



Guide de l'habitat indigne dans la Drôme

GUIDE

# Lutte contre l'habitat indigne dans la Drôme : qui fait quoi ?





## Avant propos

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu national auquel tous les acteurs doivent prendre part. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE), a donné une définition juridique de l'habitat indigne qui permet de caractériser les situations qui peuvent être très diverses mais qui ont en commun d'être un déni à la dignité des occupants.

Dans la Drôme, sa prise en compte par l'ensemble des acteurs, des collectivités, de l'État, des associations, est déjà ancienne et cela dans le cadre d'un partenariat exemplaire par plusieurs aspects. Cependant les dernières données départementales évaluent à 9 200 logements – occupés à titre de résidence principale et relevant du parc privé – potentiellement indignes, soit 5,6 % du parc privé occupé, un taux important comparativement aux 3,6 % qui constituent la moyenne régionale.

Face à cet enjeu, la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne requiert non seulement des compétences techniques, sociales et financières, mais aussi la mobilisation de tous les partenaires depuis la phase de repérage des situations jusqu'au traitement opérationnel. Il faut aussi une nécessaire coordination de ces services et une information partagée des situations les plus complexes...

C'est notamment dans ce but qu'un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a été installé

**Le directeur général  
de l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes (ARS)**  
Christophe JACQUINET

en mars 2012, aboutissement d'un partenariat local existant depuis plusieurs années mais qu'il fallait affirmer de manière plus officielle en rendant plus lisible son action.

Ce guide "Qui fait quoi ?" est une des premières actions mises en œuvre par ce pôle. Il présente de manière synthétique, lisible et pratique, le dispositif départemental mis en place et le rôle des acteurs institutionnels qui interviennent dans la Lutte contre l'habitat indigne. Il définit ainsi le champ d'activités et les limites d'intervention de chaque partenaire, pour la plupart membres du Pôle, et désigne de manière précise les personnes compétentes dans chaque service.

Il est avant tout destiné à l'ensemble des partenaires du PDLHI, aux "référents territoriaux habitat indigne" présents dans plusieurs collectivités volontairement impliqués dans ce domaine, aux travailleurs sociaux présents sur le terrain et enfin aux élus confrontés à des situations souvent complexes mais pour lesquelles ils peuvent agir. Il est mis en ligne sur les sites internet des principaux partenaires et sera mis à jour et complété régulièrement.

Il permettra de nous mobiliser collectivement dans cette mission qui relève du droit, et suppose donc une "obligation d'agir" mais surtout d'une volonté générale de parvenir à résoudre des situations auxquelles nous ne pouvons plus être indifférents.

**Le Préfet de la Drôme**  
Didier LAUGA

**Didier LAUGA**





## Sommaire

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

- Définitions de l'habitat indigne, insalubre et non décent
- Les textes relatifs à la lutte contre l'habitat indigne

### **Les caractéristiques de l'habitat indigne dans la Drôme ..... p 7**

- Caractéristiques sociodémographiques et urbaines
- Évaluation du parc privé potentiellement indigne (PPI) de la Drôme

### **Les différentes instances et les dispositifs permettant la résorption de l'habitat indigne dans la Drôme ..... p 9**

- Le PDALD
- Le PDLHI
- OPAH et PIG

### **Partenaires de la lutte contre l'habitat indigne dans la Drôme ..... p 14**

### **Fiches détaillées de partenaires ..... p 17**

### **Lexique des sigles ..... p 47**



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



### Définitions de l'habitat indigne, insalubre et non décent

#### L'habitat indigne

La notion d'habitat indigne regroupe l'ensemble des situations où il existe un risque pour la santé ou la sécurité des occupants : l'habitat insalubre, mais aussi l'habitat précaire, les locaux ayant du plomb accessible, les immeubles menaçant ruine...

La loi "Boutin" de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 donne désormais une définition juridique de l'habitat indigne.

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

Sont donc visés les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, les locaux sur-occupés du fait du logeur et tous les

logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité. La notion d'habitat indigne est donc élargie par rapport à celle anciennement définie par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) en intégrant notamment les logements qui font l'objet d'une injonction du maire en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).

#### L'habitat insalubre

Un logement insalubre est par nature indigne. L'insalubrité est une notion dont le fondement légal se trouve dans le Code de la santé publique (CSP ; art. L1331-26) et est de la compétence du préfet.

**“ L'insalubrité d'un logement est caractérisée par l'impact que l'état dégradé du bâti et/ou l'absence d'équipements indispensables peut avoir sur la santé des occupants. Le lien entre l'habitat insalubre et la santé parcourt l'ensemble des dimensions de la santé, entendue au sens de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) : physique, mentale ou sociale.**

Le caractère d'insalubrité aboutit 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, on parle d'insalubrité irrémédiable.

## L'habitat non décent

L'habitat non décent ne relève pas de la police administrative. Il implique l'ordre judiciaire. Il s'agit d'une notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs. Un propriétaire a l'obligation de louer un logement décent.

Les critères techniques définissant un logement décent sont listés dans le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ce décret définit les conditions auxquelles doit satisfaire le logement au regard de la sécurité physique et de la santé des occupants. Il précise également les éléments d'équipement et de confort indispensables à la décence d'un logement.

Les Caisses d'allocations familiales (CAF) et les Mutualités sociales agricoles (MSA) sont chargées du contrôle de la décence des logements mis en location lorsque les allocataires bénéficient d'aides au logement.

C'est au locataire de 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 pour assurer la décence et, le cas échéant, réduire le montant du loyer, le suspendre et suspendre le bail. La Commission départementale de conciliation (CDC, gérée par la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)) 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.

Les notions d'habitat indigne, insalubre et non décent sont donc distinctes d'un point de vue juridique. Les acteurs fondés à intervenir dans l'un ou l'autre cas sont définis par les textes. Selon la nature des désordres constatés dans un logement, ce sont des procédures juridiques différentes qui s'appliquent.



Cependant, un même logement peut faire l'objet d'une ou plusieurs procédures simultanées. En effet, une situation peut relever, par exemple, à la fois :

- de la police générale du Maire qui interviendra au titre du Règlement sanitaire départemental (RSD) afin de faire respecter les règles générales d'hygiène,
- de la police spéciale du Préfet fondée sur le code de la santé publique,
- et parallèlement, d'un traitement devant la justice civile dans le cadre des rapports locatifs.

Ainsi, il importe de connaître les acteurs qui interviennent selon les désordres dont relève le logement.

Un lien existe désormais 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 réparable par le Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST), l'arrêté peut contenir des prescriptions relatives aux équipements de décence visés à l'article 3 du décret du 30 janvier 2002. Ces équipements sont, dans les faits, aux nombres de ceux contenus par ailleurs dans le Règlement sanitaire départemental (RSD).

## Les textes relatifs à la lutte contre l'habitat indigne

### Le PDALPD

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

### L'habitat insalubre

Code de la santé publique :

- Procédure insalubrité immeuble : L.1331-26 et 26-1
- Locaux inhabitables par nature (caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture et autres locaux) : L.1331-22
- Locaux impropres à l'habitation compte tenu de l'usage qui en est fait : L.1331-24
- Périmètres d'insalubrité : L.1331-25
- Dangers sanitaires ponctuels L.1311-4
- Locaux en occupation du fait du logeur : L.1331-23
- Code de la construction et de l'habitation : articles L.521-1 à 521-4 : droit des occupants

### L'habitat indigne

Fondement et définition de l'habitat indigne

- Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : article 4
- Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Code général des collectivités territoriales : police générale du maire : art.2212-2
- Code de la construction et de l'habitation :
  - Péril : articles L.511-1 à 6 relatifs aux bâtiments menaçant ruine
  - Sécurité des hôtels et des hôtels meublés : articles L.123-1 à 4
  - Sécurité des équipements communs des immeubles à usage d'habitation : art. L.129-1
- Code de la santé publique :
  - Police du maire relative au contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène fixées en application du chapitre I du titre I du livre III du Code de la santé publique (CSP)
  - Articles L.1334-1 à 11 relatifs à la lutte contre la présence de plomb.
- Règlement sanitaire départemental (pris par arrêté préfectoral et institué par l'article L.1311-2 du Code de la santé publique (CSP))

### L'habitat non décent

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





## Les caractéristiques de l'habitat indigne dans la Drôme



### Caractéristiques sociodémographiques et urbaines

La Drôme a une population de plus de 480 000 habitants en 2009 et connaît une croissance moyenne annuelle de 1 % par an, supérieure à la moyenne régionale (0,9 % par an) et de la France métropolitaine (0,67 % par an).

Cette croissance est due à 60 % à un solde migratoire positif et à 40 % à un excédent naturel.

Cette dynamique démographique se traduit par un fort besoin en logements avec une progression du nombre de ménages très forte (1,6 % par an) accentuée par la diminution structurelle de la taille moyenne des ménages, liée à l'accroissement de la durée de vie des personnes âgées, des mises en ménages plus tardives des jeunes, et de la moindre stabilité des ménages. De fait il y a un essor très important des petits ménages avec un seul revenu confrontés à des taux d'effort importants pour se loger.

Les ménages drômois sont davantage propriétaires de leur logement (61 % pour 57 % en moyenne régionale et métropolitaine), ils vivent davantage dans une maison individuelle (64 % pour 53 % en moyenne régionale et 43 % en France métropolitaine). Mais ils sont désormais confrontés à un marché du logement de plus en plus onéreux à l'accession et la location, rendant de plus en plus difficile l'accès au logement et parfois le maintien dans le logement. Cette difficulté se couple au renchérissement de l'énergie qui se traduit dans les charges de chauffage et de déplacement. De fait, les drômois consacrent une part de plus en plus importante de leurs revenus aux dépenses de logements et aux charges liées.

Le parc ancien antérieur à 1975 (53 % des résidences principales) est encore fortement représenté dans les villes, les centre-bourgs et en secteur rural. Il forme l'essentiel d'un parc locatif privé à rôle social de fait, accueillant des ménages modestes avec des loyers et des charges parfois élevés, solvabilisés partiellement (13 % des locataires du parc privé) par les aides au logement de la Caisse d'allocations familiales (CAF). Ce même parc loge aussi des ménages propriétaires de longue date et offre une grande partie des possibilités de primo accession aux plus modestes dans la Drôme.



## Évaluation du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans la Drôme

L'évaluation du parc privé potentiellement indigne dans un département est un exercice complexe qui nécessite le croisement de données techniques, sociales, fiscales... Il ne peut donc rester qu'indicatif et relatif.

La méthode nationale élaborée conjointement par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Direction générale de l'urbanisme, l'habitat et la construction (DGUHC) à partir de 2001, consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec la faiblesse des revenus des occupants (inférieurs à 30 % ou 60 % du plafond Prêt locatif à usage social (PLUS)). Elle associe également le fichier foncier FILOCOM (Fichier des logements par commune / Direction générale des Impôts / base de données sur les logements et leur occupation).

Cette analyse permet d'estimer le Parc privé potentiellement indigne (PPPI) d'un territoire. Le PPPI constitue seulement un pré-repérage permettant de cibler les politiques de résorption de l'habitat indigne mais ne localise pas les situations à l'adresse et ne permet donc pas l'identification des immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle sur des périmètres restreints.

Pour une approche plus fine, il convient de mobiliser d'autres types de données (fichier des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation, fichier des plaintes et signalements pour insalubrité...), et éventuellement les enquêtes de terrain, telles qu'elles se pratiquent dans les études pré-opérationnelles d'OPAH.

Dans la Drôme et en région Rhône-Alpes, le PPPI 2007 est le suivant :

Département	Nombre de logements (Résidences principales)	PPPI	% PPPI
Ain	191 229	6 693	3,5
Ardèche	124 982	6 874	5,5
<b>Drôme</b>	<b>175 429</b>	<b>9 824</b>	<b>5,6</b>
Isère	401 882	13 664	3,4
Loire	265 750	12 756	4,8
Rhône	551 265	18 743	3,4
Savoie	148 056	5 330	3,6
Haute-Savoie	255 667	6 903	2,7
<b>TOTAL</b>	<b>2 114 260</b>	<b>80 787</b>	<b>3,82</b>

**La lecture de ces résultats impose une grande prudence dans son interprétation puisqu'il s'agit d'un traitement statistique.** Toutefois, même si les chiffres sont surévalués (de l'avis des acteurs de terrain, des collectivités...) l'indicateur du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) pour la Drôme reste largement au-dessus de la moyenne régionale.

Il est aussi un reflet identifiant les territoires qui accueillent une part importante de ménages connaissant des situations sociales difficiles, la Drôme est un département dont les indicateurs de précarité sont le plus alarmants au niveau régional.

Un "diagnostic territorial Habitat indigne" réalisé par le Centre d'amélioration du logement (CALD) en 2008, a permis de coordonner l'analyse du PPI.

Les logements susceptibles d'être indignes sont autant occupés par des propriétaires que des locataires. Cependant, c'est dans le parc locatif que l'on relève la part du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) la plus importante : 12 % de locataires contre 5 % chez les propriétaires occupants.

