

# Agir contre l'habitat indigne et non-décent dans le département de l'Allier

*Charte partenariale 2013-2017*



## Entre

**L'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah)**, représentés par Monsieur Benoît BROCARD, Préfet de l'Allier,

**Le Conseil Général de l'Allier** représenté par Monsieur Jean-Paul DUFREGNE, Président du Conseil Général,

**L'Agence Régionale de Santé d'Auvergne** représentée par Monsieur François DUMUIS, Directeur Général,

**Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Vichy** représenté par Monsieur Claude MALHURET, Maire,

**Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Montluçon** représenté par Monsieur Joseph ROUDILLON, Adjoint au Maire,

**Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Néris-les-Bains** représenté par Monsieur Jean-Claude DE PIN, Maire,

**La Caisse d'Allocations Familiales de l'Allier** représentée par Madame Christelle KISSANE, Directrice,

**La Caisse de Mutualité Sociale Agricole d'Auvergne** représentée par Monsieur Jean-Gilles CHOCHÉYRAS, Président,

**La Communauté d'agglomération de Moulins (Moulins Communauté)** représentée par Monsieur Pierre-André PÉRISSOL, Président,

**La Communauté d'agglomération de Montluçon** représentée par Monsieur Daniel DUGLÉRY, Président,

**La Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier** représentée par Monsieur Jean-Michel GUERRE, Président,

**L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier** représentée par Monsieur Bruno ROJOUAN, Président,

**L'Association des Maires Ruraux de l'Allier** représentée par Monsieur Dominique BIDEZ, Président,

**PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier** représentée par Monsieur Michel MOREL, Président,

et

**L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier** représentée par Monsieur Guy LABBE, Président.

## Préambule

Avec un parc privé potentiellement indigne d'environ 8.400 logements, le sujet de la lutte contre l'habitat indigne et non-décent constitue un enjeu majeur du 4<sup>ème</sup> plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) approuvé en 2007.

Ce plan comporte 5 axes stratégiques dont le premier consiste à faire du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne une priorité de l'action publique.

Ainsi, en 2009, un programme départemental porté par l'État et le Conseil Général a été mis en place. Ce programme a bénéficié jusqu'à fin 2012 d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) financée en partie par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Toute la phase « amont » de l'action a été effectuée, dans ce cadre, par le Conseil Général, qui a animé le dispositif, centralisé et exploité les fiches de repérage des situations « présumées » d'habitat indigne détectées par les différents partenaires au contact des familles : travailleurs sociaux, collectivités, CAF, MSA, etc.

Ensuite, la phase de « traitement » des situations (pré-diagnostic, diagnostic, médiation, montage des dossiers de subventions et prêts, réalisation des travaux, etc.) a été assurée :

- dans les territoires d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), par l'opérateur désigné par la collectivité (toutes les opérations de l'Allier comportent un volet « habitat indigne ») ;
- en dehors de ces territoires, par le PACT Allier, opérateur choisi par le Conseil Général pour animer un programme d'intérêt général (PIG) départemental consacré exclusivement à la lutte contre l'habitat indigne.

Pour rendre efficace le traitement des dossiers, les principaux financeurs (Anah, Conseil Général, Procivis, autres collectivités) ont mobilisé leurs aides au bénéfice des propriétaires.

Un partenariat très opérationnel a ainsi fonctionné de 2009 à 2012 dans le département. Toutes les institutions compétentes sur le sujet ont été réunies mensuellement afin d'examiner les dossiers « repérés » dans le cadre de la MOUS : services du Conseil Général, services de l'État (Préfecture et DDT), ARS, SCHS, CAF, MSA, ADIL, PACT, etc.

Ce comité de suivi, dont le Conseil Général a assuré le secrétariat, a animé le dispositif de MOUS départementale et statué sur les suites à donner à chaque situation repérée.

Un comité de pilotage stratégique co-présidé par le Préfet et le Président du Conseil Général a permis d'évaluer le dispositif et d'infléchir ses modalités de mise en œuvre.

S'agissant des procédures coercitives relevant du code de la santé publique (notamment déclarations d'insalubrité), il existe trois services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) dans l'Allier : Vichy, Montluçon, Nérès-les-Bains (dont les interventions opérationnelles sont assurées par les équipes du SCHS de Montluçon selon une convention). Pour les autres communes, c'est l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui est compétente pour caractériser les situations d'insalubrité au sens du code de la santé publique et préparer les décisions du Préfet.

Dans le cadre du dispositif de la MOUS, les services de l'ARS (DT de l'Allier) et les SCHS sont intervenus sur les dossiers porteurs d'une présomption d'insalubrité au sens du code de la santé publique pour lesquels la médiation engagée par l'opérateur n'a pas abouti.

Il s'agit de propriétaires bailleurs refusant ou restant très réticents à engager des travaux alors que l'immeuble présente des risques pour la santé et la sécurité des occupants.

Depuis 2009, six arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été pris, un est en cours

De 2006 à 2011 inclus, période correspondant à la première convention de délégation des aides à la pierre au Conseil Général, 525 logements indignes ou très dégradés ont bénéficié d'une aide de l'Anah en vue de leur traitement.

Ces 525 logements se répartissent en 194 logements occupés par leur propriétaire et 331 logements locatifs.

Par rapport aux objectifs pluriannuels assignés au département de l'Allier, les résultats quantitatifs sont satisfaisants, puisqu'ils ont été atteints à 85%.

La MOUS « habitat indigne » a permis d'infléchir favorablement les résultats depuis 2009 (avec près de 700 fiches de repérage de 2009 à 2011), car les 3 premières années de 2006 à 2008 n'avaient pas permis des résultats très satisfaisants faute d'une ingénierie organisée.

Sur un plan plus qualitatif, une grande majorité des logements locatifs étaient vacants avant travaux. Par conséquent, il convient désormais de mettre l'accent sur le traitement des logements réellement occupés par des familles.

Par ailleurs, la notion « d'indignité » doit être élargie à la notion de « non-décence » très souvent mise en évidence dans les fiches de repérage, mais aussi à la notion d'infraction au règlement sanitaire départemental dont relèvent certains signalements.

L'action de la commission de conciliation, composée paritairement de représentants de propriétaires et de locataires et dont le secrétariat est assuré par les services de l'État (DDT de l'Allier) doit pouvoir être développée afin de concilier plus de litiges opposant bailleurs et locataires sur des questions de non-décence.

Afin de poursuivre et redynamiser l'action départementale sur la lutte contre l'habitat indigne, les pistes de progrès suivantes ont été validées par le comité de pilotage de la MOUS :

- relancer une campagne de communication auprès des partenaires « signalants » ;
- maintenir la centralisation des repérages au Conseil Général ;
- clarifier « qui fait quoi » en mettant en place une véritable charte partenariale ;
- améliorer les modalités de pilotage et de suivi du programme (tableau de bord, information des partenaires, etc.) ;
- accompagner la démarche « amiable » d'un rappel de la loi aux propriétaires bailleurs enfreignant les règles de décence ;
- affirmer le volet « habitat indigne » dans les nouvelles OPAH ;
- élaborer un nouveau programme destiné aux territoires situés hors OPAH (en liaison étroite avec le programme départemental de lutte contre la précarité énergétique « Habiter Mieux »).

La présente charte partenariale constitue l'ossature de ce plan d'actions.

