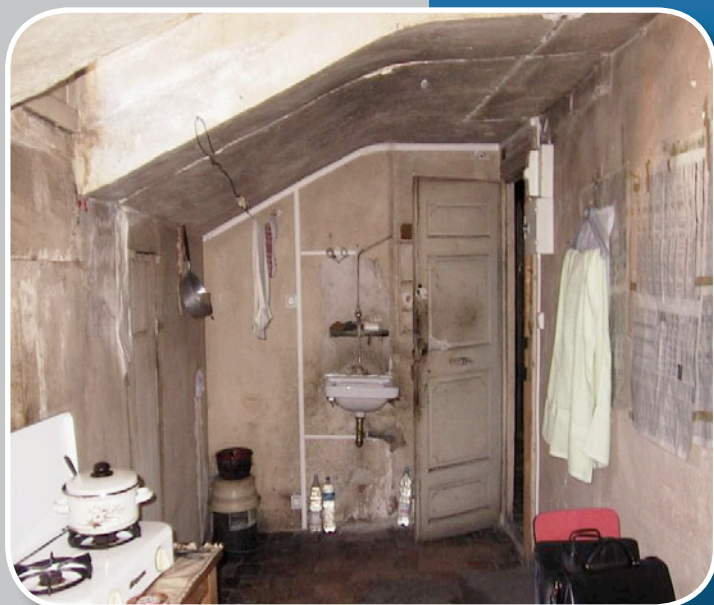


# Lutte contre l'habitat indigne dans la Nièvre



*Ce document réalisé par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, s'adresse aux élus et aux professionnels intervenant dans les domaines de l'habitat, de l'insertion et de la santé, à ceux qui sont susceptibles de participer au repérage, à l'analyse et au traitement des situations d'habitat indigne.*

*La lutte contre l'habitat indigne ressort comme étant l'une des priorités du nouveau plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2009-2014 (PDALPD), élaboré par le Conseil Général de la Nièvre et l'État. L'ensemble des acteurs doit donc se mobiliser rapidement sur cette thématique en se dotant notamment d'une structure permettant le repérage des situations, l'information des différents acteurs, une synergie entre les différents partenaires pour favoriser la recherche de solutions pour les situations d'habitat indigne repérées.*



# SOMMAIRE

- ▶ Introduction – De quoi parle-t-on?
- ▶ Les missions du pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne.
- ▶ Les conditions d’un habitat sain et sécurisé.
- ▶ Les responsabilités en matière d’entretien et de réparation dans le logement.
- ▶ La définition de l’habitat indigne.
- ▶ Une volonté partagée d’agir pour le logement digne.
- ▶ Des réponses personnalisées à des situations complexes.
- ▶ Un dispositif de traitement des situations.



# INTRODUCTION – DE QUOI PARLE-T-ON ?

## ► Assurer le droit à un logement digne est un droit fondamental

Trop de personnes et de familles habitent encore aujourd'hui dans des logements dégradés dont l'état est incompatible avec des conditions de vie et d'épanouissement acceptables.

Il est indispensable de se mobiliser pour garantir à tous l'accès et le maintien dans un habitat digne. Ces situations sont intolérables et des actions spécifiques doivent être engagées pour les combattre.

## ► Repérer l'habitat indigne : une réalité locale

L'évaluation réalisée dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), fait ressortir certains signaux statistiques inquiétants avec notamment des potentialités importantes en termes de logements indignes (12,5% des résidences principales sont potentiellement indignes, soit 13 000 logements)<sup>[1]</sup>.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours dans le département ont permis d'identifier des situations de logements indignes.

## ► Lutter contre l'habitat indigne : une volonté politique

Étant donné l'enjeu humain et l'ampleur de cette problématique les pouvoirs publics s'en sont saisis sur le plan national et local. Le législateur renforce progressivement les moyens d'actions des autorités publiques, incite fortement à l'action locale et partenariale sur ce thème et rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat indigne dans chaque département. De plus, un pôle national de lutte contre l'habitat indigne a été institué. Au niveau local, des actions spécifiques d'amélioration de l'habitat ont déjà été engagées, et même si elles produisent des résultats encourageants, elles sont parfois difficiles à mettre en place, lentes à produire des effets et insuffisantes face à l'ampleur du problème. La création du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a donc été décidée par l'ensemble des acteurs

locaux. C'est l'occasion de mettre en place une instance unique opérationnelle qui regroupe l'ensemble des acteurs de l'habitat dans le département.