# → Les différentes instances et les dispositifs permettant la résorption de l'habitat indigne dans la Drôme

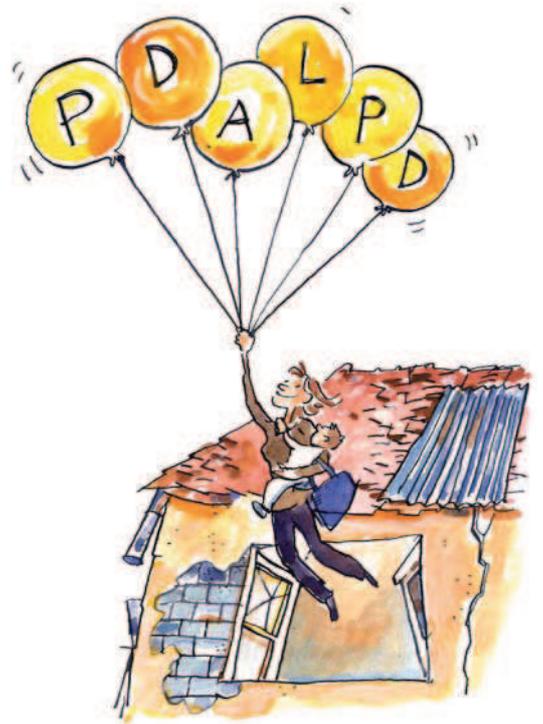
## Le PDALPD, qu'est-ce que c'est ?

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières pour se loger, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a le droit à une aide de la collectivité. Ainsi, le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) matérialise cette aide et accorde une priorité "aux personnes et familles sans aucun logement, menacés d'expulsion sans relogement ou logées dans les taudis ou des habitations insalubres, précaires ou de fortune".

La loi du 31 mars 1990 rappelle que le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Cette loi a ainsi officialisé l'existence des PDALPD et les a rendus obligatoires dans tous les départements. L'État et le Conseil général en sont les copilotes.

Dans un contexte où les réponses à la crise du logement sont devenues une priorité nationale, la lutte contre l'habitat indigne et non décent s'inscrit de fait comme une action majeure de l'autorité publique.

Dès lors, le PDALPD se doit d'inclure une action dédiée à la Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et non décent. Dans la Drôme, le PDALPD 2005-2008 avait déjà intégré cette problématique en travaillant avec quelques communes volontaires. Le dispositif expérimental de 2005 à 2008 avait permis la constitution d'un savoir-faire local avant même la



montée en charge de cette problématique au niveau national. En 2008 lorsque l'outil national a été créé, le Département de la Drôme a transformé le dispositif en une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) de 2008 à 2011.

### Le PDALPD 2009-2013 a continué de prendre en compte cet enjeu au travers de 5 actions :

1. Organiser la filière du repérage et du signalement
2. Formaliser les processus de traitement des logements et la coordination des services.
3. Formaliser les processus de traitement des logements sociaux publics et privés et formaliser les partenariats.
4. Mettre en place l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation

En 2011 la MOUS de lutte contre l'habitat indigne est devenue PIG de lutte contre l'habitat indigne. Le PIG est co-piloté par l'État et le département.

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

Un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été installé par arrêté du 7 mars 2012. Le pôle réunit les différents partenaires : Agence régionale de santé (ARS), Direction départementale des territoires (DDT), Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), Procureur (Ministère de la justice). Département, opérateurs des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), et du Programme d'intérêt général – Lutte contre l'habitat indigne (PIG LHI), organismes payeurs des allocations logements (CAF et MSA), Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) de Romans et Valence, collectivités territoriales...

Il est co-animé par l'ARS et la DDT et il vise à :

- définir et évaluer la stratégie de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- favoriser le repérage des situations et les traiter en synergie et de façon harmonisée,
- suivre la progression des actions,
- intervenir en appui aux communes et collectivités territoriales,
- mettre à disposition du pôle les informations des différents outils informatiques,
- assurer une bonne information des propriétaires, des occupants et du public,
- sensibiliser les propriétaires, les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre à la réglementation thermique applicable aux bâtiments existants dans le cadre de la réhabilitation de logements insalubres.

Le pôle élabore un plan d'actions, et suit également les situations les plus complexes et les plus urgentes.

L'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, est un outil de connaissance au niveau local, il est concrétisé par l'application ORTHI (Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne). ORTHI est alimenté en partie par les acteurs du PDLHI, il favorise le partage et le suivi de l'ensemble des situations.

## Les programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, PST) et lutte contre la précarité énergétique

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. Des déclinaisons ont été créées pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales (rurale, urbaine, copropriétés dégradés).



## Les Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Les OPAH concernent des territoires allant de l'échelle d'un quartier à celle d'une communauté de communes, en milieu rural ou (péri-) urbain, présentant notamment un bâti dégradé voire indigne ainsi que des vacances ou des insuffisances de logements.

Sous le portage d'une collectivité territoriale et en partenariat avec l'État et l'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. L'implication financière des collectivités est variable selon chaque opération.

Elles doivent rester cohérentes avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH), s'il existe, et du Plan local d'urbanisme. Les OPAH-RU dites de Renouvellement urbain répondent à des situations urbaines marquées par la dévalorisation (concentration d'habitats insalubres, vétusté des immeubles...). Quant aux OPAH-RU dite de Revitalisation rurale (qui ne sont pas aujourd'hui présentes en Drôme) 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 de périls ou d'insalubrité 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.

Dans certains cas, notamment pour résoudre des situations complexes dans lesquelles l'habitat très dégradé et/ou insalubre est très présent, l'opportunité de lancer une Opération de restauration immobilière dite "ORI" est nécessaire. Ce type d'opération nécessite une Déclaration d'utilité publique imposant des travaux et, à défaut, l'acquisition des biens par la collectivité. Enfin les opérateurs assurent une importante mission d'aide et de conseils aux particuliers, la promotion des dispositifs, des permanences publiques, les secrétariats des comités techniques de pilotage, etc.

Dans le département de la Dôme (en juillet 2013), 3 OPAH sont mises en œuvre : Valence Agglo Sud Rhône-Alpes, Communauté des communes des Deux rives, Montélimar centre ancien (cf fiche 7).

Par ailleurs 2 PIG sont en cours : PIG LHI et "PIG Précarité énergétique/Habitat dégradé" (contrats territoriaux Conseil général/EPCI) ainsi qu'un PST (Programme social thématique).

## Les programmes d'intérêt général (PIG)

Les PIG sont également des opérations programmées qui s'exercent généralement sur un territoire plus large que les OPAH (sans que cela soit une obligation) et qui définissent une ou deux thématiques d'actions prioritaires.

À ce titre, ils sont approuvés par le préfet du département, sur la base d'une contractualisation avec l'ANAH puisque la ou les thématiques retenue(s) sont convergentes ou identiques avec une ou des priorité(s) de l'ANAH.

Les PIG, s'exercent hors zones couvertes par des OPAH et 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.

Dans le département de la Drôme (en juillet 2013), 2 PIG sont mis en œuvre

### Le PIG "Amélioration de l'habitat"

Ce PIG mis en place et renouvelé depuis 2005 jusqu'à fin 2014 permet une animation dans plus de quinze EPCI. Il couvre ainsi 80 % de la population drômoise. Animé par un opérateur choisi après appel d'offre par chaque collectivité, ce dispositif est co-piloté par l'ANAH et le Conseil général tout en impliquant les collectivités par le biais de contrats territoriaux. Il définit trois priorités : la lutte contre la précarité énergétique et le traitement de logements locatifs privés, la lutte contre l'habitat très dégradé et l'aide aux propriétaires occupants pour des travaux permettant l'adaptation au vieillissement et/ou handicap.

### Le PIG "Lutte contre l'habitat indigne"

Mis en œuvre dès septembre 2008 dans le cadre d'une mission d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) de lutte contre l'habitat indigne, il est devenu PIG à partir de 2010 suite à la reprise de ce dispositif par l'ANAH. Il s'exerce sur l'ensemble du département de la Drôme hors les territoires couverts par une OPAH. Financé par l'État, le Département (maître d'ouvrage) et la CAF, le PIG est confié au CALD, après appel d'offre, jusqu'en décembre 2014.

### Le programme social thématique

Le PIG-PST est un PIG particulier qui favorise une offre de logements locatifs privés à vocation sociale. 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'ANAH, s'intègre dans les objectifs stratégiques du PDALPD. Il fixe comme objectif opérationnel la production annuelle de 30 logements locatifs très sociaux. 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 ainsi qu'une prime incitative du Conseil général et de l'ANAH, 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 par le biais des commissions locales de l'habitat.



## La lutte contre la précarité énergétique par le Programme "Habiter mieux"

L'État, l'ANAH, le Conseil général ainsi que l'énergéticien référent (Sté Total / Charvet SA) ont signé dès début 2011 un Contrat local d'engagement (CLE), permettant l'activation du programme "Habiter mieux" dans le département. Ce programme vise initialement la réhabilitation thermique de logements privés de propriétaires occupants et la lutte contre la précarité énergétique (objectif prioritaire de l'ANAH). Ce premier partenariat s'est ensuite étoffé par l'implication de la CARSAT, de la CAF, de la MSA, GDF Suez, et des professionnels du bâtiment (CAPEB, FFB).

Le contrat permet ainsi de débloquer les aides du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) octroyées sous la forme d'Aide à la solidarité écologique (ASE) en complément des aides de l'ANAH et du Conseil général. Dans la Drôme, la DDT-ANAH anime le comité de pilotage et/ou technique du programme et instruit les dossiers de demande d'aide constitués par les opérateurs.

En dehors des zones couvertes par les OPAH et de quelques EPCI non couverts par le PIG "Amélioration de l'habitat", le CALD centralise les signalements et les demandes (via la délégation locale ANAH) et se déplace pour les visites sur place.

Ce dispositif contribue très fortement 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 %. Enfin le programme s'est ouvert depuis juin 2013 aux propriétaires bailleurs puisqu'ils peuvent aussi bénéficier de prime spécifique dès lors que des travaux de performance énergétique sont réalisés (gain énergétique de 35 % minimum) permettant ainsi d'alléger les charges des locataires.