## **Les parties signataires conviennent ce qui suit :**

### **Article 1 : Objet**

La présente charte partenariale organise les actions mises en œuvre en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et non-décent, dans la continuité de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) développée de 2009 à 2012.

Elle précise les engagements de chaque signataire et clarifie les processus opérationnels de repérage et de traitement des situations d'habitat dégradé.

### **Article 2 : Repérage des situations présumées d'habitat indigne ou non-décent**

La fiche de repérage annexée à la présente charte est utilisée pour permettre aux institutions au contact des familles vivant dans des logements présumés indignes ou non-décents d'en assurer le signalement. L'organisme « signalant » remplit les champs « administratifs » de la fiche en accord avec l'occupant et ne remplit les champs plus « techniques » de la fiche qu'en fonction de ses compétences. Aucune exhaustivité n'est imposée à l'organisme « signalant ».

Tous les signataires de la présente charte ont la faculté de signaler les situations présumées d'habitat indigne ou non-décent dont ils auraient connaissance, au moyen de cet outil.

Mais, tout particulièrement, les signataires suivants apportent une contribution active.

Le Conseil Général prend une part active au repérage des familles, en particulier au travers de son réseau de travailleurs sociaux et de ses relations privilégiées avec ses partenaires institutionnels (CAF, MSA, caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, services d'aide à domicile, etc.) qui sont mobilisés pour renseigner la fiche de repérage pour toutes les situations dont ils ont connaissance.

La CAF participe au dispositif de repérage des ménages dont elle assure les prestations familiales ainsi qu'au travers des contrôles effectués sur place.

La MSA participe au dispositif de repérage des ménages dont elle assure la protection sociale ou les prestations familiales ainsi qu'au travers de son réseau de travailleurs sociaux.

Les services de l'État (respectivement DDT et DDCSPP de l'Allier) participent au dispositif de repérage des ménages dont ils instruisent les recours devant la commission de conciliation (rapports locatifs) et de la commission de médiation (droit au logement opposable).

L'ARS et les SCHS de Vichy, Montluçon et Néris-les-Bains participent au dispositif de repérage des personnes exposées à un habitat malsain dont ils instruisent les recours au titre des procédures coercitives relevant des pouvoirs de police spéciale du Préfet qui sont décrites aux articles 5.2 à 5.5.

Les communautés d'agglomérations de Moulins, Montluçon et Vichy Val d'Allier au travers des démarches qu'elles pilotent ou dont elles sont partenaires (PLH, OPAH, aides financières, etc.) inciteront leurs communes membres et leurs CCAS à prendre une part active au dispositif de repérage des ménages.

L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier inciteront les communes du département et leurs CCAS à prendre une part active au dispositif de repérage des ménages dont ils instruisent les recours au titre de leur pouvoir de police générale concernant notamment le respect des dispositions édictées par le règlement sanitaire départemental.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier (ADIL) participe au dispositif de repérage des situations présumées d'habitat indigne ou non décent, dont elle aurait connaissance à l'occasion des consultations qu'elle délivre au public dans ses trois centres et ses dix permanences. Déontologiquement, l'ADIL ne pouvant se déplacer pour visiter les lieux, la fiche sera remplie par un juriste de l'ADIL, mais sur simple déclaration du ménage concerné et avec son accord. A cet effet, la responsabilité de l'ADIL ne pourra en aucun cas être engagée, à quelque titre que ce soit.

### **Article 3 : Centralisation des signalements issus du repérage**

Les institutions et organismes cités à l'article 2 transmettent les signalements au guichet unique confié au Conseil Général pour la recherche de solutions optimales au plan technique, financier et administratif et leur mise en œuvre concertée.

Conseil Général de l'Allier  
Direction de l'aménagement du territoire et du partenariat local  
Service urbanisme et habitat  
1 avenue Victor Hugo  
03000 MOULINS

Le Conseil Général centralise la totalité des fiches, en assure l'exploitation et les renvoie, pour suite à donner, aux opérateurs chargés de l'accompagnement technique, social et financier (voir article 4.1).

### **Article 4 : Modalités de traitement amiable des situations repérées**

#### **4.1. Accompagnement technique, social et financier**

Dès lors qu'une situation présumée d'habitat indigne ou non-décent est repérée, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 de la présente charte, une solution de traitement amiable est recherchée.

Le Conseil Général active l'opérateur territorialement compétent afin d'apporter, avec réactivité, un accompagnement technique, social et financier de qualité auprès des familles :

- Dans les territoires couverts par une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou un programme d'intérêt général (PIG), les conventions en cours de validité à la date de signature de la présente charte (voir liste en annexe) intègrent toutes un volet « lutte contre l'habitat indigne » aux missions de l'opérateur pris en charge par la collectivité maître d'ouvrage. Il en sera de même pour toutes les nouvelles conventions qui seront signées durant la période de validité de la présente charte. Par conséquent, les situations présumées d'habitat indigne ou non-décent sont portées à la connaissance des collectivités maîtres d'ouvrages qui sollicitent leur opérateur pour effectuer cet accompagnement. C'est notamment le cas des OPAH pilotées par les communautés d'agglomérations de Montluçon et Vichy Val d'Allier ainsi que de l'OPAH-RU du centre-ville de Moulins dont Moulins Communauté est partenaire.

- Dans les territoires non couverts par une OPAH ou un PIG, le PIG départemental labellisé « Habiter Mieux » signé le 31 décembre 2012 permet également la mise à disposition gratuite par le Conseil Général de l'Allier d'une ingénierie spécifique auprès des familles pour assurer cet accompagnement, dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

Ainsi, quel que soit le territoire concerné, chaque propriétaire (occupant ou bailleur) d'un logement présumé indigne ou non-décent bénéficie gratuitement d'un accompagnement technique, social et financier dont les principales missions sont les suivantes :

### **Diagnostics**

Traitement des repérages par une visite systématique des logements repérés.

Réalisation de diagnostics complets et détaillés des logements repérés (technique, social, juridique).

Ingénierie « renforcée » (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, etc.) et des coûts de remédiation.

### **Accompagnement sanitaire et social des occupants**

Information et sensibilisation des ménages, prévention sanitaire, prévention éducative : information et conseils techniques, juridiques, action éducative sur l'entretien d'un logement, les économies d'eau et d'énergie, orientation vers les services sociaux, etc.

Accompagnement social spécialisé ou renforcé des ménages en situation de fragilité : personnes âgées, personnes handicapées, propriétaires endettés, etc.

Gestion de l'hébergement ou du relogement éventuel pendant la durée des travaux.

### **Assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage**

Assistance administrative et technique classique : conseil sur le programme de travaux, aide à l'obtention et validation des devis, simulations financières, montage de dossiers de subventions, de prêts, etc.

Assistance administrative et technique renforcée (publics en difficulté).

## **4.2. Modalités de financement**

Pour mener à bien leurs projets de traitement des situations présumées d'habitat indigne ou non-décent, les propriétaires bénéficient des aides potentielles des partenaires financiers suivants.

### **L'État et l'Agence nationale de l'habitat**

L'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) apportent un concours financier aux prestations d'ingénierie et à la réalisation des travaux.

