

Agir contre l'habitat indigne en Haute-Savoie

Le guide à l'usage des partenaires

octobre 2014



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE



Agence Régionale de Santé
Rhône-Alpes

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne - PDLHI 74

www.haute-savoie.gouv.fr

Sommaire

Édito	3
L’habitat indécent	4
Qu’est-ce que l’habitat indécent ?	4
Qui fait quoi ?	4
Les démarches pour le traitement des situations de non décence	5
L’habitat indigne	6
Qu’est-ce que l’habitat indigne ?	6
La lutte contre l’habitat indigne, une compétence du maire	7
Les procédures relevant de la police du préfet	8
Les étapes menant à la résorption de l’habitat indigne	9
Des dispositifs pour agir localement	10
Les principaux acteurs	11
Fiche auto diagnostic habitat indigne	25
Fiche simplifiée de repérage habitat indigne	28
Glossaire	30

L'édito



Georges-François LECLERC
Préfet de la Haute-Savoie

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

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu fondamental en terme de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement. C'est une priorité du Gouvernement.

En Haute-Savoie, la lutte contre l'habitat indigne, qui concerne un grand nombre d'acteurs dans le département, s'inscrit dans le cadre général du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). L'objectif général de ce plan est de favoriser l'accès et le maintien dans un logement durable pour des personnes en situation de précarité.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Haute-Savoie, créé en octobre 2011, constitue un lieu de suivi des signalements et des repérages des situations afin d'en permettre le traitement avec l'ensemble des acteurs.

Vous êtes régulièrement sollicités sur des problèmes d'indignité des logements.

Ce document a été élaboré afin de vous accompagner dans le traitement de ces situations. Il rappelle le contenu de la réglementation, précise les missions de chacun et permet d'orienter les situations rencontrées ou repérées sur le terrain afin d'accompagner le traitement de l'habitat non conforme.

Il est indispensable d'unir nos efforts afin de résorber ce type d'habitat, synonyme d'exclusion.

L'habitat indécent

Un logement indécent est un logement non conforme à des normes minimales de salubrité, de sécurité, mais également de confort et d'équipement.

Qu'est-ce que l'habitat indécent ?

Un propriétaire bailleur a l'obligation de louer un logement décent.

Les critères techniques définissant le logement décent sont listés dans le décret du 30 janvier 2002, pris en application de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

La décence relève des relations contractuelles bailleur/locataire : seul le juge peut contraindre un propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité d'un logement.

Qui fait quoi ?

■ **La direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)** préside la commission départementale de conciliation qui examine les litiges entre bailleurs et locataires.

■ **La caisse d'allocations familiales (CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA)** effectuent la vérification administrative du critère de décence dans les dossiers de demande d'allocation logement ; elles suspendent le versement de l'allocation logement au bailleur en cas de non décence diagnostiquée (annulation du tiers payant) et rétablissent le tiers payant après travaux.

■ **Le juge d'instance** examine les litiges.

➔ L'habitat indécent 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.

➔ L'habitat indécent ne fait donc pas l'objet d'intervention des pouvoirs publics (maire ou État).

➔ S'il n'a pas à intervenir dans la gestion du dossier, le maire peut renseigner et diffuser de l'information auprès des locataires concernés, notamment la brochure "**Qu'est-ce qu'un logement décent ?**" réalisée en 2007 par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC).



L'habitat indigne

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions définit précisément cette notion.

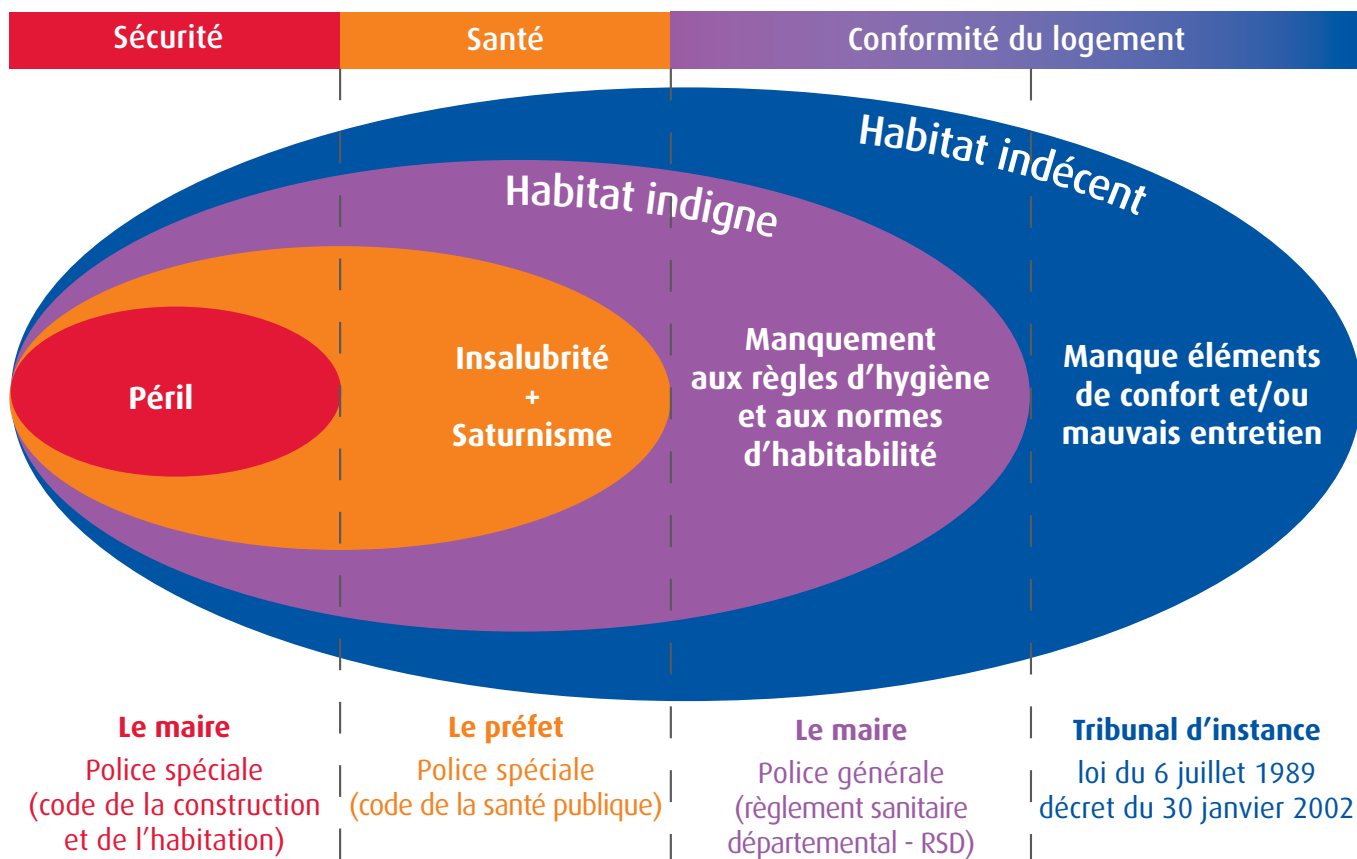


Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

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

Entrent dans cette définition toutes les situations repérées dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et préfets".