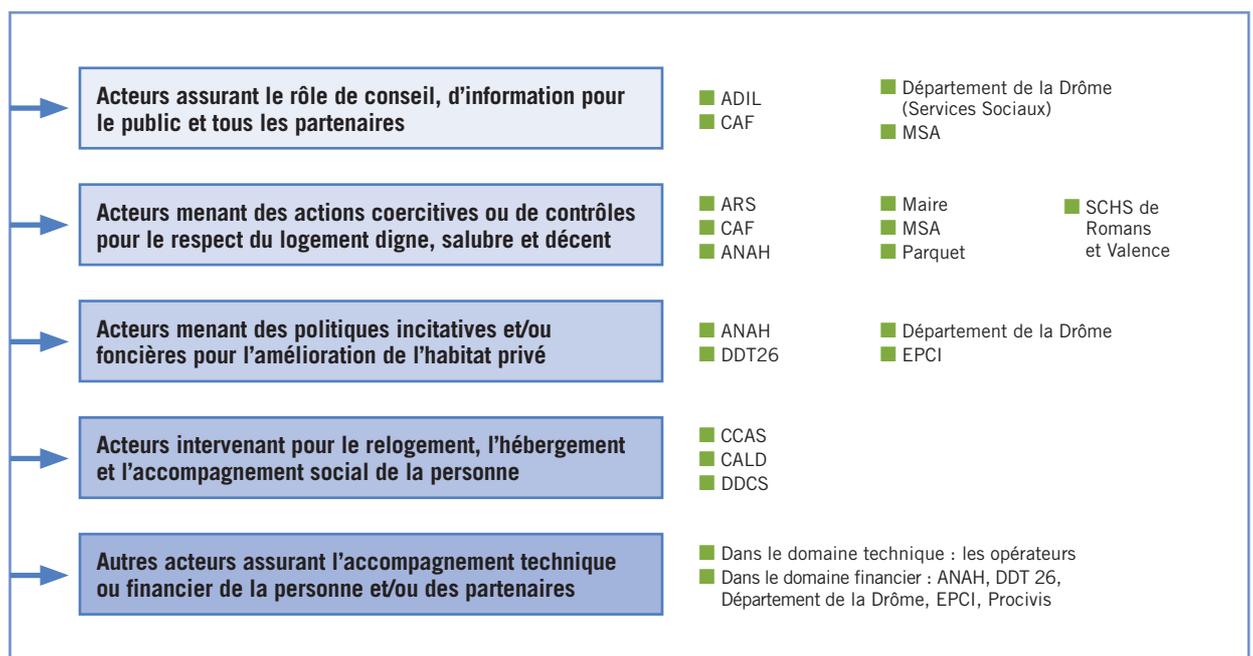


## → Partenaires de la lutte contre l'habitat indigne dans la Drôme



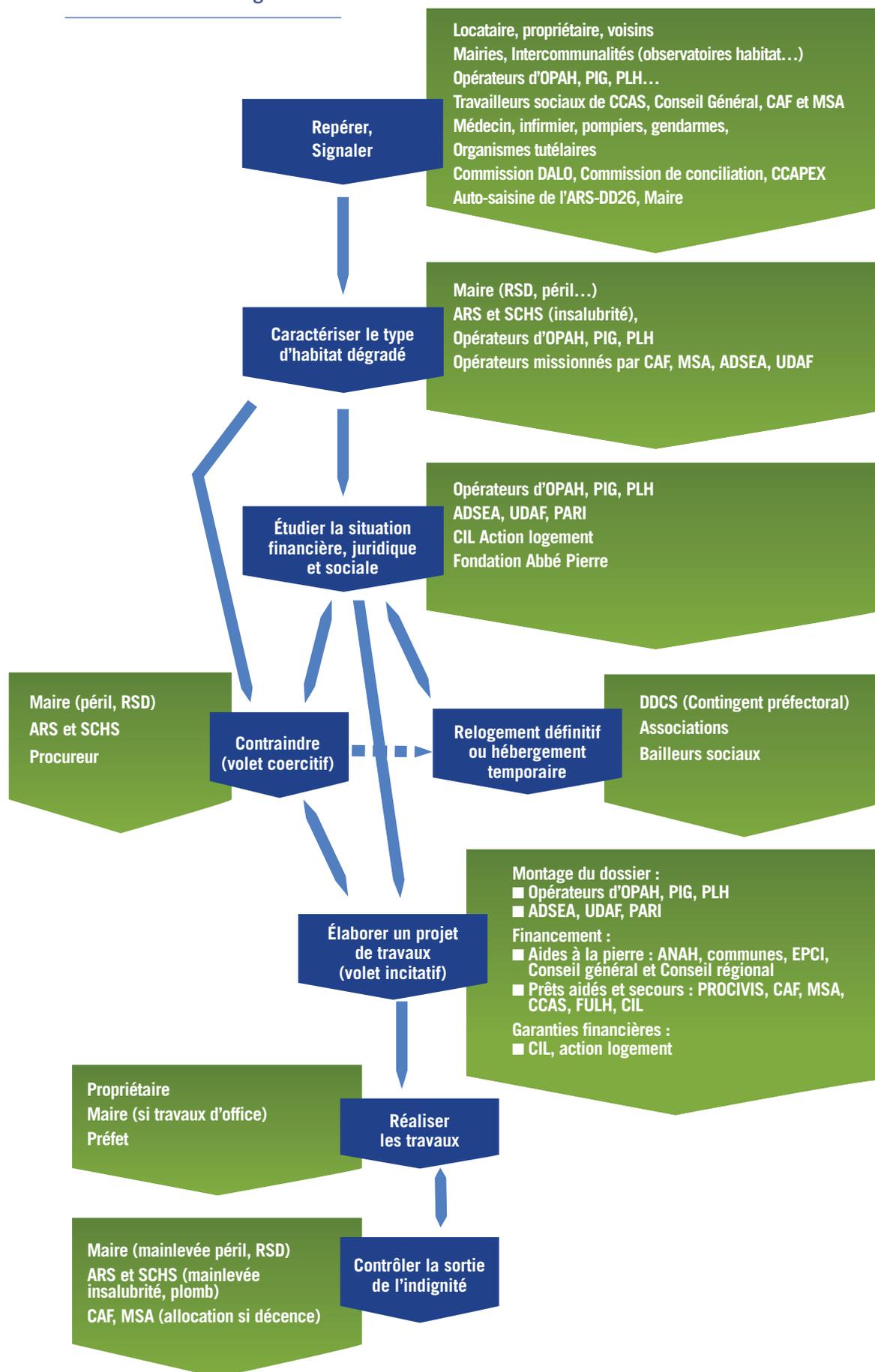
De nombreux partenaires interviennent ou peuvent intervenir dans la Lutte contre l'habitat indigne (LHI). Ces acteurs, dont les modes opératoires diffèrent, concourent tous à l'amélioration de l'habitat dégradé tout en répondant à des enjeux spécifiques. Ce sont les mesures de police administrative et les actions incitatives comme les financements qui constituent les interventions les plus appliquées pour le traitement d'une situation d'habitat indigne.

Les opérations d'aménagement foncier permettent également un traitement plus élargi. De même, le champ du code civil, des lois relatives aux rapports locatifs et du droit des occupants constituent des éléments clef pris en compte dans le traitement. Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (cf. p. 11 le PDLHI) participe à la mutualisation des compétences de tous les partenaires et assure une gestion coordonnée de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.



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

Accompagnement social - Médiation



Accompagnement technique, juridique, et financier - Médiation



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

<b>Fiche 1</b>	Association départementale d'information sur le logement (ADIL) ..... p 17
<b>Fiche 2</b>	Agence nationale de l'habitat (ANAH) ..... p 19
<b>Fiche 3</b>	Agence régionale de santé Rhône-Alpes/ Délégation de la Drôme (ARS)..... p 21
<b>Fiche 4</b>	Caisse d'allocations familiales (CAF) ..... p 23
<b>Fiche 5</b>	Centre communal d'action sociale (CCAS) ..... p 25
<b>Fiche 6</b>	CIL Action logement (Entreprises-Habitat) ..... p 27
<b>Fiche 7</b>	Communes, intercommunalités et maires ..... p 29
<b>Fiche 8</b>	Conseil général de la Drôme ..... p 31
<b>Fiche 9</b>	Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) ..... p 33
<b>Fiche 10</b>	Direction départementale des territoires (DDT) ..... p 35
<b>Fiche 11</b>	Mutualité sociale agricole (MSA) ..... p 37
<b>Fiche 12</b>	Opérateurs d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ..... p 39
<b>Fiche 13</b>	Opérateur de Programme d'intérêt général (PIG) ..... p 41
<b>Fiche 14</b>	Procureur Ministère de la Justice..... p 43
<b>Fiche 15</b>	Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP- PROCIVIS) Vallée du Rhône ..... p 45

# Association départementale d'information sur le logement - Drôme (ADIL 26)

## → ADIL 26



Association départementale d'information sur le logement intervient pour

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs publics ou privés

Accompagner les propriétaires occupants

Autre : Formation/conseils juridiques

## Missions

Association loi 1901, créée en 1972, l'association départementale d'information sur le logement (ADIL 26) est régie par la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000.

Elle exerce 3 activités :

- l'information sur le logement des particuliers, indépendante, gratuite et personnalisée à Valence et dans son réseau de permanences,
- l'information et l'accompagnement de projets dans le domaine de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables,
- l'observation des besoins et du marché de l'habitat.



## Informations

### Permanence ressource pour les partenaires

Dominique Charrin, conseillère juriste, du mardi au vendredi (mercredi non disponible).



## Coordonnées

- **L'association départementale d'information sur le logement - Drôme (ADIL 26)**

44 rue Faventines

26010 Valence

Tél. : 04 75 79 04 04

adil26@dromenet.org

[www.adil.dromenet.org](http://www.adil.dromenet.org)

- **Permanence dans les communes :**

Buis-les-Baronnies, Crest, Die, Dieulefit, Grignan, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme, Montélimar, Nyons, Pierrelatte, Romans-sur-Isère, Saint Jean en Royans, Saint-Paul-trois-Châteaux, Saint Rambert d'Albon, Saint Vallier, Tain l'hermitage, Taulignan.

Toutes les informations sur les permanences sont accessibles sur le site [www.adil.dromenet.org](http://www.adil.dromenet.org)

## Modalités d'intervention

### → L'information et orientation du grand public : locataires, propriétaires occupants et bailleurs privés

#### L'information et l'accès aux droits

Les informations sont relatives aux aspects juridiques comme les relations ou les obligations des locataires et propriétaires, mais aussi techniques comme l'achat d'un terrain, la conception de sa maison, les techniques d'isolation et de basse consommation énergétique... L'ADIL informe également sur les aspects financiers comme les aides existantes suivant la situation du demandeur : plafonds de ressources, commune du bien, état et âge du bien... Concernant la lutte contre l'habitat dégradé, l'ADIL s'inscrit dans l'accompagnement de la recherche de solutions amiables entre parties. Elle facilite l'accès aux droits de tous les usagers (locataires, propriétaires et bailleurs) qui rencontrent des problèmes d'insalubrité, de péril ou de non-respect des normes de décence.

#### L'action auprès du locataire

L'ADIL informe le locataire de ses droits et de ses obligations et également des obligations du propriétaire. Elle fait connaître au locataire les aides disponibles pour le bailleur pour la réalisation des travaux d'amélioration du logement.

L'ADIL oriente le locataire à signaler la situation auprès du service concerné et en fonction de la nature des désordres de son habitat.

#### L'action auprès du propriétaire

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

**Bailleur** : l'ADIL l'informe des conditions d'obtention des subventions disponibles. Elle propose au propriétaire de prendre contact avec l'opérateur au titre de leur possible mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage des particuliers.

**Occupant** : l'ADIL lui transmet les mêmes informations avec les conditions réservées aux propriétaires occupants. Les personnes qui n'ont pas de possibilité d'accès au circuit bancaire classique sont signalées et peuvent dans certain cas bénéficier d'un prêt PROCIVIS.

#### L'appui et l'information des partenaires

L'ADIL 26 met à disposition des partenaires, les informations relatives aux évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles concernant l'habitat. Les acteurs locaux peuvent solliciter l'ADIL pour la réalisation d'une expertise juridique des questions relevant du traitement de l'habitat indigne.

L'ADIL26 est partenaire de diverses instances, PDALPD, en particulier pour la charte de prévention des expulsions, CLH (Commission locale de l'habitat)...

#### Formation des professionnels

Pour les volets juridiques relatifs à l'habitat depuis 2010, l'ADIL 26 dispense des formations et des rencontres thématiques traitant de thèmes juridiques liés à l'habitat auprès des travailleurs sociaux, techniciens de l'habitat, des collectivités... souvent en binôme avec des acteurs départementaux.

#### L'observation de l'habitat

Dans le cadre de sa mission d'observation, l'ADIL 26 suit des indicateurs statistiques et réalise des analyses et tableau de bord sur le thème de la précarité et du logement, sur l'état de l'habitat, sur les actions conduites par différents partenaires et les résultats de divers dispositifs (PDALPD, Plan local d'urbanisme (PLU)... , Fonds unique logement habitat (FULH)...).

# Agence nationale de l'habitat (ANAH)

## → ANAH



Agence nationale de l'habitat intervient pour

Améliorer le logement : financièrement

Assister la maîtrise d'ouvrage et attribuer des subventions dans le cadre des OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat) et des PIG (Programme d'Intérêt Général)

## Missions

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH), organisme public sous tutelle du ministère du logement, existe depuis 1970. Les délégations locales de l'ANAH, sont présentes dans chaque département. Elles intègrent du personnel de la Direction départementale des territoires.



Dans la Drôme, le délégué local de l'ANAH, est le préfet, l'adjoint du délégué local est le directeur départemental des territoires. 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. En 2013, les objectifs prioritaires de l'agence sont :

- la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'aide aux propriétaires occupants modestes, permettant notamment de lutter contre la précarité énergétique ;
- l'amélioration de la performance énergétique des logements ;
- le développement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés (conventionnés) destinés aux personnes à revenus modestes ;
- l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées ou en situation de handicap) ;
- humanisation des centres d'hébergement (mise aux normes, travaux de réhabilitation...).

Pour assurer ces missions, l'ANAH, reçoit 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 15 ans, logements qu'ils occupent - s'ils remplissent les conditions de ressources définies - ou qu'ils louent. Ces subventions correspondent aux aides accordées par l'État dans le cadre des aides à la pierre.

L'ANAH joue également un rôle essentiel auprès des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en finançant la mise en œuvre (animation, action des opérateurs, ingénierie) des opérations programmées en matière d'habitat : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou Programme d'intérêt général (PIG).



## Informations

### Personne ressource

**Martine BROUT** - Responsable de l'unité ANAH à la Direction départementale des territoires (DDT)  
martine.brout@drome.gouv.fr

### Participation aux instances

- PDLHI
- PDALPD
- OPAH/PIG
- CLAH

### Réseaux d'acteurs

- Collectivités territoriales maîtres d'ouvrage d'une OPAH sur leur territoire (en 2013).
- Opérateurs des OPAH et des PIG : CALD ; URBANIS et Groupement DECAUVILLE.
- ADIL
- Représentants des propriétaires bailleurs et des locataires
- Associations à caractère social (Habitat-Humanisme, Restos du cœur...)
- Professionnels du bâtiment (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises (CAPEB), Fédération française du Bâtiment)



## Coordonnées

Agence nationale de l'habitat

Délégation locale de la Drôme

DDT

4 Place Laennec

BP 1013

26015 Valence Cedex

Tél. : 04 81 66 82 45

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

## Modalités d'intervention

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

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

Dans la Drôme, la délégation départementale de l'ANAH assure l'instruction des dossiers de demande de subvention en vue de leur étude par la Commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH).

Les taux de subvention sont fixés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) au niveau local en fonction des contraintes réglementaires fixées par l'Agence au niveau national. Ces aides sont complétées par les aides du Département et celles 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 leur logement au moins 6 ans,
- aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à conventionner leur logement pour une durée d'au moins 12 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 loyer ont été établis localement par les CLAH en fonction des loyers de marché et à partir d'une instruction du 31 décembre 2007. Ces plafonds sont réactualisés tous les ans selon les prescriptions de circulaires annuelles.

