillées des domaines d’intervention des partenaires	p 10
Annexes	
■ Lexique des sigles	p 35
■ Tableau des dispositifs opérationnels	p 36
■ Coordonnées des opérateurs dans le Rhône	p 37



Les caractéristiques de l'habitat indigne dans le Rhône



Le parc privé dans le Rhône : quelques caractéristiques



Sur le département du Rhône, 77 % des résidences principales sont dans le parc privé dont 37 % dans le parc privé locatif. 71 % des résidences principales sont en habitat collectif.

Sur le Grand Lyon, 75 % des résidences principales sont dans le parc privé dont 58 % dans le parc privé locatif. 83 % des résidences principales sont en habitat collectif.

Les indicateurs relatifs au parc privé potentiellement indigne sont issus des données fiscales sur les ménages à faibles revenus croisées avec la catégorie du logement selon son état de confort dans le classement cadastral.

Ces estimations sont imparfaites dans la mesure où les catégories cadastrales ne sont pas nécessairement remises à jour chaque année, ni unifiées entre les

départements. D'autre part, les revenus des ménages sont déclaratifs et ne prennent pas en compte l'évolution de la situation du ménage.

Cependant ces données indiquent que ce parc privé potentiellement indigne sur le Rhône représenterait 3.4% des résidences principales et concernerait près de 3% de la population du département.

Sur le territoire du Grand Lyon, l'effort doit porter principalement sur le parc locatif privé qui représenterait les trois quart des logements potentiellement concernés.

Sur le reste du département, les propriétaires occupants représenteraient les deux tiers des situations et un tiers des logements concernés seraient locatifs.





Définitions des termes

L'habitat indigne

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, introduit une définition de l'habitat indigne (art 84) :

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

Sont donc visé :

■ les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

Ce sont, notamment, les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons...). Le terme «installations» vise également les locaux qui ne seraient pas construits en dur (tous les locaux précaires ou de fortune)

■ les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Ce sont les logements ne respectant les règles d'hygiène définies dans le règlement sanitaire départemental (RSD), les logements insalubres au titre du Code de la Santé Publique (CSP), les immeubles menaçant ruine, les immeubles collectifs dont les équipements communs sont dangereux, les locaux présentant des peintures au plomb dégradées...

La notion d'habitat indigne est donc très large et englobe de nombreuses situations.

Les autres terminologies utilisées (habitat insalubre, non décent, péril, précarité énergétique...) sont plus spécifiques et renvoient à la fois à l'état technique du logement et aux procédures prévues au plan réglementaire pour constater et traiter les problèmes rencontrés. Différentes administrations et juridictions sont compétentes pour mettre en œuvre ces procédures.

Du non respect des règles d'hygiène à l'habitat insalubre

Quand un logement ne respecte pas les règles d'hygiène définies dans le titre 2 du règlement sanitaire départemental (RSD), le maire est l'autorité administrative chargée de mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires et, à défaut d'exécution, de dresser un procès-verbal d'infraction.

En présence de multiples infractions au RSD (un cumul de désordres) ou d'un désordre particulièrement important, à l'origine de risques pour la santé des occupants, le logement peut alors être considéré comme insalubre. Un rapport de l'Agence régionale de santé (ARS) ou du Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) territorialement compétent doit alors être présenté devant le Conseil Départemental des Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST) chargé de se prononcer sur la réalité de l'insalubrité. Cette procédure peut aboutir à un arrêté préfectoral d'insalubrité, avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter.



Le logement non décent

Le décret du 30 janvier 2002, en application de la loi de solidarité urbaine du 13 décembre 2000, vient préciser les rapports locatifs et intègre dans la loi du 6 juillet 1989 l'obligation faite au bailleur de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'obligation de délivrer un logement décent est impérative pour les logements loués dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du titulaire du bail. Les logements des bailleurs sociaux, les logements loués par un propriétaire privé soumis à la loi de 1948 ou à la loi du 6 juillet 1989, ainsi que les locaux meublés, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locations consenties aux travailleurs saisonniers sont concernés.

La notion de décence relève donc du droit privé qui s'applique lors de la location d'un logement.

Le péril

La procédure de péril peut concerner des bâtiments et édifices autres que ceux affectés à l'usage d'habitation.

Elle est fondée sur la notion de sécurité publique et de danger encouru par les personnes (qui ne sont pas seulement les occupants mais aussi tout passant) et causées par des désordres tenant à la solidité du bâti et à des causes internes au bâtiment (plafonds, planchers, escaliers intérieurs).

La procédure relève de la compétence du maire.

La précarité énergétique

La notion de précarité énergétique renvoie à la difficulté croissante de certains ménages à assurer un chauffage normal de leur logement ou qui consacrent une part importante de leur budget pour régler leurs factures d'énergie. A l'heure actuelle aucune procédure administrative ne peut imposer de quelconques travaux à un propriétaire. En revanche, il existe des mesures incitatives en particulier le programme Habiter mieux (subventions sous conditions de ressources des occupants pour améliorer la performance énergétique du logement : voir fiche n° 2 sur l'Agence nationale de l'habitat).





Tableau ADIL

Attention...

non-décence **non-respect du règlement sanitaire** **insalubrité** **locaux impropres à l'habitation**

NE PAS CONFONDRE CES DIFFÉRENTES NOTIONS DONT LES CONSÉQUENCES DIFFÈRENT

NOTIONS	DECENCE	REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL	INSALUBRITE	LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION	PERIL
DEFINITION	Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire, que le logement soit vide ou meublé. La décence repose sur trois principes : la sécurité du locataire, la santé du locataire, les équipements essentiels : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...	Le logement doit respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD). Ses prescriptions sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.	L'immeuble, vacant ou non, est considéré insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. L'insalubrité résulte d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres. Il existe deux types d'insalubrité : l'insalubrité remédiable : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité ; l'insalubrité irrémédiable : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.	Les locaux impropres par nature à l'habitation ne peuvent être loués ou mis à disposition gratuitement pour l'habitation.	L'immeuble, vacant ou non, est en péril lorsqu'il présente un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des passants. Il existe deux types de péril : le péril ordinaire : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments et risque pour la sécurité des occupants et/ou du public ; le péril imminent : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments, et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.
TEXTES	Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 juillet 1989 : article 6	Règlement sanitaire départemental (RSD)	Code de la santé publique : article L.1331-26 et suivants	Code de la santé publique : article L.1331-22	Code de la construction et de l'habitation : article L.511-1 et suivants
EXEMPLES DE DESORDRES	Toiture non étanche, mauvais état du gros oeuvre et matériaux détériorés. Réseaux d'électricité et de gaz défectueux. Garde-corps, fenêtres en mauvais état. Ventilation et éclairage insuffisants. Pièce principale inférieure à 9m ² ou d'un volume inférieur à 20m ³ . Installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit insuffisants.	Mauvais état des ouvertures, conduits de fumées, évacuations des eaux pluviales et usées, désabords de la propriété. Absence de locaux sanitaires. Ventilation insuffisante. Absence de pièce de 9 m ² minimum. Ouvrages d'assainissement défectueux. Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude. Nuisances sonores dans l'habitation.	Mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation. Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz dangereux. Présence de plomb, d'amiante. Infractions multiples au RSD.	Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, une pièce dépourvue d'ouverture.	Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture. Garde-corps ou marches d'escalier déscellés. Enduit de façade soufflé, souche de cheminée fissurée.
COMPETENCES	Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. A défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la Commission départementale de conciliation ou/puis le juge d'instance.	Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune. Les infractions sont constatées dans un procès-verbal. Le maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure. En cas d'inexécution des travaux, le maire peut dresser une contravention de 3 ^{ème} classe (amende de 450 euros).	L'Agence régionale de santé (ARS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la mairie établit un rapport. Celui-ci est transmis au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) avec la possibilité pour les propriétaires et les occupants de faire connaître leurs observations dans le cadre d'une procédure contradictoire. Le CODERST se prononce sur la qualification d'insalubrité. Le préfet est tenu de suivre son avis et de prendre un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.	Un agent de la commune ou l'ARS, après visite du local, se déplace pour établir un rapport qui démontrera le caractère impropre à l'habitation du local. Sur la base de ce rapport, le préfet prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.	Toute personne ayant connaissance d'une telle situation doit avertir le maire. Le maire, après information du propriétaire, peut prendre un arrêté de péril ordinaire. Néanmoins, s'il suspecte un danger grave et imminent, le maire doit au préalable demander au tribunal administratif de nommer un expert afin d'établir un rapport. Sur cette base, le maire édicte un arrêté de péril imminent. L'arrêté de péril imminent doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire.