L'Anah participe au financement des prestations d'ingénierie dans le cadre des OPAH ou des PIG (voir article 4.1), au titre du suivi-animation mobilisé par les collectivités territoriales.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables aux aides de l'Anah découlent de la réglementation de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah de l'Allier, c'est à dire :

- *du Code de la Construction et de l'Habitation,*
- *du Règlement général de l'Agence,*
- *des décisions du Conseil d'Administration,*
- *des instructions du Directeur Général,*
- *des dispositions inscrites dans des conventions particulières,*
- *du contenu du programme d'action départemental arrêté chaque année, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, par le Président du Conseil Général de l'Allier,*
- *de la convention de gestion et ses avenants successifs passés entre l'Anah et le Conseil Général de l'Allier, délégataire de compétence.*

Pour les propriétaires éligibles également au programme « Habiter Mieux », l'État complète les financements de l'Agence conformément au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés applicable à la date de décision d'octroi de ces aides.

### **Le Conseil Général de l'Allier**

Le Conseil Général de l'Allier participe au financement des prestations d'ingénierie dans le cadre des OPAH ou des PIG situés en dehors des communautés d'agglomérations, au titre du suivi-animation mobilisé par les collectivités territoriales.

Le Conseil Général de l'Allier assure la maîtrise d'ouvrage du PIG départemental labellisé « Habiter Mieux », avec le soutien financier de l'Anah et de l'Etat.

Le Conseil Général de l'Allier participe par ailleurs au financement des travaux conduits par les propriétaires au titre des actions suivantes :

- Programme « Habiter Mieux ».
- Dispositif de lutte contre l'habitat indigne.
- Dispositif d'amélioration de l'habitat des personnes âgées.
- Fonds de solidarité pour le logement.

### **La MSA Auvergne**

La MSA participe au financement des travaux conduits par les propriétaires au titre des actions suivantes :

- Contribution financière au Fonds de solidarité pour le logement.
- Lutte contre l'habitat indigne. La MSA gère au niveau local le prêt à l'amélioration de l'habitat (PAH). Sous réserve que les propriétaires occupants demandeurs répondent aux conditions d'octroi et sous réserve de la disponibilité des crédits, le PAH pourra constituer une aide supplémentaire aux aides de l'Anah et des autres financeurs dans ce cadre. De plus, au titre de son action sociale, la MSA pourra accompagner financièrement les projets des propriétaires occupants disposant de faibles ressources. Cette aide sera complémentaire aux aides de l'Anah et des autres financeurs pour la réalisation de travaux relatifs à la lutte contre l'habitat indigne.

Pour les logements locatifs loués à un locataire de la MSA, dont le diagnostic a mis en évidence une situation de non-décence, la MSA, sur saisine de l'opérateur désigné à l'article 4.1, s'engage à produire un extrait du rapport de contrôle de décence avec les informations relatives aux points de non-décence constatés. Ce document permet ainsi au propriétaire bailleur de bénéficier, le cas échéant, de l'aide de l'Anah, au titre du régime « travaux consécutifs à un contrôle de décence ». Les travailleurs sociaux, en lien avec les services sociaux du Conseil Général, accompagnent le locataire locataire de la MSA, et son propriétaire le cas échéant, en vue de favoriser l'aboutissement du projet de réhabilitation.

### **La CAF de l'Allier**

La CAF participe au financement des travaux conduits par les propriétaires au titre des actions suivantes :

- Prêt à l'amélioration de l'habitat (PAH) pour les propriétaires occupants allocataires pour la résidence principale et aide au logement selon les cas.

Pour les logements locatifs non loués à un locataire de la MSA, dont le diagnostic a mis en évidence une situation de non-décence, la CAF, sur saisine de l'opérateur désigné à l'article 4.1, s'engage à produire un extrait du rapport de contrôle de décence avec les informations relatives aux points de non-décence constatés. Ce document permet ainsi au propriétaire bailleur de bénéficier, le cas échéant, de l'aide de l'Anah, au titre du régime « travaux consécutifs à un contrôle de décence ».



## **La SACICAP PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier**

La SACICAP PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier participe au financement des travaux conduits par les propriétaires occupants au titre des actions suivantes :

- Programme « Habiter Mieux ».
- Lutte contre l'habitat indigne et indécents.
- Maintien à domicile par l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap.

Sa participation prend la forme de prêts sans intérêts permettant de financer :

- l'avance des aides et/ou subventions obtenues pour la réalisation des travaux dans l'attente de leur déblocage,
- et, pour les propriétaires occupants n'ayant pas accès aux prêts bancaires, le montant du reste à charge, avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Pour chacune des situations, PROCIVIS Bourgogne Sud - Allier, au regard des éléments transmis, décide d'engager ou non le financement « Missions Sociales » de ses conditions et modalités.

Ces engagements sont réalisés dans la limite des disponibilités financières affectées aux Missions Sociales.

### **Les communautés d'agglomérations**

Dans le cadre des OPAH qu'elles pilotent, les communautés d'agglomérations de Montluçon et Vichy Val d'Allier apportent des subventions complémentaires à l'Anah, notamment pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé.

Moulins Communauté apporte des subventions complémentaires à l'Anah, notamment pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, dans le cadre de l'OPAH-RU du centre-ville de Moulins mais également sur le reste du territoire communautaire.

### **Les communes et les communautés de communes**

Certaines communes et/ou communautés de communes représentées dans la présente charte par l'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier participent aussi au financement des travaux conduits par les propriétaires, selon des règles et modalités propres à chaque collectivité.

C'est notamment le cas des collectivités, maîtres d'ouvrages d'une OPAH ou d'un PIG.

### **4.3. Tableau de bord**

Périodiquement, le Conseil Général fait un point avec chaque opérateur désigné à l'article 4.1, afin de déterminer avec précision les suites données à chaque fiche de repérage (cf. articles 2 et 3).

Le Conseil Général, sur la base de ces échanges, complète le tableau de bord de suivi des situations présumées d'habitat indigne ou non-décent dans la perspective d'un échange au sein du comité de suivi opérationnel de la présente charte (cf. article 9), en distinguant les différents cas de figure suivants.

#### **Propriétaires occupants :**

- les situations qui, après diagnostic de l'opérateur, ne relèvent pas de l'habitat indigne ;
- les situations qui font l'objet d'un traitement (en cours de montage, en cours de travaux, réalisé) ;
- les situations pour lesquelles, malgré le diagnostic de l'opérateur confirmant le caractère indigne du logement, le propriétaire n'a pas souhaité engager les travaux nécessaires (avec une analyse des causes). Parmi ces situations, la mise en œuvre de certaines des

mesures décrites à l'article 5 est proposée par le Conseil Général aux services compétents, après analyse du comité de suivi opérationnel de la présente charte portant notamment sur les conditions de mise en œuvre (modalités de financement des travaux d'office, relogement...).

