

# La lutte contre l'habitat indigne dans la Drôme

**Priorité nationale déclinée sur le territoire drômois** par la mise en place dès 2008 d'un Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (PDLHIPE). Il est placé sous la responsabilité partagée de l'Etat et du Conseil Départemental dont le plan d'action triennal définit la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique :

- Coordonner les acteurs, favoriser le repérage des situations, apporter un appui aux communes et sensibiliser les propriétaires et les maîtres d'œuvre à la réglementation
- Intégrer cet enjeu dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Drôme.
- Réaffirmer cette priorité comme une action prépondérante du PDALHPD 2019-2024.

**Le programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne (PIGLHII)** ainsi que le **Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME)** départemental sont les deux outils opérationnels du Conseil Départemental en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

# Le Conseil départemental de la Drôme

- Création d'un premier **Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne (PIGLHI)** à partir de 2012.
- Le dispositif a été élargi ensuite aux **situations d'indécence**. Il est ainsi devenu le **Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent (PIG LHII)** à partir de 2015.
- Ce dispositif est cofinancé par l'Anah et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Le précédent PIG LHII qui a couvert la période 2021/2023 a permis la mise en œuvre d'environ **250 diagnostics** et plus de **147 accompagnements administratifs et techniques**.

**Le programme a été renouvelé pour la période de 01/2024 à 12/2027.**

# Le budget

## Le département (2024-2027) :

Un budget annuel du Département majoré de 17% : **680 000 € soit 170 000 € par an**

**400 diagnostics** prévus sur la durée du **PIGLHII 2024 -2027** sur tout le territoire soit une centaine de diagnostics par an à destination des propriétaires-occupants ou locataires.

Pour la moitié environ de ces diagnostics, des accompagnements spécifiques sont prévus.

## Les partenaires financiers :

- **l'ANAH : 378 000 € soit 94 500 € par an au maximum**

Le programme doit permettre d'atteindre la résorption de l'habitat indigne pour 35 situations ou logements par an, propriétaires occupants ou locataires, avec ou sans travaux.

Il est également prévu des travaux de réhabilitation pour 17 logements avec subvention Anah par an, dont 1 propriétaire bailleur.

- **la CAF : 72 000 € soit 18 000 € par an**

# Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent

## PIG LH2I 2024 / 2027

« Un des outils pour traiter l'habitat indigne et indécent.... »



LE DÉPARTEMENT



## SOMMAIRE

- **P 3: Introduction**
- **P 5: Les principes d'intervention du PIG LH2I**
- **P 9: Le traitement de l'habitat indigne par le PIG LH2I chez les propriétaires occupants**
- **P 18: Le traitement de l'habitat indigne par le PIG LH2I chez les locataires**
- **P 21: Contacts**

# INTRODUCTION



# Qu'est-ce que le PIG LH2I ?

Un dispositif **mis en place et financé par le Département de la Drôme**, avec un cofinancement CAF et Anah, qui couvre la période 2024 / 2027

Un dispositif animé par **SOLIHA Drôme**

Un dispositif qui concerne :

- *Les situations de **locataires** (hors « parc social public »)*
- *Les situations de **propriétaires occupants***

- Un dispositif qui ne s'applique pas pour les situations locatives situées sur Romans et Valence (qui possèdent un Service Communal d'Hygiène et de Santé - SCHS) et sur Montélimar (qui possède un Service Hygiène et Sécurité des Bâtiments Privés - SHSBP)
- Un dispositif qui ne s'applique pas sur les territoires couverts par un dispositif Anah de type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ou PIG (Programme d'Intérêt Général) qui comportent un volet LHI





# PRINCIPES D'INTERVENTIONS DU PIG LH2I







## PROCESSUS DANS LE CADRE DU PIG LH2I

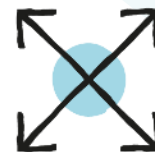


**Signalement**

**Qualification**

**Orientation**

**Accompagnement**



**Des relais** sur le terrain  
pour le signalement et  
l'accompagnement  
(travailleurs sociaux, élus,  
mandataires judiciaires,...)