L'ANAH participe activement à travers ses financements à la lutte contre l'habitat indigne dans le département. Cette mission est devenue une priorité pour l'agence depuis 2011. Des subventions sont attribuées pour les travaux permettant de remédier à des situations d'insalubrité, de péril ou de saturnisme lié à la présence de peinture au plomb. Le caractère insalubre du logement est déterminé par un arrêté préfectoral d'insalubrité ou sur la base d'une grille de dégradation du logement remplie par un opérateur lors d'une visite.

#### Instruction des dossiers de demande de subvention

Les dossiers parviennent à la délégation par les opérateurs présents sur le territoire.

- lorsqu'un territoire est couvert par une OPAH, les dossiers transitent par l'opérateur qui en assure le volet technique et administratif (URBANIS, CALD, Groupement DECAUVILLE) et qui pré-instruit le dossier et le transmet à l'ANAH. L'opérateur peut assurer également un accompagnement social de l'occupant (PIG, LHI ou OPAH) ;
- en dehors des opérations d'amélioration de l'habitat ou du PIG drômois, les opérateurs peuvent réaliser de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des particuliers qui le souhaitent.

L'instruction de ces dossiers est effectuée par la délégation de l'ANAH en vue de leur examen en CLAH. Elle consiste en une vérification administrative, technique et financière, au travers de la cohérence des travaux prévus.

À 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, après contrôle de leur réalisation par les opérateurs, et vérification des conditions de location pour les dossiers des bailleurs, l'ANAH verse le montant de la subvention au propriétaire.

Dans certaines situations, les instructeurs de la délégation de l'ANAH se rendent sur les chantiers "à enjeux" (complexité technique et/ou social, engagement financier important, insalubrité...).

#### Conditions d'attribution des subventions aux communes réalisant 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. La commune peut percevoir la subvention (après avis de la CLAH) et procède au recouvrement du montant des travaux auprès du propriétaire. Dans tous les cas, elle conserve la subvention de l'ANAH.

### → Promotion et soutien des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le territoire : soutien du repérage de l'habitat indigne

La délégation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) soutient les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour l'assistance à la mise en œuvre d'opérations programmées. Dans tous les cas et depuis 2002, l'octroi d'une subvention pour la mise en œuvre d'une opération programmée est conditionné par 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 obligation. Il en est de même pour les dispositifs de suivi-animation qui intègrent un volet habitat indigne. L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a édité un "référentiel ingénierie" à destination des maîtres d'ouvrages des opérations d'amélioration de l'habitat. La délégation est également gestionnaire du logiciel Parc privé potentiellement indigne (PPPI), base de données territorialisée relative au parc privé indigne.

# Agence régionale de santé Rhône-Alpes, Délégation départementale de la Drôme (ARS)

## → ARS



L'Agence régionale de santé Rhône-Alpes, Délégation départementale de la Drôme intervient pour

Améliorer le logement par procédure réglementaire

Autre : Missions de prévention et de promotion de la santé

Coordination des services de l'état et SCHS dans les procédures d'insalubrité

Coanimer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Animation du Comité plomb



### Coordonnées

Agence régionale de santé Rhône-Alpes  
Délégation départementale de la Drôme  
Service Environnement et santé  
13, avenue Maurice Faure  
BP 1126  
26011 Valence cedex  
Tél. : 04 75 79 71 60  
Fax : 04 75 79 71 76  
[www.ars.rhonealpes.sante.fr](http://www.ars.rhonealpes.sante.fr)

## Missions

L'Agence régionale de santé (ARS) a pour mission de mettre en place la politique de santé dans la région dans les champs de la prévention et promotion de la santé, de l'offre de soins et de l'accompagnement médico-social.

Le service Environnement et santé de la Délégation de la Drôme a pour missions d'identifier et réduire les risques pour la santé liés à des facteurs environnementaux.

Les risques sanitaires liés à la qualité de l'habitat sont multiples comme l'insalubrité, la présence de peintures au plomb, la pollution de l'air intérieur notamment par le monoxyde de carbone ou encore la présence d'amiante, les légionnelles, le radon... Cela peut entraîner des risques pour la santé des occupants mais également pour celle des professionnels du bâtiment, en ce qui concerne l'amiante ou le plomb.

Le service Environnement et santé de l'ARS a pour mission la résorption de l'habitat insalubre et du risque de saturnisme lié au plomb dans le département de la Drôme. Le service est chargé de l'application du pouvoir de police administrative du préfet, fondé sur le Code de la santé publique (CSP). Il peut intervenir pour mettre fin aux désordres constatés suite au signalement des particuliers ou des professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire. En outre, l'ARS est un acteur de la coordination des différents partenaires. Elle assure à ce titre la coanimation du PDLHI, l'animation du Comité plomb, le copilotage du PIG-LHI et participe au suivi du PDALPD.

L'ARS réalise des actions de prévention et promotion de la santé, des actions de sensibilisation vers des publics ciblés en appui aux collectivités territoriales. Elle apporte une contribution au repérage et à la surveillance de l'habitat indigne.



## Informations

### Personnes ressources

Corinne CHANTEPERDRIX,  
Thierry BONTHOUX - Réfèrent habitat  
Drôme centre-Royans-Vercors

Julie SERVIEN-REY - Réfèrent habitat  
Drôme Nord et Sud

Sabine BANC - Référente CO et qualité de  
l'air intérieur et légionelles  
[ars-dt26-environnement-sante@ars.sante.fr](mailto:ars-dt26-environnement-sante@ars.sante.fr)

### Participation aux instances

- Coanimation du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- Animation du Comité plomb
- Participation au suivi d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme d'intérêt général (PIG), Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

### Réseaux d'acteurs

- Direction départementale des territoires (DDT), Direction départementale de la cohésion sociale de la Drôme (DDCS 26)
- Conseil général de la Drôme
- Maires des communes de la Drôme et Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de Romans et Valence
- Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)
- Opérateurs : CALD, Groupement Decauville, Urbanis,
- Travailleurs sociaux du Conseil général, des communes et d'intercommunalités
- Comité plomb

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

- Cellule de veille et d'alerte, Médecin inspecteur de santé publique.

## Modalités d'intervention

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

#### Procédures liées à l'habitat insalubre

L'Agence régionale de santé instruit les dossiers qui relèvent de l'insalubrité en application du Code de la santé publique sur le département (excepté pour Valence et Romans où les SCHS ont délégation). Lors du signalement d'un logement insalubre, une première étape consiste à préciser les désordres du logement pour l'orientation de la plainte :

- les désordres légers relèvent de la compétence des Maires (en application du Règlement sanitaire départemental),
- le non respect des critères de décence du logement peut être apprécié par la commission de conciliation de la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) ou au civil par le Tribunal d'instance de Valence,
- les désordres les plus lourds mettant en danger la santé des occupants relèvent d'une procédure d'insalubrité instruite par l'ARS.

Dans ce cas, les référents habitat de l'ARS réalisent une enquête habitat. Un diagnostic technique et une étude économique globale sont réalisés par un technicien de la DDT.

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

L'arrêté d'insalubrité remédiable pourra être levé 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 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 l'ARS sous forme de procès-verbaux.

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

L'ARS est compétente sur l'ensemble du département (excepté pour Valence et Romans où les SCHS ont délégation pour le risque lié à la présence de plomb dans l'habitat). Elle 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 l'ARS,
- 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 de saturnisme 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 inaccessibles les peintures au plomb. Ils 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 l'ARS.

Un comité plomb, constitué de l'Agence régionale de santé (ARS), des Services communaux d'hygiène et de sécurité (SCHS) de Romans et Valence, de la Direction départementale des territoires (DDT) se réunit pour une gestion harmonisée des situations et également des actions de prévention visant à améliorer le dépistage, le diagnostic et à sensibiliser les professionnels et le grand public.



### → Prévention par la sensibilisation

#### Du public

Afin d'assurer la promotion de la santé, l'ARS 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, de légionelles ou encore le monoxyde de carbone. Elle participe également à la réalisation de supports spécifiques destinés aux professionnels, en particulier ceux travaillant dans le domaine du bâtiment.

#### Des partenaires intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne

Des journées de sensibilisation ont été assurées auprès des maires et référents habitat des collectivités locales, sur leur rôle en matière de repérage, de signalement et de traitement des logements indignes.

# Caisse d'allocations familiales (CAF)

## → CAF



Caisse d'allocations familiales intervient pour

Améliorer le logement par aide financière

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs

## Missions

Branche famille de la sécurité sociale, acteur majeur de la politique familiale, la Caisse d'allocations familiales (CAF) aide les familles dans leur vie quotidienne (éducation, accueil des enfants, logement, loisirs) et assure également le versement de minima sociaux au plus démunis.

La Caisse d'allocations familiales (CAF) verse des prestations familiales et sociales et contribue au développement d'équipements collectifs, au suivi et au conseil des familles.

La dernière convention d'objectif et de gestion, signée par la Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) et l'État réaffirme l'engagement de la Caisse d'allocations familiales (CAF) dans sa mission d'accompagnement des familles dans leurs relations avec l'environnement, tout en favorisant les conditions d'accès au logement et un cadre de vie de qualité.

En matière de logement, le service rendu correspond d'abord au versement des aides personnelles légales qui solvabilise les familles. C'est à partir de ce service que la Caf peut développer des services complémentaires en action sociale quand il s'agit de contribuer à lutter contre les expulsions ou le logement indécent.



## Informations

### Personne ressource

**Agnès ISSARTEL** - Responsable  
Pôle logement, Service Pôle logement  
[agnes.issartel@cafvalence.cnafmail.fr](mailto:agnes.issartel@cafvalence.cnafmail.fr)

### Participation aux instances

- PDALPD
- OPAH
- PIG LHI
- FULH
- CCAPEX
- PDLHI

### Réseaux d'acteurs

- DDT
- DDCCS
- Département
- CALD
- OPAH
- Entreprise et Habitat
- Bailleurs sociaux
- ADIL
- ARS
- SCHS de Valence et Romans



## Coordonnées

Caisse d'allocations familiales de la Drôme  
10 rue Marcel Barbu  
26023 Valence  
Tél. : 08 10 25 26 10  
Fax : 04 75 75 59 09  
[Pole-logement@cafvalence.cnafmail.fr](mailto:Pole-logement@cafvalence.cnafmail.fr)  
[www.caf.fr](http://www.caf.fr)

## Modalités d'intervention

### → Prestations logement

La CAF verse des aides au logement : l'Aide personnalisée au logement (APL), l'Aide au logement à caractère social (ALS) et l'Aide au logement à caractère familial (ALF).

L'aide au logement est due au titre de la résidence principale à l'allocataire qui :

- paie un loyer ou des charges d'accès à la propriété,
- habite un logement répondant à des conditions minimales de décence et de peuplement.

Sur la demande d'aide au logement, l'allocataire atteste sur l'honneur habiter un logement décent.

Les signalements de suspicion d'indécence, provenant des contrôleurs de la CAF, des travailleurs sociaux, des allocataires... sont recensés au pôle logement de la CAF.

Un courrier de demande d'autorisation d'intervention pour établir un diagnostic de décence et une fiche d'auto diagnostic sont envoyés à l'allocataire.

À réception de l'autorisation du locataire, le contrôle de décence du logement est demandé aux opérateurs conventionnés selon le territoire concerné (CALD).

L'opérateur effectue alors un diagnostic social et économique de la famille, puis un diagnostic technique de décence du logement avec le locataire et rencontre également le propriétaire.

L'opérateur communique son diagnostic de décence au locataire, au propriétaire et à la CAF.

#### Si le logement n'est pas décent :

##### • La Caisse d'allocations familiales (CAF)

- cesse de verser l'aide au logement au propriétaire (si tiers payant) pour la verser au locataire,
- adresse un courrier au bailleur pour l'informer de l'arrêt du versement de l'aide au logement (si tiers payant) et de ses obligations à effectuer les travaux dans le logement,

- adresse un courrier au locataire pour l'informer du versement de l'aide au logement et de son obligation à effectuer les démarches juridiques nécessaires auprès du propriétaire, si ce dernier n'engage pas les travaux, afin de poursuivre le versement de l'aide au logement au-delà de 6 mois.

##### • L'opérateur mandaté propose en fonction de la situation

- au locataire un accompagnement social, une aide aux démarches juridiques à l'encontre du propriétaire, une médiation avec le propriétaire...
- au propriétaire, une aide portant sur la faisabilité technique et financière des travaux, une mise en œuvre et un suivi de la réalisation de ces travaux...

Dans tous les cas, la démarche amiable est privilégiée dans le seul but de loger les allocataires dans un logement décent, voire confortable.

L'opérateur tient informé la CAF, de l'évolution de chaque dossier jusqu'à la remise en conformité des logements.

En cas de suspicion d'insalubrité, l'opérateur avise l'ARS et la DDT.

