

# HABITAT

---

INTERVENTION DE **FRANÇOIS-XAVIER FABRE**  
*CHEF DU SERVICE AMÉNAGEMENT*

# HABITAT



# Habitat et logement

- **Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**

- **Établissement public d'État représentée dans tous les départements par une délégation locale en DDT**
- **Partenaire privilégié des collectivités, elle les accompagne dans la définition et la mise en œuvre de dispositifs opérationnels adaptés aux problématiques du territoire : OPAH, PIG...**
- **L'ANAH participe également au développement d'une offre locative privée à loyers maîtrisés à travers des aides aux bailleurs**



# Habitat et logement

## • Une priorité nationale

- Production de nouveaux logements
- Rénovation des logements existants
- Collectivités territoriales = relais indispensables
- Approche intégrée urbanisme et habitat
- Une palette d'outils à disposition et assistance de la DDT



# Habitat et logement

- **Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**

- Un parc privé ancien, à majorité des propriétaires occupants, souvent âgés, au cœur de la cible de l'ANAH
- Traitement de l'habitat indigne et très dégradé
- Adaptation du logement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie
- Redressement des copropriétés en difficulté
- Lutte contre la précarité énergétique



# Habitat et logement

## • Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

- En Lozère un contrat local d'engagement « Habiter Mieux » signé par le Conseil Général et de nombreuses collectivités et partenaires
- Un Programme d'Intérêt Général « PIG » labellisé « Habiter Mieux »
- Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat « OPAH »
- 1,7 M€ de subventions en 2013 pour 5 M€ HT de travaux dont 70 % au titre de l'amélioration énergétique



# Habitat et logement

## • L'accès et le maintien dans le logement

- Droit au logement : art. L 301-1 du CCH
- Commission de médiation DALO : statue sur l'urgence à attribuer un logement ou un hébergement
- Dispositif de prévention des expulsions : la CCAPEX coordonne l'action des partenaires locaux et délivre des recommandations aux instances décisionnelles en matières d'aides au logement



# Habitat et logement

## •Le logement social public

- Différents financements possibles, construction neuve, acquisition-amélioration, réhabilitation seule
- Possibilité pour les collectivités de réaliser directement le portage ou le confier à un organisme HLM
- La DDT accompagne les collectivités pour la constitution des dossiers, des financements





# Habitat et logement

## • Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)

- Un programme national ambitieux mis en place en septembre 2013
- Il vise tous les ménages ainsi que les parcs de logements publics et privés
- Un point d'entrée unique au niveau national (N°vert et internet)
- Un réseau de proximité en département sur la base de trois PRIS :
  - ADIL48 pour le public éligible aux aides de l'ANAH
  - Les 2 Espaces Info Énergie, CLCV et Lozère Énergie



# Habitat et logement

## • L'accès et le maintien dans le logement

### Rôle des maires :

- Le maire est invité à participer aux CCAPEX traitant le cas d'une personne de sa commune menacée d'expulsion
- Le maire siège aux commissions d'attribution HLM, avec voie délibérative, pour les logements situés sur sa commune
- Le maire peut être appelé à devoir se substituer aux obligations de relogement du propriétaire ou de l'exploitant défaillant



## LE LOGEMENT

Direction Départementale des Territoires,  
Service aménagement (A)/Unité Habitat  
Agnès BERNABEU  
04 66 49 41 28  
ddt-sa-hab@lozere.gouv.fr  
<http://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-et-Logement>  
<http://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Cohesion-sociale-Hebergement-Logement-adapte-et-Tutelles/Hebergement-et-Logement-adapte>

Le logement est au cœur des priorités gouvernementales que ce soit en matière de production nouvelle ou de rénovation des logements existants. Les collectivités sont des relais indispensables de cette politique qui nécessite une approche intégrée «urbanisme et habitat». En effet, favoriser une politique de production de logements passe notamment par l'élaboration de documents d'urbanisme qui comporte plusieurs leviers pour faciliter la réalisation de programmes de logements dans le respect de la mixité sociale. Le maire dispose également d'outils de maîtrise foncière (droit de préemption urbain, zone d'aménagement, ...) et d'outils fiscaux et financiers (taxes foncière, d'aménagement...). Il peut également s'appuyer sur l'établissement public foncier régional.

La DDT est à la disposition des élus pour les accompagner dans la définition et la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat qui permette l'accueil ou le maintien de populations sur leur territoire, tout en redynamisant l'attractivité des centres bourgs et en limitant les extensions urbaines.