Tableau réalisé par l'ADIL de Grionde





Tableau des procédures administratives

Habitat indigne (cf art. 84 Loi MOLLE mars 2009)					
Infraction au RSD	Désordres importants - Risque Santé et Sécurité				
Police générale	Police spéciale				
Pouvoirs du Maire			Pouvoirs du Préfet*		
Art. L2212-2 CGCT Art. L1421-4 CSP Règlement Sanitaire Départemental (RSD)	Déchets Art. L541-3 du Code de l'Environnement	Péril (immeubles menaçant ruine) Art. L511-1 à 4 CCH Sécurité des équipements communs des im- meubles collectifs d'habitation Art. L129-1 à 7 CCH Sécurité des hôtels meublés (ERP) Art. L123-3 CCH	Insalubrité Art L1331-26 et suivants CSP Locaux impropres à l'habitation Art L1331-22 du CSP Locaux surpeuplés, ou dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite Art L1331-23 et 24 CSP	Danger imminent Art L1311-4 CSP	Saturnisme Art L1334-1 et suivants CSP
Sanctions administratives					
En cas de défaillance, obligation ou possibilité de substitution par le maire et/ou le préfet avec recouvrement des frais engagés : - exécution d'office des travaux prescrits - hébergement ou relogement des occupants					

ARS- Service Environnement Santé 69

* L'instruction technique des dossiers relevant de la police du Préfet est assurée par les Services Communaux d'Hygiène et de Santé sur les communes de Lyon, Villeurbanne, Vénissieux et Villefranche sur Saône et par l'ARS sur le reste du département du Rhône.





Fiches détaillées des domaines d'intervention des partenaires

Fiche 1	Agence Départementale d'Information sur le Logement	p 11
Fiche 2	Agence Nationale de l'Habitat	p 13
Fiche 3	Agence Régionale de Santé	p 15
Fiche 4	Caisse d'Allocations Familiales	p 17
Fiche 5	Communauté urbaine de Lyon	p 19
Fiche 6	Commune - Action sociale	p 21
Fiche 7	Commune - Pouvoirs de police du Maire	p 23
Fiche 8	Département du Rhône	p 25
Fiche 9	Direction Départementale de la Cohésion Sociale	p 27
Fiche 10	Direction Départementale des Territoires	p 29
Fiche 11	Mutualité Sociale Agricole Ain Rhône	p 31
Fiche 12	Services Communaux d'Hygiène Santé	p 33

Agence Départementale d'Information sur le Logement

→ ADIL



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

> Le repérage des situations

> La formation, l'information

Missions

L'ADIL du Rhône (Agence Départementale d'Information sur le Logement) a pour vocation d'informer, de conseiller gratuitement et de manière neutre sur toutes questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement. Elle dispense plus de 30000 conseils par an consacrés pour l'essentiel aux rapports locatifs et à l'accession à la propriété mais aussi à la copropriété, à la fiscalité et à l'urbanisme.

L'ADIL, association loi 1901 agréée par le Ministère du Logement, a été créée en 1992 à l'initiative du département du Rhône. Elle s'inscrit dans un réseau national ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement)/ADIL issu de la circulaire du 10 septembre 1975 dont le champ d'intervention est défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU du 13/12/2000 (Code de la Construction et de l'Habitation : article L366-1 et R366-6 et suivants). Son indépendance et son objectivité sont garanties par la diversité de ses membres : bailleurs privés et sociaux, collectivités locales et pouvoirs publics, organismes bancaires et professionnels, associations de consommateurs et d'usagers.

En matière d'habitat indigne, l'ADIL est habilitée à intervenir sur tous les types d'habitat dégradé visés par l'ordonnance du 15 décembre 2005 ratifiée par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National.



Coordonnées

Adresse postale :

ADIL

9 rue Vauban 69006 Lyon

Téléphone : 04 78 52 84 84

Fax : 04 72 75 02 65

Adresse Mail :

contact@adilrhone.org



Modalités d'intervention

> Information en direction du public

L'ADIL informe les usagers confrontés à des problèmes d'insalubrité, de péril, d'infraction au RSD ou de non respect des normes de décence au sein de leur logement.

Le conseil est dispensé à toute personne quelque soit son statut (locataire, propriétaire bailleur ou occupant).

L'ADIL opère un diagnostic juridique préalable puis porte à la connaissance des locataires les différentes actions envisageables et les oriente, selon les désordres appréhendés, vers les organismes compétents : service communal d'hygiène et de santé (SCHS), mairie, CAF...

D'autre part, elle conseille les propriétaires bailleurs sur leurs

droits et leurs devoirs ainsi que sur les procédures civiles, administratives et pénales pouvant être instruites en matière d'habitat dégradé.

Elle indique plus largement aux propriétaires bailleurs, aux occupants et aux syndicats des copropriétaires, les conditions d'obtention des aides de l'ANAH pour la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, de péril, ou pour la mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, les conditions d'obtention des financements complémentaires des collectivités territoriales dans le cadre d'OPAH, MOUS...

> Appui aux partenaires

L'ADIL met à la disposition de ses partenaires son expertise juridique sur les questions relatives à la situation des occupants de logements indignes :

- analyse du statut d'occupation des occupants, de la validité des titres d'occupation, des droits et obligations des parties selon le régime juridique de location,
- recours en réparation du préjudice subi et recours indemnitaires complémentaires ainsi que les conditions d'accès au Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU),
- participation à la lutte contre la précarité énergétique dans

le cadre du Contrat Local d'Engagement (CLE).

Par ailleurs, l'ADIL informe ses partenaires sur les évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles en matière d'habitat indigne et assure des missions de formation auprès de ceux-ci (services de l'état, services logement des collectivités locales, travailleurs sociaux, associations et organismes œuvrant dans le domaine du logement...) et des élus en collaboration avec les différents animateurs de la lutte contre l'habitat indigne.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

> L'ADIL participe aux instances et dispositifs suivants :

- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- le comité technique plomb
- le groupe de travail sur l'indécence avec la CAF du Rhône (Territoire Nord)

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

- le Réseau Technique Régional «Habitat Indigne» (RTR)

Agence Nationale de l'Habitat

→ Anah



La qualification des désordres

Le financement

L'information des bailleurs et des occupants

Missions

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un organisme public sous tutelle du ministère du logement.

Les délégations locales de l'Anah sont présentes dans chaque département.

Le délégué local de l'Anah est le Préfet de département.

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).