#### Si le logement est insalubre ou fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité :

- L'aide au logement cesse d'être versée au propriétaire en tiers payant sans pour autant être versée au locataire, puisque les conditions de versement de l'aide au logement ne sont plus remplies, le locataire n'est plus tenu de payer un loyer et doit être relogé par le propriétaire si l'arrêté d'insalubrité le prévoit.

Le partenariat entre les différents acteurs permet une coordination des interventions tout en respectant le champ d'intervention de chacun ainsi que la mise en cohérence des actions pour la lutte contre le logement indigne.

### → Aides financières

- Prêt amélioration de l'habitat aux allocataires locataires ou propriétaires sous conditions.

La CAF intervient, sous forme de prêt pour l'amélioration des conditions d'habitabilité (réparation, assainissement, remise en état de pièces inutilisées, agrandissement, isolation thermique...)

Ce prêt peut couvrir 80 % des travaux dans la limite de 1 067,14 euros et son taux d'intérêt est de 1 %.

- Un prêt social complémentaire peut être accordé sous conditions.

Ce prêt d'un montant de 1 070 euros sans intérêt peut se cumuler avec le précédent dans la limite de 80 % des frais engagés.

Le CALD a signé une convention avec la CAF et à ce titre est mandaté pour informer les allocataires et constituer les dossiers pour ces deux aides financières.

La CAF co-finance également le Fonds unique logement et habitat (FULH) et participe aux commissions d'attribution des aides.

## Centre communal d'action sociale (CCAS)

### → CCAS

Centre communal d'action sociale intervient pour

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires occupants

### Missions

L'organisation, les attributions et le fonctionnement des Centres communaux d'action sociale sont prévus par les dispositions du code de la famille et de l'aide sociale. Le Centre communal d'action sociale (CCAS) est un établissement public géré par un conseil d'administration et présidé par le Maire.



Les axes d'intervention des CCAS sont définis pour chaque conseil d'administration dans les secteurs en relation avec l'aide aux personnes :

- il reçoit, informe et oriente le public dans le cadre de la prévention sociale, et notamment dans différentes démarches qu'il rencontre : logement inadapté ou dégradé, expulsion, difficultés financières, handicap...
- il reçoit et instruit les demandes de logement social pour le compte de la Ville et de la Préfecture ;
- il instruit les demandes d'aides pour le compte de l'État, du département (aides légales) et de la commune (aides facultatives) ;
- il gère et organise de nombreux services à destination des personnes âgées et handicapées : petit dépannage, téléalarme, portage de repas à domicile, portages de livres à domicile, Proxibus, Service de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées et handicapées (SSIAD).



### Coordonnées

- Union départementale des Centres communaux d'action sociale de la Drôme  
15, rue jonchère  
26000 Valence  
Tél. : 04 75 79 21 67
- CCAS (Centre communaux d'action sociale) des communes de la Drôme



### Informations

#### Participation aux instances

Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

#### Réseaux d'acteurs

- Conseil général
- SCHS de Romans et Valence
- CAF
- ADIL
- ANAH
- SCHS

## Modalités d'intervention



Ce sont les travailleurs sociaux qui, au cours des suivis sociaux qu'ils mènent, peuvent repérer des situations relevant de l'habitat dégradé lors de visites à domicile ou d'entretiens avec des occupants.

Il n'est pas du ressort des travailleurs sociaux de définir de quel type d'habitat dégradé relève un logement. Les travailleurs sociaux travaillent ainsi étroitement avec le SCHS lorsqu'il existe (Romans et Valence) ou l'opérateur d'OPAH ou de PIG. Il signale à ce dernier tout désordre constaté afin qu'une visite soit réalisée le cas échéant.

Leurs actions varient selon le degré de dégradation constaté soit :

- **Pour les locataires** : ils les accompagnent dans leurs démarches auprès du propriétaire. Si nécessaire et selon la situation, il les oriente vers l'ADIL en cas de conflit locataire/propriétaire, vers l'opérateur du PIG-LHI (pour un diagnostic technique et une prise en charge sociale et financière), vers la DDCS pour un recours devant la commission du DALO, ou vers l'ARS en cas de suspicion d'insalubrité.
- **Pour les propriétaires occupants** : ils les orientent vers les partenaires qui peuvent les renseigner ou participer au financement de l'amélioration de l'état de leur logement : opérateur d'OPAH ou de PIG, ANAH...

Le personnel de certains CCAS a bénéficié d'une information afin de faire connaître les procédures rattachées aux différents désordres de l'habitat et le rôle à tenir pour le travailleur social.

# Comité interprofessionnel du logement (CIL Action Logement)

## → CIL Action Logement



Entreprises-Habitat intervient pour

Assurer l'accompagnement financier

## Missions

Les Comités interprofessionnels du logement (CIL) "Action Logement" sont les seuls à être habilités à collecter et à gérer la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Ces Comités interprofessionnels du logement (CIL) sont des associations loi 1901 et sont gérés paritairement par les partenaires sociaux. Institués en

1953, les entreprises du secteur privé non agricole devaient consacrer 1 % de leur masse salariale, au financement de la résidence principale de leurs 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 pour autant été substantiellement allégée, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée par les entreprises, 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 versées par les entreprises au titre de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), les 2/3 sont affectés par l'État au financement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Un regroupement des Comités interprofessionnels du logement (CIL) 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

### Entreprises Habitat

- 63 avenue Gambetta  
26000 Valence  
Tél. : 04 26 60 60 32  
Fax : 04 75 55 05 44  
valence@entrepriseshabitat.com
- 33 Rue Jacquemart  
26100 Romans  
Tél. : 04 75 70 79 81  
Fax : 04 75 70 79 84  
valence@entrepriseshabitat.com
- Permanence Montélimar  
Boulevard Albert Lebrun  
Quartier le Petit Pelican  
26200 Montélimar  
[www.entrepriseshabitat.com](http://www.entrepriseshabitat.com)



## Informations

### Personne ressource

**Christophe MASSARDIER** - Directeur territorial Vallée du Rhône (Drôme-Ardèche)  
[christophe.massardier@entrepriseshabitat.com](mailto:christophe.massardier@entrepriseshabitat.com)

### Réseaux d'acteurs

- ADIL
- ANAH, DDT
- Bailleurs sociaux

- Opérateurs CALD, Gpt DECAUVILLE, URBANIS
- Travailleurs sociaux du Conseil général et des communes (CCAS)
- SACICAP (Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété) – PROCIVIS Vallée du Rhône

## Modalités d'intervention

### → Entreprises-Habitat propose 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 pour les salariés d'entreprises adhérentes à Entreprises-Habitat
- 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'État 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 au logement (APL) déduite)
- Les CIL (Comité interprofessionnel du logement) financent le dispositif 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 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 Garantie des risques locatifs (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 dégradation immobilière causées par le locataire (7 700 € pour les logements loués nus et 3 500 € pour les meublés, déduction faite de la franchise équivalent à un mois de loyer hors charge). Les CIL prennent en charge le traitement social de la situation en cas de sinistre. À 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 la Drôme 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 consiste à faciliter l'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 l'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 la Drôme.

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

## Maires, communes et intercommunalités

### → Maires, communes et intercommunalités

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

### Missions

Les communes ont une compétence en matière de réalisation des logements locatifs sociaux et d'aide économique et sociale. De même, les intercommunalités (communautés de communes et d'agglomérations) peuvent exercer des compétences en matière de politique du logement : réalisation d'un Plan local de l'habitat (PLH), maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Les collectivités contribuent ainsi à la résorption de l'habitat indigne et indécent et à la lutte contre la précarité énergétique.

Les maires exercent des pouvoirs de polices spéciales, non déléguables, de salubrité et de sécurité publique. Ils interviennent à ce titre pour constater les désordres du logement et mener des actions incitatives et coercitives à l'égard des propriétaires pour y mettre fin.

Lorsque les désordres du logement sont lourds et relèvent de l'insalubrité, le Maire transmet le signalement à l'ARS afin qu'une procédure d'insalubrité soit engagée.



### Coordonnées

- **Association des Maires de la Drôme**  
Iles Girodet  
26500 Bourg-lès-Valence  
Tél. 04 75 83 05 51  
[www.mairesdeladrome.fr](http://www.mairesdeladrome.fr)
- **SCHS de Valence**  
Direction santé familles environnement  
Place de l'hôtel de ville  
26000 Valence  
Tél. : 04 75 79 22 11
- **SCHS de Romans**  
Direction de l'aménagement urbain  
Place Jules Nadi  
26102 Romans-sur-Isère cedex  
Tél. 04 75 71 37 38



### Informations

#### Personne ressource

Maires des communes de la Drôme  
Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de Valence et Romans

#### Réseaux d'acteurs

- Association des Maires de la Drôme
- ARS
- ANAH

## Modalités d'intervention

### → 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 Code général des collectivités territoriales (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.

### → 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, L1421-4 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)**. Les mesures prescrites doivent être motivées et proportionnées aux faits constatés : rappel de la réglementation avec prescription de travaux et définition de délais, mise en demeure par courrier ou arrêté municipal...
- **La procédure de péril ordinaire** (L.511-2 du Code de la Construction de l'habitation (CCH)) : pour imposer des travaux sur des immeubles menaçant ruine, le maire peut édicter un arrêté.
- **Les procédures de péril ordinaire et imminent** (L.511-2 et L.511-3 du CCH) : pour imposer des travaux sur des immeubles menaçant ruine, le maire peut édicter un arrêté de mise en demeure, en respectant le "contradictoire" (information du propriétaire sur le projet d'arrêté). Un arrêté de péril imminent doit être pris pour faire cesser un danger grave et imminent pour la sécurité du fait de l'atteinte à la solidité d'un l'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 Établissements recevant du public (ERP) utilisés aux fins d'hébergements** (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 peut 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, péril imminent et ceux portant sur la sécurité des Établissements recevant du public (ERP). Elle est réalisée au nom de l'État pour d'autres procédures (arrêtés d'insalubrité réparable, danger immédiat ou sanitaire ponctuel, etc.). À défaut, l'État prend en charge ces mesures d'exécution d'office (**Voir la fiche n°10**).

### → Services communaux d'hygiène et de santé SCHS

Les communes de Valence ou Romans disposant d'un Service communal d'hygiène et de santé (SCHS), ces services disposent des mêmes prérogatives que l'Agence régionale de santé (ARS) pour les procédures d'insalubrité (**Voir la fiche n°3**).



# Le Département

## → LE DÉPARTEMENT



Le Département de la Drôme intervient pour

Améliorer le logement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires bailleurs

Autre : financement des OPAH et du programme de lutte contre la précarité énergétique



### Coordonnées

#### Département de la Drôme

Hôtel du département  
Direction des politiques territoriales  
Service habitat et urbanisme  
26 avenue du Président E. Herriot  
26026 Valence Cedex 9  
Et

Département de la Drôme  
Hôtel du département  
Direction des solidarités  
Direction insertion-logement  
13, avenue Maurice Faure  
BP 1132  
26011 Valence Cedex 9

## Missions

Le Conseil général consacre plus de 44 % de son budget global à la santé et aux solidarités : aides à la personne, au logement, au travail, mais aussi l'accès à l'éducation, à la culture, au sport, aux transports...

Le logement est une priorité qui s'inscrit en complément des politiques d'accompagnement des publics fragiles. Le Département mobilise l'ensemble des acteurs publics et privés pour construire le plus de logements abordables. L'objectif affiché : financer 650 logements locatifs sociaux par an dont 165 Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Deux directions du Conseil général sont en charge de la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne : la direction des Politiques territoriales / service habitat et urbanisme, chargées du financement des opérations et la direction des solidarités, chargée du volet social des interventions.



## Informations

### Personnes ressources

Françoise NOIR - Direction des politiques territoriales - Tél. : 04 75 79 27 68

Antoine BIRCKEL - Direction des solidarités - Tél. : 04 75 79 70 52

### Adjoints logement des commissions locales de l'habitat :

Dôme des collines Royans-Vercors  
Sandrine COULON - Tél. : 04 75 70 88 63

Grand valentinois  
Huguette DESCHAMPS-BRUNY  
Tél. : 04 75 82 43 82

Vallée de la Drôme  
Simone CORNILLON - Tél. : 04 75 76 81 21

Bassin montilien  
Dominique RYSIEWICZ  
Tél. : 04 75 00 07 89

Tricastin Baronnies  
Dominique RYSIEWICZ - 04 75 28 24 23

### Participation aux instances

- PDALPD
- PIG
- PDLHI
- Commission DALO
- FULH

### Réseaux d'acteurs

- DDT, DDCS 26
- Conseil général
- Maires des communes de la Drôme et SCHS de Romans et Valence
- CAF, MSA
- Opérateurs
- Travailleurs sociaux du Conseil général, des communes et d'intercommunalités

## Modalités d'intervention

### → Direction des politiques territoriales/Service habitat et urbanisme

#### Les aides aux propriétaires bailleurs

L'aide au parc locatif privé du Département a vocation à favoriser la création d'un parc à loyers et charges maîtrisés, complémentaire du parc locatif social public.