Ce partenariat est d'autant plus nécessaire que le logement indigne est souvent caché et son traitement complexe. Aujourd'hui, il n'est plus possible de se contenter d'agir au coup par coup en fonction des demandes. Il est impératif de se placer dans une dynamique volontaire de repérage et de traitement.

## ► Agir contre l'habitat indigne : la collaboration de tous les acteurs

Les situations d'habitat indigne concernent fréquemment des personnes ou des ménages qui cumulent malheureusement des difficultés financières, professionnelles, familiales, et parfois médicales... Mettre d'abord les occupants au centre des préoccupations, connaître et respecter leur projet de vie et leur rythme, adapter les réponses à la situation du propriétaire qu'il soit occupant ou bailleur est primordial. Pour cela, aucun professionnel ne peut réussir seul.

Réunis au sein d'un pôle départemental, tous les acteurs peuvent maintenant mutualiser leurs compétences et leurs moyens pour repérer, évaluer et traiter les situations individuelles rencontrées.

***Ce guide d'information et d'intervention a pour objectif de vous encourager à participer à cette démarche de partenariat. Nous vous invitons donc à vous mobiliser pour l'amélioration des situations d'habitat indigne.***

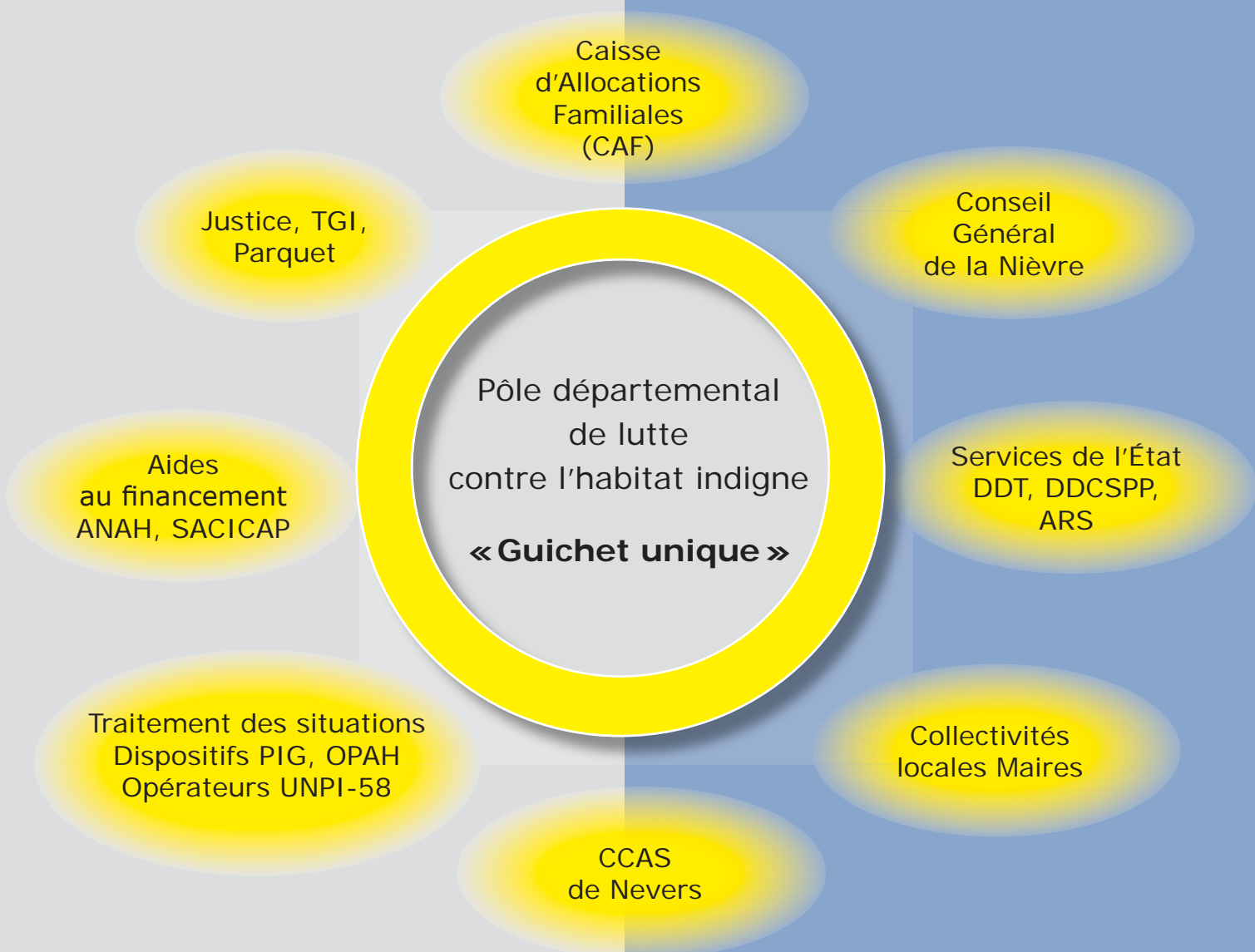
***Élus, acteurs administratifs, travailleurs sociaux, techniciens, financeurs, associations..., à chacun d'agir pour permettre l'amélioration des conditions de logement des personnes les plus défavorisées.***