Les priorités de l'Anah sont les suivantes :

- 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'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap
- et l'amélioration de la performance énergétique des logements. La délégation locale de l'Anah est signataire avec entre autres le Préfet et le Conseil général du Contrat Local d'Engagement de lutte contre la précarité énergétique (CLE) sur le programme Habiter mieux

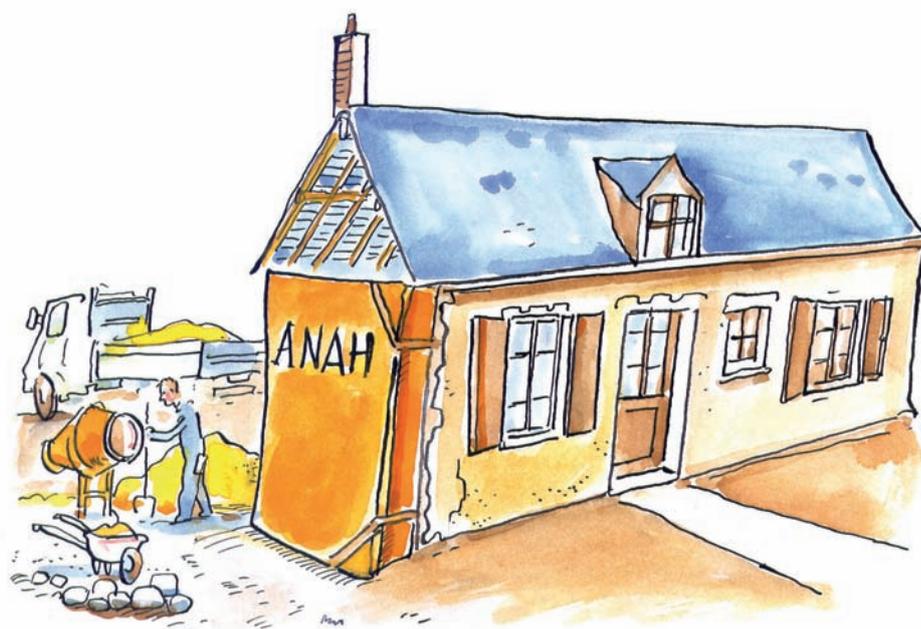
L'Anah reçoit à ce titre une dotation budgétaire annuelle de l'État destinée à subventionner les propriétaires privés qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements de plus de quinze ans, logements qu'ils occupent, (s'ils remplissent les conditions de ressources définies) ou qu'ils louent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

L'Anah joue de plus un rôle important auprès des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) en finançant la mise en oeuvre des opérations programmées en matière d'habitat : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG).



Coordonnées

Adresse Postale :
DDT /SHRU /Anah
165 rue Garibaldi CS 33862
69401 Lyon cedex 03
Téléphone : 04 78 62 50 50
Adresse Mail :
ddt-shru-ahp-anah@rhone.gouv.fr



Modalités d'intervention

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

La délégation départementale de l'Anah assure l'instruction des dossiers de demande de subvention sur l'ensemble du département du Rhône

Dans le Rhône, la Communauté Urbaine de Lyon est délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'État sur son territoire.

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

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 de dégradation, d'insalubrité, de péril et de saturnisme. 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 de l'Anah. Le caractère insalubre du logement est alors déterminé par un opérateur ou un agent de l'Anah lors d'une visite. Depuis

2009, l'Anah a introduit une nouvelle catégorie : les logements dégradés. Cette dégradation est évaluée par un opérateur à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation.

Ces subventions s'adressent :

- aux propriétaires occupants à ressources modestes (soumises à plafond), qui, en contrepartie s'engagent à occuper le logement 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 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. La commune perçoit la subvention et procède au recouvrement du montant des travaux auprès du propriétaire.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ L'Anah participe aux instances et dispositifs suivants :

- les MOUS, les PIG, les OPAH
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Agence Régionale de Santé

→ ARS



> Le repérage des situations

> La qualification des désordres

> La mise en œuvre des mesures coercitives

> L'accompagnement technique et social



Coordonnées

Adresse postale : ARS, Service
environnement et Santé
129, rue Servient 69418
Lyon cedex 03
Téléphone : 04 72 34 74 52
Fax (environnement et santé) :
04 72 34 31 18
Adresse Mail : [ars-rhonealpes-
environnement-sante@ars.sante.fr](mailto:ars-rhonealpes-environnement-sante@ars.sante.fr)

Attention ! fin 2013
déménagement de l'ARS
au 245 rue Garibaldi Lyon 3^{ème}

Missions

Les services Environnement-Santé de l'ARS sont chargés d'identifier et réduire les risques pour la santé liés à l'environnement. Dans l'habitat, les facteurs de risques sont multiples : l'insalubrité, le monoxyde de carbone, la présence de peinture au plomb, l'amiante, le radon...

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, 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 sur signalement de particuliers ou de professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire.

L'ARS mène également des actions d'information et de prévention.



Modalités d'intervention

→ Mise en place des mesures coercitives de police sanitaire

• Procédures liées à l'habitat insalubre

L'ARS est compétente pour traiter les dossiers relevant de l'insalubrité sur le département, hors les villes de Lyon, Villeurbanne, Vénissieux et Villefranche, pour lesquelles le SCHS intervient (fiche 12)

En cas de signalement d'un logement potentiellement insalubre, après une préqualification des désordres par le maire de la commune concerné et / ou d'un opérateur, l'ARS procède à une enquête sur les lieux. Pour appuyer ses conclusions, l'ARS peut demander la réalisation d'un diagnostic technique financé par la DDT (fiche 10). Si l'insalubrité est avérée, le dossier est présenté au Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST). Après avis du CoDERST, le Préfet prend un arrêté d'insalubrité à l'encontre des propriétaires. En cas de non respect des prescriptions préfectorales en matière d'hébergement ou de relogement des occupants et de réalisation de travaux, le maire et/ ou le Préfet (DDT et / ou DDCS) se substituent au propriétaire défaillant. D'autres procédures du CSP, ne nécessitant pas de passage au CoDERST, sont couramment engagées sur le département du Rhône (article L. 1311-4 : Danger ponctuel imminent pour la santé, article L1331-22 : caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur...)

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

L'ARS et les SCHS sur leurs territoires sont compétents pour instruire les procédures du CSP relatives à la lutte contre le saturnisme infantile.

Les situations sont portées à la connaissance des services :

- soit suite à une déclaration d'un cas de saturnisme infantile (maladie à déclaration obligatoire) traitées en lien avec le médecin inspecteur de santé publique. Dans ce cas, des investigations sont menées afin de déterminer l'origine de l'intoxication.

- soit suite à un signalement de risque d'exposition au plomb auprès de mineurs :

- par des partenaires sensibilisés à la thématique : partenaires médico-sociaux (PMI notamment – voir fiche 8), animateurs des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne .
- via les dossiers d'insalubrité ;
- via les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) rendus obligatoires pour toute transaction immobilière (vente ou location) de logements construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Compte tenu des risques que le plomb peut générer sur la santé, des dispositions sont prises dès lors que des mineurs ou des femmes enceintes sont présents dans ces logements potentiellement dangereux. A l'issue d'un diagnostic, et en cas de risque d'exposition, le préfet prescrira au propriétaire des travaux de recouvrement ou de remplacement des revêtements plombés dégradés. Ces travaux devront être réalisés selon les règles de l'art pour éviter toute contamination des occupants et des professionnels amenés à intervenir. Les travaux sont ensuite validés par l'ARS ou un opérateur. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, le Préfet (DDT) les engage d'office.

→ Prévention par la sensibilisation

• Du public

Afin d'assurer la promotion de la santé, l'ARS assure une démarche préventive en assurant la réalisation et/ou la diffusion de documents à destination du public relatifs aux risques que peuvent présenter pour la santé la présence de plomb, d'amiante, ou encore le monoxyde de carbone. Par ailleurs, l'ARS renseigne quotidiennement les particuliers sur le rôle et les possibilités d'intervention des différents partenaires de la lutte contre l'habitat indigne.

• Des partenaires intervenant dans la LHI, des collectivités

L'ARS intervient à la demande des collectivités pour présenter les dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne en lien avec la DDT, et l'opérateur MOUS sur la communauté urbaine de Lyon. L'ARS renseigne également quotidiennement les maires sur les différentes procédures de lutte contre l'habitat indigne.

• Des professionnels de santé

Travail en partenariat avec le service Santé-Prévention- PMI du Conseil Général.