Ce parc a notamment vocation à être présent dans des périmètres où les bailleurs sociaux publics sont difficilement mobilisables malgré un besoin de logements locatifs repéré. Seuls sont aidés les logements locatifs conventionnés au titre du logement social subventionnés par l'ANAH dans le cadre d'un dispositif d'animation (PIG, OPAH ou PST).

Pour le parc locatif, compte tenu des priorités retenues par l'ANAH, le Département retient les axes suivants :

- accompagnement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, en cohérence notamment avec l'animation du dispositif financé par la Direction des solidarités, et création d'un parc locatif privé de qualité,
- financement des logements PST (logements très sociaux du parc privé) qui sont un axe fort du PDALPD,
- financement de l'accessibilité des logements locatifs privés en complément d'une réhabilitation faite au titre d'un des 2 points mentionnés ci-dessus. Ces financements sont conditionnés par l'inscription des logements au fichier départemental ADALOGIS.

#### L'aide aux propriétaires occupants

Elle concerne des publics dont les ressources permettent très difficilement de faire face aux besoins de travaux d'amélioration de leur habitat, souvent âgés.

Au-delà des préoccupations de santé publique et de solidarité, le maintien à leur domicile de ces personnes dans des conditions adaptées représente un triple enjeu pour le Département :

- en cas de difficultés pour faire face à leur facture énergétique, ces bénéficiaires sollicitent le FULH,

- si le logement est trop dégradé, l'occupant peut devenir amateur de logement locatif social, alors même qu'il dispose d'un logement,
- le maintien à domicile des personnes âgées est une alternative à la demande d'hébergement en structure collective.

Pour intervenir auprès de ces bénéficiaires potentiels, 4 axes et 4 dispositifs financiers sont retenus. Comme pour les propriétaires bailleurs, l'aide au Département est conditionnée par la recevabilité du dossier auprès de l'ANAH.

- Poursuivre la politique de lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants modestes et très modestes. Cet accompagnement est versé sous forme de prime pour déclencher le complément des primes ASE (Aide à la solidarité écologique), du FART (Fonds d'action pour la rénovation thermique), gérées par l'ANAH,
- Maintenir les dispositifs de lutte contre l'insalubrité des logements des propriétaires occupants.

Compte tenu de l'augmentation du nombre de dossiers, ces aides ne sont accordées qu'aux propriétaires très modestes.

- Maintenir la participation au financement de l'ensemble des travaux des propriétaires occupants très sociaux.

L'appréciation de l'indignité se fait sur la base de la grille technique de l'ANAH. Seuls sont financés par le Département les logements pour lesquels l'indice de dégradation est supérieur ou égal à 0,40.

#### Le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

En complément de l'aide à la personne apportée par l'ensemble des partenaires sur ces dossiers, le Département apporte des aides à l'investissement par le service personnes âgées – personnes handicapées et par le service habitat et urbanisme.

### → Direction des solidarités

Elle met en œuvre la politique médico-sociale du Département au travers des services sociaux des centres médico-sociaux.

Le service logement de la direction insertion logement s'est chargé de la mise en œuvre des actions du PDALPD en lien avec le service habitat et urbanisme et les services de l'État. Il assure également la maîtrise d'ouvrage du PIG de lutte contre l'habitat indigne.

Sur les territoires des 5 commissions locales de l'habitat, les adjoints territoriaux logement apportent un soutien technique aux travailleurs médico-sociaux et sont les interlocuteurs des partenaires locaux.

#### Le rôle des acteurs

Les travailleurs médico-sociaux du Département peuvent être amenés à orienter les ménages qu'ils accompagnent vers les organismes spécialisés dans l'adaptation ou la rénovation du logement. Ils peuvent également interpeller l'adjoint territorial logement lorsqu'un logement fait l'objet d'une suspicion d'indignité. Ceci peut faire suite à une constatation au domicile du ménage concerné, une surconsommation énergétique ou à une plainte verbalisée lors d'un entretien. L'adjoint territorial logement peut alors solliciter un diagnostic de l'opérateur du PIG de lutte contre l'habitat indigne.

# Direction départementale de la cohésion sociale de la Drôme (DDCS)

## → DDCS



Accompagner les locataires

Autre : Participation à la procédure d'insalubrité pour l'hébergement et le relogement

## Missions

La Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) intervient en matière de logement via cinq dispositifs départementaux : le contingent préfectoral de logements sociaux, le pilotage du Numéro Unique départemental d'enregistrement de demande de logement social, la commission de médiation pour le Droit au logement opposable (DALO), la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) et la commission de conciliation.

La Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) fait partie intégrante du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Dans le cadre du suivi des arrêtés d'insalubrité, la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) s'assure de la présence et de la qualité des propositions de relogements pour les locataires.

En cas de défaillance du propriétaire à faire des propositions de relogement ou d'hébergement, les services de la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) prennent en charge pour le compte de l'autorité publique la procédure de relogement et s'assurent du recouvrement des créances ainsi générées.



## Informations

### Personne ressource

**Alexandre NOAILLY** - Secrétaire de la commission Droit au logement opposable (DALO) Référent Habitat Indigne  
Tél. : 04.26.52.22.74

### Participation aux instances

- Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)
- Commission Droit au logement opposable (DALO)
- Commission de conciliation

### Réseaux d'acteurs

- Services sociaux du conseil général et des communes
- Bailleurs sociaux
- Associations pour l'hébergement
- CAF – MSA
- ARS – DD26
- Élus des communes



## Coordonnées

Direction départementale  
de la cohésion sociale  
de la Drôme

Service politiques de  
solidarité - Pôle Logement  
33 avenue de Romans  
BP 2108  
26021 Valence Cedex  
Tél. : 04 26 52 22 80  
Fax : 04 26 52 22 79  
ddcs-logement@drome.gouv.fr  
[www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)

## Modalités d'intervention

### → Le contingent préfectoral de logements sociaux

Dans le département de la Drôme, le contingent préfectoral est géré par la **DDCS** pour les publics relevant du PDALPD. Il est composé de logements identifiés à partir de protocoles de réservation, signés entre le préfet et les bailleurs sociaux, pour la construction de chaque programme neuf, à hauteur de 25 %. Lors de la livraison du programme, le bailleur informe la DDCS des caractéristiques des logements réservés au titre du contingent préfectoral (superficie, montant du loyer, des

charges, adresse...). Les candidats sont signalés aux bailleurs à partir de listes transmises par le Système intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) et les Commissions locales de l'habitat (CLH). La même procédure est appliquée lorsque les logements réservés sont vacants suite au départ du locataire (Droit de suite).

À compter de 2013, une partie du contingent préfectoral sera également gérée en flux.

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

Les recours pour le relogement sont présentés devant la commission de médiation dont la DDCS assure le secrétariat et la mise en œuvre des décisions.

La DDCS assure le suivi des signalements issus des dossiers DALO (Droit au logement opposable). Lorsque le requérant indique habiter dans un logement insalubre, impropre à l'habitation ou indécemment, la loi du 25 mars 2009 (loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) prévoit

que la commission statue au vu d'un rapport d'une autorité compétente pour saisir le Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

Le secrétariat saisit les SCHS des villes de Romans et Valence ou l'ARS pour les autres communes de la Drôme. Une enquête est réalisée et en cas de non décence du logement, le signalement est transmis à la CAF.

### → Les expulsions locatives

La DDCS assure un rôle dans la prévention des expulsions locatives notamment en assurant le secrétariat de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX). Elle assure également, le traitement des dossiers

d'expulsions locatives, de l'assignation à l'accord de force publique pour l'arrondissement de Valence, les autres arrondissements de la Drôme sont traités par les services des sous-préfectures de Die et de Nyons.

### → Suivi des signalements dans le cadre de la "commission départementale de conciliation"

La commission départementale de conciliation a pour objectif de concilier les parties en litiges (propriétaires et locataires) avant l'engagement d'une procédure devant le tribunal d'instance.

Elle est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle a pour objet de concilier les parties en litige en offrant la possibilité au bailleur et au locataire (pour sa résidence principale) de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge.

Les compétences de la commission de conciliation en matière d'indécence : si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au bailleur, à tout moment, sa mise en conformité.

À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission peut être saisie par courrier en recommandé avec avis de réception au secrétariat de la Commission départementale de conciliation (CDC) à la DDCS.

### → Suivi des arrêtés préfectoraux : hébergement/relogement

Dans le cadre du suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité, la DDCS est destinataire des offres d'hébergement ou de relogement proposées par le propriétaire à son locataire. La DDCS évalue cette offre au regard des critères définis par l'article L. 512-3-1 du CCH : le propriétaire doit ainsi proposer un hébergement décent correspondant aux besoins de son ou ses locataires(s).

- le nombre de membres de la famille vivant habituellement dans le foyer,
- les besoins de proximité du travail/des établissements scolaires,

- l'état de santé de l'occupant et des membres de la famille,
- les habitudes de vie antérieures (cohabitation effective et continue avec des parents proches)...

Si le locataire refuse une offre "adaptée", ou s'il refuse de quitter le logement frappé d'insalubrité, la DDCS peut conseiller le propriétaire et l'orienter dans ses démarches.

Enfin en cas de défaillance du propriétaire, la DDCS peut procéder au relogement ou à l'hébergement des locataires, dans le contingent des hébergements préfectoraux en dernières extrémité. Elle s'assure également du recouvrement des créances ainsi générées.

# Direction départementale des territoires de la Drôme (DDT)

## → DDT



Coanimer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Financer certains dispositifs de procédures liées à l'insalubrité

## Missions

La Direction départementale des territoires (DDT) et son Service logement ville et rénovation urbaine (SLVRU) assure principalement quatre missions en matière de Lutte contre l'habitat indigne :

- Gestion des financements relatifs à la mise en œuvre des procédures liées à l'habitat insalubre, et plus particulièrement des financements destinés à la réalisation de diagnostics techniques de l'habitat et des contre-visites après travaux en ce qui concerne le risque d'exposition aux peintures au plomb.
- Gestion des financements liés à la mise en œuvre de travaux d'office lorsque cela est nécessaire pour le saturnisme et l'insalubrité, hors villes de Valence et Romans pour lesquelles les SCHS sont compétents.
- Co-animation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.
- Assistance technique à l'Agence régionale de santé (ARS) dans le cadre des procédures d'insalubrité (étude économique globale pour prise d'arrêt et diagnostic technique pour main-levée d'insalubrité).



## Coordonnées

**Direction départementale  
des territoires (DDT)  
de la Drôme**  
4 Place Laennec BP 1013  
26015 Valence Cedex  
Tél. : 04 81 66 82 40  
[www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)



## Informations

### Personne ressource

**Pierre-Emmanuel CANO** - Chef du Pôle amélioration du parc privé  
[pierre-emmanuel.cano@drome.gouv.fr](mailto:pierre-emmanuel.cano@drome.gouv.fr)  
**Claude LAUZIER** - Chargé de mission Habitat Indigne  
[claude.lauzier@drome.gouv.fr](mailto:claude.lauzier@drome.gouv.fr)  
**Frédéric PY** - Chargé de mission Habitat  
[frédéric.py@drome.gouv.fr](mailto:frédéric.py@drome.gouv.fr)

### Participation aux instances

Pôle départemental lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) : Coanimation / secrétariat partagé  
Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) : Volet Lutte contre l'habitat indigne (LHI) (chef de projet)  
Commission DALO (membre)  
Commission locale de l'habitat (commission Agence nationale de l'habitat (ANAH))  
Réseau régional du pôle de Lutte contre l'habitat indigne (LHI)

### Réseaux d'acteurs

- Agence régionale de santé (ARS) et Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) dans le cadre des procédures d'insalubrité
- Conseil général de la Drôme/Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)
- Commissions locales de l'amélioration de l'habitat (CLAH)
- Partenaires du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

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

Agence nationale de l'habitat (ANAH) (financement des travaux de sortie d'insalubrité, financement des opérations programmées Programme d'intérêt général (PIG) Lutte contre l'habitat indigne (LHI), lutte contre la précarité énergétique...)

## Modalités d'intervention

### → Réalisation de diagnostics techniques de l'habitat

À la demande de l'Agence régionale de santé, la Direction départementale des territoires (DDT) réalise les visites de logement et établit un diagnostic technique de l'habitat. Ces diagnostics peuvent concerner la structure du bâti (charpente, structure, couverture) mais aussi l'absence de chauffage, de ventilation, l'insuffisance de lumière naturelle ou la présence d'amiante ou de plomb.

Dans le cas de présence de plomb, la Direction départementale des territoires (DDT) fait réaliser par un professionnel habilité un diagnostic sur l'accessibilité au plomb ainsi que les mesures d'empoussièrément.

La Direction départementale des territoires (DDT) apporte une assistance technique à l'ARS :

- lors des visites plénières,
- pour l'évaluation économique globale d'un logement,
- lors des mainlevées d'insalubrités,
- en réunion du Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

### → Procédure dite de travaux d'office

Cette procédure n'est valable que pour les dossiers relatifs aux logements insalubres dont l'instruction est assurée par l'Agence régionale de santé (ARS). Pour les villes de Romans et Valence, les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) mènent seuls cette procédure.

