

Réunion d'information des élus

20 septembre 2022

La lutte contre l'habitat indigne et les dispositifs de la politique de l'habitat

La lutte contre l'habitat indigne et les dispositifs de la politique de l'habitat



Enjeu et dynamique

Le Pôle départemental PDLHI43 a pour vocation de lutter contre l'habitat indigne. Il s'agit d'un enjeu majeur des politiques publiques de l'habitat. Le Pôle traite les situations portées à sa connaissance sur le territoire départemental.

Les outils de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre les "marchands de sommeil" ont été significativement renforcés par la loi ELAN promulguée le 24 novembre 2018.

Dans le département de la Haute-Loire, plus de 5 000 logements, soit environ 6% de l'ensemble des résidences principales privées du département, sont considérés comme potentiellement indignes (d'après la méthode de repérage du « Parc privé potentiellement indigne (PPPI) » – source Filocom 2015).

A titre d'information, et par extrapolation rapportée aux 27 communes PVD de Haute-Loire, cela porterait à 1693 le nombre de logements du parc privé potentiellement indigne sur ces communes plus particulièrement.

... quelles actions spécifiques est-il possible de mener, pour traiter et résorber le nombre de ces situations potentielles?



Qu'est-ce qu'un habitat indigne (diapo 1/7) :

➔ Constitue un « habitat indigne » Loi DALO du 31 mai 1990 :
« 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 et/ou à leur santé. »



Qu'est-ce qu'un habitat indigne (diapo 2/7) :

Processus de dégradation d'un logement :
de quoi parle t-on?

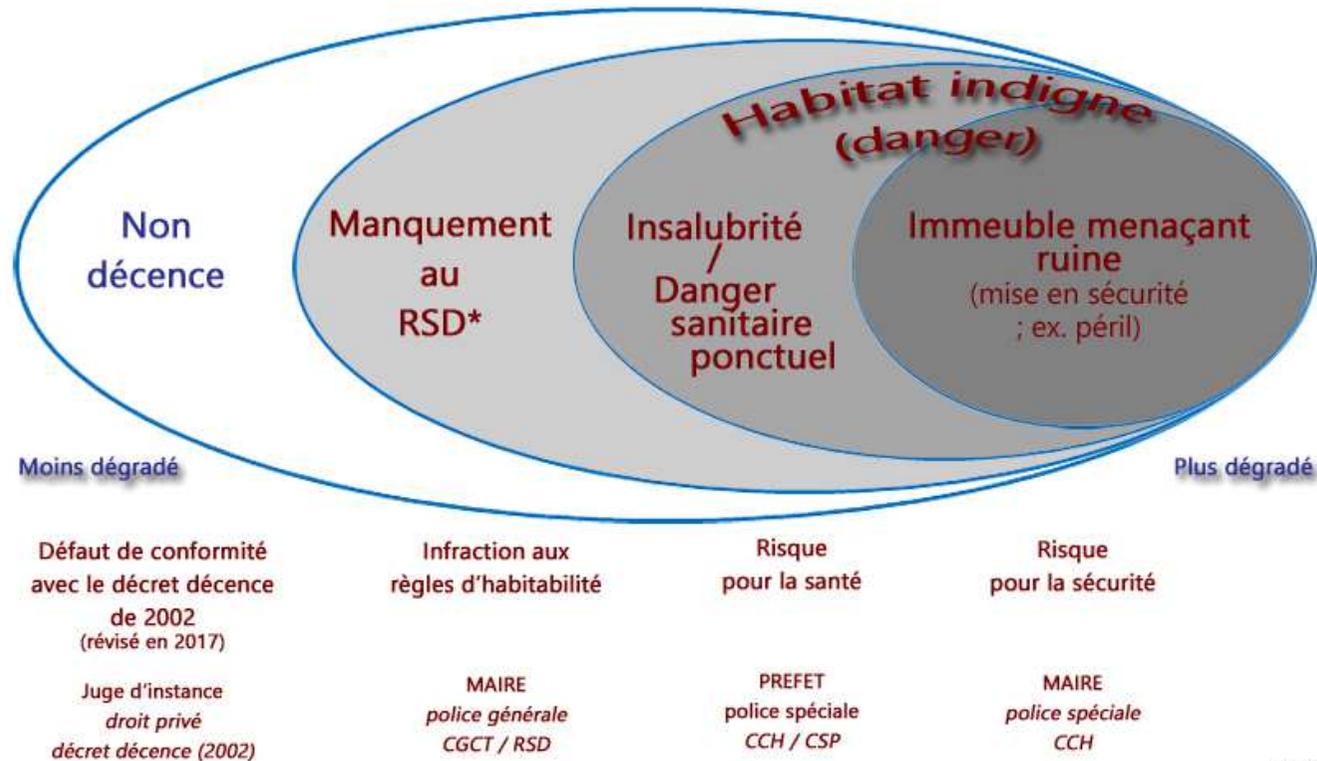


Schéma :
PDLHI43- Mai 2022

Qu'est-ce qu'un habitat indigne (diapo 3/7) :

Qu'est-ce-que la non décence ou l'infraction au RSD ?

- ➔ des désordres sans danger,
- ➔ des notions semblables.

La décence relève des relations contractuelles 'bailleur - locataire'.

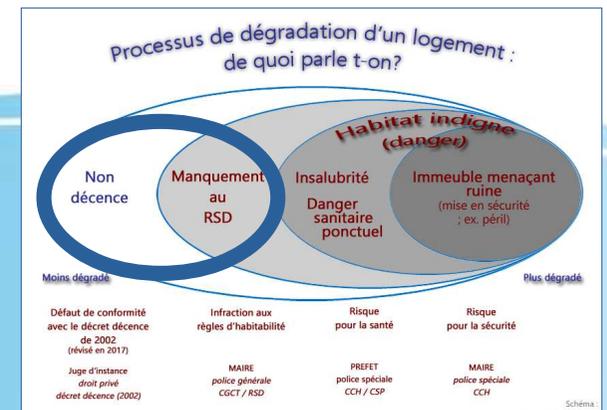
Les organismes payeurs des prestations logement (CAF et MSA) sont compétents pour faire contrôler la décence des logements lorsqu'une aide au logement (familiale ou sociale) est versée.