#### **Propriétaires bailleurs :**

- les situations qui, après diagnostic de l'opérateur, ne relèvent ni de l'habitat indigne, ni de la non-décence ;
- les situations qui font l'objet d'un traitement (en cours de montage, en cours de travaux, réalisé) ;
- les situations pour lesquelles, malgré le diagnostic de l'opérateur confirmant le caractère présumé non-décent du logement, le propriétaire n'a pas souhaité engager les travaux nécessaires (avec une analyse des causes). Ces situations sont portées à la connaissance des services de l'État (DDT de l'Allier) par le Conseil Général afin que les mesures décrites à l'article 5.1 soient mises en œuvre ;
- les situations pour lesquelles, malgré le diagnostic de l'opérateur confirmant le caractère présumé insalubre au sens du code de la santé publique (ou impropre à l'habitation, ou sur-occupé, ou dangereux, ou menaçant ruine, ou non conforme au règlement sanitaire départemental) du logement, le propriétaire n'a pas souhaité engager les travaux nécessaires (avec une analyse des causes). Ces situations sont portées à la connaissance des services compétents pour assurer leur instruction (ARS, SCHS de Montluçon, SCHS de Vichy, ou maire de la commune selon les cas) par le Conseil Général afin que les mesures décrites aux articles 5.2 à 5.7 soient mises en œuvre. Le Conseil général aura la possibilité de suivre le déroulement des procédures par un accès à la base de données @riane-BPH, mis à sa disposition par l'ARS.

Le Conseil Général assure la diffusion périodique du tableau de bord à l'ensemble des signataires de la présente charte.

#### **4.4. Conseils juridiques**

Dans le cadre de la présente charte, l'ADIL, au titre de ses missions de conseil gratuit au public sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relative au logement, mobilise son équipe de juristes pour répondre aux sollicitations des signataires de la charte, des opérateurs, des travailleurs sociaux, des propriétaires et locataires.

### **Article 5 : Traitement coercitif des situations repérées**

Pour les cas décrits à l'article 4.3, où aucun traitement amiable n'a pu aboutir pour rendre le logement digne et/ou décent ou conforme au règlement sanitaire départemental, les mesures suivantes sont mises en place, en fonction des situations documentées dans la phase de diagnostic.

#### **5.1. Logements locatifs présumés non-décents**

Après transmission des éléments du dossier par le Conseil Général (notamment le diagnostic de l'opérateur), les services de l'État (DDT de l'Allier) adressent au propriétaire bailleur un courrier pour rappeler la loi :

- l'invitant à indiquer quelles dispositions il entend mettre en œuvre pour rendre le logement en tous points conforme aux critères réglementaires de décence ;
- l'informant des aides financières (Anah) auxquelles il peut le cas échéant prétendre pour réaliser ces travaux ;
- l'informant de la possibilité pour l'ADIL de lui donner des conseils juridiques gratuits ;
- attirant son attention sur les risques juridiques encourus s'il ne procède pas à la mise en conformité du logement (droits du locataire, saisine CAF/MSA pour suspension éventuelle

du versement par tiers-payant des aides au logement avant suspension éventuelle définitive).

Si le propriétaire s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité (avec ou sans subvention de l'Anah), les services de l'État (DDT) en prennent acte auprès du propriétaire et l'invitent à les informer de la date de mise en conformité afin de « solder » le dossier, après contrôle éventuel.

Si, au contraire, le propriétaire ne s'engage pas à réaliser les travaux de mise en conformité (non-réponse au courrier ou réponse négative), les services de l'État (DDT de l'Allier) lui adressent un second courrier :

- l'informant que son locataire sera informé par écrit de ses droits en la matière (notamment de sa faculté de saisir la commission de conciliation et d'engager une procédure devant le Tribunal d'Instance) ;
- l'informant que l'organisme payeur des aides personnelles au logement éventuelles (CAF ou MSA) sera informé, pour suite à donner, de la situation de non-décence présumée du logement ;
- lui rappelant la possibilité pour l'ADIL de lui donner des conseils juridiques gratuits.

Dans le même temps, les services de l'État (DDT de l'Allier) écrivent :

- au locataire pour l'informer de ses droits en la matière (notamment de sa faculté de saisir la commission de conciliation et d'engager une procédure devant le Tribunal d'Instance) et de la possibilité pour l'ADIL de lui donner des conseils juridiques gratuits ;
- à l'organisme payeur des aides personnelles au logement éventuelles (CAF ou MSA) pour l'informer de la situation de non-décence présumée du logement (en joignant une copie des différents courriers échangés et du diagnostic de l'opérateur).

L'organisme payeur des aides personnelles au logement (CAF ou MSA), appréciera les conditions de maintien provisoire du versement de l'aide (avec suppression du tiers payant et versement direct au locataire) ou de sa suspension.

Les services de l'État (DDT de l'Allier) en liaison étroite avec la CAF et la MSA assurent un suivi précis des suites données aux situations de non-décence présumée, lequel alimente le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

## **5.2. Logements présumés insalubres**

Le Conseil Général transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur et l'évaluation du coût de la remédiation), pour suite à donner, aux services chargés de l'instruction des procédures prévues par le code de la santé publique:

- SCHS de Vichy, pour les logements situés sur la commune de Vichy ;
- SCHS de Montluçon, pour les logements situés sur les communes de Montluçon et Nérilès-Bains ;
- ARS Auvergne (DT de l'Allier), pour les logements situés sur les 317 autres communes du département.

Le service instructeur (SCHS ou ARS) conduit la procédure décrite aux articles L. 1331-26 à 31 du code de la santé publique. En cas de défaillance du propriétaire, pour la mise en œuvre des mesures prescrites par le Préfet, le service instructeur fait appel au dispositif décrit à l'article 5.8 pour la réalisation des travaux d'office et au dispositif décrit en 5.9 pour l'hébergement ou le relogement des occupants, selon des modalités concertées au sein du comité de suivi opérationnel de la présente charte.

Si le contrôle effectué sur place conclut à une absence d'insalubrité mais à une suspicion de non-décence du logement ou simple infraction au règlement sanitaire départemental, le service instructeur (SCHS ou ARS) transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur et la grille d'insalubrité) aux services de l'État (DDT de l'Allier), avec copie pour

information au Conseil Général, afin que les mesures décrites aux articles 5.1 et 5.7 soient mises en œuvre.

Si le contrôle effectué sur place conclut à l'insalubrité du logement, après déroulement de l'ensemble de la procédure précitée, le service instructeur (SCHS ou ARS) informe le Conseil Général des suites données (arrêté préfectoral d'insalubrité réparable ou irréparable, conditions de relogement de l'occupant) pour lui permettre d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

### **5.3. Locaux présumés impropres à l'habitation**

Le Conseil Général transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur), pour suite à donner, aux services chargés de l'instruction des procédures prévues par le code de la santé publique :

- SCHS de Vichy, pour les locaux situés sur la commune de Vichy ;
- SCHS de Montluçon, pour les locaux situés sur les communes de Montluçon et Nérès-les-Bains ;
- ARS Auvergne (DT de l'Allier), pour les locaux situés sur les 317 autres communes du département.

Le service instructeur (SCHS ou ARS) instruit la procédure décrite à l'article L. 1331-22 du code de la santé publique. En cas de défaillance du propriétaire, pour la mise en œuvre des mesures prescrites par le Préfet, le service instructeur fait appel au dispositif décrit à l'article 5.9 pour l'hébergement ou le relogement des occupants, selon des modalités concertées au sein du comité de suivi opérationnel de la présente charte.

Si le contrôle effectué sur place ne confirme pas le caractère impropre à l'habitation mais conclut à une suspicion de non-décence du logement ou simple infraction au règlement sanitaire départemental, le service instructeur (SCHS ou ARS) transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur) aux services de l'État (DDT de l'Allier), avec copie pour information au Conseil Général, afin que les mesures décrites aux articles 5.1 et 5.7 soient mises en œuvre.