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 (de péril ou d'insalubrité), une procédure dite de travaux d'office peut être déclenchée. C'est alors le maire (au nom de l'État) ou le préfet (par substitution) qui exécute les travaux.

Pour le Préfet, les travaux d'office sont exécutés sous maîtrise d'ouvrage de la Direction départementale (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 débiteur.

Si c'est le maire qui réalise les travaux, la commune peut bénéficier des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à hauteur de 50 % et recouvrir en plus l'ensemble du coût des travaux.



# Mutuelle 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 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'APL en remplacement de l'ancienne Commission départementale APL.



## Informations

### Personne ressource

**Monique SCUBART** - Responsable adjointe du service ASS - Chargé de mission logement santé handicap

MSA Ardèche Drôme Loire

29 rue Frédéric Chopin

26000 Valence

scoubart.monique@ardechedromeloire.msa.fr

**Jean-Michel DESCOMBES** - Responsable

du service Prestations familiales

descombes.jean-michel@ardechedromeloire.msa.fr

### Participation aux instances

PDALPD, PDLHI, CIL, FULH, CAPPEX

Comités "Habiter mieux"

### Réseaux d'acteurs

- Conseil général de la Drôme
- Opérateurs conventionnés
- DDT-ANAH, DDCS, ARS,
- PROCIVIS Vallée du Rhône
- Action logement (Entreprise habitat)
- Bailleurs sociaux
- CAF
- CARSAT

### 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  
Ardèche Drôme Loire

Tél. : 04 75 75 68 68

www.msa-ardeche-drome-loire.fr

## Modalités d'intervention

La MSA coopère à l'élaboration et au suivi du PDALPD, ainsi que du PDLHI notamment son comité technique mensuel auquel 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 habitat (FULH) géré par le Conseil général et s'implique dans la commission exécutive du FULH.

### → Concernant le logement

#### Repérage et signalement des habitats indignes

Le service Prestations familiales vérifie au travers de la déclaration du bailleur que la case habitat indigne n'a pas été cochée sur "Oui". Un contrôle de la décence des logements loués et bénéficiant d'aides au logement est prévu. Il doit être effectué par du personnel assermenté qui est mandaté par le service prestations familiales. En outre, ce personnel peut constater de telles situations dans le cadre de l'exercice de ses missions (car le champ du contrôle des agents de la MSA porte également sur de nombreux champs liés à son guichet unique : santé, famille, cotisations etc.). Les enquêtes "habitat" reposent sur l'évaluation des critères d'obtention de l'aide au logement (surface des pièces, installation électrique, point d'eau...). Elles font l'objet d'un rapport remis au service des prestations familiales. Dans le cas où la visite conclut à un logement ne répondant pas aux critères de décence, le locataire dispose de 6 mois pour adresser un courrier au bailleur lui demandant d'y remédier. Le service social accompagne alors l'allocataire pour l'informer de ses droits et devoirs, de l'existence de l'ADIL ainsi que des démarches qu'il peut engager auprès de son bailleur. Si cette démarche n'est pas engagée, le service prestations familiales transmet le dossier à la Commission interne logement qui décidera d'une éventuelle suspension de l'allocation logement.

Par ailleurs, dans le cadre de son action sanitaire et sociale la MSA peut intervenir sur 2 plans :

#### 1. Actions de repérage

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). À 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). À défaut, la MSA peut financer une Assistance à maîtrise d'ouvrage (sous conditions) auprès d'un opérateur conventionné. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la MSA a mis en place une prestation extralégale complémentaire au dispositif Habiter mieux et au dispositif habitat indigne pour les propriétaires occupants.

#### 2. Aides financières concernant l'habitat étudiées au cas par cas

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 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, aux retraités et aux personnes invalides. Ce prêt peut être sollicité pour faire face à des frais occasionnés par des événements onéreux et/ou imprévus. Il est d'un montant de 1 500 € et remboursable sur une période maximale de 24 mois, prélevé directement sur le montant de la prestation.

##### • L'aide complémentaire aux interventions des dispositifs ANAH "habitat indigne" et "précarité énergétique"

Elle s'adresse aux ressortissants agricoles (retraités à titre principal, actifs bénéficiaires d'une pension d'invalidité, de prestations familiales, sociales ou assurés maladie ATP et disposant de ressources modestes ou très modestes).

Les conditions d'attribution et les barèmes de ressources sont identiques à celles fixées pour les aides ANAH ainsi que l'obligation d'un accompagnement dans la réhabilitation du logement par un opérateur logement agréé. L'aide, de 1 000 € (montant 2013) est versée au bénéficiaire sur transmission d'une attestation de réalisation des travaux par l'ANAH.

##### • Aide financière du FULH

Les ressortissants agricoles (agriculteurs et salariés, actifs ou retraités) ne pouvant plus faire face à leurs dépenses d'énergie peuvent demander une aide au FULH du Conseil général de la Drôme. Le dossier est étudié en commission FULH à laquelle participe la MSA en tant que co-financeurs du fonds.

# Opérateur d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

## → OPAH

Opérateur d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat intervient pour

Améliorer le logement par la réalisation de travaux subventionnés



### Coordonnées

**Communauté de communes Les Deux Rives**  
**Groupement DECAUVILLE**  
**Communauté de communes Les Deux Rives - Les Îles - BP 4**  
 26241 Saint-Vallier Cedex  
 Tél. : 04 75 23 45 65  
 opahles2rives@gmail.com

**Agglomération Valence Agglo Sud Rhône-Alpes**  
**Centre amélioration logement Drôme (CALD)**  
 44 rue Faventines - BP 1022  
 26010 Valence  
 Tél. : 04 75 79 04 01  
 Jean-Pierre Maran :  
 04 75 79 04 81  
 jpm@dromenet.org  
 Michèle Guiliome :  
 04 75 79 04 36  
 mg@dromenet.org

**Centre ancien de Montélimar**  
**URBANIS Antenne Locale**  
 17 rue Chabaud  
 26200 Montélimar  
 Tél. : 04 75 51 16 28  
 frederique.dittmar@urbanis.fr

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un des outils opérationnels de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Elle est mise en action dans le cadre d'un partenariat comprenant des collectivités locales et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et s'exerce principalement à l'échelle de communauté d'agglomérations, de communes ou de quartiers géographiquement définis, qui présentent un bâti dégradé ou des secteurs à revitaliser. Ces secteurs sont souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, qualitative et quantitative de logements ou d'insuffisance d'équipements publics ou de déclin des commerces. Les objectifs de l'opération sont définis par convention pluriannuelle.



## Missions

Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) se déroule en trois phases confiées, après mise en concurrence, à des opérateurs externes :

- une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des îlots d'un périmètre défini,
- une phase d'étude pré-opérationnelle qui préconise des solutions à apporter et qui définit les objectifs à mettre en œuvre,
- une phase opérationnelle d'une durée de 3 à 5 ans pendant laquelle des aides financières sont mobilisées par l'État (Agence nationale de l'habitat (ANAH), le Conseil régional, le Conseil général, les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), la commune...

Dans le département de la Drôme, 3 OPAH sont en cours en mars 2013 :

- OPAH-RU du centre ancien de Montélimar est animée par URBANIS,
- OPAH-RU de la communauté de communes "Les 2 Rives", est animée par le groupement DECAUVILLE,
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la communauté d'agglomération Valence Agglo Sud Rhône-Alpes, est animée par le CALD.



## Informations

### Participation aux instances

Pôle départemental Lutte contre l'habitat indigne (LHI), participation aux réunions du comité technique

### Réseaux d'acteurs

Délégation départementale des territoires (DDT), Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et communes

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

Agence nationale de l'habitat (ANAH)  
 (financement des travaux de sortie d'insalubrité, financement des opérations programmées  
 Programme d'intérêt général (PIG) Lutte contre l'habitat indigne (LHI), lutte contre la précarité énergétique...)  
 Agence régionale de santé (ARS)

## Modalités d'intervention

La lutte contre l'habitat indigne est un objectif prioritaire de chaque Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). À cette fin, l'opérateur intervient principalement à la demande de propriétaires occupants ou de propriétaires bailleurs en vue d'une réhabilitation de logement. L'opérateur a pu également repérer en étude préalable certains secteurs ou certains îlots "potentiellement indignes" dans lesquels son action peut être renforcée.

Dans le fonctionnement de Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), les comités techniques permettent, avec l'ensemble des acteurs de l'opération, de faire des points réguliers sur les situations rencontrées.

À cette occasion l'opérateur peut :

- mobiliser et coordonner un réseau d'acteurs élargi (technique, social, institutionnel) pour agir sur les situations d'habitat indigne repérées dans le cadre de Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH),
- assurer le suivi et le traitement des situations déjà connues,
- étudier et proposer des solutions de "sortie de l'indignité" pour chaque logement en présentant des analyses techniques, économiques et sociales.

Certaines Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) prévoient par ailleurs un comité spécifiquement voué aux situations d'habitat indigne rencontrées, ces comités permettent d'identifier les points de blocage ou les leviers mobilisables et coordonner l'action locale.

### → Le repérage des logements

Un réseau local est mobilisé (travailleurs sociaux, services municipaux), il est souvent sensibilisé à ces problématiques durant la phase d'étude préalable. Le type de repérage diffère ensuite. Il peut provenir d'une visite de logement demandée par son occupant, ou par des signalements de locataires reçus par différents services-partenaires du dispositif.

Une fiche de liaison est souvent mise en place dans chaque opération et comporte des informations sommaires sur le ménage, les problématiques du logement...elle est transmise (directement ou indirectement) par différents services à l'opérateur qui centralise les informations.

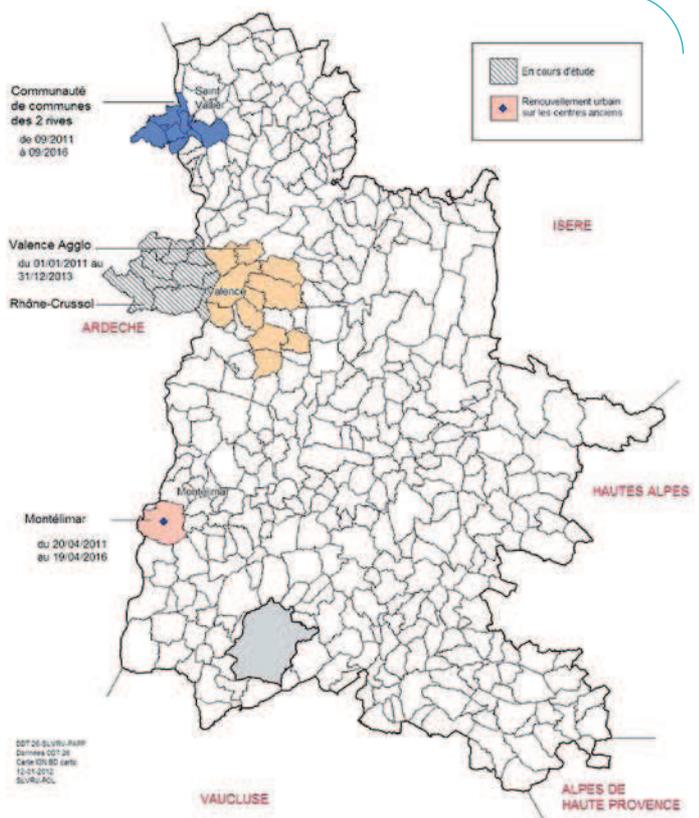
**Après accord des occupants et selon les situations,** des visites conjointes (Mairie/opérateur/propriétaires/locataires...) peuvent être organisées. Une stratégie d'intervention est ensuite définie selon les constatations.

En accord avec le partenariat local, l'opérateur met en œuvre et anime les actions afin de parvenir au traitement de la situation, dans un objectif de requalification globale et durable du bâti, tout en prenant en compte l'aspect humain et social de la situation. Durant toute la durée de l'opération, le partage d'informations demeure régulier entre les acteurs concernés.

### → Étude de faisabilité et d'opportunité ORI (Opération de restauration immobilière)

La collectivité peut également confier à l'opérateur une mission d'étude de faisabilité et d'opportunité pour la mise en place d'une Opération de restauration immobilière (ORI) sur un secteur particulièrement dégradé de son centre ancien (vacance de logement, habitat dégradé, logements pour partie inconfortable, défaut d'entretien, réhabilitation de médiocre qualité, paupérisation...)

L'Opération de restauration immobilière (ORI) **reste un outil coercitif visant à obliger les propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser un programme global de travaux, tant en parties communes qu'en parties privatives** et peut compléter utilement un dispositif incitatif "classique" prévu par l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).



## Opérateur du Programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne (PIG LHI)

### → PIG LHI

Opérateur du Programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne intervient pour

Améliorer le logement

Accompagner les locataires

Accompagner les propriétaires

Autre : sensibilisation des acteurs du repérage

Le Programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne (PIG LHI) couvre l'ensemble du département à l'**exception des zones concernées par une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)**.

En mars 2013, Valence Agglo, Montélimar centre ancien et Communauté de Communes "Les 2 Rives" ont une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).