Actions ponctuelles de prévention.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ L'ARS participe aux instances et dispositifs suivants :

- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- le Comité Technique Plomb et le Comité Technique Insalubrité du Rhône et les groupes techniques (actions du PDLHI)

- les différents dispositifs : PIG, MOUS, OPAH RU

- le réseau Technique Régional «Habitat Indigne» (RTR)

Caisse d'Allocations Familiales du Rhône

→ CAF



> Le repérage des situations

> La qualification des désordres

> La mise en œuvre des mesures coercitives

> L'accompagnement social

> Le financement



Coordonnées

Caisse d'Allocations Familiales du Rhône, Territoire Sud :

Adresse postale : Département
Développement Social
67 Bd Vivier Merle 69409 LYON
cedex 03
Téléphone : 04 72 68 38 16
Fax : 04 72 68 38 89

Caisse d'Allocations Familiales du Rhône, Territoire Nord :

Adresse postale : Offre Globale de
Service 67 Bd Vivier Merle
69409 LYON cedex 03
Téléphone : 04.74.66.62.66 ou
04.74.66.65.94
Fax : 04.74.60.47.26

Missions

Dans le cadre de leur mission d'accompagnement des familles allocataires dans leur relation avec l'environnement et le cadre de vie, les CAF doivent contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles.

Le code de la Sécurité Sociale subordonne le versement de l'allocation logement en tiers payant au respect de normes de décence. A ce titre la CAF du Rhône est habilitée à faire vérifier sur place si le logement satisfait à ces normes.

La CAF du Rhône a une organisation territoriale en 2 zones :

- la CAF, territoire Nord (arrondissement de la sous-préfecture de Villefranche sur Saône)
- la CAF, territoire Sud (arrondissement de la sous-préfecture de Lyon)



Modalités d'intervention

→ La CAF du Rhône, sur l'arrondissement de Villefranche, est signataire, depuis 2005, d'une convention avec le Pacte Arim pour contribuer à la réalisation de repérages et de diagnostics d'habitat indécents. Se sont associées, en 2007, la mutuelle sociale Agricole (MSA) et en 2010, la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône (CAVIL).

Les principales actions sont :

- développer le repérage des logements indécents
- favoriser l'accès aux dispositifs d'accompagnement et de financement pour les propriétaires bailleurs
- sensibiliser les locataires au bon usage de leur logement
- développer un partenariat territorialisé

Afin d'améliorer l'habitat et le « bien vivre chez soi » (ex : rénovation du petit mobilier, projet animation famille...), des actions collectives sont mises en place sur le territoire Nord.

A la suite de déménagements, un « suivi » des logements repérés est effectué.

Sur ce même territoire, un projet de mise en place d'une nouvelle permanence ACOL (Accueil Conseil Orientation Logement) est envisagé

La CAF du Rhône sur l'arrondissement de Lyon, participe financièrement au dispositif Mous SII sur le territoire du Grand Lyon.

Elle contribue au fonctionnement de ce dispositif :

- en repérant et signalant l'ensemble des situations de mal logement
- en incitant les propriétaires à requalifier leurs logements tout en maintenant la fonction sociale du parc privé.

Les travailleurs sociaux de la CAF peuvent établir un pré-diagnostic de la qualification des désordres et sont amenés à travailler en collaboration avec l'opérateur du dispositif dans le soutien aux ménages (maintien des droits - maintien dans les lieux - amélioration des conditions d'habitat).

Une coordination est assurée avec les services Prestations, Contrôle, Contentieux et le Pôle Partenariat Médiation dans l'objectif de maintenir les droits des allocataires concernés.

Des outils de communication en direction des bailleurs et des locataires (droits et devoirs du locataire, campagne d'info sur les énergies...) sont développés, et, des séances de formation et/ou d'information sont faites en direction des professionnels.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ La CAF participe aux instances et dispositifs suivants :

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

- le dispositif MOUS SII

Communauté urbaine de Lyon

→ Communauté urbaine de Lyon

GRAND LYON
communauté urbaine

> Le repérage des situations

> La qualification des désordres

> L'accompagnement technique et social

> L'hébergement, le relogement

> Le financement



Coordonnées

Adresse postale :
Communauté urbaine de Lyon
20 rue du lac - BP 3103
69 003 LYON
Téléphone : 04 78 63 43 37
Fax : 04 26 99 38 96

Missions

Les missions de la communauté urbaine de Lyon sur son territoire relatives à la lutte contre l'Habitat Indigne sont :

- Le financement des dispositifs d'animation, les aides financières aux travaux en complément des aides de l'ANAH
- Le relogement des ménages dans le contingent communautaire : la communauté urbaine a un droit de réservation sur une partie des logements locatifs sociaux de l'agglomération, notamment pour le relogement des personnes en situation d'occupation de logement indigne. La direction de l'Habitat et du Développement Solidaire Urbain de la Communauté urbaine gère l'attribution de ces logements sociaux.
- Le pilotage de différents dispositifs programmés de lutte contre l'habitat indigne :
 - Programme d'Intérêt Général « immeubles sensibles - habitat dégradé » Lyon : Lutte contre les situations d'indignité et requalification des immeubles identifiés sur le 3^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements de Lyon.
 - Programme d'Intérêt Général « immeubles sensibles - habitat indigne » Lyon : Lutte contre les situations d'indignité et requalification des immeubles identifiés sur le 1^{er}, 3^{ème}, 4^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Lyon.
 - Programme d'Intérêt Général « immeubles sensibles » Villeurbanne : Lutte contre les situations d'indignité et requalification des immeubles identifiés sur Villeurbanne
 - Programme d'Intérêt Général « habitat dégradé » Givors : Réhabilitation, lutte contre l'indignité, lutte contre la vacance, dans les immeubles et les logements diffus identifiés à Givors.
 - OPAH Renouvellement urbain Pierre Bénite : Diversification de l'offre de logement, lutte contre les situations d'indignité, réhabilitation, rénovation, des immeubles et des logements diffus de Pierre Bénite
 - MOUS saturnisme insalubrité indécence : Lutte contre les situations d'indignité et requalification des logements en diffus identifiés principalement dans les communes suivantes : Lyon, Villeurbanne, Caluire, Oullins, Pierre Bénite, Feyzin, La Mulatière.
 - MOUS meublés et hôtels sociaux : Requalification et développement d'une offre souple d'habitat à vocation sociale pour les populations dont les besoins portent sur ce type d'offre. Elle assure le financement de l'animation de ces dispositifs.



Modalités d'intervention

- Dans le cadre des dispositifs programmés de lutte contre l'Habitat indigne, la Communauté urbaine de Lyon désigne les équipes pluridisciplinaires en assistance à Maîtrise d'ouvrage et chargées de :
- Développer et animer des partenariats
 - Aider les propriétaires à la réalisation de travaux
 - Aider le maître d'ouvrage et les partenaires à la mise en œuvre de stratégies diversifiées (articulation d'actions incitatives et coercitives, notamment maîtrise foncière, sur les immeubles et les logements concernés par une situation d'indignité),
 - Maintenir voire développer la vocation sociale du parc concerné
- Soutenir les ménages dans leurs démarches, notamment de relogement quand c'est nécessaire
- Hors dispositif, la Communauté urbaine de Lyon :
- détermine le montant annuel des aides à la pierre dans le cadre de la délégation des aides à la pierre
 - finance l'animation des dispositifs et les aides financières aux travaux en complément des aides de l'ANAH
 - subventionne les associations dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés et de l'intermédiation locative

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

- La Communauté urbaine de Lyon participe aux instances et dispositifs suivants :
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
 - le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
- les différents dispositifs en vigueur sur le Département (PIG, MOUS, OPAH RU)
 - le Comité Technique Insalubrité

Commune – Action sociale

→ Commune
Action sociale

> Le repérage des situations

> L'accompagnement social

> L'hébergement, le relogement

> Le financement

Missions

Outre les pouvoirs de police accordés au Maire en matière de sécurité et de salubrité publiques, la commune a aussi des missions sociales, définies par l'article L 123-4 et suivants du Code de l'Action sociale et de la Famille, en termes :