Si le contrôle effectué sur place confirme le caractère impropre à l'habitation, après déroulement de l'ensemble de la procédure précitée, le service instructeur (SCHS ou ARS) informe le Conseil Général des suites données (arrêté préfectoral de mise en demeure, conditions de relogement de l'occupant) pour lui permettre d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

### **5.4. Locaux présumés en sur-occupation manifeste**

Le Conseil Général transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur), pour suite à donner, aux services chargés de l'instruction des procédures prévues par le code de la santé publique :

- SCHS de Vichy, pour les locaux situés sur la commune de Vichy ;
- SCHS de Montluçon, pour les locaux situés sur les communes de Montluçon et Nérès-les-Bains ;
- ARS Auvergne (DT de l'Allier), pour les locaux situés sur les 317 autres communes du département.

Le service instructeur (SCHS ou ARS) instruit la procédure décrite à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique. En cas de défaillance du propriétaire, pour la mise en œuvre des mesures prescrites par le Préfet, le service instructeur fait appel au dispositif décrit à l'article 5.9 pour l'hébergement ou le relogement des occupants, selon des modalités concertées au sein du comité de suivi opérationnel de la présente charte.

Si le contrôle effectué sur place ne confirme pas la sur-occupation manifeste mais conclut à une suspicion de non-décence du logement ou simple infraction au règlement sanitaire départemental, le service instructeur (SCHS ou ARS) transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur) aux services de l'État (DDT de l'Allier), avec copie pour information au Conseil Général, afin que les mesures décrites aux articles 5.1 et 5.7 soient mises en œuvre.

Si le contrôle effectué sur place confirme la sur-occupation manifeste, après déroulement de l'ensemble de la procédure précitée, le service instructeur (SCHS ou ARS) informe le Conseil Général des suites données (arrêté préfectoral de mise en demeure, conditions de relogement des occupants) pour lui permettre d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

### **5.5. Logements présentant un danger ponctuel présumé imminent pour la santé publique**

Le Conseil Général transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur), pour suite à donner, aux services chargés de l'instruction des procédures prévues par le code de la santé publique :

- SCHS de Vichy, pour les locaux situés sur la commune de Vichy ;
- SCHS de Montluçon, pour les locaux situés sur les communes de Montluçon et Nérès-les-Bains ;
- ARS Auvergne (DT de l'Allier), pour les locaux situés sur les 317 autres communes du département.

Le service instructeur (SCHS ou ARS) instruit la procédure décrite à l'article L. 1311-4 du code de la santé publique. En cas de défaillance du propriétaire, pour la mise en œuvre des mesures prescrites par le Préfet, le service instructeur fait appel au dispositif décrit à l'article 5.8 pour la réalisation des travaux d'office et au dispositif décrit en 5.9 pour l'hébergement ou le relogement des occupants, selon des modalités concertées au sein du comité de suivi opérationnel de la présente charte.

Si le contrôle effectué sur place ne confirme pas le danger ponctuel imminent pour la santé publique mais conclut à une suspicion de non-décence du logement ou simple infraction au règlement sanitaire départemental, le service instructeur (SCHS ou ARS) transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur) aux services de l'État (DDT de l'Allier), avec copie pour information au Conseil Général, afin que les mesures décrites aux articles 5.1 et 5.7 soient mises en œuvre.

Si le contrôle effectué sur place confirme le danger ponctuel imminent pour la santé publique, après déroulement de l'ensemble de la procédure précitée, le service instructeur (SCHS ou ARS) informe le Conseil Général des suites données (arrêté préfectoral ordonnant l'exécution immédiate des mesures prescrites par la réglementation en matière d'hygiène) pour lui permettre d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

### **5.6. Immeubles présumés menaçant ruine**

Le Conseil Général transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur), pour suite à donner, au maire de la commune concernée, à charge pour lui d'instruire la procédure de « péril » décrite aux articles L. 511-1 à 6 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil Général se tient informé des suites données par le maire (arrêté de péril ordinaire ou imminent) afin d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures.

## **5.7. Logements présumés non conformes au règlement sanitaire départemental**

Le Conseil Général transmet les éléments du dossier (notamment le diagnostic de l'opérateur), pour suite à donner, au maire de la commune concernée, à charge pour lui d'en effectuer le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène (règlement sanitaire départemental) pour l'habitation, ses abords et dépendances, conformément à l'article L. 1421-4 du code de la santé publique.

Le Conseil Général se tient informé des suites données par le maire afin d'alimenter le tableau de bord général décrit aux articles 4.3 et 9.

L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures.

## **5.8. Exécution d'office des travaux**

Dans un certain nombre des situations précitées, l'autorité administrative (maire ou Préfet selon les cas) peut se substituer au propriétaire défaillant et faire usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnues par la loi, en agissant en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

En dehors des procédures d'urgence, l'exécution d'office de travaux fait l'objet d'une concertation préalable au sein du comité de suivi opérationnel de la présente charte.

Lorsque l'exécution d'office de travaux peut juridiquement être réalisée par le Maire, cette option est privilégiée dans la mesure où ce dernier peut bénéficier, sous conditions, de l'aide de l'Anah. L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures. Les services de l'État (Préfecture et DDT de l'Allier, DREAL Auvergne), le pôle national de lutte contre l'habitat indigne et l'ADIL apportent l'appui juridique nécessaire.

A défaut, l'exécution d'office de travaux est réalisée par le Préfet (DDT de l'Allier) avec l'appui juridique du pôle national de lutte contre l'habitat indigne, de la DREAL Auvergne et de l'ADIL.

## **5.9 Hébergement et relogement des occupants en cas de défaillance du propriétaire.**

Dans un certain nombre des situations précitées, l'autorité administrative (Maire ou Préfet selon les cas) peut se substituer au propriétaire défaillant pour assurer l'hébergement et le relogement des occupants, en agissant en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

En dehors des procédures d'urgence, les moyens d'hébergement et de relogement font l'objet d'une concertation préalable au sein du comité de suivi opérationnel de la présente charte.

Lorsque l'hébergement ou le relogement peuvent juridiquement être réalisés par le Maire, cette option est privilégiée. L'Association des Maires et des Présidents de Communautés de l'Allier et l'Association des Maires Ruraux de l'Allier accompagnent, à leur demande, les maires dans la mise en œuvre de ces procédures. Les services de l'État (Préfecture et DDCSPP de l'Allier, DREAL Auvergne), le pôle national de lutte contre l'habitat indigne et l'ADIL apportent l'appui juridique nécessaire.

## **Article 6 : Accompagnement social des occupants des logements**

Dans le cadre de la présente charte partenariale, un accompagnement social adapté pourra être mis en œuvre pour les familles en situation de fragilité.

Cet accompagnement pourra être assuré soit par le Conseil Général dans le cadre de l'ASLL (accompagnement social lié au logement), soit par les associations agréées et financées par l'Etat (DDCSPP) dans le cadre des mesures AVDL (accompagnement vers et dans le logement) pour les occupants les plus en difficultés cumulant des échecs répétés.

## **Article 7 : Objectifs**

Dans le cadre de la présente charte partenariale, sur la période stipulée à l'article 10, l'objectif visé est d'aider à la remise en conformité de 500 logements présumés indignes ou non-décents, lesquels sont occupés à la date de repérage de la situation (fiche de repérage décrite à l'article 2) ou qui l'étaient moins de 6 mois avant celle-ci.