Le Programme d'intérêt général (PIG) est un des outils opérationnels proposé par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) aux collectivités pour traiter d'une thématique particulière à l'échelle d'un département ou d'un périmètre géographique plus large qu'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), ([voir la fiche n° 12](#)).

À ce titre le Programme d'intérêt général (PIG) peut être un cadre privilégié de lutte contre l'habitat indigne. Cette possibilité a été saisie par les acteurs drômois dès 2008 dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de Lutte contre l'habitat indigne (MOUS LHI) spécifique puis en 2012 dans le cadre du PIG LHI en cours. Le Département de la Drôme est partagé en 2 secteurs géographiques (Nord et Sud). Pour la période 2012 / 2014, l'opérateur est le Centre d'amélioration du logement Drôme (CALD) pour les secteurs nord et sud. Chaque secteur est animé par un chargé de mission spécifique. L'opérateur a été désigné après une consultation lancée par une collectivité "maître d'ouvrage" : le Conseil général de la Drôme, associé à l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH). Le financement du Programme d'intérêt général (PIG) est assuré conjointement par l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH), le Conseil général et la Caisse d'allocations familiales (CAF) de la Drôme.

### Missions

L'opérateur du PIG-LHI a pour mission principale l'aide au repérage, la qualification des situations et le traitement des logements indignes, il est également en charge de l'accompagnement des familles.

Dans chaque secteur, l'opérateur prend en charge l'organisation d'actions de sensibilisation et de formation en direction des acteurs susceptibles de faire remonter les situations d'indignité (élus, travailleurs sociaux, aides à domicile, personnel soignant...).

Certains signalements peuvent également provenir des situations "d'indécence grave" signalées par la Caisse d'allocation familiales (CAF) de la Drôme.

L'opérateur intervient également pour soutenir l'action des communes pour l'application du Règlement sanitaire départemental (RSD) pour les situations les plus lourdes,

L'objectif annuel du Programme d'intérêt général (PIG) - Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est de résoudre 30 situations d'habitat indigne dans le département. Les situations sont considérées comme résolues dès lors que des travaux sont engagés, ou que les occupants sont relogés.



### Coordonnées

#### Centre amélioration logement Drôme (CALD)

44 rue Faventines  
BP 1022  
26010 Valence  
Tél. : 04 75 79 04 01

Drôme Nord  
Françoise THOUMELIN  
Tél. : 04 79 79 04 29  
ft@dromenet.org

Drôme Sud  
Jean-François JUVIN  
Tél. : 04 75 79 04 26  
jf@dromenet.org



### Informations

#### Participation aux instances

- Pôle départementale de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) :  
Participation aux réunions du comité technique
- Programme d'intérêt général (PIG) - Lutte contre l'habitat indigne (LHI) :  
Participation aux réunions du comité de pilotage et du comité technique

#### Réseaux d'acteurs

Agence régionale de santé (ARS), Caisse d'allocations familiales (CAF), communes, Département de la Drôme, Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), Direction départementale territoriale (DDT).

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

Agence nationale de l'habitat (ANAH)

## Modalités d'intervention

- L'objectif du PIG-LHI - Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est la lutte contre l'habitat indigne, **dans ses aspects les plus lourds ou complexes**. L'opérateur désigné intervient sur toute nouvelle situation potentiellement indigne, concernant des locataires ou des propriétaires occupants. Ces signalements peuvent provenir de multiples acteurs.
- L'opérateur intervient pour chaque situation en articulant plusieurs étapes :
  - Établissement d'un diagnostic sur la situation économique, sociale et familiale des ménages repérés et analyse des besoins, des souhaits et des "modes d'habiter" de la famille,
  - Établissement d'un diagnostic technique qui dresse l'état général du bâti et qui permet de réaliser une étude de faisabilité technique et financière,
  - Établissement d'un diagnostic juridique permettant d'analyser la situation de propriété et le statut des occupants (propriétaire, indivision, usufruitier, copropriétaire, locataire...)
  - Négociation / médiation qui permet, au vu des éléments des différents diagnostics, d'inciter le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires,
  - Aide aux occupants et accompagnement consistant à rechercher une solution d'hébergement provisoire pendant la durée des travaux ou de relogement définitif.

## Procureur - Ministère de la Justice

### → PROCUREUR



Le Procureur intervient pour

Améliorer le logement par procédure pénale

### Missions

Le procureur de la République (et plus généralement le magistrat du Parquet) met en œuvre l'action publique et requiert l'application de la loi lorsqu'il a connaissance de preuves ou d'indices de commission d'une infraction (contravention, infraction punie d'une seule amende ; délit, infraction punie d'une peine d'emprisonnement inférieure à 10 années ; ou crime) commise sur le ressort du Tribunal de grande instance auprès duquel il exerce.

Le procureur de la République près le Tribunal de grande instance de Valence est compétent pour les infractions commises et/ou les personnes domiciliées dans la Drôme.

Il est compétent pour l'intégralité du domaine pénal : tant pour les infractions de droit commun définies par le code pénal (exemples : homicide involontaire ; hébergement incompatible avec la dignité humaine ; violation de domicile ; mise en danger d'autrui ; menace, réitérée ou avec l'ordre de remplir une condition, de commettre un crime...) que pour les infractions spécifiques à l'habitat et définies par le code de la construction et de l'habitation ou le code de la santé publique.

À ce titre, il reçoit tout signalement d'une situation ayant ou pouvant avoir des conséquences dans le domaine pénal et il dirige et contrôle les enquêtes diligentées à la suite de ces signalements.

Lorsqu'il s'estime suffisamment éclairé sur la situation litigieuse, il décide de l'opportunité de l'engagement des poursuites et choisit une réponse pénale adaptée afin de sanctionner l'auteur de l'infraction et de rétablir des conditions d'habitation correctes.

Il veille à la bonne exécution des décisions de Justice.

Depuis 2007, un magistrat référent habitat indigne est désigné dans chaque parquet.



### Coordonnées

**Parquet du procureur de la République à l'attention du magistrat en charge du contentieux de l'habitat indigne**

Palais de Justice  
BP 2113  
26021 Valence cedex  
Tél. : 04 75 75 49 49  
Fax : 04 75 43 91 72

(à l'attention du magistrat en charge du contentieux de l'habitat indigne)

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

Association d'aide aux victimes REMAID  
10 rue du Parc  
26000 Valence  
Tél. : 04 75 55 39 34

## Modalités d'intervention

Le procureur de la République reçoit les plaintes des particuliers ainsi que les signalements des agents des collectivités territoriales et de l'ARS en charge des questions de l'habitat indigne.

Il choisit le service (Police nationale ou Gendarmerie) auquel il confie l'enquête judiciaire, dont il fixe les lignes directrices. Il dirige les officiers et agents de police judiciaire qui lui rendent compte de l'avancée de la procédure. Il favorise les contacts entre les enquêteurs, professionnels de la procédure pénale, et les techniciens ayant une connaissance accrue des questions liées à l'habitat indigne.

Une fois l'enquête terminée, il décide de la réponse pénale à apporter à la procédure, réponse qui pourra prendre la forme suivante :

- un classement sans suite s'il estime qu'il n'existe pas suffisamment de charge contre la ou les personnes mises en cause,
- une mesure alternative aux poursuites (rappel solennel à la loi par un délégué du procureur) privilégiant une régularisation de la situation si cette dernière est réalisable et si le préjudice n'est pas trop important,

- l'ouverture d'une instruction judiciaire si des mesures d'investigations poussées sont nécessaires à la manifestation de la vérité,
- la convocation en Comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité (CRPC). Si le prévenu reconnaît l'infraction et accepte la peine proposée par le procureur, le juge homologue cette décision.
- la convocation devant le Tribunal correctionnel. Lors de la tenue d'une audience publique, le procureur requiert l'application de la loi. Le ou les juges décident de la culpabilité du prévenu et prononcent une peine.

Le procureur a des liens étroits avec l'association départementale d'aide aux victimes dont la mission est de soutenir les victimes d'infraction pénale. Celles-ci, si elles souhaitent faire valoir leurs droits particuliers, doivent se porter partie civile devant le Tribunal correctionnel.

# Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP-PROCIVIS Vallée du Rhône)

## → SACICAP-PROCIVIS Vallée du Rhône



PROCIVIS Vallée du Rhône intervient pour

Améliorer le logement financièrement

Accompagner les propriétaires occupants

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

## 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 PROCIVIS Vallée du Rhône (VdR). 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 CAF ou la 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'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'État, 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 financier par le circuit bancaire classique.



## Informations

### Personne ressource

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

### Participation aux instances

PLH, PHM, CHI, PDALPD, OPAH, PIG

### Réseaux d'acteurs

- Collectivités territoriales et opérateurs liés à un Programme local d'habitat (PLH), Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et/ou une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme d'intérêt général (PIG) sur leur territoire

- Action logement (Entreprise Habitat)
- Centre pour l'amélioration du logement Drôme (CALD), Urbanis, groupement DECAUVILLE, autres opérateurs
- Travailleurs sociaux (Conseil général, Union départementale des associations familiales (UDAF), Association pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes (ADSEA), Mutualité sociale agricole (MSA), Caisse d'allocations familiales (CAF)...)
  - Agence nationale de l'habitat (ANAH)
  - Direction départementale des territoires (DDT), Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)



## Coordonnées

PROCIVIS Vallée du Rhône  
24 rue Balzac  
26000 Valence  
Tél. : 04 75 44 04 77  
www.groupe-valrim.com  
www.procivis.fr

## Modalités d'intervention

### → 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 les Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) - PROCIVIS, les ménages bénéficiaires d'une subvention de l'ANAH pour des propriétaires

occupants et/ou d'une aide de l'État ou d'une collectivité locale finançant des travaux d'amélioration ou d'adaptation de l'habitat. Cependant, les 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 SACICAP provient de divers partenaires : le CALD, Urbanis, le groupement DECAUVILLE, les autres opérateurs des OPAH et PIG les coopératives d'Habitations à loyers modérés (HLM), les travailleurs sociaux (Conseil général, Union départementale des associations familiales (UDAF), Association pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes (ADSEA)...)

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 remboursements 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 délégués.

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).



## → SIGLES

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

**ADSEA** : Association pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et des adultes

**AMD** : Association des maires de la Drôme

**AMO** : Assistance à 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 Rhône Alpes-Délégation départementale de la Drôme

**ASE** : Aide à la solidarité écologique

**ASS** : Service d'action sanitaire et sociale

**ATMP** : Association tutélaire des majeurs protégés

**CAF** : Caisse d'allocations familiales

**CALD** : Centre pour l'amélioration du logement Drôme

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

**CCAPEX** : Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions

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

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

**CDC** : Commission départementale de conciliation

**CGCT** : Code général des collectivités territoriales

**CIF** : Crédit immobilier de France

**CIL** : Action logement / CIL (Comité interprofessionnel du logement)

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

**CLH** : Commission locale de l'habitat

**CMS** : Centre médico-social

**CNAF** : Caisses nationale d'allocations familiales

**CODERST** : Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques

**CREP** : Constat de risques d'exposition au plomb

**CRPC** : Comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité

**CSP** : Code de la santé publique

**DALO** : Droit au logement opposable

**DDCS** : Direction départementale de la cohésion sociale

**DDT** : Direction départementale des territoires

**DGALN** : Direction générale de l'aménagement et du logement

**ENL** : Engagement national pour le logement

**EPCI** : Établissements publics de coopération intercommunale

**ERP** : Établissements recevant du public

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

**FULH** : Fonds unique logement habitat

**GRL** : Garantie des risques locatifs

**HLM** : Habitation à loyer modéré

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques

**LHI** : Lutte contre l'habitat indigne

**MOUS** : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de Lutte contre l'habitat indigne

**MSA** : Mutualité sociale agricole

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

**OPAH-RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat-rénovation urbaine

**ORI** : Opération de restauration immobilière

**ORTHI** : Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne

**PARI** : Associations d'accompagnement solidaire

**PB** : Propriétaire bailleur

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

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

**PIG** : Programme d'intérêt général

**P/L** : Propriétaire/Locataire

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

**PLH** : Programme local habitat

**PLU** : Plan local d'urbanisme

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

**PNRQAD** : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

**PO** : Propriétaire Occupant

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

**PPPI** : Parc privé potentiellement indigne

**PROCIVIS** : Marque unifiée des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

**PSLA** : Prêt social location accession

**PST** : Programme social thématique

**RSA** : Revenu de solidarité active

**RSD** : Règlement sanitaire départemental

**SACICAP** : Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

**SACI** : Société à statut particulier

**SCHS** : Service communal d'hygiène et de santé

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

**SLVRU** : Service logement ville et rénovation urbaine

**SRU** : Solidarité et renouvellement urbain

**UDAF** : Union départementale des associations familiales

**UESAP** : Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété

**UNPI** : Union nationale de la propriété immobilière



Guide "Lutte contre l'habitat indigne dans la Drôme : qui fait quoi ?"

- **Publication** : Agence régionale de santé Rhône-Alpes
- **Rédaction** : PDLHI de la Drôme
- **Conception et réalisation graphique** : ORC
- **Illustrations** : Christian Hirlay
- Septembre 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.