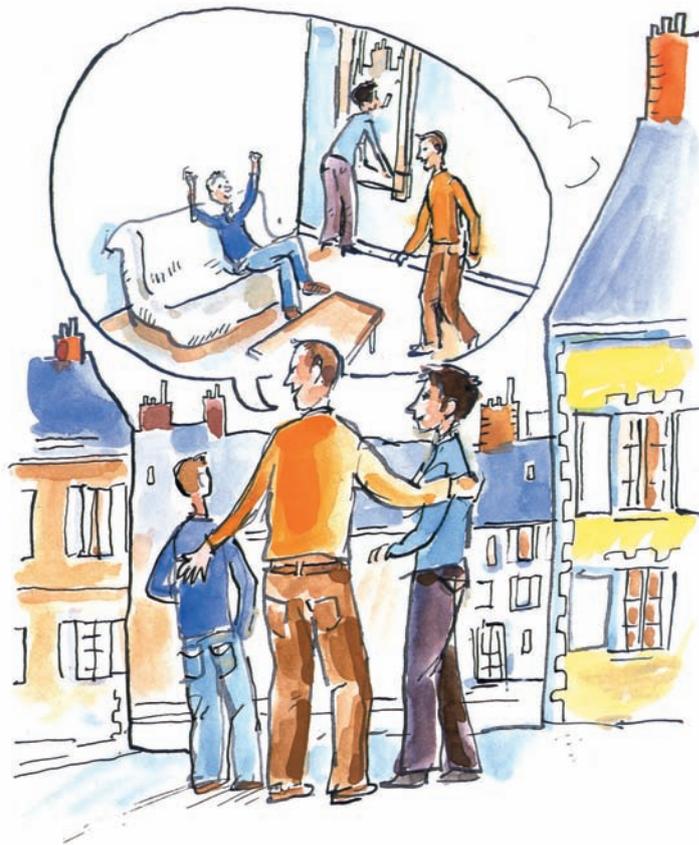
- de recueil d'informations utiles à l'intervention des services sociaux et sanitaires
- d'appui conventionnel à la maison départementale des personnes handicapées
- de l'accueil des gens du voyage
- de l'accueil de jeunes enfants
- de la création et la gestion de services destinées aux personnes âgées
- de l'insertion sociale et professionnelle
- d'intervention en faveur du logement

Ces missions sont assurées par la commune ou par le Centre Communal d'Action Sociale.



Coordonnées

D'une manière générale, il convient de contacter directement la mairie.



Modalités d'intervention

→ En terme de lutte contre l'habitat indigne, les équipes des communes ou des CCAS interviennent au quotidien et concrètement sur les problèmes de leurs administrés.

Elles accueillent, écoutent, orientent et si nécessaire accompagnent dans les démarches toute personne qui occupe un logement indigne et est confrontée à des difficultés financières.

Les communes par le biais de leurs assistantes sociales peuvent repérer des situations de logement non décent ou ne répondant

pas aux critères du RSD. Ces repérages peuvent permettre de traiter en amont des logements avant que des dégradations importantes ne se produisent et conduisent à des situations d'insalubrité ou de péril.

Elles peuvent être amenées à organiser des relogements temporaires en cas d'incidents et à élaborer des dossiers du Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU), fonds gérés par le ministère de l'Intérieur. Les avances de frais sont recouvrés par le biais de contributions directes par le comptable du Trésor ou le trésorier municipal.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ Les communes participent aux instances citées ci-dessous par le biais de leurs représentants au sein des fédérations départementales ou unions départementales

- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

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

Commune - Pouvoirs de police du Maire

→ Commune Pouvoirs de police du Maire

- > Le repérage des situations
- > La qualification des désordres
- > La mise en œuvre des mesures coercitives
- > L'hébergement, le relogement



Coordonnées

D'une manière générale, il convient de contacter directement la mairie.

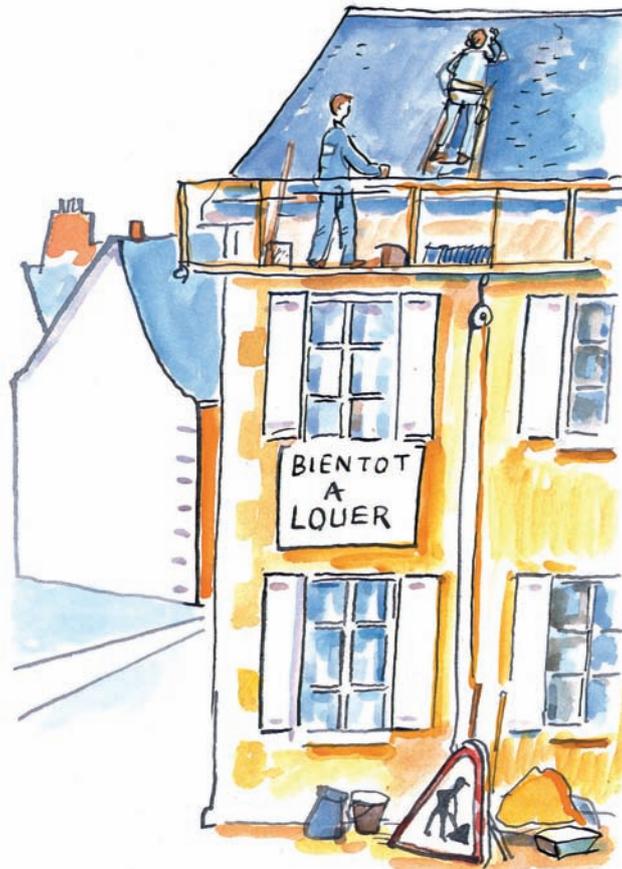
Missions

Le maire exerce une police sanitaire dans le cadre de ses pouvoirs généraux de police (art. L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales CGCT).

En application de l'article L.1421-4 du code de la santé publique, le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène pour les habitations, leurs abords et dépendances relève de la compétence du maire. Les règles d'hygiène sont définies dans le Règlement sanitaire départemental.

Le pouvoir de police générale du maire est très large. Il lui permet d'édicter toute mesure adaptée aux circonstances, notamment en présence d'un danger grave et imminent.

Le maire dispose également de plusieurs polices spéciales qui lui permettent d'intervenir sur les questions de sécurité de l'habitat : péril (immeuble menaçant ruine), sécurité des Etablissements Recevant du Public utilisés aux fins d'hébergement et sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.



Modalités d'intervention

→ La mairie est saisie soit par une plainte d'un locataire, ou par un signalement d'un travailleur social ou tout autre partenaire ayant connaissance d'une situation de mauvaises conditions d'habitabilité.

→ La police sanitaire générale

Après visite des lieux et constat des désordres, par un agent de la mairie, la maire met en demeure le propriétaire de résorber les désordres constatés au regard notamment des règles d'hygiène

édictées par le RSD. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux nécessaires, le maire peut dresser un Procès Verbal qu'il transmet à l'Officier du Ministère Public.

→ Les polices spéciales

Le péril ordinaire et imminent

Relèvent de cette procédure les désordres portant atteinte à la solidité de l'édifice ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et qui créent un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. Ils doivent trouver leur origine dans une déficience de l'édifice lui-même ou d'un immeuble voisin ou encore dans toute construction.

Après visite des lieux par un agent de la mairie, si les désordres sont avérés, le maire, après respect du contradictoire, édicte un arrêté imposant au propriétaire la résorption des désordres. De plus, en cas de péril imminent (danger grave et imminent du fait de l'atteinte à la solidité de l'édifice), l'intervention d'un expert nommé par le Tribunal Administratif est obligatoire. En cas de non réalisation des travaux prescrits, le Maire se substitue au propriétaire.

Des dispositions pénales lourdes sont prévues par exemple en cas de refus de réaliser les travaux sans motif légitime ou de relouer un bien frappé de péril (1 à 3 ans d'emprisonnement et de 50 à 100 000 euros).

La sécurité des Établissements Recevant du Public utilisés aux fins d'hébergement

Indépendamment des procédures d'insalubrité ou de péril qui leur sont applicables, les ERP utilisés à des fins d'hébergement sont soumis au règlement général de sécurité relatif à la protection contre les risques incendies. Le maire peut prescrire des travaux et se substituer en cas de défaillance de l'exploitant.

La sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation

Les équipements et installations visés concernent la ventilation, les installations électriques, gaz, les canalisations diverses : eau d'alimentation, eaux usées, eaux pluviales, les systèmes de sécurité incendie, les ascenseurs,.....qui présentent un fonctionnement défectueux de nature à créer un risque sérieux pour la santé des occupants. Le maire peut prescrire des travaux et en cas de défaillance des propriétaires les réaliser d'office à leur frais.