(1) Source : CETE - Centre d'Études Techniques de l'Équipement de Lyon qui a dressé la carte du parc privé potentiellement indigne en Bourgogne (étude statistique par croisement de plusieurs fichiers fiscaux sur les revenus des occupants et le classement cadastral des logements, données FILOCOM fichier des logements par commune).

**N'hésitez pas à compléter même partiellement, la fiche de signalement qui est jointe en annexe**

# LES MISSIONS DU PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- ▶ Formaliser un partenariat de lutte contre l'habitat indigne.
- ▶ Définir le rôle de chacun et un plan d'actions prioritaires.
- ▶ Créer l'observatoire départemental du logement non décent et du logement indigne.
- ▶ Retenir les objectifs qualitatifs, quantitatifs et prévoir les outils de traitement appropriés à la résorption de l'habitat indigne.
- ▶ **Réaliser une analyse transversale des dossiers entre les différents partenaires pour assurer une intervention cohérente et une bonne circulation de l'information.**



Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne constitue le « guichet unique » dans le département de la Nièvre.

# LES CONDITIONS D'UN HABITAT SAIN ET SÉCURISÉ

Pour assurer de bonnes conditions d'habitation, le logement doit être bien conçu, bien entretenu et bien utilisé.

## Un logement qui protège des accidents et des intoxications

- Installations électriques sécurisées.
- Appareils à combustion correctement conçus et entretenus pour éviter les risques (monoxyde de carbone).
- Revêtements intérieurs entretenus pour supprimer les risques liés aux peintures au plomb.
- Construction équipée et entretenue pour éviter les chutes.

## Un logement bien dimensionné, bien organisé, bien éclairé

- Surface et volume suffisants.
- Éclairage naturel suffisant.
- Communication aisée entre les pièces.
- Pas de communication directe entre WC et cuisine.

## Un logement qui protège les occupants (intempéries, froid, infiltrations, humidité, bruit,...)

- Fondations solides.
- Charpente solide et couverture étanche.
- Murs sains.

## Un logement qui assure une température suffisante

- Chauffage adapté et suffisant.
- Chauffage sans risque pour la santé avec des charges maîtrisées.

## Un logement qui permet l'hygiène des personnes et la propreté des locaux

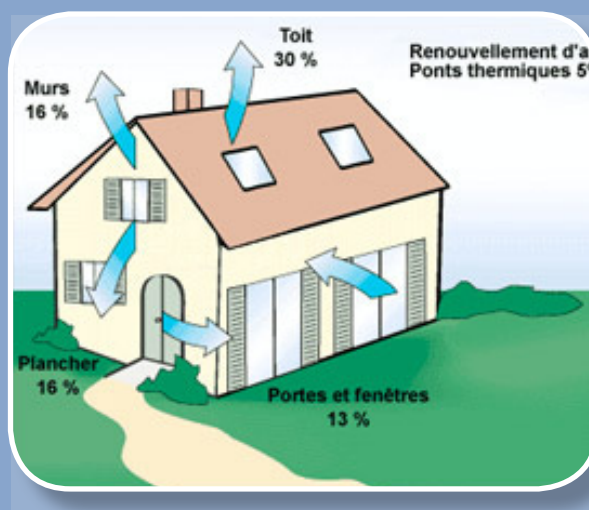
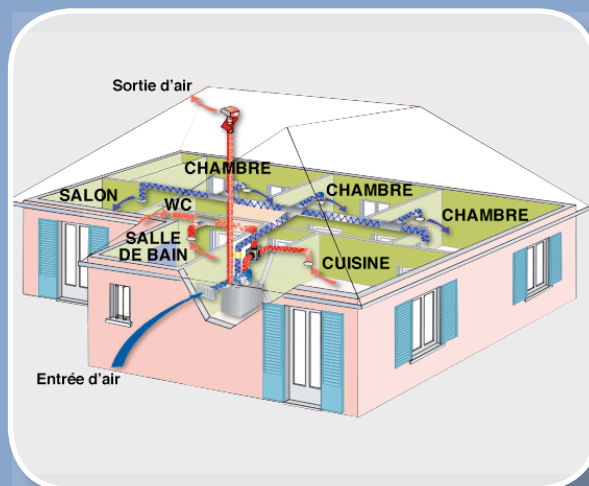
- Alimentation en eau potable et chaude.
- Équipements sanitaires : évier, WC, lavabo, douche/baignoire.
- Évacuation des eaux usées.
- Évacuation des déchets.