FICHE DE SIGNALEMENT  
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE  
ET LA PRECARITE ENERGETIQUE**Rappel :**

**Pour le PIG LH2I (Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent) :**

**NB : la fiche de signalement est à adresser à SOLIHA-Drôme : [soliha-LH2I@dromenet.org](mailto:soliha-LH2I@dromenet.org)**

Les situations signalées par les services de l'Etat (DDT, DDETS), l'ARS et la CAF sont par principe prises en compte dans le cadre du PIG LH2I.

Pour les autres signaleurs Département (CMS, référents ASLL...) ainsi que MSA, UDAF, ATMP, PARI, SOLIHA Drôme, CLCV, Mairies, EPCI, associations d'aide à domicile, professionnels médicaux... l'intégration au PIG LH2I requiert l'avis favorable du Responsable du pôle logement concerné (Département) qui est sollicité par SOLIHA.

**Pour le SLIME départemental (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) ou en cas de doute sur l'orientation : La fiche de signalement est à adresser au Responsable logement concerné pour avis via l'adresse suivante: [sos-courrier@ladrome.fr](mailto:sos-courrier@ladrome.fr)**

L'objet du mail doit être le suivant: SLIME - Territoire LOGEMENT - TERRITOIRE CONCERNE (NORD GV, NORD DCRV, SUD VDDT, ou SUD MNB)

**SIGNALEMENT (A REMPLIR OBLIGATOIREMENT PAR LE SIGNEUR)**

**NOM et PRENOM de l'occupant du logement :**

**Date de naissance :**

**Adresse du logement :**

**Téléphone :**

**Ville :**

**Revenu fiscal (joindre si possible l'avis d'imposition):**

**Composition familiale :**

**Territoire Logement concerné :**

Nord Drôme des Collines Royans Vercors      Nord Grand Valentinois  
Sud Vallée de la Drôme Dieulefit Tricastin      Sud Montélimar Nyons Baronnies

**Statut d'occupation :**

Propriétaire-occupant      Locataire      Autre

Si locataire :

Locataire logement privé      Locataire logement public

- le propriétaire est-il informé des désordres constatés dans le logement?

OUI      NON

- le propriétaire est-il informé de l'orientation vers le PIG LH2I/SLIME?

OUI      NON

NB : en cas d'habitat indigne chez un bailleur social, le territoire logement transmettra l'information à l'ARS et à la DDT ([ddt-slvru-papp@drome.gouv.fr](mailto:ddt-slvru-papp@drome.gouv.fr)).

**Nom du signaleur :**

**Structure du signaleur :**

**Mail du signaleur:**

**Tel du signaleur:**



## LE MODE DE SIGNALEMENT

Une fiche de signalement unique « **Lutte contre l'Habitat Indigne** » et « **Précarité Energétique** », établie par le Département



Pour signaler une situation d'habitat indigne:  
***[soliha-LH2I@dromenet.org](mailto:soliha-LH2I@dromenet.org)***

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
**DRÔME**



# LES SIGNALEURS POTENTIELS

- Département (TS, APA,...)
- CAF
- Mairies
- CCAS / CIAS
- Conseil en Rénovation Energétique
- Mandataires judiciaires
- SLIME
- ADIL
- Prestataires ASLL / AVDL / AGBF
- Instructeurs FUHL
- MSA (TS)
- DAC
- Associations d'aides à domicile
- .....



# DES MODES D'INTERVENTIONS DIFFÉRENTS SELON LES SITUATIONS



## Propriétaires occupants

### Contexte d'intervention

Basé sur l'incitation

### Objectif principal

Favoriser un projet de travaux afin de soutenir le propriétaire dans la réhabilitation de son bien

### Mode d'accompagnement privilégié

Mobilisation de financements pour fiabiliser autant que possible le projet de travaux et traiter l'indignité de l'habitation.



## Locataires

### Contexte d'intervention

Présence d'un lien locatif qui engage locataires et bailleurs sur leurs obligations respectives.