→ L'intervention d'office

Conduire les travaux d'office :

le maire est compétent en matière d'exécution d'office des travaux, qu'il exerce, selon les procédures, soit au nom de la commune soit au nom de l'état. Les frais avancés par la commune sont récupérables sur les propriétaires. La commune peut par ailleurs bénéficier d'une subvention de 50 % du montant des travaux (cf fiche n° 2- Anah). A défaut le Préfet prend en charge ces mesures d'exécution d'office.

Héberger :

dans le cas où l'hébergement est prescrit, et en cas de défaillance du propriétaire, il revient au maire ou au Préfet de se substituer au propriétaire défaillant. Les frais avancés sont recouvrables auprès des propriétaires. Dans certains cas, le maire peut demander au Préfet (cf fiche n°10 -DDT) des subventions du Fonds d'Aide au Relogement d'urgence (FARU).

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ Les communes participent aux instances citées ci-dessous par le biais de leurs représentants au sein des fédérations départementales ou unions départementales
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

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

→ Département du Rhône



> Le repérage des situations

> L'accompagnement social

> Le financement

> La formation, l'information



Coordonnées

Adresse postale :
Immeuble Frédéric Dugoujon
146 rue Pierre Corneille
69483 Lyon cedex 03
Téléphone : 04 72 61 25 48
Fax : 04 72 61 43 39

Missions

Direction du Logement et du Développement Urbain :

- Pilotage et animation du dispositif « fonds solidarité pour le logement » (FSL), outil du PDALPD,
- Contribution aux actions déterminées par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Rhône (PDALPD) et notamment à la production d'une offre nouvelle et à l'amélioration du logement social,
- Contribution aux dispositifs d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique à travers diverses interventions notamment le contrat local d'engagement (CLE).

Direction de la Santé et de la PMI :

- Organisation de la prévention médico-sociale chez la femme enceinte, le nouveau né et le jeune enfant.
- Promotion de la santé pour les enfants, les jeunes et la famille : allaitement, lutte contre le surpoids et l'obésité, prévention accidents domestiques, conduites addictives, ...
- Coordination du dispositif d'accueil des jeunes enfants.



Modalités d'intervention

→ Direction du Logement et du Développement Urbain

- Contribuer au repérage des logements indignes par les Travailleurs Sociaux des Maisons du Rhône (MDR) pour les ménages qu'ils accompagnent
- Partager les informations dans les domaines du logement et de la santé (PMI) pour favoriser une démarche conjointe. Pour le logement l'instance locale pertinente pourra être l'instance technique territorialisée logement (ITTLL), lieu d'échange partenarial.
- Être le relais auprès des instances techniques territorialisées de lutte contre la précarité énergétique par la mise en place d'un « schéma départemental de l'amélioration de l'habitat », dispositif à l'échelle départementale.
- Participer aux commissions hebdomadaires d'orientation sur l'hébergement de la Maison de la Veille Sociale (MVS).

→ Direction de la Santé et de la PMI

- Contribuer au repérage du saturnisme infantile en signalant à l'ARS (cf fiche 3) ou au SCHS (cf fiche 12) des situations à risque relevées lors de visites chez l'occupant ou lors des consultations PMI
- Contribuer au dépistage du saturnisme en prescrivant des plombémies aux enfants à risque (habitat ancien avec revêtements plombés et dégradés ou ayant fait l'objet de travaux récents, comportement « main-bouche » marqué de l'enfant,)
- S'assurer de l'absence de risque d'exposition au plomb dans les lieux de garde de l'enfant (domicile des assistantes maternelles notamment)
- Assurer le suivi médical de certains enfants intoxiqués
- Apporter des conseils de prévention et de prise en charge au niveau santé et environnement
- Participer aux enquêtes environnementales en lien avec l'ARS et les SCHS

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

- Le Département participe aux instances et dispositifs suivants :
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
 - le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

- le CT Plomb par la direction Santé-PMI

Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Rhône

→ DDCS



> Le repérage des situations

> L'hébergement, le relogement

Missions

Dans le cadre de la lutte contre l'Habitat indigne, les principales missions de la DDCS sont :

- la gestion de dispositifs d'hébergement d'urgence, d'hébergement d'insertion et de logement temporaire
- la gestion du contingent préfectoral
- le co-pilotage, avec le Conseil Général et en association avec la Communauté urbaine de Lyon du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
- le secrétariat de la commission de médiation droit au logement opposable (DALO)
- le secrétariat de la commission de conciliation des baux d'habitation



Coordonnées

Adresse postale :
DDCS
33 rue Moncey
69421 LYON cedex 03
Téléphone : 04 81 92 44 00
Fax : 04 78 62 50 80



Modalités d'intervention

→ Dispositifs d'hébergement et de logement temporaire

Dans le cadre d'une procédure administrative conduisant à la prise d'un arrêté qui impose un hébergement des occupants, la DDCS est le service de l'État susceptible d'intervenir en

substitution du propriétaire défaillant ou de la collectivité pour trouver la solution d'hébergement adaptée.

→ Contingent préfectoral

La DDCS est le service de l'État en charge du suivi et de la mobilisation du droit à réservation du Préfet d'un maximum de 30% des logements locatifs sociaux (dont au maximum 5% pour les agents de l'État). Ces réservations sont mobilisées en priorité pour les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation et à reloger en urgence, mais aussi, en cas de substitution du propriétaire défaillant ou de la collectivité pour

les ménages bénéficiant d'un droit au relogement en cas de procédure administrative conduisant à la prise d'un arrêté. Plus largement, le contingent préfectoral contribue au relogement des personnes non logées, mal logées, ou en passe de perdre leur logement, qui cumulent des difficultés économiques et sociales. A ce titre, les ménages occupant des logements indignes comptent parmi les ménages concernés.

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

Ce plan est l'instance de gouvernance des politiques publiques en matière d'accès et de maintien dans le logements des ménages en difficulté. En lien avec les services du Conseil Général et de la Communauté urbaine de Lyon, la DDCS assure l'animation du

plan et le suivi de la mise en œuvre de ses actions. Les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne sont inscrits dans les actions du plan.

→ Droit au logement opposable

La DDCS assure le secrétariat de la commission de médiation, prévue par la loi instituant le droit au logement opposable (DALO). Elle examine les recours amiables formulés par les personnes de nationalité française ou résidant sur le territoire de façon régulière et qui se déclarent dans les situations suivantes : logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ; logées dans des locaux ne

présentant pas le caractère de la décence, avec à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée, ou présentant elles-mêmes un handicap. Pour ces situations, la commission statue au vu d'un rapport des services compétents. Si le recours est reconnu éligible, le ménage devra recevoir une proposition d'hébergement ou de logement dans les délais impartis par les textes en vigueur.

→ Commission de conciliation des baux d'habitation

La DDCS assure le secrétariat de cette commission, prévue par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. Cette instance amiable composée de représentants de bailleurs et de locataires a vocation à rapprocher les parties en cas de litige locatif - notamment ceux relatifs à la décence du logement pour éviter la saisine des tribunaux d'instance. La saisine de la commission par le locataire doit être précédée d'une mise en demeure du bailleur d'effectuer

les travaux de mise en conformité du logement avec les normes de décence. La commission convoque les parties pour les écouter et les aider à trouver un terrain d'entente et rend un avis dans un délai de deux mois après sa saisine. Elle est toutefois dépourvue de moyens d'investigation quant à l'état de dégradation du logement.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ La DDCS participe aux instances et dispositifs suivants :
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement pour les Personnes Défavorisées (PDALPD)

Direction Départementale des Territoires du Rhône

→ DDT



> Le repérage des situations

> La mise en œuvre des mesures coercitives

> L'accompagnement technique

> L'hébergement, le logement

> Le financement

Missions

La Direction Départementale des Territoires (service habitat et renouvellement urbain) a pour missions principales en matière de lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)

- la gestion des financements destinés aux diagnostics techniques de l'habitat, aux contrôles après travaux et à la mise en œuvre de travaux d'office dans le cadre des procédures de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme infantile
- la co-animation avec l'ARS du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- le secrétariat du PDLHI
- la gestion des hébergements dans le cadre des travaux d'office réalisés par la DDT
- l'instruction des dossiers déposés par les communes dans le cadre du Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU)
- l'instruction des dossiers d'expropriation dite «Loi Vivien»



Coordonnées

Adresse postale :

DDT

165 rue Garibaldi CS 33862

69401 Lyon cedex 03

Téléphone : 04 78 62 50 50

Fax : 04 78 63 39 70

Modalités d'intervention

→ Gestion des financements pour la LHI

Réalisation de diagnostics techniques de l'Habitat :

Pour les diagnostics plomb : un marché à bons de commande permet de réaliser ces diagnostics à la demande de l'ARS (Délégation Territoriale du Rhône).