Pour la réalisation de cet objectif, 1.200 logements seront repérés, sur cette même période, au moyen de la fiche de repérage décrite à l'article 2.

## **Article 8 : Communication et information**

Au delà du repérage des ménages en situation présumée d'habitat indigne ou non-décent et de l'accompagnement des ménages développés aux articles 2, 3 et 4.1, la communication constitue une des clés de réussite de cette charte partenariale.

A ce titre, les signataires mobilisent l'ensemble des supports internes ou externes à leur disposition (lettres d'information, sites Internet, etc.) afin de promouvoir régulièrement la charte et de contribuer à sa réussite.

Tout document de communication produit collégalement dans le cadre de la présente charte partenariale comporte les logos de chaque signataire et est édité dans le respect de la charte graphique propre à chaque signataire, après accord de chacun d'eux.

Un plan de communication est élaboré collégalement puis soumis à l'approbation du comité de pilotage décrit à l'article 9, lequel en assure le suivi et en valide les réajustements nécessaires.

Des réunions de présentation du programme sont régulièrement organisées sur le territoire afin de mobiliser l'ensemble des acteurs du repérage.

## **Article 9 : Modalités de pilotage, suivi et évaluation**

Les signataires de la présente charte partenariale mettent en place un comité de pilotage, constitué des signataires ou de leurs représentants ainsi que des Procureurs des trois tribunaux de grande instance de l'Allier ou de leurs représentants.

Le comité de pilotage, co-présidé par le Préfet et le Président du Conseil Général, ou leurs représentants est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre de la charte et, en cas d'insuffisance de réalisation au regard des objectifs visés, de proposer aux acteurs locaux des voies correctives appropriées.

Il se réunit au moins une fois par an. Le secrétariat est assuré par les services de l'État (DDT de l'Allier).

Au titre de ses missions, le comité :

- assure le suivi de la charte, valide les bilans d'exécution, évalue l'avancement des objectifs et valide les ajustements ou inflexions éventuels pour sa bonne mise en œuvre ;
- arrête la politique d'information et de communication mise en place au plan local ;

- assure la coordination des actions incombant aux différents services partenaires de la présente charte :
  - traitement commun des signalements, plaintes, recours et repérage actif des situations d'habitat indigne ;
  - mise en œuvre des actions coercitives ;
  - mise en place d'outils d'observation et de suivi des arrêtés en cours de validité ;
  - exécution d'office aux frais avancés des propriétaires des arrêtés non suivis d'effet tant pour les travaux que pour l'hébergement ou le relogement des occupants ;
  - lien avec les magistrats référents des Parquets ;
  - assistance des petites communes à la mise en œuvre des polices de l'habitat indigne.

Un comité de suivi, constitué des techniciens des institutions représentées au comité de pilotage, se réunit au moins tous les trimestres afin d'assurer un suivi opérationnel du dispositif (état des repérages, suites données, traitement des situations, mesures coercitives, etc.) et préparer les séances du comité de pilotage. Le comité de suivi opérationnel ne se substitue pas aux instances décisionnaires mises en place par chaque signataire pour l'instruction de ses aides financières ou de ses procédures administratives. Il associe, en tant que de besoin les opérateurs décrits à l'article 4.1, à ses travaux. Il peut entendre, pour l'examen de situations particulières, le travailleur social au contact de la famille et le service chargé de l'accompagnement social décrit à l'article 6. Il assure un suivi précis des suites données à chaque situation présumée d'habitat indigne ou non-décent repérée au moyen de la fiche décrite à l'article 2. Pour faciliter ce suivi, le Conseil Général tient un tableau de bord reprenant les différentes rubriques décrites dans la présente charte et notamment à l'article 4.3. Le secrétariat du comité de suivi opérationnel est assuré par le Conseil Général.

Ces instances de pilotage et de suivi constituent ainsi le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de l'Allier, tel que défini dans la note du 12 mars 2012 adressée aux Préfets par le Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées. La présente charte en constitue également le protocole de travail.

Quelle que soit la suite donnée à chaque situation repérée, le Conseil Général veille à ce que l'organisme « signalant » décrit à l'article 2 soit informé de celle-ci, notamment pour qu'il puisse poursuivre le cas échéant sa mission d'accompagnement social et de conseil auprès de la famille (recherche éventuelle d'un relogement, bonne utilisation du logement, gestion du budget, etc.).

Au delà du tableau de bord précité, l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, modifiée, visant à la mise en œuvre du droit au logement, précise, entre autres, que le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) définit les mesures adaptées concernant le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Aux fins de leur traitement, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif de ces logements et locaux. Un arrêté ministériel du 30 septembre 2011 autorise la création par le ministère en charge du logement d'un traitement de données à caractère personnel dénommé « outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne ».

Dans l'attente de la mise en place par le comité responsable du PDALPD de l'Allier d'un tel observatoire nominatif, l'ADIL, en sa qualité de structure animatrice de l'observatoire départemental de l'habitat, recense, à partir des données issues du tableau de bord précité, les logements repérés dans le cadre de la présente charte et effectue une restitution à chaque réunion du comité de pilotage (caractérisation des logements, localisation, flux entrant, flux sortant, etc.). Ce recensement préfigure le futur observatoire nominatif et permet d'aider à l'évaluation objective de la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et non-décent.

Les membres du comité de pilotage et du comité de suivi opérationnel ou leurs représentants assistant aux réunions, sont tenus au respect de la confidentialité des données nominatives dont



ils peuvent avoir connaissance et de toutes informations tenant à la vie privée des ménages repérés dans le cadre de la présente charte.

### **Article 10 : Durée**

La présente charte partenariale est conclue pour la période allant de sa date de signature jusqu'au 31 décembre 2017.

### **Article 11 : Révision et/ou résiliation**

Si l'évolution du contexte législatif, réglementaire ou budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de la présente charte (analyse des indicateurs de résultat notamment), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente charte, notamment l'intégration ou le retrait d'un signataire, fera l'objet d'un avenant.

La présente charte pourra enfin être résiliée avant son terme, par un avenant signé par tous les signataires.

Fait à Moulins, le 20 novembre 2013

Pour le Préfet de l'Allier,  
Délégué de l'Anah dans le  
département,  
Le Secrétaire Général



Serge BIDEAU

Pour le Président du Conseil  
Général de l'Allier,  
Le Vice-Président



Pascal PERRIN

Pour le Directeur Général de  
l'Agence Régionale de Santé  
d'Auvergne,  
La Directrice



Marie-Christine BRUNEL

Le Maire de Vichy



Claude MALHURET

Pour le Maire de Montluçon,  
l'adjoint au Maire



Joseph ROUDILLON

Le Maire de Nérès-les-Bains



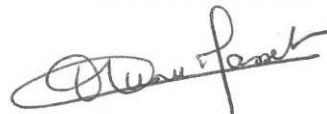
Jean-Claude DE PIN

La Directrice de la Caisse  
d'Allocations Familiales de l'Allier



Christelle KISSANE

Pour le Président de la Caisse de  
Mutualité Sociale Agricole  
d'Auvergne,  
La Vice-Présidente