C'est la qualité des désordres constatés qui détermine l'autorité compétente pour intervenir :



Cumul des procédures : il peut arriver qu'un logement présente à la fois des signes d'insalubrité et de péril. Il faudra alors mener de front les deux procédures pour mettre fin à l'insalubrité du logement et au péril.

La lutte contre l'habitat indigne, une compétence du maire

Au titre de ses pouvoirs de police générale, du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental (RSD), **le maire est compétent pour traiter certaines réclamations liées à l'habitat indigne**. Son inaction peut d'ailleurs constituer une faute lourde de nature à engager la responsabilité de la commune.

Au-delà de ses obligations légales, **le maire est un acteur de terrain incontournable** : il constitue le relais de proximité idéal pour la détection et le signalement des situations anormales et joue bien souvent un rôle de médiation entre l'occupant et le propriétaire.

■ Les procédures relevant de la police du maire

Situation	Définition	Référence
Habitat dégradé	Non conforme ou dégradations pouvant induire un risque pour la santé des occupants	Code général des collectivités territoriales (CGCT) Règlement sanitaire départemental (RSD) Code de la construction et de l'habitation (CCH)
Habitat en situation de péril	Édifice menaçant ruine, pouvant créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public (bâti ou logement)	Code général des collectivités territoriales Code de la construction et de l'habitation

■ Ses moyens d'actions : repérer et agir

➔ **Repérer** : Les élus constituent un relais important du repérage des logements indignes au plus près des territoires. C'est pourquoi ils peuvent être amenés à faire remonter des situations.

➔ **Agir** :

Police générale du maire

Le maire est chargé de faire respecter l'ordre public. Sécurité et salubrité en font partie. Il lui appartient de :

- rappeler les obligations définies par le RSD et le CCH ;
- prescrire les actions nécessaires à la disparition des causes de non conformité des logements ;
- mettre en demeure d'exécuter les travaux d'urgence nécessaires.

Polices spéciales du maire

Le maire dispose, par ailleurs, de plusieurs polices spéciales pour faire cesser des désordres avérés, notamment en matière :

- d'arrêtés de péril (imminent ou ordinaire),
- de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, d'hygiène et de sécurité des hôtels meublés,
- d'élimination des déchets.

Il a la possibilité d'engager des travaux d'office.

Le service communal d'hygiène et de santé

Placé sous la double autorité du maire et du préfet, ce service est chargé de faire appliquer la police générale du maire, mais également la police spéciale du préfet.

Sur le département de la Haute-Savoie, seule la ville d'Annecy dispose d'un tel service.

Les procédures relevant de la police du préfet

Lorsque le logement présente des désordres portant atteinte à la santé des occupants ou du voisinage, le préfet, sollicité par le maire, engage une procédure de déclaration d'insalubrité au titre du code de la santé publique

Situation	Définition	Actions
Habitat insalubre	Danger pour les occupants et/ou les voisins	Interdiction temporaire ou définitive d'habiter et prescription de travaux
Locaux surpeuplés	Locaux loués en suroccupation en toute connaissance de cause	Mise en demeure de faire cesser la suroccupation
Saturnisme	Logement présentant des peintures dégradées contenant du plomb	Prescription de travaux, si présence d'enfants
Locaux impropres à l'habitation	Caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur	Mise en demeure de faire cesser l'occupation
Locaux dangereux	Utilisation de locaux entraînant un danger pour la santé et la sécurité des occupants	Interdiction temporaire ou définitive d'occupation

■ Ses moyens d'actions : repérer, coordonner et agir

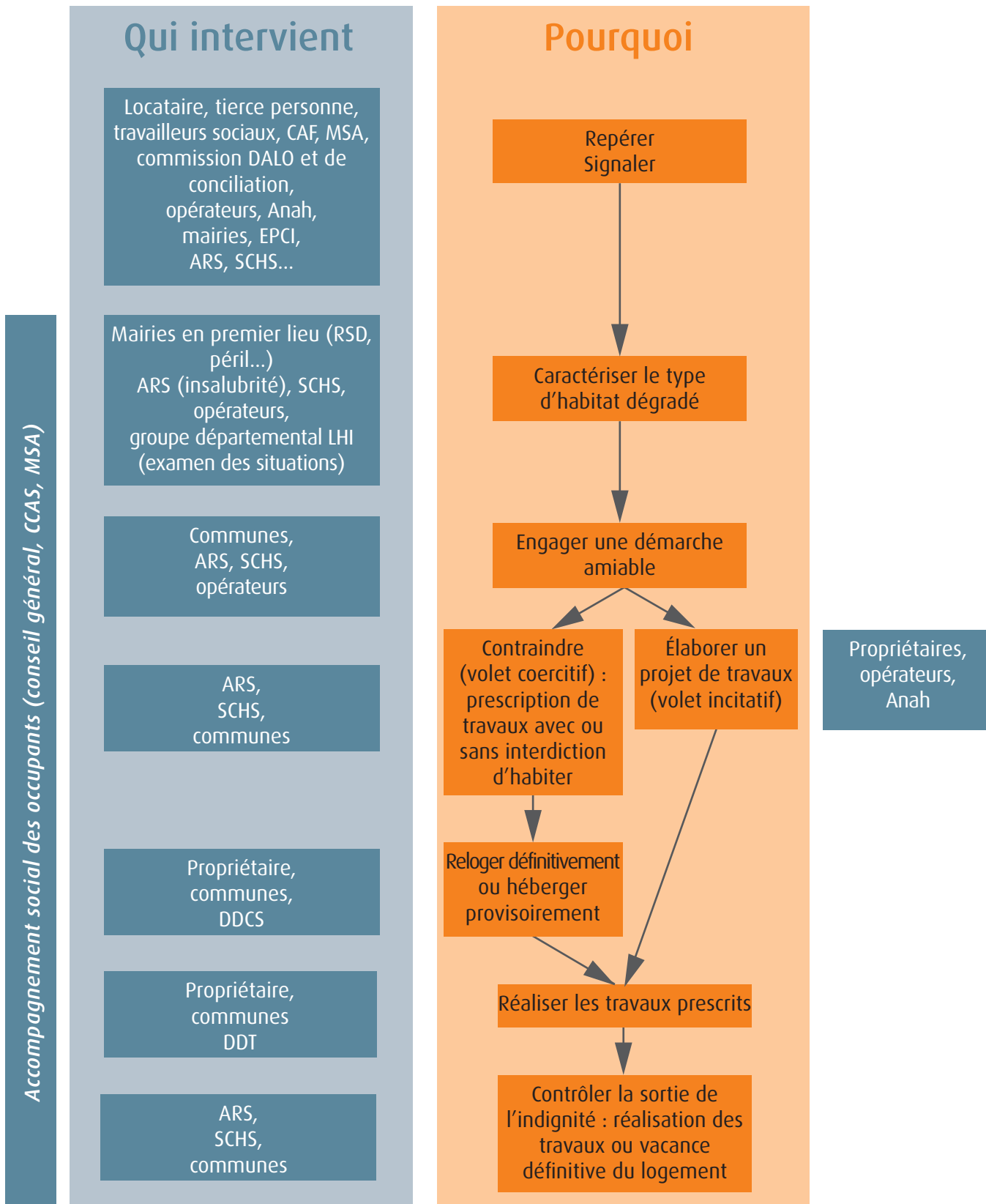
➔ **Repérer et coordonner** : Sensibiliser les acteurs du repérage travaillant en réseau au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Haute-Savoie et étudier en synergie les situations rencontrées.

➔ **Agir : police spéciale du préfet**

Uniquement sur sollicitation du maire, d'un travailleur social ou d'un opérateur, le préfet peut :

- prescrire l'interdiction définitive ou temporaire d'habiter ;
- prescrire une liste de travaux destinés à supprimer les risques pour la santé et la sécurité des occupants ;
- mettre en demeure d'exécuter les travaux prescrits ;
- s'assurer du relogement ou de l'hébergement temporaire des occupants ;
- réaliser des travaux d'office.

Les étapes menant à la résorption de l'habitat indigne



Des dispositifs pour agir localement

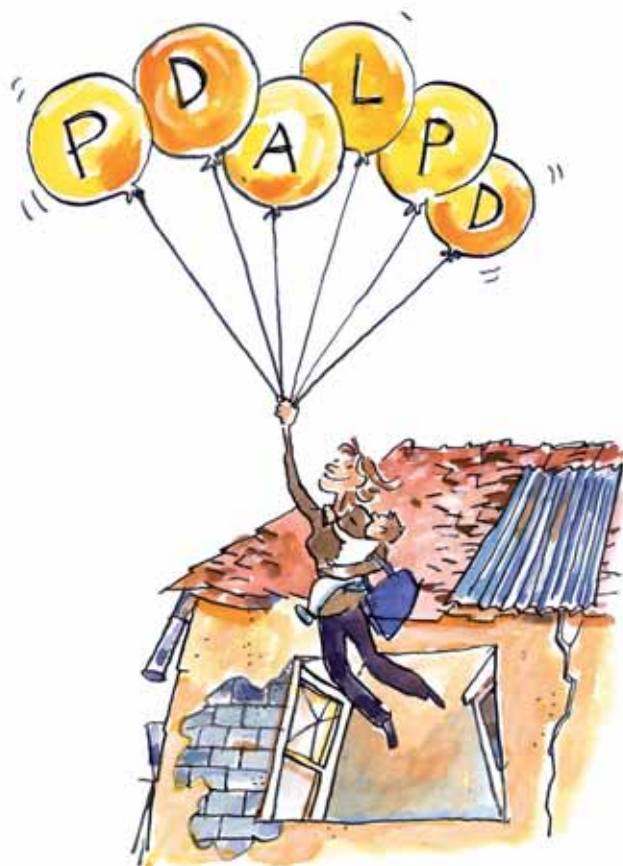
■ **Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de Haute-Savoie pour la période 2014-2018**, copiloté par le préfet et le président du conseil général, poursuit les objectifs suivants :

- développer et structurer l'offre de logement,
- favoriser l'accès au logement et faire le lien avec l'hébergement,
- maintenir les familles dans le logement en luttant contre la précarité énergétique et l'habitat non conforme.

■ **Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**, instauré par arrêté préfectoral du 4 octobre 2011, a pour objectif de :

- mobiliser et coordonner les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, développer une culture partagée et travailler en réseau ;
- organiser et développer les actions, développer la sensibilisation au repérage des situations et traiter en synergie tous les cas identifiés ;
- communiquer sur les actions, notamment auprès des collectivités territoriales.

■ **Le groupe départemental de lutte contre l'habitat indigne (GDLHI)**, met en œuvre les actions du PDLHI et en rend compte au comité de pilotage annuellement.



Les principaux acteurs

Les causes de l'habitat indigne sont variées : logement non conforme, dégradations liées au mode d'occupation du logement, logique de rentabilisation. Son traitement nécessite une action concertée avec une pluralité d'acteurs.

Qui fait quoi ?

Le traitement de l'habitat indigne se limite rarement à un simple diagnostic du logement. Il nécessite de prendre en compte des aspects d'ordre social (situation de précarité), financier (charges liées au logement, ressources de l'occupant et du propriétaire), juridique (statut de l'occupant, régime de copropriété) ou relationnel (conflit de personnes).

L'action du maire sera rarement isolée, une pluralité d'acteurs intervenant dans ces domaines (services sociaux, conseil général, caisse d'allocations familiales, mutualité sociale agricole, agence régionale de santé, services de l'État, associations locales...)

Qui intervient	Dans quel domaine
Préfecture	<ul style="list-style-type: none">- copilotage du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)- pilotage du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
Agence régionale de santé (ARS)	<ul style="list-style-type: none">- avis techniques sur les différentes situations- diagnostics insalubrité et procédures en matière d'habitat insalubre
Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) d'Annecy	<ul style="list-style-type: none">- aide technique aux maires- animation du PDLHI et du comité opérationnel
Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)	<ul style="list-style-type: none">- commissions de médiation DALO et de conciliation- gestion du contingent préfectoral de logements
Direction départementale des territoires (DDT)	<ul style="list-style-type: none">- financement des diagnostics techniques et financiers- mise en œuvre de travaux d'office
Agence nationale de l'habitat (Anah)	<ul style="list-style-type: none">- aides financières pour l'amélioration de l'habitat privé ancien (travaux et ingénierie)

Qui intervient	Dans quel domaine
Commune	<ul style="list-style-type: none"> - réception des signalements - visite du logement et orientation vers l'ARS si besoin - application du RSD - suivi des arrêtés d'insalubrité
Conseil général	<ul style="list-style-type: none"> - copilotage du PDALPD - accompagnement des ménages en difficulté par les travailleurs sociaux - aides financières pour l'amélioration de l'habitat - signalement de situations d'habitat indigne
Association départementale d'information sur le logement (PLS.ADIL 74)	<ul style="list-style-type: none"> - conseil et information du public sur toutes questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement
Opérateurs d'OPAH et PIG : - ACT HABITAT (y compris sur les secteurs non convertis par un programme opérationnel) - URBANIS	<ul style="list-style-type: none"> animation de cellules de veille habitat indigne - conseils techniques aux particuliers, mobilisation des aides financières, aide aux démarches administratives - gestion locative sociale auprès de bailleurs privés - maîtrise d'ouvrage de logements d'insertion - conseils techniques aux particuliers, mobilisation des aides financières, aide aux démarches administratives
AMALLIA Action Logement	<ul style="list-style-type: none"> - collecteur du 1 % logement auprès des entreprises adhérentes - gestion du contingent de logements pour leurs salariés
Caisse d'allocations familiales (CAF)	<ul style="list-style-type: none"> - gestion des demandes, évaluation des droits, versement des aides au logement - conseil, orientation et accompagnement des allocataires confrontés à des difficultés de logement (situations d'impayés de loyer, démarches pour obtenir la décence du logement) - vérification du respect des normes de santé et de sécurité (contrôles sur dossiers ou au domicile des allocataires) - action sur le versement de l'aide au logement en tiers payant pour obtenir la mise en conformité par le bailleur (obligation de décence) - attribution aux allocataires de prêts à l'amélioration de l'habitat, voire d'aides financières directes
Mutualité sociale agricole Alpes du nord (MSA)	<ul style="list-style-type: none"> - gestion et attribution des aides au logement pour les exploitants et salariés agricoles - information sur l'accès aux droits et accompagnement dans les démarches

Délégation départementale de l'agence régionale de santé Rhône-Alpes - ARS-DD74

L'ARS DD74 a en charge la prévention de la santé humaine au regard des composantes environnementales, notamment dans les bâtiments. Elle met en œuvre, par délégation, les pouvoirs de police spéciale du préfet.

Ses missions

Le service environnement et santé de la délégation départementale de la Haute-Savoie (DD74) de l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes (ARS R-A) est compétent pour identifier et réduire des risques éventuels pour la santé liés à des facteurs d'environnement.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, il a pour mission la résorption de l'habitat insalubre et du risque de saturnisme lié au plomb dans le département. Ainsi, le service est chargé de l'application du pouvoir de police administrative du préfet, fondé sur le code de la santé publique (CSP).

Ses modalités d'intervention

■ Les procédures liées à l'habitat indigne

En cas de signalement d'un logement potentiellement insalubre, une fiche d'auto-diagnostic est adressée au plaignant en vue de préciser les désordres du logement. Après intervention auprès de son propriétaire et sans réponse de sa part, il est invité à transmettre sa demande au maire de sa commune qui l'instruira dans le cadre de sa police de salubrité publique et en application du RSD.

Sur demande du maire, les techniciens du service environnement et santé de l'ARS-DD 74 procèdent à une enquête sur les lieux.

En cas de constat d'une insalubrité, un rapport comprenant le constat de visite et des éléments de diagnostics techniques et financiers de réhabilitation du logement est présenté pour avis au conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CoDERST).

Sur la base de cet avis, le préfet prend un arrêté d'insalubrité qui est qualifié d'irréversible ou de réversible à l'encontre des propriétaires. Le premier requiert le relogement obligatoire des éventuels occupants sous la responsabilité du propriétaire. Dans le second cas, et si les travaux le nécessitent, l'arrêté peut impliquer une interdiction temporaire d'habiter avec hébergement provisoire des occupants à la charge du propriétaire.

L'arrêté d'insalubrité réversible ne sera levé qu'après réalisation des travaux prescrits.

Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, il revient au maire ou, à défaut, à l'État, de les engager d'office aux frais du propriétaire.



Contact :

Agence régionale de santé Rhône-Alpes

Délégation départementale
Service environnement et santé

Cité administrative
7 rue Dupanloup
74040 ANNECY cedex

Tél : 04 26 20 93 61

Fax : 04 50 32 20 52

ars-dt74-environnement-
santé@ars.sante.fr

www.ars.rhonealpes.
sante.fr

■ Les procédures liées la présence de plomb dans l'habitat

Le saturnisme est une maladie à déclaration obligatoire liée à la présence de plomb dans les peintures qui touche particulièrement les jeunes enfants. Elle est traitée en lien avec le médecin inspecteur de santé publique de la cellule régionale de veille et d'alerte et fait l'objet d'une enquête environnementale et de prescriptions de travaux au propriétaire.

Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP), rendus obligatoires pour toute transaction immobilière (vente ou location) de logements construits avant le 1^{er} janvier 1949, sont transmis à l'ARS-DD74 dès lors qu'un facteur de dégradation du bâti est repéré.

Des dispositions sont prises dès lors que la présence de peinture au plomb dégradée est constatée et que des enfants mineurs ou des femmes enceintes sont présents dans ces logements.

Des travaux doivent être engagés par le propriétaire pour rendre les peintures au plomb inaccessibles. A défaut, le préfet les fait exécuter à leurs frais. Après travaux, une vérification de la suppression des risques est diligentée par l'ARS-DD 74.

Si d'autres facteurs sont identifiés, le CREP est transmis au maire pour application de ses pouvoirs de police générale.

Des actions de prévention par sensibilisation du public, des partenaires et des professionnels de santé sont conduites régulièrement.



Service communal d'hygiène et santé de la ville d'Annecy - SCHS

Placé sous la double autorité du maire et du préfet, ce service est chargé de faire appliquer la police générale du maire, mais également la police spéciale du préfet.

Ses missions

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat dégradé, le SCHS est chargé de faire appliquer :

- la police du préfet pour les procédures liées à la lutte contre l'habitat insalubre, police régie par le Code de la santé publique
- la police du maire pour ses différentes compétences (le péril, les non conformités au RSD, les situations d'incurie...)

Le SCHS n'a pas de compétence relative aux situations de non décence des logements.

Ses modalités d'intervention

Le SCHS intervient pour constater l'état des logements qui ont fait l'objet d'une demande ou d'un signalement écrit, que ce soit du locataire ou d'une tierce personne (voisin, travailleur social...).

La visite sur place se fait en présence du locataire. Suivant la nécessité, une visite contradictoire avec le bailleur peut être organisée.

En fonction des désordres constatés, plusieurs suites administratives sont possibles : classement sans suite, RSD, insalubrité, péril...



Contact :

Ville d'Annecy

Direction du cadre de vie

BP 2305

74011 ANNECY cedex

Tél : 04 50 33 65 71

Fax : 04 50 51 80 51

tcv@ville-annecy.fr

Direction départementale de la Cohésion sociale - DDCS

La DDCS intervient dans le domaine du logement, notamment pour accompagner les locataires et gérer le contingent préfectoral en faveur des plus démunis.

Ses missions

La DDCS intervient en matière de logement via quatre dispositifs départementaux : le contingent préfectoral de logements sociaux, le droit au logement opposable (DALO), les expulsions locatives, et la conciliation entre locataires et propriétaires pour certains litiges (commission de conciliation - CDC).

Ses modalités d'intervention

■ **Contingent préfectoral de logements sociaux** : ce contingent est constitué de 25 à 30 % du parc de logements sociaux dont au minimum 20 % à 25 % sont réservés pour les ménages en difficulté. Le dispositif de la réservation est pilotée par la DDCS, en partenariat avec les bailleurs sociaux, pour assurer le relogement ou l'hébergement des locataires pour le compte du préfet en cas de défaillance du propriétaire d'un logement indigne.

■ **Commission de médiation pour le DALO** : la DDCS assure le suivi des signalements issus des dossiers DALO. Lorsque le requérant indique habiter dans un logement insalubre, la DDCS fournit une fiche "auto-diagnostic" au locataire. Au vu des éléments mentionnés, la DDCS signale, le cas échéant, ces dossiers à la DD74 de l'ARS (ou au SCHS pour Annecy). Une enquête peut être réalisée par un bureau d'études qu'elle missionne.

■ **Expulsions locatives** : la DDCS intervient en matière de prévention ; les situations sont examinées dans le cadre de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

■ **Commission départementale de conciliation (CDC)** : elle a pour objectif de concilier les parties en litige (propriétaires et locataires). La commission est notamment compétente pour examiner les litiges relatifs à la non décence du logement.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction départementale
de la Cohésion sociale
Haute-Savoie

Contact :

DDCS de la Haute-Savoie

Cité administrative

7 rue Dupanloup

74040 ANNECY cedex

Tél : 04 50 88 48 58

Fax : 04 50 33 77 22

ddcs-lh@haute-savoie.gouv.fr

www.haute-savoie.gouv.fr



Direction départementale des Territoires - DDT

La DDT accompagne financièrement le traitement de l'habitat indigne.

Ses missions

Le service habitat de la direction départementale des territoires a deux missions principales en matière de lutte contre l'habitat indigne :

- assurer la gestion des financements appuyant la mise en œuvre des procédures liées à l'habitat insalubre et au risque d'exposition aux peintures au plomb (diagnostics techniques et financiers),
- gérer les financements liés à la mise en œuvre de travaux d'office lorsque cela est nécessaire pour le saturnisme et l'insalubrité.

Ses modalités d'intervention

■ **Réalisation de diagnostics techniques de l'habitat** : la DDT établit des bons de commande auprès d'opérateurs pour la réalisation de diagnostics techniques et financiers de l'habitat. Ces diagnostics peuvent concerner différents éléments du bâti : l'installation électrique, l'état des structures porteuses, la présence d'amiante ou de plomb... Ces diagnostics sont réalisés à la demande de l'ARS dans le cadre des dossiers d'habitat indigne pour lesquels elle les juge appropriés.

■ **Procédure dite de travaux d'office** : dès lors qu'un logement est déclaré insalubre ou présente un danger pour les occupants et que le propriétaire refuse de mettre en œuvre les travaux qui lui sont imposés par arrêté, une procédure dite de travaux d'office peut être déclenchée. C'est alors le maire, ou, à défaut, le préfet, qui exécute les travaux. Dans ce dernier cas, les travaux d'office sont exécutés sous maîtrise d'ouvrage de la 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.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction départementale
des Territoires
Haute-Savoie

Contact :

DDT de la Haute-Savoie

Service habitat

15 rue Henry Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9

Tél : 04 50 33 79 80

Fax : 04 50 33 77 22

ddt-sh@haute-savoie.gouv.fr

www.haute-savoie.gouv.fr



Agence nationale de l'habitat - ANAH

Délégation locale

L'Anah apporte des aides financières afin d'améliorer les logements du parc privé ancien, accompagne et subventionne les dispositifs opérationnels portés par les collectivités.

Ses missions

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, elle accorde notamment des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales.

Ses modalités d'intervention

L'Anah joue un rôle important auprès des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en finançant la mise en œuvre de dispositifs opérationnels en matière d'habitat : opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou programme d'intérêt général (PIG).

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement
- le redressement des copropriétés en difficulté.

L'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés.

L'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la direction départementale des territoires (DDT).



Contact :

Délégation locale de l'Anah

Direction départementale des territoires de la Haute-Savoie

15 rue Henry Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9

Tél : 04 50 33 79 60 ou 61

Fax : 04 50 33 77 22

ddt-anah@haute-savoie.
gouv.fr

www.haute-savoie.gouv.fr



Conseil général de la Haute-Savoie

Le conseil général participe à la politique de lutte contre l'habitat indigne en matière de repérage des situations d'habitat non conforme, d'accompagnement des ménages et de soutien financier aux dispositifs d'amélioration de l'habitat privé.

Ses missions

Il intervient en matière de lutte contre l'habitat non conforme dans le cadre du PDALPD afin de permettre l'accès et le maintien dans le logement.

A ce titre, il participe au repérage des ménages mal logés à travers son réseau de travailleurs sociaux répartis sur l'ensemble du département au sein de 32 pôles médico-sociaux.

Le conseil général de la Haute-Savoie apporte également un soutien financier à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Ses modalités d'intervention

Le conseil général participe financièrement à l'amélioration de l'habitat dans le cadre des dispositifs suivants :

- aide à destination des collectivités pour le suivi-animation des OPAH et PIG (en complément de l'Anah, à hauteur de 10 % par an sur 5 ans),
- aide à destination des propriétaires occupants modestes pour la réhabilitation de logements bénéficiant du programme "Habiter mieux" (prime complémentaire à la prime de l'Etat de 500 € par logement),
- aide à destination des propriétaires bailleurs pour l'amélioration des logements conventionnés avec l'Anah (par logement : 1 500 € en conventionnement intermédiaire, 3 000 € en conventionnement social, 4 500 € en conventionnement tr



Contacts :

Direction de la prévention et du développement social

Service prévention/logement
26 avenue de Chevène
CS 4220 - 74023 ANNECY cedex
Tél : 04 50 33 22 39

Direction de l'aménagement de l'environnement et du développement social

Pôle aménagement - logement
26 rue de la Paix
74000 ANNECY
Tél : 04 50 33 49 01



Agence départementale d'information sur le logement - PLS.ADIL74

PLS.ADIL 74 intervient pour l'information des locataires et propriétaires (occupants et bailleurs).

Ses missions

L'agence départementale d'information sur le logement de la Haute-Savoie est une association loi 1901 agréée par le ministère chargé du logement et faisant partie d'un réseau national ANIL (agence nationale d'information sur le logement)/ADIL.

Elle a pour vocation de conseiller et d'informer le public sur toutes questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement.

Les conseils délivrés sont personnalisés, gratuits et neutres.

Ses modalités d'intervention

■ Information du public

PLS.ADIL 74 renseigne notamment sur les rapports locatifs, l'accèsion à la propriété, la copropriété, la fiscalité, l'amélioration de l'habitat et l'urbanisme.

Concernant tout particulièrement la lutte contre l'habitat dégradé, PLS.ADIL 74 informe les usagers confrontés à des problèmes de non respect des normes de décence, d'infraction au RSD, d'insalubrité ou de péril. Elle précise les droits et obligations de chacun, les oriente vers les organismes compétents (service communal d'hygiène et de santé, mairie, ARS, CAF...) et les conseille sur les différentes procédures pouvant être instruites en matière d'habitat dégradé.

■ Appui aux partenaires

PLS.ADIL 74 met à la disposition de ses partenaires toutes informations relatives aux évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles en matière d'habitat indigne. Elle peut également assurer des formations auprès de ceux-ci.



PLS.ADIL 74

Contact :

PLS.ADIL 74

4 avenue de Chambéry

BP 60379

74000 ANNECY

Tél : 04 50 45 79 72

Fax : 04 50 45 32 06

www.adil74.org



ACT HABITAT

ACT HABITAT est une association loi 1901 agréée par l'État. Elle s'appuie également sur l'association PACTIMMO, agréée pour la maîtrise d'ouvrage de logements d'insertion.

Ses missions

ACT HABITAT et PACTIMMO, dont les missions sont reconnues en tant que "service social d'intérêt général", interviennent sur le département de la Haute-Savoie pour lutter contre toute forme de mal logement dans le parc privé ou de difficulté d'accès au logement.

Ses modalités d'intervention

■ **le pôle ingénierie de l'habitat** met en œuvre auprès de particuliers et de communes une assistance sociale, technique et financière afin de favoriser la prise de décision dans le cadre de projets d'amélioration de l'habitat visant le maintien dans les lieux de personnes modestes ou le développement d'une offre locative sociale. ACT HABITAT assure l'accompagnement opérationnel et le suivi de projets liés à des problématiques diverses (économie d'énergie, précarité énergétique, habitat indigne ou insalubre, maintien à domicile, handicap...) :

- conseil technique (diagnostics, aide à la construction d'un programme de travaux, estimatif, assistance à la recherche de devis...),
- mobilisation des aides financières,
- facilitation de l'ensemble des démarches administratives.

■ **le pôle logement accompagné**, labellisé en tant qu'AIVS (agence immobilière à vocation sociale), assure la gestion locative sociale et adaptée de 285 logements à loyers modérés et l'accompagnement de locataires exclus du marché traditionnel pour favoriser leur autonomisation et leur parcours résidentiel vers le logement de droit commun, en lien avec les référents sociaux.

■ **le pôle maîtrise d'ouvrage de logements d'insertion** assure le montage technico-financier d'opérations immobilières à vocation très sociale, ainsi que la location sous-location de logements pour l'insertion de ménages précaires définis par le PDALPD.

ACT - HABITAT
"Votre projet, nos compétences"

Contact :

ACT HABITAT

70 avenue de France
74000 ANNECY

Tél : 04 50 09 99 32

Fax : 04 50 09 93 13

act-habitat@act-habitat.
asso.fr

Urbanis Chambéry

URBANIS est une société de conseil qui élabore et anime, pour les collectivités territoriales, des opérations de réhabilitation, des projets d'urbanisme et des politiques locales de l'habitat.

Ses missions

Pour mener à bien ses missions, URBANIS associe approche globale et expertise dans ses différents métiers qui sont :

- la revitalisation des centres et des quartiers anciens : URBANIS réalise des études préalables, anime les programmes opérationnels d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) et aide à la réalisation des opérations du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et de lutte contre l'habitat indigne.
- l'intervention pour le redressement et la réhabilitation des copropriétés en difficulté
- l'élaboration et l'animation des politiques locales de l'habitat
- la conception, la planification spatiale et la programmation de projets d'aménagement
- l'aménagement des quartiers anciens.

Ses modalités d'intervention

Au titre de la lutte contre l'habitat indigne en Haute-Savoie, l'agence URBANIS Chambéry anime régulièrement des cellules de veille dans le cadre de dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat.

Ces cellules de veille visent à réunir l'ensemble des partenaires afin d'identifier de nouvelles situations d'habitat indigne et de trouver des solutions collectives et partagées pour y remédier. Sur la base d'un signalement écrit du locataire ou d'un partenaire, URBANIS réalise un pré-diagnostic technique et accompagne ensuite les demandeurs dans leurs démarches administratives et financières (demande de subvention).

Lors de ces réunions, la mission d'URBANIS vise à sensibiliser les acteurs de terrain, les informer, les orienter et à faciliter le repérage des situations.

L'objectif de ces cellules de veille est de partager collectivement les expériences pour trouver des solutions.