Le maire peut renseigner les parties (en les orientant notamment vers l'ADIL LHL) et diffuser l'information, mais il n'a pas à intervenir directement dans la gestion du dossier.

Qu'est-ce-que l'infraction aux règles d'hygiène et aux normes d'habitabilité ?

- ➔ règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et dépendances,
 - ➔ si non respectées : occasionnent des sources de gênes et de nuisances pour les occupants du logement.
- Un manquement à ces règles constitue donc un manquement au RSD. Il peut être du fait du bailleur et/ou du locataire.

A titre d'exemple, les manquements les plus fréquemment rencontrés sont : défaut de ventilation, présence d'humidité et/ou de moisissures, infiltration d'eau (toiture, gouttières), mauvaise évacuation des eaux usées, présence de nuisibles (rats, cafards...) et/ou d'animaux domestiques en surnombre, mauvais entretien des parties communes des immeubles.



Qu'est-ce qu'un habitat indigne (diapo 4/7) :

Qu'est-ce que la non décence ou l'infraction au RSD ?

Absence de confort
= logement non décent

Sans danger immédiat
= logement dégradé

C'est quoi?

Fils électriques apparents



Des prises anciennes



Garde corps défectueux



Traces de moisissures

Absence d'eau
chaude



C'est quoi?

Un défaut d'entretien des abords

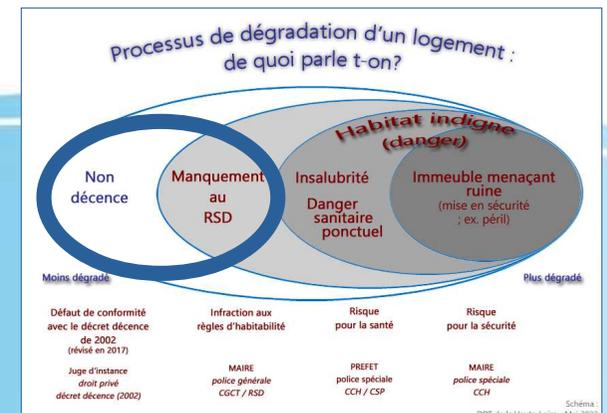
Une ventilation défaillante

Une accumulation dans le logement ou les abords



La présence d'insectes, rongeurs....

<https://nondecence-habitat.fr/element/>



Qu'est-ce qu'un habitat indigne (diapo 5/7) :

Qu'est-ce-que l'habitat indigne ?

C'est un habitat qui constitue un danger :

- ➔ pour la santé des occupants ou des tiers, évalué à partir d'une grille d'insalubrité (circulaire n°293 du 23 juin 2003),
- ➔ pour la sécurité des occupants ou des tiers.

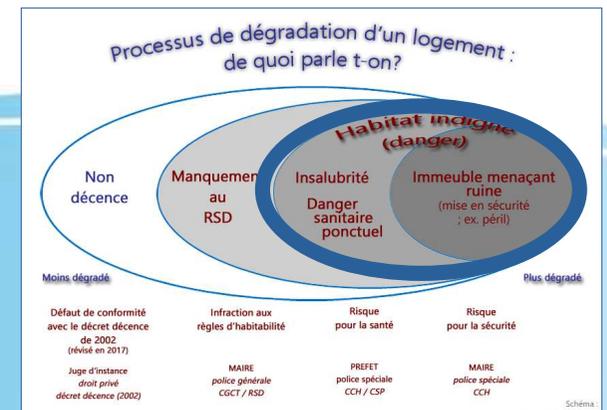
Il peut s'agir d'un cumul de désordres, ou d'un seul facteur ayant un impact direct et majeur sur la santé ou la sécurité, et constituant alors un danger.

Le caractère insalubre est défini par la notion de danger grave pour la santé des occupants ou des voisins, de tout immeuble bâti ou non, vacant ou non, du fait de son état de dégradation.

Le danger sécuritaire provient de la structure d'un immeuble bâti : les constructions (toiture, poutre, plancher, plafond, garde-corps, escalier), leurs parties annexes (balcons, cheminées), les constructions non encore achevées, les travaux de terrassement...

L'immeuble présente alors un danger réel et actuel (atteinte à la solidité de l'édifice).

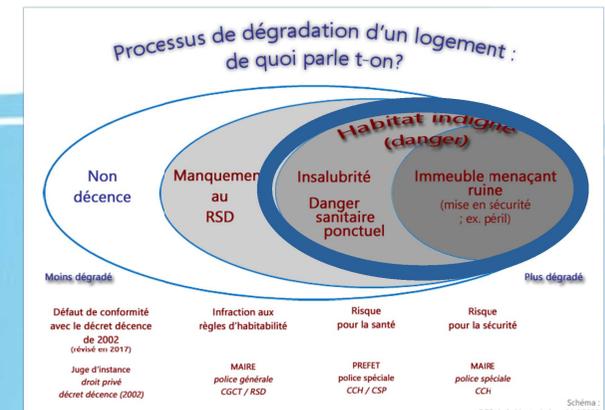
L'immeuble compromet la sécurité publique (à l'intérieur du bâtiment ou aux abords).



