

Lutter contre l'habitat indigne dans la Drôme

Présentation du 14 juin 2024

- 1. Lutte contre l’habitat Indigne : définitions et acteurs**
- 2. Programme d’Intérêt Général Lutte contre l’Habitat Indigne (PIG LH2I) en Drôme**

Lutte contre l'habitat indigne : Définition et acteurs

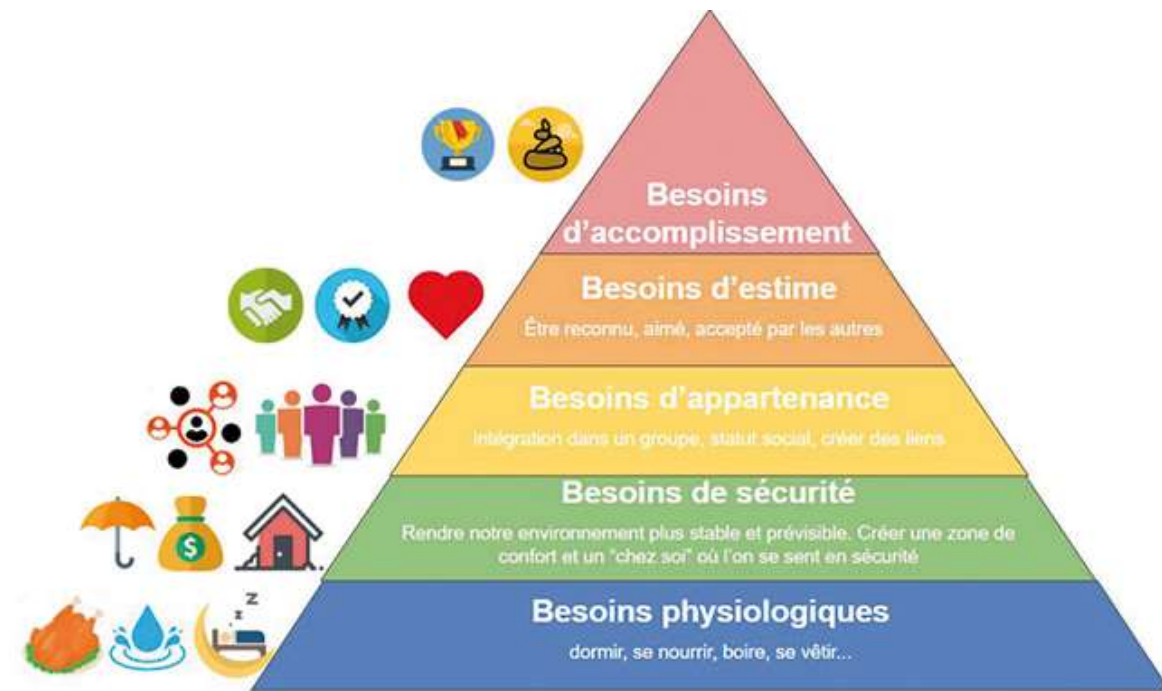
- 1. Le logement est un déterminant majeur de la santé**
- 2. L’habitat Indigne : de quoi parle-t-on ?**
 - a. Définition
 - b. Compétences partagées
- 3. Rôle des acteurs**
 - a. La CAF et la MSA
 - b. Le Maire
 - c. Le Préfet : ARS - DDT - DDETS
 - d. Les dispositifs existants dans le département
- 4. Exemples de désordres et de risques sanitaires associés**

1. Le logement est un déterminant majeur de la santé

Le logement est un déterminant de santé et répond à des besoins essentiels

Pour l'OMS un déterminant de santé majeur (2008)

Dans la pyramide de Maslow, l'habitat fonde le socle des besoins physiologiques essentiels au bien-être physique, psychique et social c'est-à-dire à la santé (Cf. définition OMS d'Alma-Ata, 1978)



- Fonction sécuritaire -> lieu stable et prévisible où l'on prend soin de soi et de ses proches
- Fonction d'ancrage -> permet de se repérer dans l'espace, le temps, de s'insérer dans son territoire
- Fonction d'organisation -> permet dormir, se nourrir
- Fonction de lâcher prise -> lieu de repos psychologique et physique
- Fonction d'expression -> image valorisante pour soi et les autres -> fonction de sociabilité

Les impacts du logement sur la santé

Habiter dans un logement dégradé présente des risques pour la santé :

- **Des impacts sur la santé mentale** : stigmatisation, de dégradation sociale, de perte d'estime de soi, anxiété, la dépression
- **Pathologies allergiques et respiratoires** (rhinite allergique, bronchite, asthme, symptômes ORL) : humidité, moisissures, froid
- **Propagation des maladies infectieuses** (ex : Covid, GAE) : sur occupation, défaut de ventilation, présences de nuisibles (punaises ...)
- **Pathologies cardiovasculaires** : isolation et variations de températures extrêmes (chaud), bruit
- **Cancer** : radon, amiante, qualité de l'air intérieur
- **Traumatismes** : système électrique, chute, incendie ...
- **Intoxication** : monoxyde de carbone, plomb