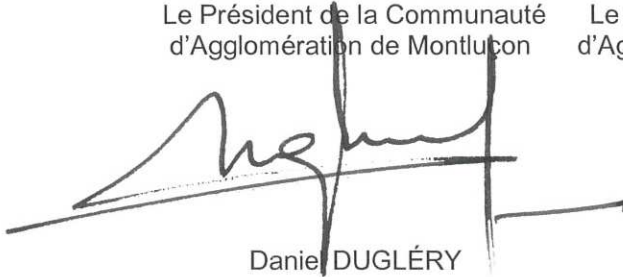
Marie-Claire CUSIN-MASSET

Pour le Président de Moulins-  
Communauté,  
La Vice-Présidente



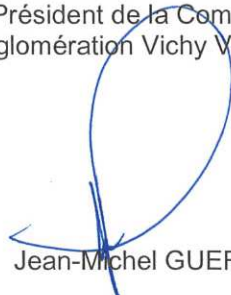
Dominique LEGRAND

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération de Montluçon



Daniel DUGLÉRY

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération Vichy Val d'Allier



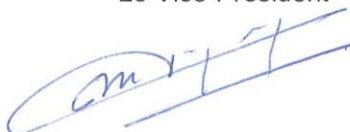
Jean-Michel GUERRE

Pour le Président de  
l'Association des Maires et des  
Présidents de Communautés de  
l'Allier,  
Le Trésorier



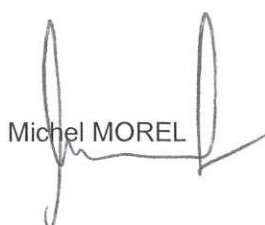
Daniel RONDET

Pour le Président de l'Association  
des Maires Ruraux de l'Allier,  
Le Vice-Président



Michel LAFAY

Le Président de PROCIVIS  
Bourgogne Sud - Allier



Michel MOREL

Le Président de l'Agence  
Départementale d'Information sur  
le Logement de l'Allier



Guy LABBE

## Annexe 1 : Définitions

### **Habitat indigne** (article 4 - loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée)

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.

### **Logement décent** (article 6 - loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée)

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Par extension, on désigne « logement non-décent » tout logement locatif qui ne respecte pas ces caractéristiques.

**Compétence : Tribunal d'instance**

### **Immeuble insalubre** (article L. 1331-26 du code de la santé publique)

Immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, groupe d'immeubles, îlot ou groupe d'îlots constituant, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins.

Les articles L. 1331-26 à 31 du code de la santé publique précisent les modalités de l'instruction de la procédure dite « d'insalubrité ».

**Compétence : Préfet**

### **Local impropre à l'habitation** (article L. 1331-22 du code de la santé publique)

Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

**Compétence : Préfet**

### **Local en sur-occupation manifeste** (article L. 1331-23 du code de la santé publique)

Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

**Compétence : Préfet**

### **Danger ponctuel imminent pour la santé publique** (article L. 1311-4 du code de la santé publique)

En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'État dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au code de la santé publique.

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou à défaut le représentant de l'État dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.

**Compétence : Préfet**

### **Immeuble menaçant ruine** (article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou

lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Les articles L. 511-1 à 6 du code de la construction et de l'habitation précisent les modalités de l'instruction de la procédure dite « de péril » (ordinaire ou imminent).

**Compétence : Maire**

**Logement non conforme au règlement sanitaire départemental** (article L. 1421-4 du code de la santé publique)

Le règlement sanitaire départemental fixe les normes d'habitabilité à respecter pour l'occupation du logement.

Le contrôle administratif et technique de ces règles relève de la compétence du maire pour les habitations, leurs abords et dépendances.

**Compétence : Maire**

## Annexe 2 : Territoires couverts par une OPAH ou un PIG (à la date de signature de la présente charte)

| Programme                                     | Achèvement        | Opérateur                 |
|---|-------------------|---------------------------|
| OPAH-DC Val de Besbre & Sologne Bourbonnaise  | 31 décembre 2013  | PACT Allier               |
| OPAH-DC en Pays St-Pourcinois                 | 31 décembre 2013* | CC en Pays St-Pourcinois  |
| PIG Pays de Chevagnes en Sologne Bourbonnaise | 30 septembre 2014 | PACT Allier               |
| OPAH-DC Val de Cher                           | 31 août 2015      | PACT Allier               |
| OPAH-DC Varennes-Forterre                     | 30 septembre 2015 | PACT Allier               |
| OPAH-DC Pays de Lalpisse                      | 31 octobre 2016   | PACT Allier               |
| OPAH-RU Centre-Ville de Moulins               | 30 décembre 2016  | Urbanis / Moulins Habitat |
| OPAH-DC Bassin de Gannat                      | 30 septembre 2017 | CC Bassin de Gannat       |
| OPAH-RU Agglomération Montluçonnaise          | 31 décembre 2017  | PACT Allier               |
| OPAH-DC Agglomération Montluçonnaise          | 31 décembre 2017  | PACT Allier               |
| OPAH-RU Vichy Val d'Allier                    | 31 octobre 2018   | CA Vichy Val d'Allier     |
| OPAH-DC Vichy Val d'Allier                    | 31 octobre 2018   | CA Vichy Val d'Allier     |

\* une seconde OPAH-DC portant sur 2014-2018 est en préparation.

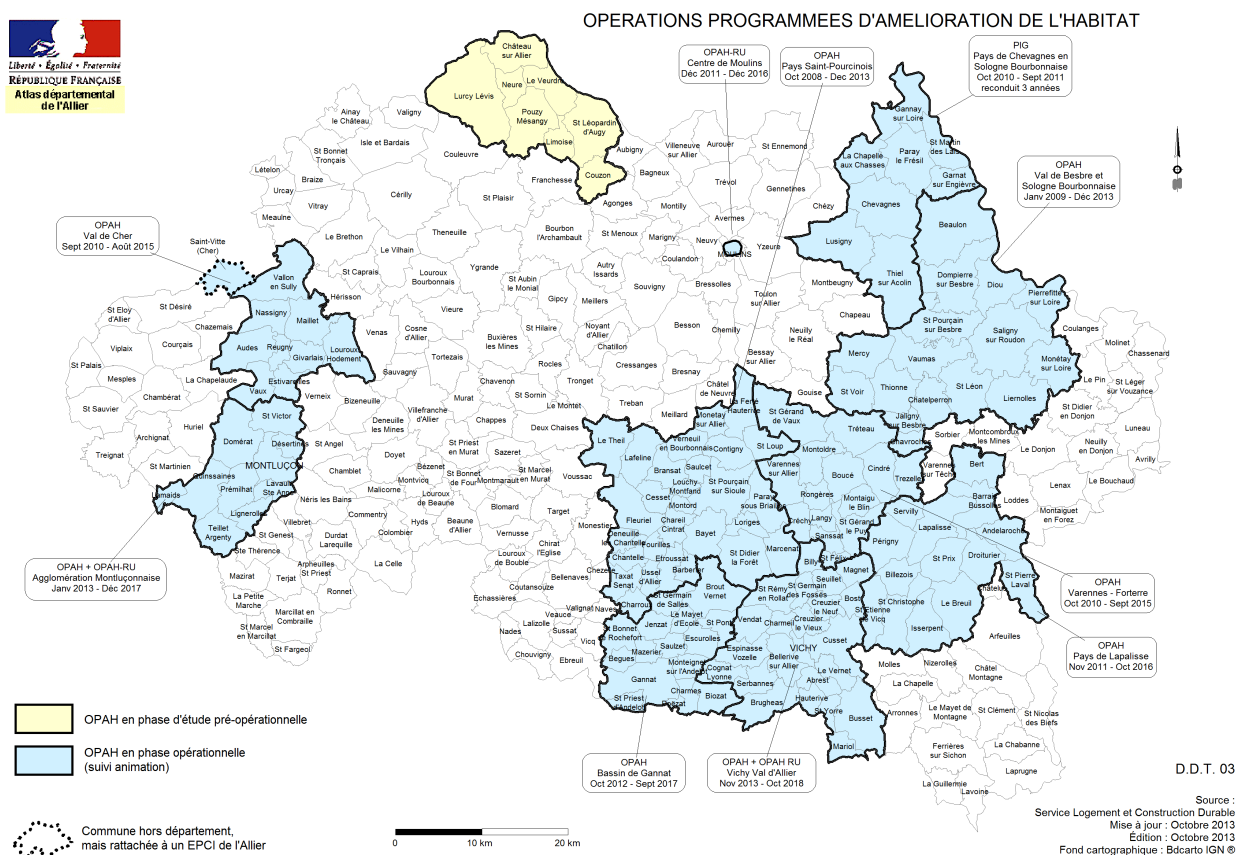
OPAH-DC : opération programmée d'amélioration de l'habitat de droit commun