Qu'est-ce qu'un habitat indigne (diapo 6/7) :

Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

Présence de danger pour la sécurité



Qu'est-ce qu'un habitat indigne (diapo 7/7) :

Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

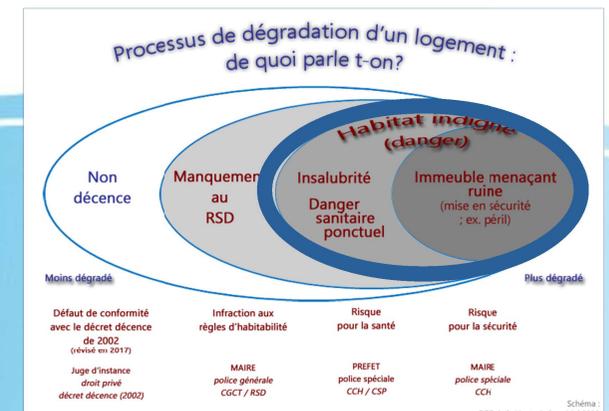
Présence de danger pour la santé

Souvent c'est un cumul de désordres qui impacte la santé



Parfois, un seul facteur a un impact direct et majeur sur la santé :

- Risque électrique
- Accumulation de déchets putrescibles
- Saturnisme
- CO



Présentation du Pôle de lutte contre l'habitat indigne

- ➔ Issu du PDALHPD de la Haute-Loire
- ➔ Créé en février 2014, par arrêté conjoint du Préfet et du Président du département de la Haute-Loire

QUI FAIT QUOI ?	
GUICHET UNIQUE	Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne Secrétariat : Direction départementale des territoires de la Haute-Loire (DDT) 13 Rue des Moulins – 43000 LE PUY-EN-VELAY Tél. : 04 71 05 84 20
MISE EN SÉCURITÉ ACCOMPAGNEMENT DES ÉLUS	Maires / Présidents d'EPCI Direction départementale des territoires de la Haute-Loire (DDT)
SANTÉ DANGER PONCTUEL	Agence régionale de santé (ARS)
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL & FINANCIER	Département de la Haute-Loire
NON DÉCENCE	<u>Si versement d'une aide au logement :</u> Caisse d'allocation familiale (CAF) / Mutualité sociale agricole (MSA)
RELOGEMENT COMMISSION DE CONCILIATION	Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)

Le Pôle : une instance multi-partenariale



Schéma - PDLHI43 - Septembre 2022

Ressources mobilisables

Dans le prolongement du dialogue avec le secrétariat du Pôle (04 71 05 84 20),
l'accès aux ressources documentaires

Site des services de l'Etat (Préfecture) traitant de la LHI :
<http://www.haute-loire.gouv.fr/habitat-indigne-r1420.html>

Pour signaler un logement dégradé

- Fiche de signalement d'une situation auprès du PDLHIIIE43
(à compléter et signer par l'occupant), et sa notice,
- grille facultative d'auto-évaluation des désordres du logement
(à compléter et signer par l'occupant),
- plaquette du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- décret décence (de 2002), révisé en 2017,
- décret de 2021 relatif au critère de performance énergétique
dans la définition du logement décent
(entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2023).

Où obtenir et transmettre la fiche de signalement ?

Auprès de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire
(secrétariat du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne)

13 rue des Moulins

43000 LE PUY-EN-VELAY

tél. : 04 71 05 84 20

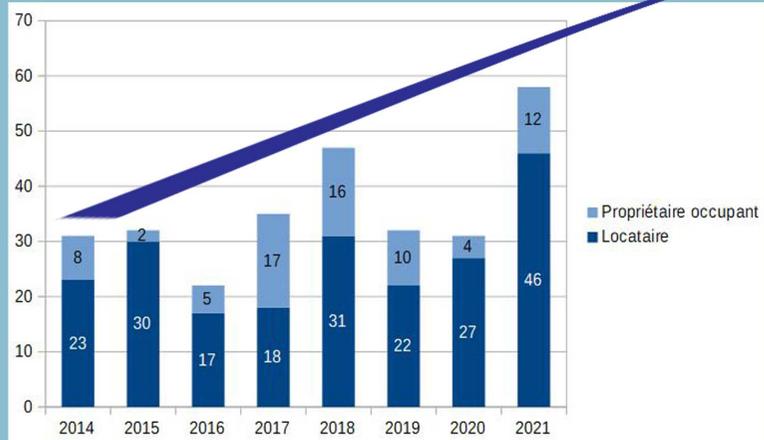
courriel : ddt-lhi@haute-loire.gouv.fr

Pour prendre un arrêté (situation : *risque sécuritaire*)

- modèles d'arrêté de mise en sécurité (procédure d'urgence, procédure ordinaire),
- courrier contradictoire – procédure ordinaire de mise en sécurité,
- modèle de saisie du Tribunal Administratif,
- règlement sanitaire départemental (mis à jour : 2021) → <http://www.haute-loire.gouv.fr/IMG/pdf/rsd-haute-loire.pdf>

L'extranet du PNLHI :
<http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr>

Typologie et volumétrie des signalements



288 signalements depuis la création du PDLH43

219 situations traitées
dont 23 en 2020
dont 30 en 2021

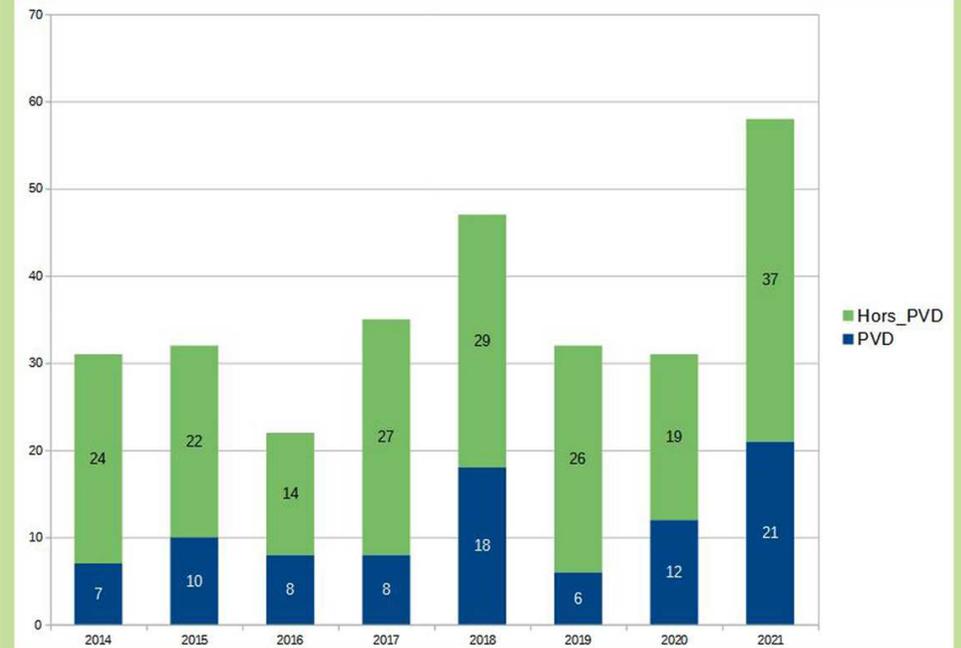
54 situations en cours de traitement,
dont quelques unes complexes

7 situations mises en veille
(autres mesures d'accompagnement)

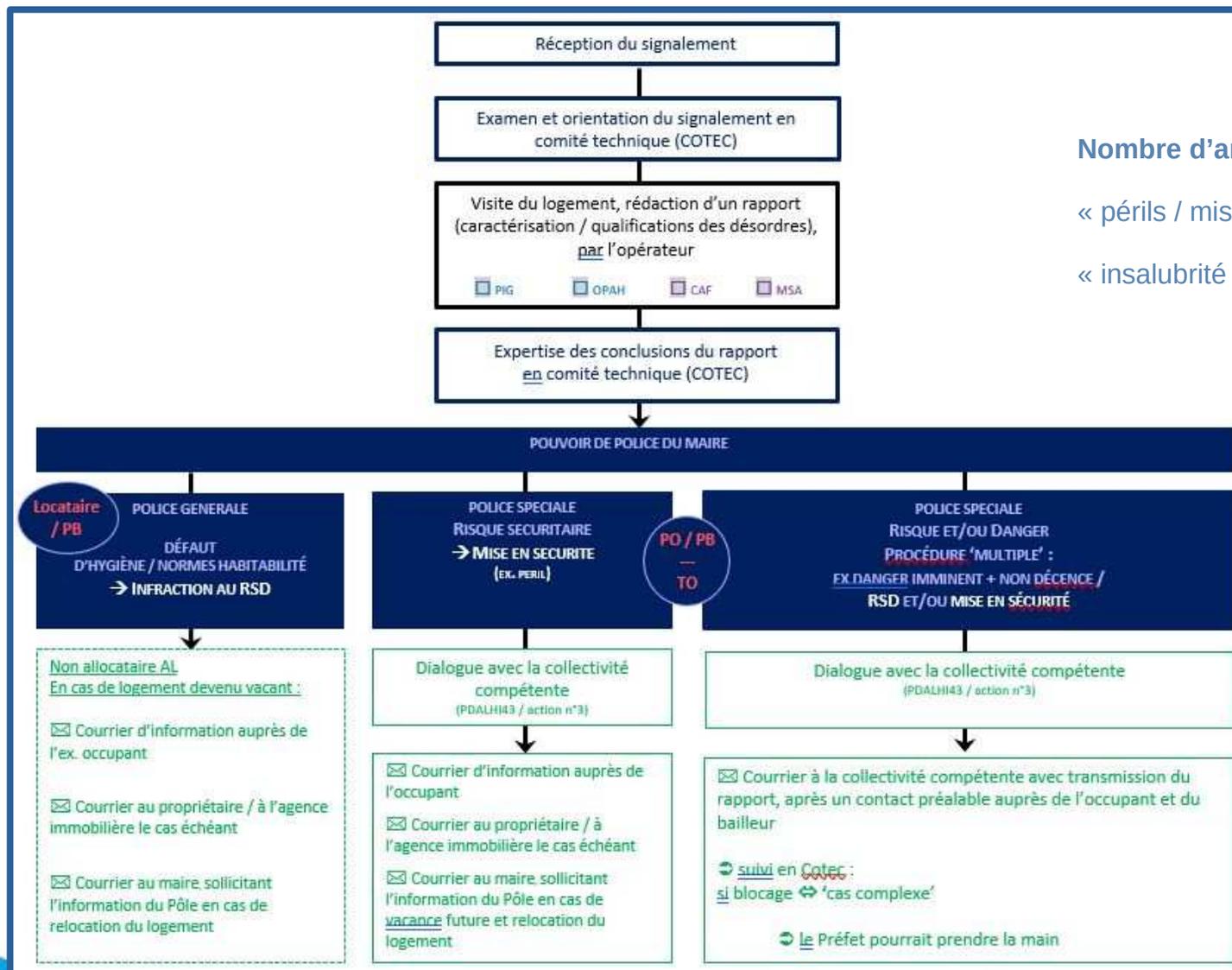
Logements communaux signalés (en cours de traitement) :

1 en 2021

2 en 2022



Modalités de traitement d'un signalement



Nombre d'arrêtés vivants (au 31/12/21) :

« périls / mise en sécurité » : 26

« insalubrité » : 8

Ordonnance lutte contre l'habitat indigne (diapo 1/2) :

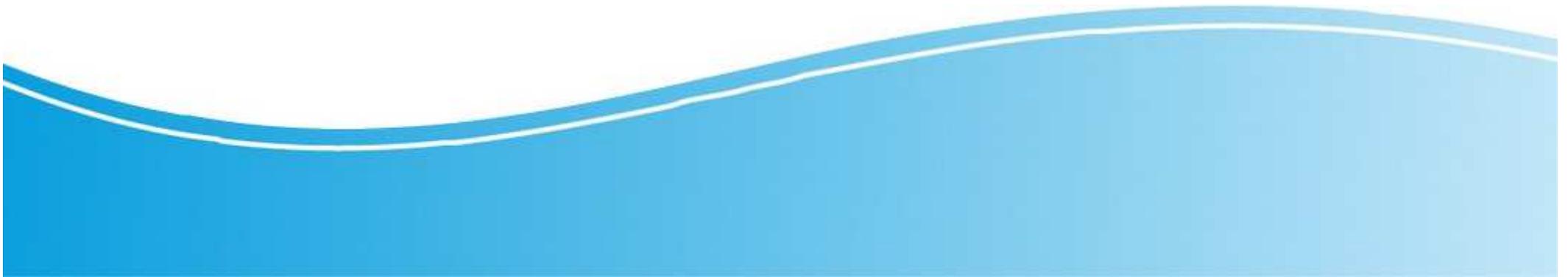
L'ordonnance du 16 septembre 2020 n°2020-1144,
répond aux objectifs suivants et crée une police de la sécurité et de la salubrité
des immeubles, locaux et installations,
en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes :

1° harmoniser et simplifier les polices administratives

2° répondre plus efficacement à l'urgence

3° favoriser l'organisation au niveau intercommunal

→ mise en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2021



Ordonnance lutte contre l'habitat indigne (diapo 2/2) :

L'ordonnance ne modifie pas la répartition des compétences entre l'Etat (si le fait générateur relève de l'insalubrité) et les communes (si le fait générateur relève d'un problème de sécurité du bâti).

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est déterminée en fonction du fait générateur :

- le maire ou le président d'EPCI pour la sécurité des personnes,
- le préfet pour le danger pour la santé des personnes.

En revanche, l'ordonnance encourage l'intervention des EPCI, s'agissant :

- des délégations des attributions des préfets auprès des présidents d'EPCI (permettant aux préfets de confier par convention, la signature des arrêtés d'insalubrité qui relèvent de leur compétence, ainsi que leur exécution),
- des possibilités de transfert des attributions des maires.

Le Préfet se substitue au maire ou au président d'EPCI défaillant (travaux d'office).



Modalités d'accompagnement des élus (diapo 1/3) :

FOCUS sur le PDALHI en cours :

<http://www.haute-loire.gouv.fr/plan-de-lutte-2019-2022-contre-l-habitat-indigne-a2901.html>



Action n° 3 Renforcer l'accompagnement et la coordination avec les Maires et les présidents d'EPCI

Poursuivre les sessions d'information des élus (ciblées)
Améliorer le suivi des arrêtés
Accompagner les élus dans la mise en place des procédures (secrétariat
du PDLHI43 : 04 71 05 84 20)

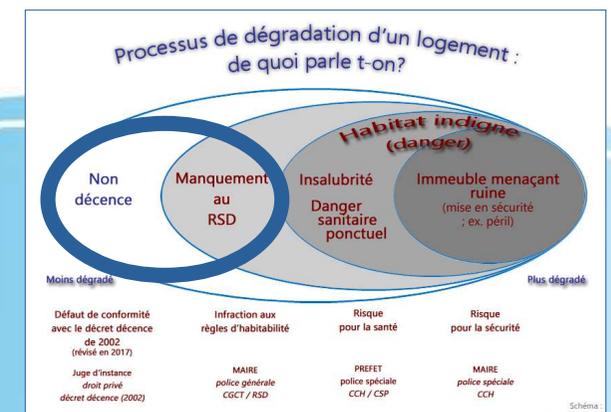
En chiffres : X cnes et Y procédures

Modalités d'accompagnement des élus (diapo 2/3) : veille informelle

Les évolutions réglementaires à prendre en compte

Obligation de performance énergétique des logements :

- ➔ contexte d'accélération de la rénovation énergétique,
- ➔ Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine (entre en vigueur le 1er janvier 2023),
- ➔ logements concernés : donnés à la location par des propriétaires ou copropriétaires (bailleurs privés et publics).



Modalités d'accompagnement des élus (diapo 3/3) : veille informelle

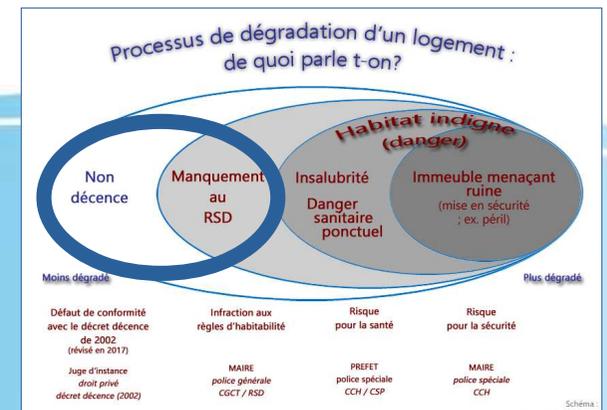
Mesure de la performance énergétique : le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE)

Cas des logements loués :

- ➔ anciens DPE à renouveler (en cas de changement de locataire) :
 - avant le 1^{er} janvier 2023 pour ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017,
 - avant le 1^{er} janvier 2025 pour ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021,
- ➔ nouveau DPE (opposable ; validité de 10 ans), applicable depuis le 1^{er} juillet 2021,
- ➔ interdire à partir :
 - du 1^{er} janvier 2023, la relocation (nouveau contrat) des logements de classe G,
 - de 2028, les 'passoires énergétiques' (classes F et G).

Cas des logements vendus :

- ➔ DPE nécessaire à partir du 1^{er} septembre 2022, en cas de vente d'un logement classé D-E-F ou G (ayant une consommation énergétique primaire d'au moins 331kWh/m²/an).



Synthèse des dispositifs incitatifs et coercitifs (diapo 1/2) :

Compétence	Procédure	Textes	Logement Locatif	Logement Non locatif	Protection des occupants	Procédure	Dispositions pénales	Aides ANAH	Travaux d'office	Recouvrement des sommes engagées
CAF / MSA (si versement d'une aide au logement)	Non décence	Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent	X		Cas particulier : - le logement fait l'objet d'une mesure de police comportant une interdiction définitive d'habiter dans les lieux.	Principales étapes : Rapport de non décence Conservation de l'AL (18 mois)	Décret no 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement	Sous conditions : réalisation de travaux permettant de mettre le logement en conformité avec le décret décence. Entre 25 à 35 % du montant des travaux HT pour les PB, et entre 35 à 50 % pour les PO.		
Préfet (ARS)	Insalubrité / Danger sanitaire ponctuel	L 511-2-4° Du CCH (Insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique)	X	X	L 521-1 à 4 du CCH : En cas de logement locatif, avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter : - la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage (locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidence principale), dont le loyer cesse d'être dû, - le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou leur relogement (si définitive).	Section 2 : Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure – Articles L511-4 à L511-18 du CCH	L 511-22 du CCH	Le propriétaire est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté. L'autorité se substituant au propriétaire défaillant est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté, mais uniquement si l'immeuble est occupé en tout ou partie à titre de résidence principale.	L 511-16 du CCH Aucune mise en demeure préalable à l'exécution de s travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (exemple : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix). Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI).	L 511-17 du CCH L'autorité peut recouvrer les sommes de toute nature engagées, auprès du propriétaire (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe. La subvention de l'ANAH est conservée même après recouvrement.