## Un logement qui respire

- Ventilation générale et permanente en état de fonctionner.
- Évacuation de l'air intérieur.

## Des abords agréables

- Espaces extérieurs sûrs et entretenus.



# LES RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION DANS LE LOGEMENT

Un bon entretien du logement est nécessaire pour le maintenir en état et prévenir toute dégradation.

Dans le cadre d'une location, le propriétaire et le locataire ont des obligations d'entretien du logement fixées par la loi.

En cas de non respect de ces obligations, dans la majorité des cas, un contact entre le propriétaire et le locataire peut permettre de résoudre le problème et d'éviter la dégradation du logement.

Il est essentiel d'entamer une négociation en préalable à toute procédure.

## LOCATION

Obligations du propriétaire  
et du locataire  
*Loi du 06-07-1989*

### LE PROPRIÉTAIRE

Lors de la mise à disposition du logement doit :

- Délivrer un logement décent,
- Fournir un logement en bon état d'usage et de réparation,
- Assurer la jouissance paisible et garantir contre les vices ou défauts du bien,
- Délivrer un dossier de diagnostic technique.

En cours de contrat de location :

- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu,
- Pallier l'usure du bien, assurer le remplacement des équipements devenus vétustes,
- Effectuer les grosses réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués.

### LE LOCATAIRE

Durant la période de location doit :

- User normalement des lieux loués et ne pas les dégrader,
- Effectuer l'entretien courant du logement et des équipements et les réparations locatives,
- Répondre des dégradations survenues pendant la durée du bail et non liées à l'usure normale,
- Ne pas transformer les locaux sans l'accord du propriétaire,
- Laisser exécuter les travaux par le propriétaire.