Obligation du bailleur : délivrer au locataire un logement décent et en bon état d'usage

### Objectif principal de l'intervention

Favoriser un accompagnement du locataire et/ou du bailleur pour traiter les désordres repérés

### Mode d'accompagnement privilégié :

Incitation : proposer des solutions de travaux avec aides financières possibles

Médiation : offrir des espaces de conciliation pour tenter des solutions amiables

Coercition : déclencher des procédures adaptées, visant le traitement de l'habitat indigne dans un cadre contraint et règlementé.



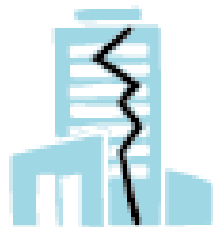
# PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)





# PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN HABITAT INDIGNE

## DEUX TYPES DE SITUATIONS



**Situation ponctuelle  
de danger et péril**



**Insalubrité  
et travaux lourds**





## FOCUS SUR LES SITUATIONS D'INSALUBRITÉ PO

L'état d'insalubrité peut être évalué par SOLIHA Drôme par la « **Grille d'Insalubrité** » ou la « **Grille de Dégradation** »

Pour les situations à  $GI > 0.4$  ou  $GD > 0.35$ , l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) peut mobiliser des **aides majorées**: « **Ma Prime Logement Décent** », à destination des propriétaires-occupants, pour des **travaux globaux**

**Le Département** complète la subvention MPLD de l'Anah





# L'ACCOMPAGNEMENT DE SOLIHA DRÔME



## Diagnostic technico-social à domicile

Pathologie du logement, pistes d'amélioration, analyse de la situation sociale et économique du ménage



## Caractérisation de l'insalubrité

par l'établissement de la « grille d'insalubrité »



## Détermination d'un programme de travaux, et évaluation de sa faisabilité technico-financière

en lien avec l'habitant et son mandataire



Si nécessaire, **SOLIHA Drôme et/ou ses partenaires accompagnent le ménage dans une recherche de relogement temporaire** pendant les travaux



**Accompagnement dans les demandes de financements** (SOLIHA Drôme mandataire des fonds)





# LES AIDES MOBILISABLES EN 2024: UN DISPOSITIF AMELIORE

## L'aide à la rénovation de logements indignes



### Ma Prime Logement Décent

	Ma Prime Logement Décent	
Ressources	Revenus très modestes	Revenus modestes
Financement AMO	oui	Oui
Plafond max travaux	70 000€ HT	70 000€ HT
Taux de financement	80%	60%
Taux d'écrêtement	100% TTC	80% TTC
Prime de sortie de passoire	10%	10%
Etiquette énergétique éligible	Toutes	Toutes
Etiquette de sortie minimum	E	E



## LES AIDES MOBILISABLES EN 2024

- La dépense subventionnable par l'Anah est **composée des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre** (réalisée par un professionnel)
- D'éventuels **financeurs complémentaires**:
  - *Département, Communautés de Communes, Mairies, certaines caisses de retraite*
  - *Fondation Abbé Pierre sur des situations particulières*
- Un **prêt social à taux 0%** mobilisable auprès de **PROCIVIS – Vallée du Rhône**



## EXEMPLE

### Contexte

- Mme F. (retraîtée à revenus très modestes) habite depuis plus de 30 ans **dans un logement insalubre, en précarité énergétique** : chauffage par ancien poêle à bois et convecteurs électriques, absence d'isolation et de ventilation, électricité obsolète, fenêtres très dégradées, salle de bains inadaptée....
- Grille d'insalubrité = 0.43
- **L'assistante sociale** qui accompagne Mme F. s'est rapprochée de SOLIHA pour rechercher une amélioration du logement

**Action de SOLIHA Drôme (après validation de la situation par le Département), en lien avec l'assistante sociale :**

- *Etablissement d'un diagnostic technico-social*
- *Réalisation d'une étude sommaire de faisabilité technique et financière des travaux*
- *Accompagnement de la personne vers l'adhésion au projet*
- *Recueil des subventions et gestion budgétaire du dossier*