Dans chaque situation rencontrée, l'information du PDLHI43 vise à :

- porter à connaissance une situation dont vous êtes sachant,
- recueillir un appui méthodologique / stratégique en matière de traitement de la situation.

Synthèse des dispositifs incitatifs et coercitifs (diapo 2/2) :

Compétence	Procédure	Textes	Logement Locatif	Logement Non locatif	Protection des occupants	Procédure	Dispositions pénales	Aides ANAH	Travaux d'office	Recouvrement des sommes engagées
Maire (pouvoir de police)	Infraction au RSD	L2212-2 du CGCT	X	(X)		Principales étapes : Rappel à la réglementation Mise en demeure Procès-verbal de constatation	Sanction : contravention de 3 ^e classe (450€)	Sous conditions: réalisation de travaux permettant de mettre le logement en conformité avec le RSD. Entre 25 à 35 % du montant des travaux HT pour les PB, et entre 35 à 50 % pour les PO.		
	Mise en sécurité Procédure ordinaire (ex. péril ordinaire)	L 511-2-1° à 3° Du CCH	X	X	L 521-1 à 4 du CCH : En cas de logement locatif, avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter : - la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage (locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidents principaux), dont le loyer cesse d'être dû ; - le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou leur relogement (si définitive).	Section 2: Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure – Articles L511-4 à L511-18 du CCH	L 511-22 du CCH	Le propriétaire est éligible pour tous les travaux fixés dans l'article. L'autorité se substituant au propriétaire défaillant est éligible pour tous les travaux fixés dans l'article, mais uniquement si l'immeuble est occupé en tout ou partie à titre de résidence principale.	L 511-16 du CCH Aucune mise en demeure préalable à l'exécution des travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (ex. de : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix).	L 511-17 du CCH L'autorité peut recouvrer les sommes de toute nature engagées, auprès du propriétaire (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe. La subvention de l'ANAH est conservée même après recouvrement.
	Mise en sécurité Procédure d'urgence (ex. péril imminent)					Section 3: Procédure d'urgence - Articles L511-19 à L511-21 du CCH				

Dans chaque situation rencontrée, l'information du PDLHI43 vise à :

- porter à connaissance une situation dont vous êtes sachant,
- recueillir un appui méthodologique / stratégique en matière de traitement de la situation.

FOCUS : procédure ND / conservation AL

En cas de signalement et de présomption de non-décence d'un **logement pour lequel le locataire bénéficie d'une aide au logement (Alf ou Als)**, la Caf informe par courrier :

- le locataire des démarches à effectuer auprès du bailleur
- et le bailleur du signalement formulé.

La Caf mandate un professionnel habilité pour faire effectuer une visite du logement afin de constater de manière objective les désordres qualifiant la non décence du logement (décret du 30 janvier 2002).

En cas de constat de non décence du logement, le droit à l'aide au logement fait l'objet **d'une conservation**.

Principe : le droit à l'aide au logement est bloqué jusqu'à la mise en conformité du logement et le locataire n'est tenu de ne payer au bailleur que le loyer résiduel. Le droit à l'aide au logement « conservé » sera versé au bailleur si les travaux de mise en conformité sont réalisés dans le délai de 18 mois. Dès réalisation des travaux, une visite de contrôle est organisée pour s'assurer de la mise en conformité du logement.

A défaut de réalisation des travaux dans ce délai, le montant de l'aide au logement conservé est définitivement perdu pour le propriétaire et le droit à l'aide au logement est également suspendu, obligeant le locataire à s'acquitter de la totalité du loyer.

A titre exceptionnel, au terme de la période de 18 mois, la maintien de l'aide au logement et sa conservation peuvent être prolongés pour une période de 6 mois, renouvelable 1 seule fois.

La Maison départementale de l'habitat (MDH)

:

une porte d'entrée et un lieu ressource

Le concept:

- un guichet global pour répondre aux questions du public concernant le logement et à l'habitat ou l'orienter vers les professionnels ou structures ad'hoc ;
- un lieu ressource pour les professionnels et les acteurs du logement et de l'habitat ;
- un travail en réseau.

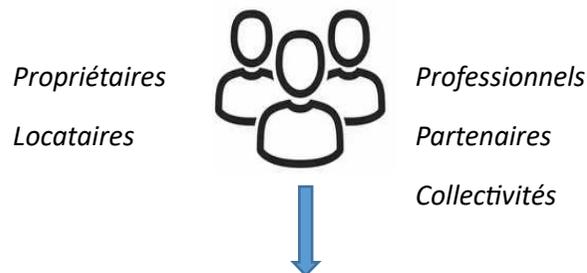
Un lieu regroupant à ce jour :

- le service habitat du Département
- l'ADIL interdépartementale 42-43

Un numéro: 04 43 07 11 30

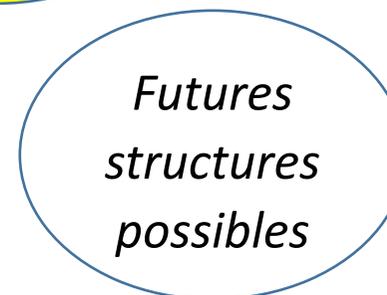
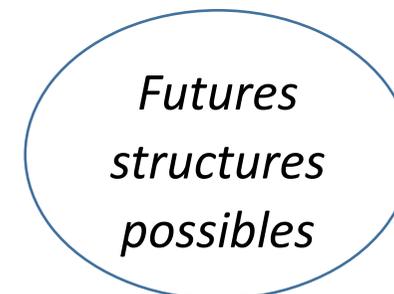
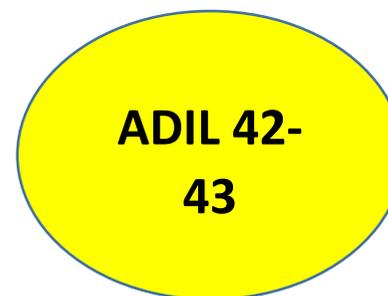
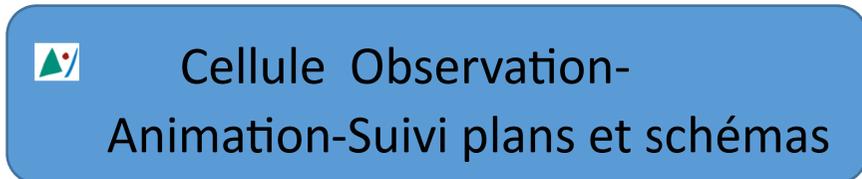
LA MAISON DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT DE LA HAUTE-LOIRE