Contact :

Urbanis Chambéry

14 avenue Jean-Jaurès

73000 CHAMBERY

Tél : 04 79 33 21 26

chambery@urbanis.fr

Amallia - direction des Savoie

Amallia des Savoie accompagne le développement économique de son territoire pour répondre aux besoins des entreprises et de leurs salariés en matière de logement.

Ses missions

Sa connaissance du territoire, ses interactions avec les acteurs de la vie publique et du logement, son réseau de partenaires, permettent à Amallia des Savoie d'apporter des solutions globales aux salariés.

Ainsi, Amallia aide et conseille les salariés en matière d'accession, de location, de travaux, de mobilité professionnelle, de solidarité (pour les salariés qui rencontrent des difficultés liées au logement).

Ses modalités d'intervention

Sur le territoire, grâce à l'action d'Amallia, 35 familles bénéficient chaque jour d'une de ces aides.

Amallia des Savoie fait partie du groupe Amallia, groupe immobilier à vocation sociale, leader en région Rhône-Alpes et 4ème acteur national d'Action Logement.

Amallia représente 8 000 entreprises adhérentes sur le territoire national.



Contact :

Amallia des Savoie

4 avenue de Chambéry

BP 2064

74011 ANNECY cedex

Tél : 04 50 52 80 09

dtdessavoie@amallia.fr

Caisse d'allocations familiales - CAF

Mutualité sociale agricole - MSA

La CAF et la MSA versent des aides au logement, soumises à des conditions de décence du logement (confort minimum, normes de santé et de sécurité).

Leurs missions

La CAF et la MSA sont habilitées à vérifier le respect des conditions de décence :

- à la réception du dossier de demande d'aide au logement (sur la base des documents fournis) ;
- lors d'un contrôle à domicile par un contrôleur assermenté (soit à l'initiative de la CAF ou de la MSA, soit à la demande du bénéficiaire) ;
- lors d'une visite à domicile par un travailleur social de la CAF ou de la MSA.

Leurs modalités d'intervention

Leur intervention ne s'apparente pas à celle d'un professionnel, mais elle implique l'appréciation de risques évidents (absence d'ouvertures, surface trop petite, logement partiellement enterré, sous combles...).

En cas de constat de non-décence du logement ou d'arrêté d'insalubrité prononcé par le préfet, la CAF ou la MSA suspendent immédiatement le versement en tiers-payant* de l'aide au logement. Le locataire peut alors recevoir directement l'aide, à condition qu'il continue de verser le loyer et qu'il entreprenne des démarches vis-à-vis de son bailleur pour obtenir la décence du logement. Le versement de l'aide au logement en tiers-payant sera rétabli une fois les travaux achevés.

Les travailleurs sociaux de la CAF ou de la MSA peuvent accompagner les allocataires dans leurs démarches vis-à-vis de leur bailleur pour la décence de leur logement et les orienter vers les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Les CAF recensent les cas de non-décence de logements. Ces données sont transmises au ministère de l'égalité des territoires et du logement.



Contact :

Caisse d'allocation familiales

2 rue Émile Romanet
74997 ANNECY cedex 9
Tél : 0810 25 74 10
(prix d'un appel local)
www.caf.fr

MSA Alpes du nord

2 boulevard du Fier, 74993
ANNECY Cedex 9
Tél. : 09 69 36 87 00
(n° Cristal - Appel non surtaxé)
Assistance Internet :
09 69 39 22 25
www.msaalpesdunord.fr

* versement direct au bailleur qui déduit son montant du loyer à la charge du locataire

Habitat indigne

**Mon logement est en mauvais état :
Que faire ? A qui m'adresser ?**

Cette fiche s'adresse aux occupants de logements présentant des dégradations.

Elle a pour but d'aider à identifier les désordres afin de pouvoir signaler les situations de non décence ou d'habitat indigne aux interlocuteurs compétents dont la liste est précisée en fin de document.

Établir un diagnostic de la situation

1 - Diagnostic de mon immeuble :

- L'entrée, l'escalier ou l'ascenseur sont dangereux
- Les garde-corps ou rambardes de balcons ou d'escaliers sont descellés
- L'installation électrique est défectueuse

2 - Diagnostic de mon logement :

Critères d'habitabilité

- Il est totalement ou partiellement en sous sol
- Il est situé dans des combles, sous sol, garage, atelier, cabane, caravane...
à préciser :
- Je suis obligé d'allumer en permanence dans le salon ou les chambres
- Au moins une pièce de vie (salon, chambre) est sans ouverture sur l'extérieur
- Au moins une pièce de vie a une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m
- Au moins une pièce de vie a une surface inférieure à 7 m²

Dégradations

- Le plancher est instable
- Le plafond est dégradé (infiltrations d'eau, chute de matériaux...)
- Les portes et fenêtres laissent passer l'air et/ou l'eau
- Le logement est très humide et présente des moisissures
si oui, localisation et remarques :
- Les peintures sont écaillées (murs, menuiseries...)
- L'installation électrique est dangereuse (fils dénudés, prises abîmées, sauts de tension, court circuit)
- L'installation électrique est insuffisante (faible nombre de prises, puissance insuffisante)

Équipements

Le logement n'est pas ventilé (grilles d'aération haute et basse ou VMC) :

absence de grille ou VMC : en cuisine en salle de bains dans les sanitaires

Le logement n'est pas alimenté en eau potable par le réseau public (préciser le mode d'alimentation en eau potable)

Le logement ne dispose pas d'eau chaude

Le logement n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif (préciser le mode de traitement et d'évacuation des eaux usées)

le logement ne dispose pas de mode de chauffage permanent (préciser le mode de chauffage)

Le logement ne possède pas d'équipement à gaz

S'il en possède, de quel type : cuve bouteille réseau

3- Observations :

.....
.....

Quelle suite donner ? A qui m'adresser ?

Si j'ai coché de nombreuses cases, le diagnostic de mon logement fait apparaître de nombreux désordres.

La démarche à suivre :

1 - J'informe mon propriétaire ou son mandataire des désordres constatés, par courrier en recommandé avec accusé de réception, et j'attends sa réponse.

2 - Au-delà d'un délai d'un mois sans réponse du propriétaire, je transmets ma fiche, accompagnée de photos explicites, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un travailleur social, à la mairie de ma commune.

3 - Au-delà d'un délai d'un mois sans réponse de la commune, je transmets une copie de mes démarches à l'Agence régionale de santé – délégation départementale de Haute-Savoie.

Pour tout renseignement complémentaire sur les relations avec mon propriétaire, le bail, l'état des lieux, le dépôt de garantie..., je peux m'adresser directement à l'association PLS.ADIL 74.

Mes coordonnées

Type d'habitation : appartement maison individuelle autre :

Ville :

N°..... Rue :

Nom :Tél :

Courriel :

Nombre de personnes vivant dans le logement :..... dont enfants

Je suis locataire propriétaire occupant autre (logé gratuitement)

Bail écrit : oui non

Composition du logement :

nombre de pièces principales : dont chambres

Observations

Contacts

Agence régionale de santé – délégation départementale de Haute-Savoie

Service Environnement santé

Cité administrative – rue Dupanloup – 74040 Annecy cedex

tél : 04 26 20 93 61

courriel : ars-dt74-environnement-sante@ars.sante.fr

Délégation locale de l'Anah

(pour les propriétaires, pour bénéficier d'aides pour la réalisation de travaux)

15 rue Henry Bordeaux – 74998 Annecy cedex 9

tél : 04 50 33 79 60 ou 79 61

PLS.ADIL74

(Association départementale d'information sur le logement)

4 Avenue de Chambéry – 74000 Annecy

tél : 04 50 45 79 72



Habitat indigne

Fiche simplifiée de repérage

Signalement réalisé le : Par :
 Organisme : Tél :
 Courriel : à la demande de :

Renseignements généraux :

Type d'habitation : Appartement Maison individuelle Autre :
Nombre total de logements dans l'immeuble :
Adresse du logement :
 Ville :
 N° rue :
 Étage : logement n° :
Occupants :
 Nom Tél :
 Nombre de personnes vivant dans le logement : dont enfants : âge
 Situation locative : locataire occupant à titre gratuit occupant sans titre
 autre (propriétaire occupant)
 Bail du : Durée du bail : Loyer : charges :
 Date entrée dans les lieux :
Propriétaires
 Nom du propriétaire : Tél :
 Adresse :
 Mandataire éventuel (agence): Tél :
 Adresse :
 Composition du logement : nombre de pièces principales : dont chambres

Entretien du bâtiment et des parties communes :

Parties communes dégradées : oui non
Situation représentant un risque apparent pour la sécurité des usagers : oui* non
 (électricité défectueuse, escaliers et rambarde instables...) : A préciser

Habitabilité du logement :

Le logement est aménagé dans :
 • une pièce totalement ou partiellement enterrée oui* non
 • un local inhabitable par nature (cabane, atelier, caravane...) : oui* non
Les pièces principales (séjour, salon, chambres) disposent :
 • d'un éclairage naturel très insuffisant* suffisant
 • de fenêtre donnant sur l'extérieur : non* oui
 • d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,20 m : non* oui
 La surface d'au moins une pièce principale est supérieure à 9 m² : non* oui
État des planchers ou plafonds (effondrement, affaissement...) bon mauvais
État des menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes) bon mauvais
 Fonctionnement, vétusté, étanchéité :

Équipement du logement :

L'alimentation en eau potable provient-elle d'une source privée : **oui*** non

L'alimentation en eau potable arrive-t-elle à l'intérieur du logement : oui **non***

Humidité :

- présence d'humidité et/ou de moisissures **oui** non
- si oui : localisation/remarques

Installation électrique : correcte
 mauvaise Fils dénudés, prises abîmées, sautes de tension, court circuit
 insuffisante Faible nombre de prises, puissance insuffisante

Équipement gaz : oui non
 si oui : cuve bouteille réseau

Ventilation : par grille par VMC inexistante

Cuisine : ventilation haute oui **non** obstruée
 ventilation basse oui **non** obstruée

Salle de bain : ventilation haute oui **non** obstruée

Toilettes : ventilation haute oui **non** obstruée

Pièces principales : ventilation haute oui **non** obstruée

Chauffage : individuel collectif **absence***

Type de chauffage : électrique gaz fuel bois charbon d'appoint
 suffisant **insuffisant** : motifs

Production eau chaude : oui **non**

Type de production : électrique gaz autre
 suffisant **insuffisant** : motifs

Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) :

en cas d'appareils à combustion dans la pièce : poêle, chaudière, chauffe eau, insert, poêle d'appoint mobile...

Amenée d'air frais dans la pièce existante **obstruée*** **inexistante***

Le tuyau entre l'appareil et la cheminée est il supérieur à 2 m oui **non***

Le tuyau présente-t-il plus de 2 coudes non **oui***

La chaudière individuelle est-elle entretenue (justificatif) oui **non***

Le ramonage de la cheminée est il effectué (justificatif) oui **non***

Divers, observations :

Présence de rongeurs, insectes :

Autres :

.....

si non conformité voir avec pour procédure civile sur le logement décent

si non conformité voir avec la mairie pour procédure de péril ou mise en conformité RSD

* si non conformité voir avec l'ARS pour engager une procédure

Visa de l'enquêteur

Glossaire

Ce guide utilise un vocabulaire technique spécialisés. Afin de rendre plus accessible chaque terme et de permettre une lecture plus agréable, nous vous proposons un glossaire.

ADIL : agence départementale d'information sur le logement

ARS : agence régionale de santé

Anah : agence nationale de l'habitat

CAF : caisse d'allocations familiales

CCAPEX : commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

CDC : commission départementale de conciliation

CoDERST : conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques

CREP : constat de risque d'exposition au plomb

DALO : droit au logement opposable

DDCS : direction départementale de la cohésion sociale

DDT : direction départementale des territoires

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

GDLHI : groupe départemental de lutte contre l'habitat indigne

MSA : mutualité sociale agricole

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat

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

PDLHI : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

PIG : programme d'intérêt général

RSD : règlement sanitaire départemental

SCHS : service communal d'hygiène et de santé

SRU : loi solidarité et renouvellement urbains

**Retrouvez toutes les informations
sur la lutte contre l'habitat indigne
sur le site du pôle national :**

**[http:// extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr](http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr)
identifiant : extrapnlhi
mot de passe : 78ruelecourbe**



**Retrouvez le code de la santé,
le code général des collectivités territoriales
et le code de la construction et de l'habitation
sur le site
www.legifrance.gouv.fr**

**Ce guide est téléchargeable sur :
www.haute-savoie.gouv.fr**

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.

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
Secrétariat assuré par l'agence régionale de santé
Délégation départementale de Haute-Savoie
Service environnement - cité administrative
rue Dupanloup 74040 Annecy cedex
Tél. 33 (0)4 26 20 93 61
Courriel : ars-dt74-environnement-sante@ars.sante.fr

www.haute-savoie.gouv.fr