## EXEMPLE

**Une réhabilitation adaptée est réalisée, avec**

- amélioration thermique : isolation totale, menuiseries isolantes, chauffage par poêle à granulés et panneaux rayonnants, électricité et VMC
- création d'une salle de bains adaptée, carrelages-faïences, reprise des revêtements.
- Amélioration thermique selon DPE:

GAIN DE  
2 CLASSES

F



D







## EXEMPLE

**Coût du projet : 78 820 € TTC**

(dont 8 580 € TTC d'honoraires de maîtrise d'œuvre)

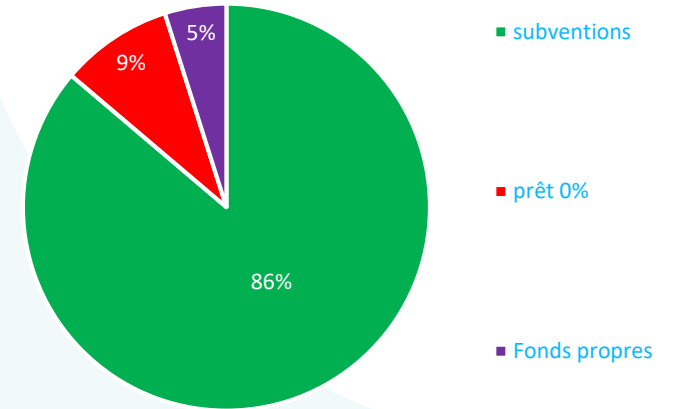
### Financement du projet:

#### ➤ Subventions:

- ❖ **Anah** « Ma Prime Logement Décent »: 50 960 €
- ❖ **Anah** « Bonification pour sortie de passoire énergétique »: 6 370 €
- ❖ **Anah** « Ma Prime Adapt' »
- ❖ **Département de la Drôme**: 10 000 €

➤ **Prêt social PROCIVIS à taux 0%: 8 000 €** (sur 8 ans, soit 83 €/ mois),

➤ **Fonds Propres: 3 490 €, soit 4.4 %**



**67 330 €, soit 85.5 %**

**soit 10.1 %**



# LOCATAIRES

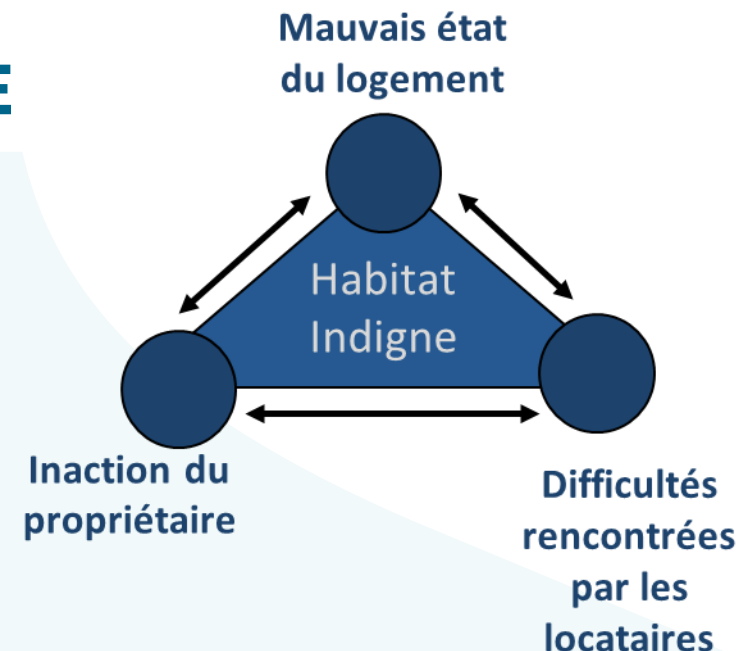




# L'HABITAT INDIGNE EN SITUATION LOCATIVE

Le rôle de SOLIHA Drôme, dans le cadre du PIG LH2I, est de :