# LA DÉFINITION DE L'HABITAT INDIGNE

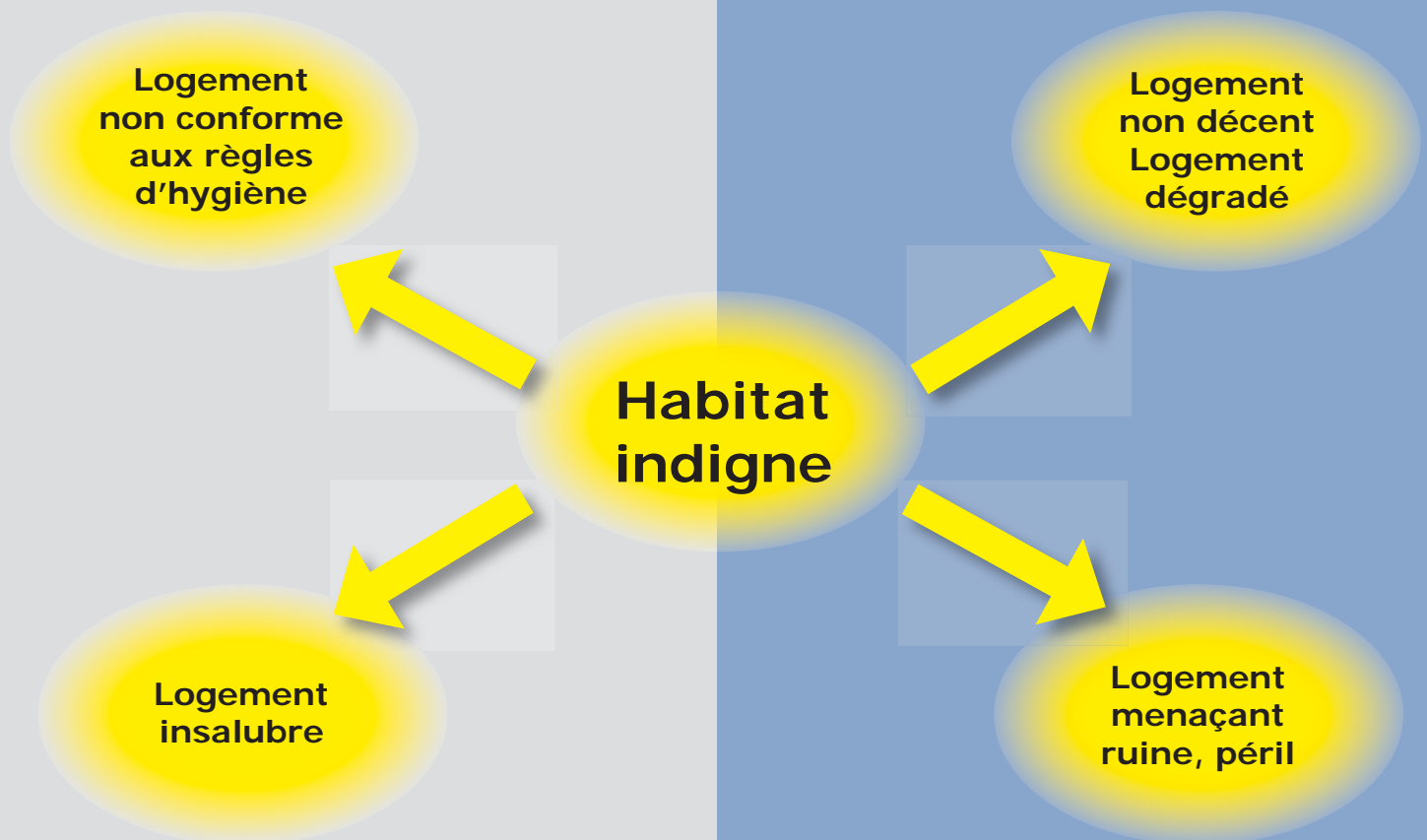
Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics ont affirmé leur volonté de lutter contre les formes les plus dégradées d'habitat, celles qui portent atteinte à la santé et à la sécurité des occupants, au droit au logement et à la dignité des personnes.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précise la définition de 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 porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.**»

Les situations de logement qui présentent moins de risque pour leurs occupants sont aussi amenées à se dégrader. Il est donc essentiel, en prévention, de les prendre en compte.

**Beaucoup de termes existent pour qualifier les différentes situations d'habitat indigne. Ils dépendent d'une part, de l'état plus ou moins dégradé des logements et, d'autre part, du mode de traitement des situations.**



# LA DÉFINITION DE L'HABITAT INDIGNE (suite)

## ► Décence

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement. Un logement déclaré insalubre ou sous arrêté de péril ne peut pas être qualifié de décent.

*Loi du 6 juillet 1989, art. 6 et Décret du 30 janvier 2002*

*Compétence : Tribunal d'instance, CAF et MSA*

*Procédure de conciliation possible auprès d'une commission départementale avant saisine du Tribunal d'instance par le plaignant*

## ► Insalubrité

L'insalubrité est une notion de danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou pour les voisins. Le logement insalubre présente des défauts de conception, d'aménagement, d'équipement, d'entretien suffisamment importants et graves. L'insalubrité peut être remédiable ou irrémédiable et l'arrêté d'insalubrité peut être assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive.

*Article L 1331-26 à L.1331-31 du Code de la santé publique*

*Compétence : Préfet*

## ► Locaux inhabitables par nature

Les locaux inhabitables par nature sont les caves, sous-sols, combles, locaux dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui sont manifestement impropres par nature à l'habitation, qu'ils soient mis à disposition à titre gratuit ou onéreux.

*Article L. 1331-22 du Code de la santé publique*

*Compétence : Préfet*

## ► Péril

Le péril concerne tout élément bâti (mur, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble). Les désordres constatés doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice ou de certains de ses éléments intérieurs (plafonds, planchers, escaliers intérieurs ou extérieurs) et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

*Article L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation*

*Compétence : Maire*

## ► Logements non conformes au RSD

Le Règlement Sanitaire Départemental fixe les normes d'habitabilité à respecter pour l'occupation du logement.

*Articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales; L.1421-4 Code de la santé publique*

*Compétence : Maire*

## ► Locaux encombrés de déchets

Les «locaux encombrés de déchets» impliquent la présence de débris dans des conditions de nature à produire des effets nocifs et d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.

*Articles L. 541-3 et suivants du Code de l'environnement ; Loi du 15 juillet 1975*

*Compétence : Maire*

## ► Danger imminent pour la santé

*Article L1311-4 du code de la santé publique*

*Danger lié au plomb*

*Articles 1334-2 et suivants du code de la Santé publique*

*Compétence : Préfet*





# UNE VOLONTÉ PARTAGÉE D'AGIR POUR LE LOGEMENT DIGNE

Le traitement des situations d'habitat indigne nécessite l'intervention de nombreux professionnels. Les acteurs susceptibles d'intervenir sont multiples, spécialisés chacun dans leur domaine et agissent de façon complémentaire.

La connaissance réciproque et la proximité des acteurs sont des éléments essentiels pour la réussite du traitement des situations concrètes individuelles.

Le pôle départemental de Lutte contre l'habitat Indigne, associe :

- Les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires (DDT), Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP),
- Le Conseil Général de la Nièvre,
- Les associations départementales des Maires de France, et des Maires Ruraux de France,
- L'Agence Régionale de Santé (ARS),
- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- Le Tribunal de Grande Instance, le Procureur de la République,
- La Ville de Nevers avec le Service Communal d'hygiène et de Santé de Nevers (SCHS) et le Centre Communal d'Action Sociale de Nevers (CCAS),
- L'Agglomération de Nevers (ADN),
- La Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- La Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière de la Nièvre (UNPI58)
- Le SACICAP PROCIVIS Bourgogne Sud-Allier.

Le pôle est co animé par le Conseil Général de la Nièvre et l'État.

## Les principaux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

### Le Conseil Général de la Nièvre

- Co-pilotage du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et de ses outils.
- Maîtrise d'ouvrage du dispositif PIG « habitat indigne ».
- Accompagnement des ménages en difficulté par les travailleurs sociaux.
- Aides financières à l'amélioration de l'habitat.

### CAF de la Nièvre

- Gestion et attribution des aides légales au logement et du Prêt à l'Amélioration de l'Habitat légal.
- Accompagnement social des familles allocataires.

### CCAS de Nevers

- Accompagnement social des occupants relevant de sa compétence.

### Collectivités

- Mise en œuvre des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat).
- Médiation, information, signalement.
- Application des procédures relevant de la compétence du maire.
- Aides financières pour l'amélioration de l'habitat.

### Justice

- Traitement des plaintes.

### ETAT - DDCSPP

- Co pilotage du PDALPD et de ses outils.

### ETAT - DDT - ANAH

- Aides financières pour l'amélioration de l'habitat.
- Instruction locale des demandes de subventions ANAH.
- Financement des dispositifs PIG et OPAH.
- Secrétariat du Pôle départemental Habitat Indigne.
- Assistance technique et administrative aux collectivités locales.

### ARS et SCHS de Nevers

- Évaluation technique du logement présentant des risques pour la santé.
- Application des procédures relevant de la compétence du Préfet.
- Soutien technique et administratif aux collectivités locales.

### Opérateurs

- Traitement des situations d'habitat indigne : évaluation technique, sociale, juridique et financière, élaboration des projets, suivi des travaux..., information et médiation (**UNPI58 et autres opérateurs privés**).

### Organismes de financement

- Subventions, prêts, avances de trésorerie, cautions de prêt (**SACICAP PROCIVIS Bourgogne Sud-Allier**).

**N'hésitez pas à compléter même partiellement, la fiche de signalement qui est jointe en annexe**

# DES RÉPONSES PERSONNALISÉES À DES SITUATIONS COMPLEXES

## Les causes de l'habitat indigne sont multiples.

L'habitat devient indigne au terme d'un processus complexe et progressif. C'est le résultat de dysfonctionnements dans une dynamique entre un occupant, un propriétaire et un logement.

Ces dysfonctionnements sont multiples :

- Entrée dans un logement vétuste ou inadapté imposé par un parcours personnel.
- Conflits locatifs, plus ou moins aigus.
- Incapacité à financer des travaux d'entretien ou d'amélioration du bien.
- Logique d'exploitation du bien qui vise à recueillir le maximum de revenu locatif en effectuant le minimum de dépenses d'entretien.
- Dégradation des immeubles entraînant l'arrivée de personnes précarisées, etc.