Pour les autres diagnostics (électricité/gaz/structure du bâti), à la demande de l'ARS, la DDT établit une lettre de commande.

Procédure dite de travaux d'office :

Pour les mesures d'urgence Plomb : en cas de défaillance du

propriétaire, la DDT réalise les travaux d'office sur les crédits du ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du Logement.

Pour les procédures d'insalubrité, en cas de défaillance du propriétaire le maire, à défaut le préfet (DDT), qui exécute les travaux.

La créance du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement par l'ordonnateur de l'État qui le transmet au comptable public. Ce dernier le transmet au débiteur.

→ Co-animation et secrétariat du PDLHI

la DDT co-anime avec l'ARS le PDLHI et les groupes de travail qui ont été créés pour réaliser les actions prioritaires définies en séance plénière.

La DDT est chargée du secrétariat du PDLHI

→ Instruction des dossiers du FARU

Les communes transmettent à la DDT les dossiers des personnes hébergées dans des hôtels ou autres établissements suite à des arrêtés de police pris en cas d'évacuation, de péril ou d'insalubrité. Ces demandes sont instruites par la DDT et adressées au ministère

de l'Intérieur pour attribution d'une subvention sur la ligne budgétaire de ce ministère, puis un arrêté préfectoral est signé par le préfet du département pour versement de la subvention à la commune concernée.

→ Instruction des dossiers d'expropriation dite "Loi Vivien"

Les communes adressent à la DDT les demandes d'arrêté préfectoral d'expropriation et cessibilité d'immeubles interdits définitivement à l'habitation suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable. La DDT instruit le dossier avant

transmission à la préfecture pour la prise d'arrêté d'expropriation et de cessibilité et la DDT envoie ensuite cet arrêté préfectoral au juge d'expropriation du TGI pour qu'il prenne une ordonnance d'expropriation qui sera transmis au propriétaire du bien.

→ Lien entre les services de l'État et les opérateurs, les communes

Dans le cadre des dispositifs comme les PIG ou les MOUS, la DDT se charge d'établir un lien entre les partenaires engagés par ex: service des Domaines, Officier Ministère Public, vice-procureurs, Direction Départementale des Finances Publiques etc...

La DDT est membre de la commission de médiation et contribue à la prise de décisions et est mobilisée pour l'appui à l'instruction des recours déposés au motif de l'habitat indigne.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ La DDT participe aux instances et dispositifs suivants :

- le Réseau Technique Régional «Habitat Indigne» (RTR)
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

- les différents dispositifs (PIG, MOUS)
- le Comité Technique Plomb
- le Comité Technique Insalubrité

Mutuelle Sociale Agricole Ain-Rhône

→ MSA Ain-Rhône



> Le repérage des situations

> La qualification des désordres

> La mise en œuvre des mesures coercitives

> L'accompagnement social

> Le financement



Coordonnées

Adresse postale :
MSA Ain-Rhône (siège social)
35, rue du Plat - BP 2612
69232 Lyon cedex 02
Téléphone 04 74 45 99 00
Adresse Mail : action.sociale.territoriale@ain-rhone.msa.fr

Missions

La MSA gère la protection sociale des salariés et exploitants du monde agricole, sous la forme d'un guichet unique : prestations familiales et aides au logement, santé, retraite et cotisations.

Le code de la Sécurité Sociale subordonne le versement de l'allocation logement en tiers payant au respect de normes de décence. Dans le cadre des aides au logement qu'elle verse à ses ressortissants, la MSA est habilitée à faire vérifier sur place si le logement satisfait à ces normes.



Modalités d'intervention

→ La MSA conduit une politique d'action sociale de proximité qui lui permet de réaliser, par le biais de ses travailleurs sociaux, un pré repérage des situations d'habitat dégradé, notamment lors de visites à domicile ou de prises de contact dans le cadre des permanences territorialisées.

Un accompagnement social peut se poursuivre, en fonction des situations, et des prestations extra-légales peuvent être

mobilisées pour, notamment :

-aider les personnes en difficultés à résorber un impayé d'énergie,
-financer des travaux d'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Une réorientation vers les services compétents est réalisée lorsque la dégradation du logement l'exige.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ La MSA participe aux instances et dispositifs suivants :
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

La MSA est signataire du programme «Habiter mieux»

Service Communal d'Hygiène et de Santé

→ SCHS

Dans le département du Rhône, il existe 4 SCHS : Lyon, Villeurbanne, Vénissieux et Villefranche

- > Le repérage des situations
- > la qualification des désordres
- > La mise en œuvre des mesures coercitives
- > L'accompagnement technique

Missions

En matière d'habitat dégradé, les services communaux d'hygiène et de santé sont chargés de faire appliquer la police générale du maire (application du RSD) ainsi que les polices spéciales du préfet relatives à l'insalubrité et à la lutte contre le saturnisme infantile.



Coordonnées

SCHS de Lyon

Adresse postale : Direction de l'écologie Urbaine
Ville de Lyon 60 rue de Sèze 69006 Lyon
Téléphone : 04 72 83 14 00 - Fax : 04 72 83 14 40
Adresse Mail : eco-urb@mairie-lyon.fr

SCHS de Villeurbanne

Adresse postale : Service de santé environnementale - Hôtel de Ville de Villeurbanne
BP 65051 - 69601 Villeurbanne cedex
Téléphone : 04 78 03 67 73 - Fax : 04 78 03 67 10
Adresse Mail : dps@mairie-villeurbanne.fr

SCHS de Vénissieux

Adresse postale : Service Communal d'Hygiène et de Santé - Hôtel de ville 5 avenue Marcel Houël BP 24 - 69631 Vénissieux Cedex
Téléphone : 04 72 21 44 10 - Fax : 04 72 21 45 37
Adresse Mail : schs.venissieux@ville-venissieux.fr

SCHS de Villefranche

Mairie de Villefranche sur Saône
Service Environnement et Hygiène
BP 419 - 69653 Villefranche sur Saône cedex
Téléphone : 04 74 62 73 09



Modalités d'intervention

→ Les désordres RSD et l'insalubrité

Le service est saisi soit par une plainte d'un locataire soit par un signalement d'un service institutionnel. Un technicien assermenté du SCHS visite le logement puis enclenche les procédures idoines.

Si le logement ne présente pas de désordres relevant du RSD et de l'insalubrité, le SCHS n'a pas d'action coercitive, il renvoie éventuellement vers le juge civil pour indécence ou vers les partenaires sociaux en cas, par exemple de sur occupation des lieux,

Si le logement présente des désordres relevant du RSD, le SCHS met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires.

Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, le SCHS dresse un PV et le transmet à l'Officier du Ministère Public (OMP).

Si l'insalubrité du logement est avérée, le SCHS transmet son rapport de visite à l'ARS qui propose au Préfet la prise d'un arrêté (cas des caves, combles, mesures d'urgence plomb, danger immédiat) ou saisit le CoDERST pour avis avant la prise d'un arrêté préfectoral (insalubrité remédiable ou irrémédiable). Si le propriétaire ne réalise pas les travaux préconisés, le Maire ou dans certains cas le Préfet se substitue au propriétaire défaillant pour réaliser les travaux.