L'OMS Europe a évalué à 130 000 le nombre de décès annuels associés à des conditions de logements inadéquates en Europe (source : Braubach M., Jacobs D., Ormandy D. - OMS, 2011)


Un logement sain dans un environnement sain

Le logement est en interaction avec son environnement -> prendre en compte la qualité de l'environnement autour du logement est également importante pour la santé des personnes

- Maximiser l'exposition aux facteurs de protection de la santé
 - Présences de services :
 - Commerces, infrastructures de mobilité actives -> activités physique
 - Culturel -> santé mentale
 - Transports, mobilité -> activité physique, amélioration de la qualité de l'air (maladies respiratoires)
 - Présences d'espaces vert :
 - Lieux de fraîcheurs -> canicules
 - Lieux de convivialité -> santé mentale
 - Lieux d'activités physiques -> maladies cardiovasculaires

Minimiser l'exposition aux facteurs de risques

- Bruit (routes, zones artisanales, lieux bruyants)
- Qualité de l'air : routes, rejets polluants
- Sols pollués



1. L'habitat indigne : de quoi parle-t-on ?

1. L'habitat Indigne : de quoi parle-t-on ?

Définition

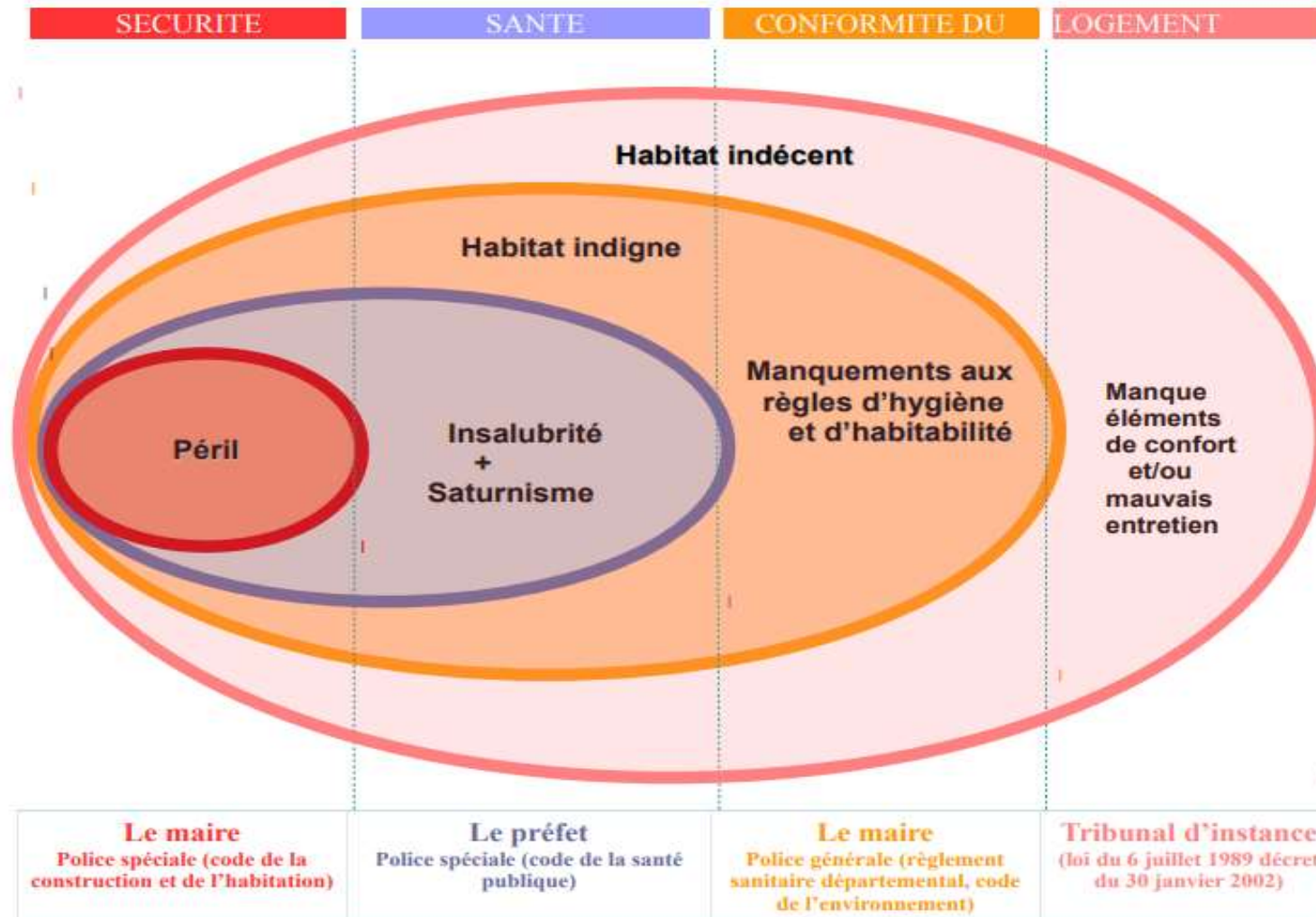
«Constituent un **habitat indigne** les **locaux** ou les installations utilisés aux fins d'habitation **et impropres par nature à cet usage**, ainsi que les **logements dont l'état**, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, **expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte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

-> introduit par la Loi Molle de 2009, modifiant la LOI n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

→ **L'habitat indigne vise des situations dont le traitement relève des pouvoirs de police du Maire et/ou du Président d'EPCI ou du Préfet.**

1. L'habitat Indigne : de quoi parle-t-on ?

Compétences partagées



2. Les acteurs de la LHI

a. CAF et MSA contre l'indécence

2. Les acteurs de la LHI

Caf et MSA : indécence

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent, c'est-à-dire un logement :

- d'une surface réglementaire minimum (voir article R. 822-25 du Code de la Construction et de l'Habitation ,)
- qui ne constitue pas un risque pour la sécurité ou la santé du locataire,
- dans lequel il n'y a pas d'animaux nuisibles,
- qui respecte un critère de performance énergétique minimale,
- qui comporte certains équipements.

➤ Voir le décret ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471/>

Si ce n'est pas le cas, le locataire dispose de recours. Si le propriétaire ne fait pas les travaux nécessaires, il peut être sanctionné.

2. Les acteurs de la LHI

Caf et MSA : indécence

Dispositif de consignation des allocations logement par la CAF et la MSA

-> introduit dans le cadre de la Loi ALUR

Modalités:

- Signalement par un locataire, travailleur social... de désordres dans un logement,
- Constat de non décence par l'organisme payeur ou par une collectivité ou un opérateur en convention (Soliha) ou par l'ARS,
- Droits AL maintenus pendant 18 mois maximum mais versement différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité du logement.

L'organisme payeur informe:

- le locataire que son allocation logement est suspendue et qu'il a la possibilité de saisir la commission de conciliation (CDC) (il doit le faire pour ne pas perdre ses droits à l'issue du délai).
- le propriétaire que le montant de l'allocation logement est suspendu et conservé jusqu'à la mise en conformité du logement avant l'expiration d'un délai de 18 mois + sur l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement et sur les lieux d'information sur le sujet.

2. Les acteurs de la LHI

b. Les pouvoirs de police du Maire

2. Les acteurs de la LHI

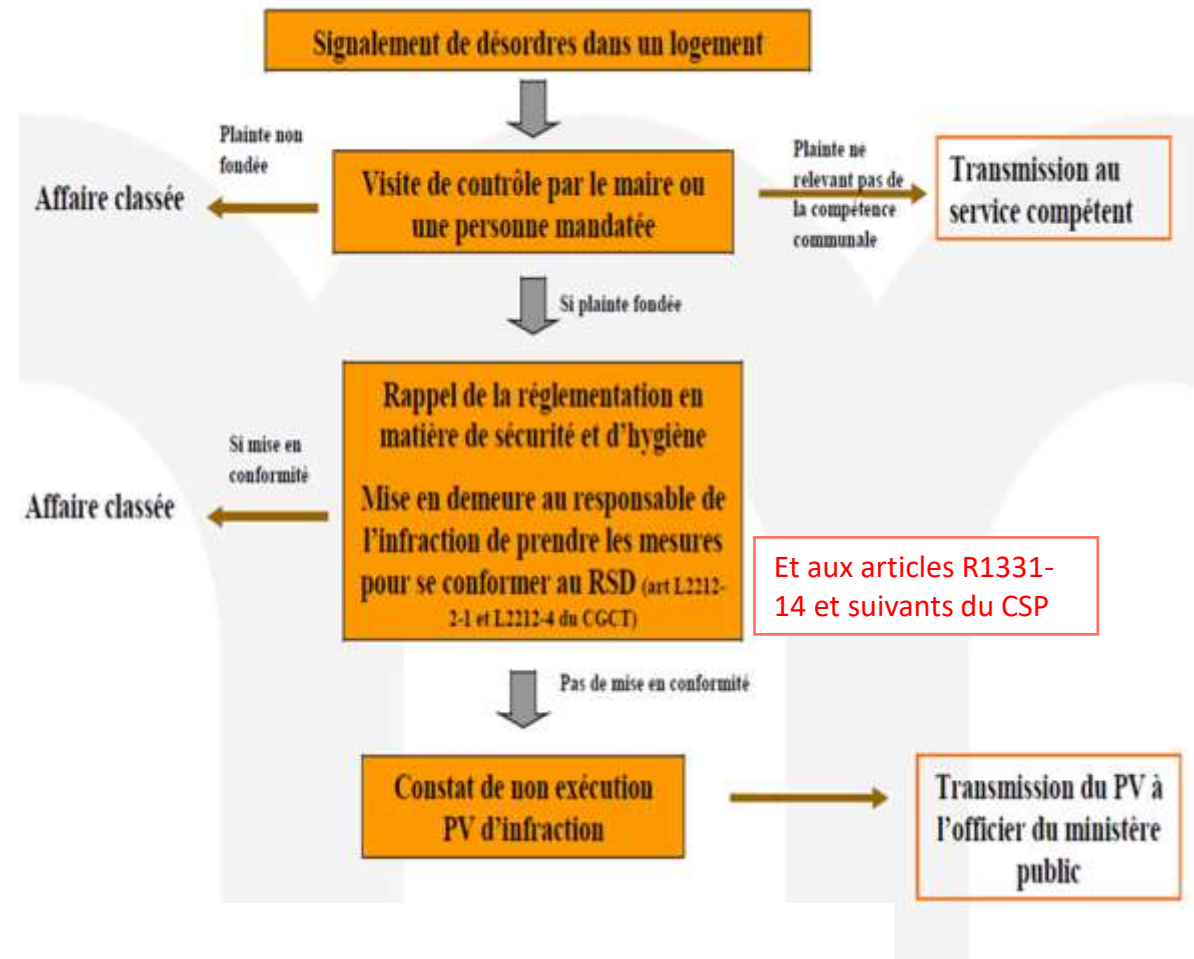
Le maire

Le maire est souvent le 1er acteur de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) du fait :

- de sa proximité avec les résidents,
- de sa connaissance de son territoire,
- et de sa capacité à agir avant la dégradation des situations.

Le maire détient :

- des pouvoirs de **police générale**
- et des pouvoirs de **police spéciale**.



2. Les acteurs de la LHI

Le maire

Pouvoirs de police générale du Maire

En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), du Code de la Santé Publique (CSP) 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 sa responsabilité.**

Le maire peut constater des infractions au RSD ou au CSP :

- Défaut de ventilation, de chauffage
- Absence de point d'eau chaude
- Installation électrique non sécurisée
-

(Références : articles R1331-14 et suivants du CSP)



2. Les acteurs de la LHI

Le maire

Le désordres les plus fréquemment rencontrés concernent l'humidité, les moisissures, l'insuffisance de ventilation, l'entretien du logement ou des abords...



2. Les acteurs de la LHI

Le maire

Pouvoirs de police spéciale du Maire :

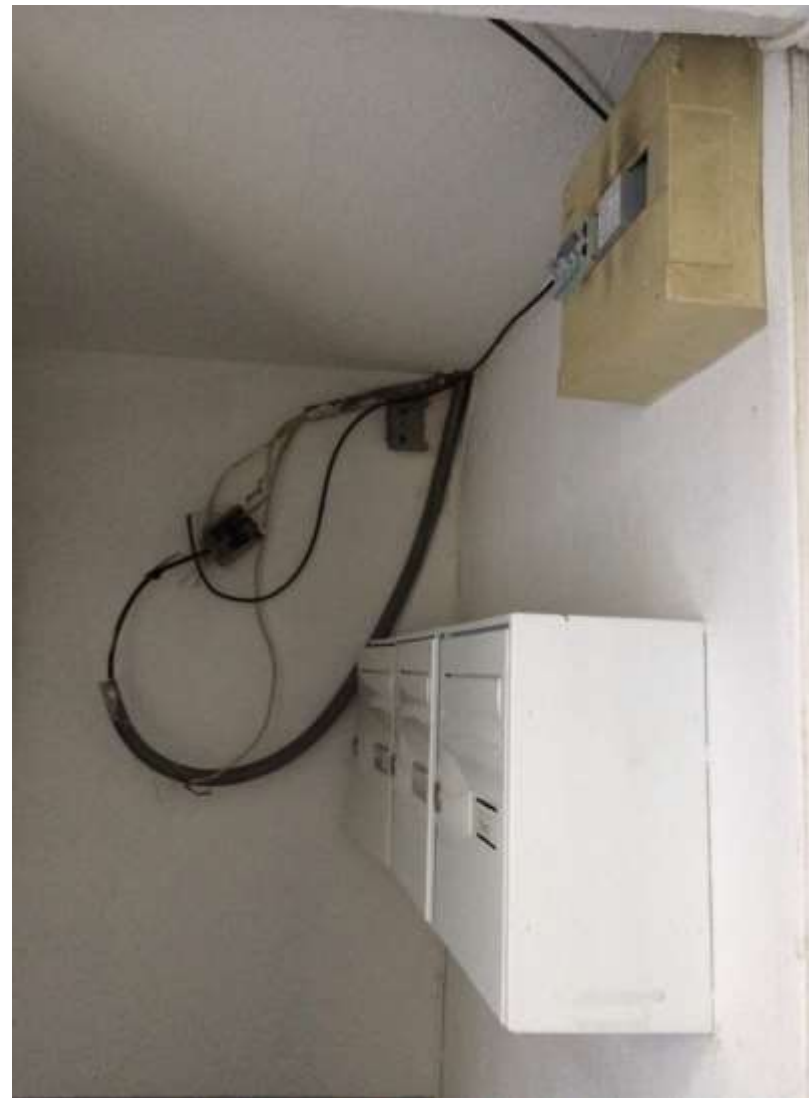
En application de l'article L. 2213-24 du Code général des collectivités territoriales et dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- **Mise en sécurité** (anciennement péril) : Logement/Immeuble présentant un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des riverains : plancher affaissé, poutres pourries, murs fissurés, souche de cheminée menaçant de tomber... (atteinte à la solidité de l'édifice)
- **Dysfonctionnement ou défaut d'entretien d'équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation** : Conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes, canalisations et réseaux divers d'évacuation(eaux usées, eaux pluviales), ascenseurs...
- **Entreposage de matières explosives ou inflammables** dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage d'habitation

2. Les acteurs de la LHI

Le maire

Mise en sécurité, équipements communs.....



2. Les acteurs de la LHI

Le maire

→ Focus sur les situations d'incurie dans le logement

« L'incurie désigne essentiellement le fait pour une personne donnée d'apporter trop peu de soins à ce qui la concerne.

Elle est à rapprocher d'un certain **abandon de soi**, du soin porté à soi. Elle peut concerner **l'état de la personne elle-même** (son apparence, sa propreté et son hygiène, d'éventuels soins médicaux nécessaires au maintien de sa santé), **mais aussi son environnement, et en particulier son habitat.**

Elle peut constituer un signe non spécifique dans plusieurs tableaux pathologiques tels que la démence, le syndrome dépressif, la schizophrénie... »

(L'incurie dans l'habitat, Nicolas MERYGLOD, 2007)

→ Focus sur les situations d'incurie dans le logement

2. Les acteurs de la LHI

Le maire



**Agir pour réduire ou
supprimer des risques**



2. Les acteurs de la LHI

Le maire

→ Focus sur les situations d'incurie dans le logement

Les étapes :

- Visiter ou identifier les risques. Si risque vital : interpellier les services de secours
- Sinon interpellier les acteurs pour mener une réflexion en concertation :

Conseil départemental, CMS / CCAS, dispositif de coordination (incurie : Diaconat Protestant / Santé : Dispositif d'appui et de coordination), médecin traitant, association de protection des animaux, Agence régionale de santé,

- Organiser une réunion de concertation pour :
 - partager les informations,
 - ne pas rester seul face à une situation,
 - identifier des risques et des objectifs,
 - proposer des plans d'action,
 - rechercher l'adhésion du ménage
- respecter la temporalité de la personne, et celle de l'intervention multi partenariale

2. Les acteurs de la LHI

c. Les pouvoirs de police du Préfet

ARS : les procédures d'insalubrité

2. Les acteurs de la LHI

ARS : les procédures d'insalubrité

Par délégation de compétence, l'ARS instruit les procédures d'insalubrité en application du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation

La lutte contre l'habitat indigne a pour objet de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir.

Accéder à un logement décent est un droit fondamental et doit pouvoir bénéficier à toute personne.

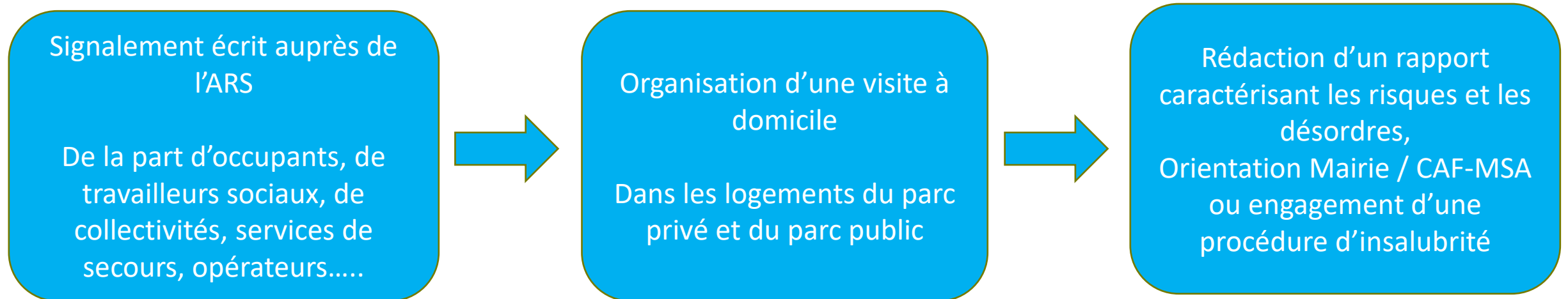
Agir sur le logement est un levier important pour améliorer l'état de santé des habitants.

LES CONDITIONS DE LOGEMENT ONT UN IMPACT SUR LA SANTE

2. Les acteurs de la LHI

ARS : les procédures d'insalubrité

➤ L'intervention :



2. Les acteurs de la LHI

ARS : les procédures d'insalubrité

Engagement d'une procédure si :

- Le logement présente un danger grave pour la santé des occupants ou des voisins : Cumul de désordres, désordres majeurs, **Revêtements plombés dégradés**
- Local impropre par nature à l'habitation (cave, cabane de jardin, logement dépourvu d'ouvertures sur l'extérieur...),
- Logement sur-occupé

➤ Plusieurs procédures possibles selon les situations :

- Avec ou sans procédure contradictoire
- Avec ou sans urgence
- Avec ou sans protection des occupants

2. Les acteurs de la LHI

ARS : les procédures d'insalubrité

➤ **Conséquences de ces procédures, prise d'effets après notification des actes :**

- **Suspension du bail** après notification de l'arrêté (reprise des loyers après la notification de la levée d'insalubrité) ;
- **Suspension des loyers** ;
- Le propriétaire ne peut **pas mettre fin au bail** (puisqu'il est suspendu), il ne peut **pas exercer de pression** sur l'occupant, ni dégrader les locaux ;
- **Interdiction d'habiter** : définitive ou temporaire dans un délai de 2 à 3 mois selon les situations: mesures de relogement ou d'hébergement temporaire aux frais et à la charge des propriétaires ;
- **Obligation de travaux** : le locataire ne peut pas refuser l'intervention pour des travaux urgents ou sortant de l'insalubrité. Le propriétaire doit avertir le locataire par courrier LRAR : des dates d'intervention et de la nature des travaux.

2. Les acteurs de la LHI

c. Les pouvoirs de police du Préfet

DDT et DDETS

2. Les acteurs de la LHI

DDETS et DDT : hébergement et financement des mesures d'office

APRÈS UNE PROCÉDURE, ET EN CAS D'INACTION DU PROPRIÉTAIRE

- Hébergement / Relogement d'office

En cas de non respect par le propriétaire ou l'exploitant de l'obligation de faire une offre d'hébergement ou de relogement, l'ARS transmet le dossier à la DDETS.

L'exécution d'office de cette mesure est prévue par les textes (substitution au propriétaire défaillant). *Article L. 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation*

- Le service logement de la DDETS, Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités, est en charge de cette mission en lien avec les différents acteurs.
- Dans le cadre d'une convention d'occupation précaire, possibilité de prise en charge financière des loyers et charges par la DDT, Direction départementale des territoires.

2. Les acteurs de la LHI

DDETS et DDT : hébergement relogement et financement des mesures d'office

APRÈS UNE PROCÉDURE, ET EN CAS D'INACTION DU PROPRIÉTAIRE

- Travaux d'office

En cas de non respect par le propriétaire ou l'exploitant de l'obligation de réaliser les travaux prescrits par l'arrêté, l'exécution d'office de cette mesure est prévue par les textes (substitution au propriétaire défaillant ou à la mairie). *Article L. 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation*

L'ARS transmet le dossier à la DDT.

- Les travaux prescrits par l'arrêté sont réalisés par des entreprises missionnées par la DDT, aux frais du propriétaire

3. Les acteurs de la LHI

c. Les dispositifs

On distingue :

➤ **Le Programme d'Intérêt Général Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent (PIG LH2I)**

Ce programme intervient sur l'ensemble du département, pour traiter les situations d'habitat indigne et d'indécence

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Ce dispositif agit sur un territoire limité (un EPCI, une commune, voir un périmètre infra communal) et a pour objectif de concentrer un maximum de moyens sur un territoire prioritaire.

Les Programmes d'Intérêt Général (PIG)

Ce dispositif est thématique (exemple : logement des personnes handicapées, lutte contre l'habitat indigne...) et permet de traiter sur un territoire plus large, par exemple le département, un problème identifié.

- Réalisation d'une visite à domicile, d'un diagnostic technique et social, étude de faisabilité des travaux, suivi et accompagnement social. Saisine des autorités compétentes : CAF, mairies, SCHS, Préfet.....

4. Désordres de l'habitat et risques sanitaires

Désordres dans l'habitat

Extérieur ou parties communes

- Etat de la toiture, présence de tuiles ou éléments du bâtis au sol, ou risque de chutes
- Etat des façades : fissures, défaut de verticalité ou horizontalité (balcons, corniches..),
- Etanchéité (toit terrasse, canalisations, toiture)



Extérieur ou parties communes

-> risques de chutes, de chocs, d'accidents



Désordres dans l'habitat

Eclairement naturel

Dans les pièces principales ou chambres : les activités d'intérieur doivent être possibles sans éclairage artificiel au milieu de la pièce



Absence d'ouvrant donnant à l'air libre



-> risques d'atteintes à la santé mentale : dépression, anxiété, isolement social....

Désordres dans l'habitat

Humidité et développement de moisissures

Étanchéité du bâtiment, de la couverture, des canalisations, des menuiseries

Humidité tellurique

-> risques de développer des pathologies allergiques et respiratoires



Désordres dans l'habitat

Présence de plomb :

Logement datant d'avant 1949, peintures écaillées, boiseries dégradées, présence d'enfants

Peut entraîner le saturnisme :

Intoxication par absorption de plomb (porter à la bouche, syndrome de PICA)



Installation électrique

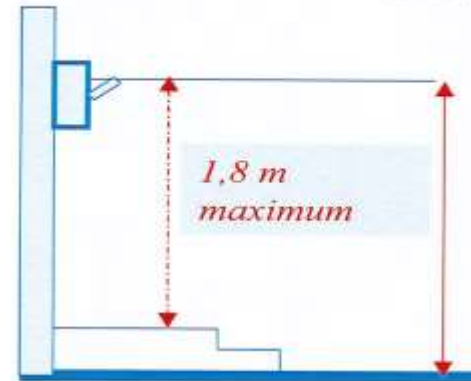
Points à vérifier : Les prises ne tenant plus dans le mur ou cassées, sans prise de terre ou avec trop de branchements,

- Les interrupteurs, en porcelaine ou en métal, cassés, ou à vis apparentes,
- Les fils volants ou dénudés, sans moulure, sous tube métal,
- Les douilles métal,
- Les fusibles en porcelaine,
- un tableau sans coupure d'urgence
- un tableau à plus d'1m80

Installation électrique

Présence d'un dispositif
de coupure d'urgence

Le dispositif de coupure est placé à 1,80 m au plus du sol (Si ce logement est susceptible de recevoir une personne à mobilité réduite cette hauteur est ramenée à 1,3m.)



La coupure générale est à manœuvre manuelle

Les dispositifs de type coup de poing ou interrupteurs poussoirs sont proscrits.



Disjoncteur

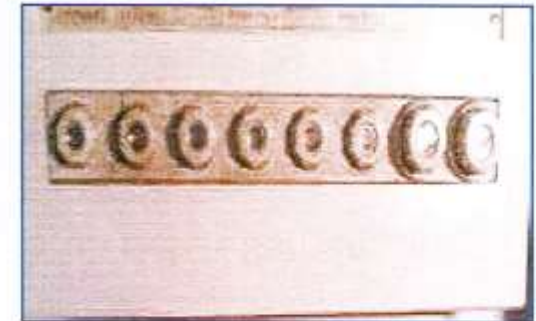
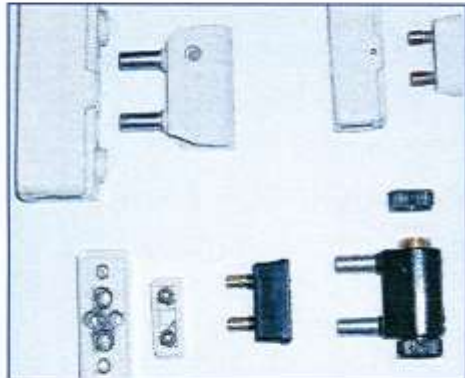
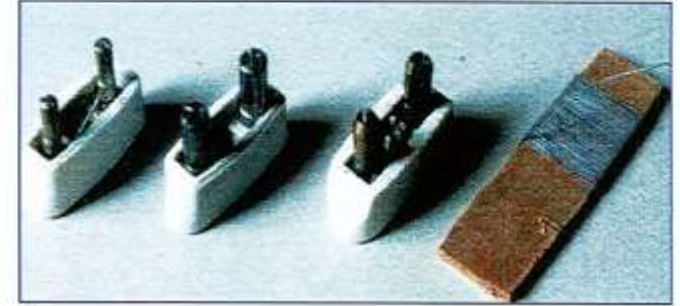
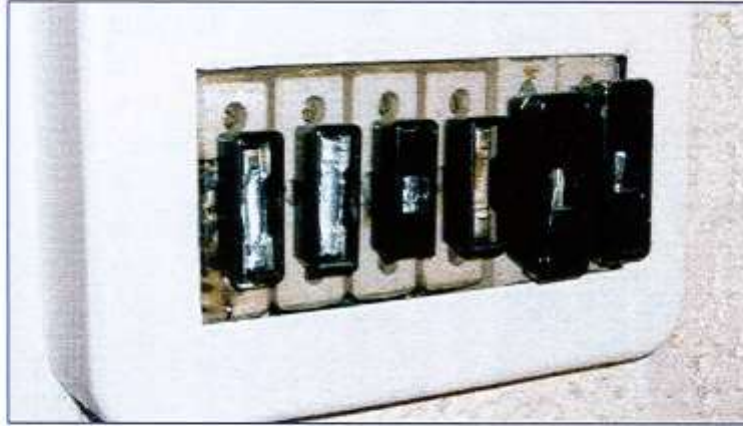


Interrupteurs



Désordres dans l'habitat

Dispositifs de protection des circuits proscrits



Désordres dans l'habitat

Chauffage

Dispositif de chauffage fixe obligatoire

Vérifier le raccord électrique si convecteurs électriques

Installation de combustion : état des conduits, étanchéité de l'appareil, vétusté

-> risques d'intoxication au monoxyde de carbone, risques d'incendies



Ventilation

Un système de ventilation permanente efficace est essentiel.

Pour rappel, le principe de ventilation est le suivant :

- l'air neuf doit être pris à l'extérieur et amené par des entrées d'air situées par exemple sur les façades des pièces principales (salon / chambres) ou via des réglettes aux fenêtres de ces pièces ;
- l'air vicié doit être extrait, en extérieur du logement, par les pièces de services : cuisine, salle de bain et cabinet d'aisances ;
- les portes du logement doivent être détalonnées afin de faciliter la circulation de l'air ;
- les débits d'air sont à calculer pour mettre en place une ventilation permanente satisfaisante.

Désordres dans l'habitat

Locaux impropres à l'habitation

Sont visés : combles, caves, défaut de surface, de hauteur sous plafond, logement borgne, garage....



Désordres dans l'habitat

Locaux sur occupés



Article R1331-37 du CSP

Sur-occupation si :

- *Le logement est occupé par plus de deux personnes par pièce de vie ;*
- *ou lorsqu'il ne respecte pas les conditions prévues par l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement*

Article R. 822-25 du CCH

«(...) une surface habitable globale au moins égale à :

- *neuf mètres carrés pour une personne seule,*
- *seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes,*
- *augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. »*

Les notions de mal logement sont plurielles, de gravité diverse et font intervenir de nombreux acteurs. L'essentiel est de signaler les situations pour être orienté ou accompagné

Auprès de qui ?

- Des CMS :

<p>Drôme des collines – Royans – Vercors Responsable Logement : Sandrine COULON Tél : 04 75 82 43 64 Mail : logement-nord-dcrv@ladrome.fr</p>	<p>Grand Valentinois Responsable logement : Laurence Antérion Tél : 04 75 82 43 64 Mail : logement-nord-gv@ladrome.fr</p>
<p>Montélimar – Nyons - Baronnies Responsable Logement : Marion GERVAIS Tél : 04 81 58 12 52 Mail : logement-sud-mnb@ladrome.fr</p>	<p>Vallée de la Drôme – Dieulefit - Tricastin Responsable Logement : Florence BOURGEAT Tél : 04 81 58 12 52 Mail : logement-sud-vddt@ladrome.fr</p>

- Des opérateurs (Incurie, Précarité énergétique, PIG LH2I)

- De l'ARS : Benoit SIMONNET – Julie SERVIEN-REY

Tél : 04 26 20 91 05

Mail : ars-dt26-environnement-sante@ars.sante.fr

- Site de l'ARS : <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/habitat-et-sante>
- Guide de l'hébergement et du relogement - DIHAL :
https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2016/04/guide_hebergement_site_pnlhi.pdf
- Indécence du logement :
 - Décret décence: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005632175/>
 - questionnaire CAF : <https://www.caf.fr/sites/default/files/caf/261/offre-de-service/logement-cadre-vie/questionnaire-normes-decence.pdf>
- Guide logement décent : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-03/guide_logement_decent_juillet_2018.pdf
- Guides à l'usage des maires :
 - ARS : <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/media/17024/download>
- Brochure ANIL : https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/sites/default/files/2016-12/3_habitat_comment_reagir.pdf



Merci de votre attention

Contacts :

ARS Auvergne-Rhône-Alpes, délégation de la Drôme

Julie Servien-Rey

Tél : 04 26 20 91 05

Mail : ars-dt26-environnement-sante@ars.sante.fr

PIGLH2I 2024-2027

Dispositif départemental

Un engagement départemental dans la durée dans la LHI

- **Historique:** 1^{ère} intervention départementale en 2005 et création du 1^{er} PIG LHI en 2012, élargi aux situations d'indécence à partir de 2015. Le dernier PIG LHII 2021-2023 (31 mois) a permis la mise en œuvre d'environ:
 - 250 diagnostics
 - 147 accompagnements administratifs et techniques.
- **Renouvellement du PIG LH2I pour 4 ans 2024-2027**
 - ↳ **Des objectifs** prenant en compte une hausse de l'activité en 2023:
 - Environ 100 diagnostics par an et un accompagnement spécifique prévu pour la moitié des diagnostics, au bénéfice des propriétaires occupants et locataires
 - ↳ **Un budget départemental majoré de 17%**
 - 680 000 € pour la durée du PIG LH2I soit 170 000 € par an
 - ↳ **Un cofinancement maintenu**
 - L'ANAH : 378 000 € soit 94 500 € par an au maximum
 - La CAF : 72 000 € soit 18 000 € par an
 - ↳ **Un opérateur départemental expérimenté: Soliha Drôme**