OPAH-RU : opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

PIG : programme d'intérêt général

CC : communauté de communes

CA : communauté d'agglomération



## Annexe 3

### FICHE DE REPERAGE HABITAT

COMMUNE\* : .....

ADRESSE DU LOGEMENT\* .....Code Postal.....

Téléphone de la famille\* Fixe : .....et/ou Portable : .....

NOM – Prénom de l'occupant les lieux\* : .....

Statut d'occupation\* :  Propriétaire occupant

Locataire

Occupant à titre gratuit

Nom et adresse de votre propriétaire/bailleur:.....

Téléphone : .....

Date d'entrée dans les lieux ou date d'acquisition : .....

Occupants\* :            Nombre d'adultes : ..... année de naissance : .....  
                                    Nombre d'enfants : ..... année de naissance : .....

Type de ressources du foyer\* :       salaire             prestations familiales

RSA                   Indemnités chômage

Retraite             Pension invalidité

Autres

N° allocataire CAF ou MSA : .....

Montant mensuel total des ressources de la famille : .....

Montant de l'échéance du prêt ou du loyer : .....

Dépenses liées aux consommations d'énergie :    par mois : .....

  Par an : .....

Obtention d'un prêt à taux zéro depuis moins de 5 ans\* :     oui     non

Revenu Fiscal de Référence « dernier reçu » ( ligne 25 de l'avis d'imposition) : .....

### CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT

Année de construction\* : .....

Etage du logement ou nombre de niveaux : .....    Cave  oui  non            Grenier  oui  non

Maison Individuelle

Immeuble collectif d'habitation

Maison mitoyenne

Nombre de pièces principales\* : .....            Surface approximative du logement : .....

Salle de Bain :             oui     non

WC intérieur :  oui  non

Eau chaude sanitaire :  oui  non

Cuisine  oui     non

Type de chauffage\* :             Individuel     collectif

ECS (Eau Chaude Sanitaire) :  Mixte

|   |  |   |
|---|--|---|
| Système de chauffage*   | <input type="checkbox"/> Radiateurs avec chaudière | <input type="checkbox"/> radiateurs électriques   |
| Année d'installation de la chaudière ou des convecteurs : ..... |  |   |
| <input type="checkbox"/> Chauffage d'appoint                    | <input type="checkbox"/> poêle à bois              | <input type="checkbox"/> cheminée <input type="checkbox"/> insert <input type="checkbox"/> autres                               |
| Type d'énergie * :  | <input type="checkbox"/> Fuel                      | <input type="checkbox"/> bois <input type="checkbox"/> électrique <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> charbon |
| Combles/Grenier* :  | <input type="checkbox"/> Isolé                     | <input type="checkbox"/> non isolé  |
| Murs Ext :  | <input type="checkbox"/> Isolé                     | <input type="checkbox"/> non isolé  |

**ETAT GENERAL DU LOGEMENT :**

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| Plomberie   | <input type="checkbox"/> Bon état                         | <input type="checkbox"/> Etat moyen                                  | <input type="checkbox"/> Mauvais Etat   |
| Electricité :   | <input type="checkbox"/> Fils dénudés                     | <input type="checkbox"/> Absence de prise de terre dans pièces d'eau | <input type="checkbox"/> Surcharge de prises                                    |
| <input type="checkbox"/> Prises détériorées ou manquantes |   |  |   |
| Toiture :   | <input type="checkbox"/> Infiltrations                    | <input type="checkbox"/> Défauts apparents                           |   |
| Planchers :   | <input type="checkbox"/> Risque d'effondrement            | <input type="checkbox"/> Défauts apparents                           |   |
| Plafonds :  | <input type="checkbox"/> Risque d'effondrement            | <input type="checkbox"/> Défauts apparents                           |   |
| Menuiseries :   | <input type="checkbox"/> Défauts apparents                | <input type="checkbox"/> Non étanches                                | <input type="checkbox"/> Simple Vitrage <input type="checkbox"/> Double vitrage |
| Ventilations : Aérations                                  | <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non | VMC :  | <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non                       |
| Installation/Evacuation des eaux usées :                  | <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non | Conforme :   | <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non                       |
| Eclairage naturel des pièces de vie :                     | <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |  |   |
| Est-ce que le logement a un besoin d'adaptation ?         | <input type="checkbox"/> Oui                              | <input type="checkbox"/> Non   |   |

**ASPECT VISUEL DU LOGEMENT :**

Observations sur l'état général du logement : isolation, humidité, sur-occupation du logement, présence de nuisibles ou d'animaux en surnombre, etc...

|                      |
|----------------------|
| <br><br><br><br><br> |
|----------------------|

**PROJETS et INTENTIONS DU PROPRIETAIRE / LOCATAIRE**

|                      |
|----------------------|
| <br><br><br><br><br> |
|----------------------|

|  |          |                                     |   |
|--|----------|-------------------------------------|---|
| <b>Suivi fiche*</b>  |          |                                     |   |
| Date du repérage :   | Auteur : | Organisme de rattachement :         |   |
| Adresse :  |          |                                     |   |
| Tél :  | Email :  | <input type="checkbox"/> Sur visite | <input type="checkbox"/> Simple déclaration |
| Est-ce que le propriétaire est au courant du signalement ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |          |                                     |   |

\*renseignements obligatoires

L'occupant doit être informé de la transmission de cette fiche de repérage

**Cette fiche est à transmettre à :**

Conseil Général de l'Allier / Direction de l'Aménagement et du Territoire- Service Urbanisme et Habitat/  
1, avenue Victor Hugo – BP 1669- 03016 MOULINS CEDEX

Contact : Cynthia GUILLON – Tél : 04.70.34.14.73 – Mél : [guillon.c@cg03.fr](mailto:guillon.c@cg03.fr)  
Point Rénovation info service – Tél : 04.70.34.41.84 – Mél : [pris03@cg03.fr](mailto:pris03@cg03.fr)