## Tous les aspects de la situation doivent être analysés et pris en compte.

- Sociaux et de santé (situation des personnes, relations sociales, handicap...).
- Juridiques (statut d'occupation, statut de propriété...).
- Financiers (charges liées au logement, ressources des occupants et/ou des propriétaires...).
- Techniques (état de dégradation du bâti, adaptation du logement aux occupants...).
- Administratifs (choix des procédures coercitives...).
- Chaque situation est particulière et nécessite une évaluation complète et partagée.
- Les différents aspects sont imbriqués les uns aux autres et obligent à une évaluation fine pour définir un projet adapté à la situation.

## Il est nécessaire de soutenir les personnes dans la réalisation d'un projet.

### ► En prenant en compte la situation de l'occupant locataire ou propriétaire.

La lutte contre l'habitat indigne vise en priorité à améliorer les conditions d'habitat, de santé et de vie des occupants des logements dégradés.

Pour cela, il est nécessaire de rester vigilant aux conséquences possibles des actions menées.

### ► En prenant en compte la situation du propriétaire bailleur.

Les propriétaires de logements dégradés ont des profils très divers. Rien de commun entre un propriétaire qui n'a pas les ressources suffisantes pour financer des travaux d'amélioration ou qui ne se sent pas capable d'affronter des travaux importants, et un propriétaire indélicat qui dispose d'un vaste parc de logements vétustes volontairement loués à des personnes fragiles et financés grâce aux aides au logement.

Il est donc également nécessaire d'adapter les réponses à la situation du propriétaire.



**Le traitement des situations résulte souvent d'un compromis réaliste entre l'inacceptable et l'idéal**

# UN DISPOSITIF DE TRAITEMENT DES SITUATIONS

Pour lutter efficacement contre le logement indigne dans le Département de la Nièvre, un dispositif de traitement est mis en place par le Conseil Général avec le soutien de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), en articulation avec les dispositifs réglementaires et légaux des différents partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le dispositif de traitement géré par un opérateur prestataire, est un outil du pôle départemental. Il permet d'accompagner les occupants et les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement. Cet accompagnement traite tous les aspects de la situation.

Le dispositif comprend 2 volets :

► **Le programme d'intérêt général (PIG) «habitat indigne»** qui traite, grâce à un opérateur prestataire, les situations de logements indignes par un accompagnement

principalement technique, juridique et financier des occupants propriétaires et locataires.

► **L'accompagnement social** des personnes est réalisé, en cas de besoin, dans un autre cadre (Accompagnement Social Lié au Logement, suivi des travailleurs sociaux des sites médico-sociaux, des travailleurs sociaux spécialisés de la CAF et des CCAS...).

Le dispositif est complété par l'ensemble des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui existent ou existeront sur le territoire du département. En effet, le traitement de l'habitat indigne est une priorité pour ces opérations.

**Sur chacun des territoires, l'opérateur (PIG ou OPAH) travaille en lien avec les différents acteurs locaux dans une logique de cohérence et dans l'intérêt des occupants du logement.**



## Sigles utilisés dans le document

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DDCSPP** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

**PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales

**MSA** : Mutualité Sociale Agricole

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ARS** : Agence Régionale de Santé

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**UNPI 58** : Union Nationale de la Propriété Immobilière – Chambre départementale de la Nièvre

**PIG habitat indigne** : Programme d'Intérêt Général pour lutter contre l'habitat indigne

**Opérateur** : prestataire technique privé qui traite (dans le cadre du PIG ou d'une OPAH les situations de logements indignes par un accompagnement principalement technique, juridique et financier des occupants propriétaires et locataires.

**SACICAP PROCIVIS** : SA coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, au sein du groupe PROCIVIS

**SCHS** : Service Communal d'Hygiène et de Santé

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement

**Ce document a été réalisé  
par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Nièvre**

*Version novembre 2010*

### **Contact : Secrétariat du Pôle Habitat Indigne**

Direction Départementale des Territoires  
SATH – Pôle de Lutte contre l'habitat indigne  
2, rue des Pâtis – BP 30069  
58020 NEVERS Cedex  
Tél. : 03 86 71 70 85

**N'hésitez pas à compléter même partiellement, la fiche de signalement  
qui est jointe en annexe**