### **I. L'Agence nationale de l'habitat (Anah)**

Avec près de 65 % de propriétaires occupants et un parc de logements privés ancien (45 % construits avant 1975), les besoins en travaux de rénovation sont conséquents en Lozère.

Établissement public d'État, l'Anah a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle est présente dans chaque département au sein des directions départementales des territoires (délégation locale). Partenaire privilégié des collectivités territoriales, elle les accompagne dans la définition et la mise en œuvre de dispositifs opérationnels adaptés aux problématiques rencontrées sur leur territoire (OPAH, PIG...).

Son action est centrée sur les publics les plus modestes et sur les priorités suivantes :

- le traitement de l'habitat indigne et très dégradé,
- l'adaptation du logement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie,
- le redressement des copropriétés en difficulté,
- la lutte contre la précarité énergétique.

L'Anah participe également à travers les aides aux bailleurs, au développement d'une offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.

Afin d'amplifier le nombre de rénovations énergétiques des logements, l'État a mis en place en 2013 un plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH). Il vise tous les ménages ainsi que tous les parcs de logements (public et privé).

En ce qui concerne la rénovation des logements du parc privé, le PREH s'appuie très majoritairement sur le programme « Habiter mieux ». Le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique a été reconduit en Lozère le 19 décembre 2013 et signé entre l'État, l'Anah, le Département ainsi que de nombreux autres partenaires.

13 communautés de communes en sont d'ores et déjà parties prenantes dont 6 dans le cadre de l'Opah « Gorges Causses Cévennes » qui se termine en juillet 2014. Elles participent à l'information, au repérage et accordent des aides financières complémentaires aux ménages de leur territoire.

Enfin, un programme d'intérêt général « Habiter mieux », porté par le Conseil général depuis mai 2013, permet aux propriétaires occupants de bénéficier d'un accompagnement gratuit en vue de la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leur logement ainsi que d'une prime de 500 € complémentaire à celles de l'État (3 500 €) et de l'Anah.

Pour l'année 2013, ce sont 1,7 M€ de subventions accordées représentant près de 5 M€ de travaux éligibles HT réalisés essentiellement par des entreprises locales. Les principaux travaux réalisés concernent l'amélioration énergétique (70 % des logements aidés).

## **II. Le logement social public**

Le développement et la diversification de l'offre passe également par la réalisation d'opérations de logements sociaux publics en location ou en accession. Différents financements existent selon qu'il s'agit de construction neuve, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation seule. Les collectivités peuvent en réaliser directement le portage ou le confier à un organisme HLM. La DDT accompagne l'ensemble des collectivités sur leurs projets de production de logements sociaux, les conseille sur les financements mobilisables et les aide dans la constitution de leurs dossiers.

## **III. L'accès et le maintien dans le logement**

L'article L 301-1 du code de la construction et de l'habitation rappelle les objectifs poursuivis par la politique d'aide au logement mais affirme également le principe du droit au logement : *«II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »*

La DDT, avec de nombreux autres partenaires, œuvre pour favoriser l'accès ou le maintien dans le logement des personnes qui peuvent être confrontées ponctuellement ou durablement à des difficultés économiques et/ou sociales. Elle assure notamment le secrétariat des instances suivantes :

### **1. la commission de médiation du droit au logement opposable (DALO)**

Cette commission statue sur l'urgence et la priorité à attribuer un logement ou un hébergement selon le cas.

### **2. la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)**

Dans le cadre du dispositif de prévention des impayés locatifs, cette instance coordonne l'action des partenaires locaux concernés et délivre des avis ou des recommandations aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement.

Des fiches pratiques présentant les différents dispositifs mobilisables sont en ligne sur le site des services de l'État à la rubrique « politiques publiques – cohésion sociale » indiquée en entête.

### **Rôle des maires en matière de relogement :**

Le maire siège, avec voix délibérative, aux commissions d'attributions de l'organisme HLM concerné, pour les logements situés sur sa commune. En cas de partage égal des voix, il dispose d'une voix prépondérante<sup>1</sup>. A ce titre, il peut être amené à faciliter l'accès à un logement social pour une personne justifiant d'une priorité à agir.

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale, notamment de la sécurité des bâtiments menaçant ruine et des établissements recevant du public<sup>2</sup>, le maire peut être appelé à devoir se substituer aux obligations de relogement du propriétaire ou de l'exploitant défaillant.

<sup>1</sup> Article R441-9 du code de la construction et de l'habitation

<sup>2</sup> Articles L 511-1 et suivants, L 123-3 du code de la construction et de l'habitation