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

Les SCHS sont compétents sur leurs territoires pour instruire les procédures du CSP relatives à la lutte contre le saturnisme infantile.

Les situations sont portées à la connaissance des services :

- soit suite à une déclaration d'un cas de saturnisme infantile (maladie à déclaration obligatoire) traitées en lien avec le médecin inspecteur de santé publique. Dans ce cas, des investigations sont menées afin de déterminer l'origine de l'intoxication.

- soit suite à un signalement de risque d'exposition au plomb auprès de mineurs :

- par des partenaires sensibilisés à la thématique : partenaires médico-sociaux (PMI notamment – voir fiche 8), animateurs des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne .
- via les dossiers d'insalubrité ;

- via les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) rendus obligatoires pour toute transaction immobilière (vente ou location) de logements construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Compte tenu des risques que le plomb peut générer sur la santé, des dispositions sont prises dès lors que des mineurs ou des femmes enceintes sont présents dans ces logements potentiellement dangereux. A l'issue d'un diagnostic, et en cas de risque d'exposition, le préfet prescrira au propriétaire des travaux de recouvrement ou de remplacement des revêtements plombés dégradés. Ces travaux devront être réalisés selon les règles de l'art pour éviter toute contamination des occupants et des professionnels amenés à intervenir. Les travaux sont ensuite validés par le SCHS. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, le Préfet (DDT) les engage d'office.

Participation aux instances et aux dispositifs liés à la lutte contre l'Habitat Indigne

→ Le SCHS participe aux instances et dispositifs suivants :

- le PIG suite PLHI
- le PIG immeuble sensibles
- le MOUS SII
- le MOUS Meublé

- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- le Comité technique «Habitat Indigne»
- le Comité technique Plomb
- le Réseau Technique Régional «Habitat Indigne» (RTR)



Lexique des sigles

- ADIL** Agence Départementale d'Information sur le Logement
- AMR** Association des Maires du Rhône
- AMO** Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage
- Anah** Agence Nationale de L'Habitat
- ANIL** Agence Nationale d'Information sur le Logement
- ANRU** Agence Nationale de Rénovation Urbaine
- APL** Aide Personnalisée au Logement
- ARS** Agence Régionale de Santé
- CAF** Caisse d'Allocations Familiales
- CCAS** Centre Communale d'Action Sociale
- CCH** Code de la Construction et de l'Habitation
- CDAHR** Comité de Développement d'Aménagement et d'Habitat Rural
- CDC** Commission Départementale de Conciliation
- CGCT** Code Général des Collectivités Territoriales
- CLAH** Commission Locale d'Amélioration de L'Habitat
- CNAF** Caisse Nationale d'Allocations familiales
- CoDERST** Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques
- CREP** Constat de Risque d'Exposition au Plomb
- CSP** Code de la Santé Publique
- DALO** Droit Au Logement Opposable
- DDCS** Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- DDT** Direction Départementale des Territoires
- ENL** Engagement National pour le Logement
- EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- LHI** Lutte contre l'Habitat Indigne
- MOUS** Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
- MSA** Mutualité Sociale Agricole
- OMP** Officier du Ministère Public
- OPAH** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PB** Propriétaire Bailleur
- PDALPD** Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PIG** Programme d'Intérêt Général
- PO** Propriétaire Occupant
- PDLHI** Pôle Départemental de Lutte contre L'Habitat Indigne
- PNLHI** Pôle National de Lutte contre L'Habitat Indigne
- PLH** Programme Local Habitat
- PPPI** Parc Privé Potentiellement Indigne
- RSD** Règlement Sanitaire Départemental
- RTR** Réseau Technique Régional «Habitat Indigne»
- SCHS** Service Communal d'Hygiène et de Santé
- SRU** Solidarité et Renouvellement Urbain
- TGI** Tribunal de Grande Instance
- UDAF** Union Départementale des Associations Familiales
- UNPI** Union Nationale de la Propriété Immobilière





Tableau des dispositifs opérationnels

DISPOSITIFS OPERATIONNELS - VOLET HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE			
Dispositifs	Maître d'ouvrage	Période	Opérateur
Opérations en cours			
CU Grand Lyon			
PIG Habitat Indigne Lyon : 1 ^{er} , 3, 4, 7	Grand Lyon et Ville Lyon	2011-2016	Urbanis
PIG Habitat Dégradé Givors	Grand Lyon et Ville Givors	2010-2014	Latitude et Habitat et Humanisme
MOUS SII (Saturnisme, Insalubrité, Indécence)	Grand Lyon	2008-2013	Alpil
MOUS meublés	Grand Lyon	2010-2013	Alpil et Urbanis
PIG Habitat Dégradé Lyon : 2 ^{ème} , 5, 6, 8	Grand Lyon et Ville Lyon	2012-2014	Urbanis
PIG Immeubles sensibles : Villeurbanne	Grand Lyon et Ville Villeurbanne	2012-2014	Pact Arim
Département hors Grand Lyon			
PIG Cohésion sociale et énergétique	CC Pays Mornantais	2008-2011	Habitat et Développement
PIG Cohésion sociale et énergétique	CC Pays Mornantais	2012-2013	Désignation en cours
PIG Cohésion sociale et énergétique	CC Pays Amplepuis-Thizy	2009-2014	Pact Rhône Ouest
Opérations en phase de contractualisation			
CU Grand Lyon			
OPAH Renouvellement Urbain	Grand Lyon et Ville Pierre-Bénite	2012-2016	Urbanis
Opérations en phase étude			
PIG Habitat Indigne, PIG Labellisé	CA Villefranche s/Saône	3 ans à compter de la signature	
Département			
Opérations en cours			
PIG Amélioration de l'habitat	Conseil Général	signé en Mars 2013	
Opérations en cours sans financement de l'ANAH pour l'animation			
Dispositif de diagnostics et d'appui aux maires des petites communes	Département hors CU de Lyon et commune de Villefranche	2013	Urbanis

PO/Propriétaires occupants, PB/Propriétaires bailleurs, TD/Très dégradé, LHI/Lutte Habitat Indigne, ORI/Opération Restauration Immobilière





Coordonnées des opérateurs

ALPIL

Association Lyonnaise Pour l'Insertion par le Logement
12 place Croix Paquet 69001 Lyon
Tél. : 04 78 39 26 38
Courriel : alpil@globenet.org

Habitat et Développement Rhône

Centre d'affaires IBS Lyon (bureau 204)
24 avenue Joannes Masset bâtiment II
Centre d'activités Gorge de loup 69009 Lyon
Tél. : 04 72 53 59 90
Courriel : contact@hdrone.fr

Habitat et Humanisme

(Régie Nouvelle)
9 rue Mathieu Varille 69007 Lyon
Tél. : 04 72 71 16 00
Courriel : rhone@habitat-humanisme.org

LATITUDE uep

14 route de Savigny 69210 Sain Bel
Tél. : 04 74 01 21 46
Courriel : secretariat@latitude-uep.com

PACT du Rhône et ARIM du Rhône

Protection Amélioration Conservation Transformation de l'Habitat
Association de Restauration immobilière
51 avenue Jean Jaurès BP 7114 69301 Lyon cedex 07
Tél. : 04 37 28 70 20
Courriel : lyon@pact-habitat.org

PACT Rhône Ouest

Protection Amélioration Conservation Transformation de l'Habitat
1 rue de Belfort 69170 Tarare
Tél. : 04 74 05 35 75
Courriel : pact-rhone-ouest@wanadoo.fr

URBANIS

54 cours Lafayette 69003 Lyon
Tél. : 04 72 84 80 80
Courriel : lyon@urbanis.fr





ars
Agence Régionale de Santé
Rhône-Alpes

ANNUAIRE " Lutte contre l'habitat indigne Qui fait quoi dans le Rhône ? "

- Publication : ARS Rhône-Alpes/DT Rhône – DDT du Rhône
- Mise en page : DDT69 - SG/UAI
- Illustrations : Christian Hirley

• Mai 2013

Nous remercions les services de l'Agence régionale de santé du Centre (délégation territoriale du Loiret) de nous avoir permis d'utiliser des éléments de leur guide départemental.