■



S
E
R
V
I
C
E

H
A
B
I
T
A
T



Les Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat

Programme Ma Prim Rénov Sérénité

Travaux de lutte contre la précarité énergétique et d'amélioration de la performance énergétique globale des logements

Pour les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie

Pour les travaux de sécurité/salubrité

Pour les travaux lourds afin de réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Pour qui ?

- ✓ Les propriétaires occupants sous conditions de ressources (modeste = M et très modeste = TM),
- ✓ Les propriétaires bailleurs avec une contrepartie de maîtrise des loyers (avec obligation de conventionnement avec l'Anah),
- ✓ Les syndicats de copropriété.

Quelles conditions ?

- ✓ Ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt, par l'opérateur conseil (AMO), du dossier de demande de financement comprenant toutes les pièces afférentes au projet de travaux, nécessaires à l'instruction.
- ✓ Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans,
- ✓ Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment, comprenant la fourniture et la mise en œuvre des matériaux.

Ma prime Rénov'

- ✓ Aides aux travaux de rénovation énergétique pour les propriétaires occupants et bailleurs (non cumulables avec les aides du programme Habitat Mieux Sérénité pour les mêmes travaux).

Les Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat

Travaux exclus des aides de l'Anah

**Simple
aménagement**

Entretien

**Travaux de
réhabilitation
lourds assimilables
à de la construction
neuve**

**Extensions de
logement supérieures
à 14 m² (ou 20 m²
dans le cadre du
handicap)**

**Autres cas:
sonptuaires,
inadaptés, remise en
état après sinistre.**

Programme MPR Sérénité : Les travaux financés pour les propriétaires occupants

Rénovation énergétique globale

Conditions :

- 35% gain énergétique + étiquette E minimum
- Pas de hausse des GES

Subventions :

- Plafond de travaux: 30 000 € HT
- Taux 50% TM - 35% M
- Primes complémentaires

Adaptation à la perte d'autonomie

Condition :

GIR (perte d'autonomie) ou justificatif de handicap

Subvention :

Plafond de travaux 20 000 € HT
taux 50 % TM -35% M

Travaux Lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Conditions :

- Insalubrité
- Péril
- Dégradation très importante

Subventions :

- plafond de travaux 50 000 HT, taux 50 %
- primes complémentaires

Travaux d'amélioration pour la sécurité/salubrité de l'Habitat

Conditions :

- Insalubrité
- Péril
- Arrêté de sécurité

Subvention :

Plafond de travaux 20 000 € HT
taux 50 %



Condition :

Occupation du logement à titre de résidence principale pendant 3 ans

Ai des cumulables :

- EPCI
- Caisses de retraite
- Autres aides publiques

Programmes Habiter Mieux: les travaux financés pour les propriétaires bailleurs

Sous condition de conventionnement avec l'Anah

Rénovation énergétique globale

Conditions :

- 35 % de gain énergétique
- Pas de hausse GES
- Atteindre étiquette D minimum

Subventions :

- Plafond de travaux : 750€ HT/m² dans la limite de 60 000 € / logement (80 m²)
- Taux 25%
- Prime Habiter Mieux: 1 500 €/logement portée à 2 000 € si sortie passoire thermique
- Prime réservation au profit de publics prioritaires 2 000 € par logement

Adaptation à la perte d'autonomie

Conditions :

Justificatif de perte d'autonomie (GIR) ou de handicap du locataire

Subventions :

- Plafond de travaux : 750€ HT/m² dans la limite de 60 000 € / logement (80 m²)
- Taux 35%
- Prime réservation au profit de publics prioritaires

Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Conditions :

- Insalubrité (arrêté ou grille indice $\geq 0,4$)
- Péril
- Dégradation très importante (grille ID $\geq 0,55$)

Subventions :

- Plafond de travaux : 1 000€ HT/m² dans la limite de 80 000 € / logement (80 m²)
- Taux 35%
- Prime Habiter Mieux si gain énergétique $\geq 35\%$
- Prime réservation au profit de publics prioritaires

Aides cumulables :

- Action Logement
- Collectivités
- Autres aides publiques
- CEE valorisés à l'Anah

Programmes MPR Sérénité : Les travaux financés pour les propriétaires bailleurs

Sous condition de conventionnement avec l'Anah

Travaux d'amélioration sécurité/ salubrité

Conditions :

- Insalubrité (arrêté ou grille $03 \leq \text{indice} \leq 0,4$)
- Péril
- Arrêté de sécurité ,,,

Subventions :

- Plafond de travaux : 750€ HT/m² dans la limite de 60 000 € / logement (80 m²)
- Taux 35%
- Prime réservation au profit de publics prioritaires



Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé

Conditions :

Dégradation moyenne (grille $0,35 \leq \text{ID} < 0,55$)

Subventions :

- Plafond de travaux : 750€ HT/m² dans la limite de 60 000 € / logement (80 m²)
- Taux 25%
- Prime Habiter Mieux si gain énergétique $\geq 35\%$
- Prime réservation au profit de publics prioritaires

Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence (CAF ou MSA)

Subventions :

- Plafond de travaux : 750€ HT/m² dans la limite de 60 000 € / logement (80 m²)
- Taux 25%
- Prime Habiter Mieux si gain énergétique $\geq 35\%$
- Prime réservation au profit de publics prioritaires

Aides cumulables :

- Action Logement
- Collectivités
- Autres aides publiques
- CEE valorisés à l'Anah

Le conventionnement Loc' Avant ages

Conditions communes (avec ou sans travaux) :

- Logement loué nu et à titre de résidence principale
- Logement décent
- Logement < 130m²

Engagement de location :

- À des locataires sous conditions de ressources (différentes selon le niveau de loyer pratiqué)
- A des niveaux de loyers fixés pour chaque commune
- Location pour une durée minimale de 6 ans

Conventionnement avec travaux

Logement > 15 ans
Atteinte étiquette D minimum

Conventionnement sans travaux

Atteinte étiquette E minimum

Bénéfices :

- Avantages Fiscaux : réduction d'impôt dont le niveau varie selon le type de convention :
 - LOC 1 (loyer intermédiaire) : 15 % (20 % si intermédiation locative)
 - LOC 2 (loyer social) : 35 % (40 % si intermédiation locative)
 - LOC 3 (loyer très social) : 65 % et uniquement avec intermédiation locative
- Prime de réservation au profit de publics prioritaires si convention à loyer très social et droit du préfet de désigner le locataire

Aide cumulables avec une CST:
MaPrimeRénov'
propriétaires bailleurs

Aides du Département

Ce sont des aides complémentaires aux aides de l'Anah

Type de bénéficiaire	Critère de recevabilité	Nature de l'intervention	Éléments de calcul de l'aide
<p>Propriétaires occupants modestes et très modestes</p> <p>et</p> <p>Propriétaires bailleurs</p>	<p>Éligibilité ANAH</p> <p>Éligibilité ANAH + Conventionnement social ou très social</p>	<p>Participation au financement des travaux éligibles, dans un logement occupé, aux aides de l'ANAH pour les travaux lourds pour réhabiliter un logement « indigne » ou très dégradé ou aux travaux d'amélioration de la sécurité/ salubrité de l'habitat,</p>	<p>15 % du montant des travaux subventionnés HT plafonné à 7 000 € par logement</p>
<p>Propriétaires occupants très modestes</p>	<p>Éligibilité ANAH</p>	<p>Participation au financement des travaux de rénovation énergétique éligibles aux aides de l'Anah « Habiter Mieux Sérénité ».</p>	<p>500 € par logement</p>
<p>Propriétaires bailleurs</p>	<p>Éligibilité ANAH Conventionnement social ou très social</p>	<p>Participation au financement des travaux de rénovation énergétique éligibles aux aides de l'ANAH « Habiter Mieux Sérénité ».</p>	<p>2 500 € par logement</p>

CONTACTS

MAISON DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT

Service Habitat
7 Hlm la Bouteyre
Dynabat 2 – Entrée 7
43 770 CHADRAC



divis.sce-habitat@hauteloire.fr

04.43.07.11.30



Mme Fabienne CAMUS, Chef de Service
Mme Laurence VIGNAL Adjointe en charge des cellules Observation et Performance énergétique
Mme Catherine VIDIL, en charge cellule Aides à la Pierre
Mme Laurence CHALENDAR, en charge cellule Politiques sociales

Prochainement, le signalement par 'HISTOLOGE' :

**Le déploiement d'Histologe,
nouvel outil numérique, dématérialisé et sécurisé, prochainement
au service des ménages signalant et pour augmenter l'action du PDLHI43**

Pour les occupants :

Un dépôt de signalement en quelques clics

Une prise en charge plus rapide par le(s) service(s) compétent(s)

Une visibilité accrue sur l'état d'avancement du dossier



Pour les organismes partenaires :

Une gouvernance transparente

Des outils consolidés de pilotage

Une meilleure coordination entre acteurs

Réception de dossiers pré-qualifiés et filtrés

Une intervention s'adaptant au numérique

et intégrant le RGPD

ADIL

Participation au repérage des situations :

- Traitement des appels passés sur le numéro « Info logement indigne » 0 806 706 806
- Identification de situations via les consultations : en 2021, 972 situations d'habitat dégradé traités en ADIL. 827 dans la Loire (dont 9 PO), **123 en Haute-Loire (dont 1 PO)**, 22 pour d'autres départements.

Ressource juridique pour les acteurs de la Lutte contre l'Habitat Indigne :

- Participation aux groupes LHI
- Etude de situations pour des partenaires

Participation à la sensibilisation des acteurs :

- Actions de sensibilisation des élus
- Actions de sensibilisation des bailleurs

Veille juridique et rédaction de documents et d'analyses :

- Transfert d'analyses juridiques rédigées par l'ANIL pour par nos soins (Ex :fiche « Permis de louer »)
- Participation à la rédaction du « **Guide de maires et des présidents d'intercommunalités en matière de lutte contre l'habitat indigne** » (en cours de mise à jour)

Ressources mobilisables

Accédez à leurs sites web des organismes partenaires du PDLHI43 :
(lien hypertexte sur l'acronyme= adresses URL suivantes)

- Direction départementale des territoires, <http://www.haute-loire.gouv.fr/direction-departementale-des-territoires-a1464.html>
- Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDESTPP), <http://www.haute-loire.gouv.fr/direction-departementale-de-l-emploi-du-travail-a3668.html>
- Agence régionale de santé (ARS), <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/habitat-et-sante>
- Caisse d'allocation familiale, <https://www.caf.fr/allocataires/caf-de-la-haute-loire/offre-de-service/logement-et-cadre-de-vie/logement-indecent>
- Mutualité sociale agricole, <https://auvergne.msa.fr/lfp/famille-logement>
- Les collectivités porteuses d'opération programmées de l'habitat (CAPEV), <https://www.agglo-lepuyenvelay.fr/des-travaux-pour-ameliorer-votre-logement-retrouvez-les-permanences-pour-lopah-communautaire-2/>
- Agence d'information sur le logement, <https://www.adil42-43.org/>
- Les opérateurs (SOLIHA, ...). <https://hauteloire.auvergnerhonealpes.soliha.fr/>