- **Qualifier** les désordres du logement locatif
- **Orienter** vers les procédures adaptées
  - informer la **Mairie** si: **infractions RSD / RSHS** ou **péril**
  - Mise en place de la « conservation d'AL » par **CAF / MSA** si « **non-décence** »
  - Solliciter **l'ARS** si **suspicion d'insalubrité**
  - Informer **le Département / ARS** si **situation d'incurie**
- **Accompagner** les locataires et les bailleurs, en lien avec les autres partenaires





# LES INTERVENTIONS DE SOLIHA SUR UNE SITUATION LOCATIVE



## 1 Signalement



## 2 Visite à domicile

- **Qualification** des situations (*indécence, RSD / RSHS, risques, insalubrité, usage inapproprié...*)
- Rédaction d'un **diagnostic technique**



## 3 Premiers traitements

- **Courrier au propriétaire bailleur** (*info constat, procédure, subv. mobilisables*).
- **Activation des procédures adaptées** auprès de: CAF/MSA, Mairie, ARS, DDETSP,...



## 5

## Suivi - accompagnement

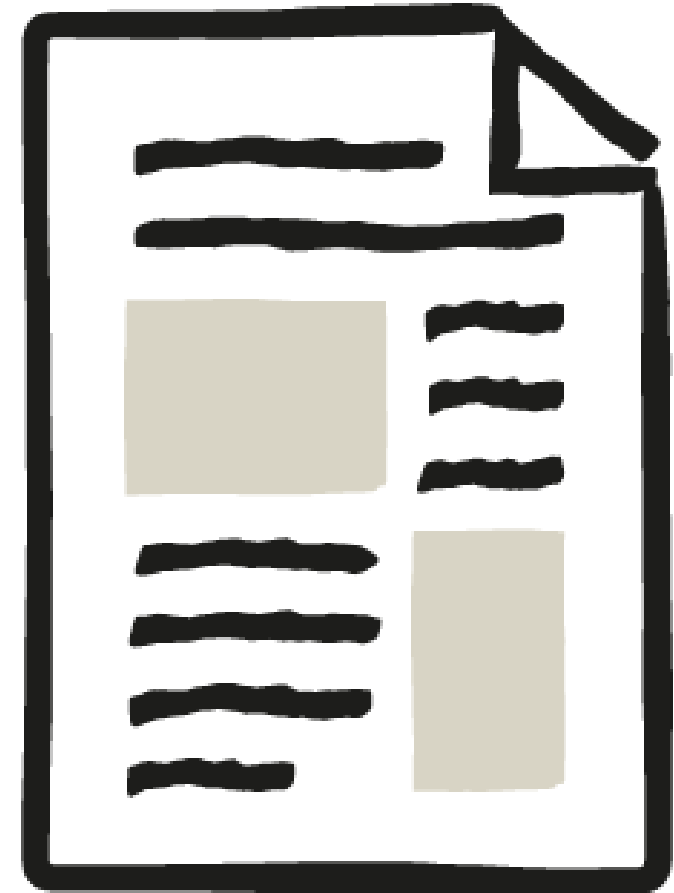
- Travail de **coordination avec les partenaires**
- **Suivi des procédures** (*amicales ou coercitives*)
- *Maintien d'un lien avec le locataires*



## 4 Concertation avec les partenaires

- Présentation des **situations détectées et mutualisation des informations**
- **Réponse individualisée** et démarches amiables privilégiées

# CONTACTS



**Saisine de SOLIHA Drôme pour une nouvelle situation d'habitat indigne:**  
**[soliha-LH2I@dromenet.org](mailto:soliha-LH2I@dromenet.org)**

**Pour l'animation du dispositif et les suivis de situations:**

**Jean-François JUVIN**

SOLIHA Drôme

Chef de projet: pilotage global du PIG LH2I et animation du dispositif sur **territoire Drôme-Sud**

[jfj@dromenet.org](mailto:jfj@dromenet.org)

04 75 79 04 26

06 34 07 16 15

**Charlotte IMBERT**

SOLIHA Drôme

Chargée d'opération: animation du dispositif sur **territoire Drôme-Nord**

[ci@dromenet.org](mailto:ci@dromenet.org)

06 27 89 97 02

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
**DRÔME**





**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT