

M(UM1)

Equipe Technique  
25 Septembre 2020

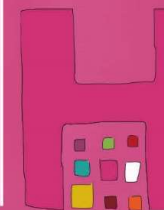
# Actualités Logement et Hébergement

M(UM2)

7<sup>E</sup> PDALHPD

PLAN  
DÉPARTEMENTAL  
D'ACTION POUR  
LE LOGEMENT ET  
L'HÉBERGEMENT  
DES PERSONNES  
DÉFAVORISÉES

2019 - 2023



GARD  
3.0  
Département



PRÉFET DU GARD

## Diapositive 1

---

**M(UM1)** Equipe Technique 28 février 2020  
Mireille (UTASI Uzes) MARTIN; 29/01/2020

**M(UM2)** Mireille (UTASI Uzes) MARTIN; 29/01/2020

## Ordre du jour :

- I. Les chiffres clefs de l'Habitat et du Logement sur le département du Gard**
- II. Point sur le Permis de Louer sur le département du Gard**
- III. Etat des lieux des 8 EPCI concernées sur le département du Gard pour la mise en œuvre des CIL, CIA, PPGDID**
- IV. Point sur les différents travaux ou études en cours :**
  - Femmes victimes de violences
  - Le logement des jeunes sur Nîmes Métropole
- V. Gel des expulsions domiciliaires en 2020**
- VI. Point sur l'ordonnance portant réforme des polices de l'Habitat**
- VII. Prochaines Equipes Techniques**



# Les chiffres clefs de l'Habitat et du Logement dans le Gard

**Mme. Pascale VINCENT Directrice d'études  
ADIL**



# Point d'information sur le Permis de Louer dans le Gard

**Mme Marion COLSON DDTM**



## Qu'est-ce que le "permis de louer"

Outil créé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Objectifs : prévenir la location des biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité des occupants et d'améliorer la connaissance du parc locatif

Champ d'application : locations soumises à la loi de 1989, applicable uniquement aux propriétaires bailleurs privés et avec obligation de renouveler à chaque mise en location

Choix entre 2 dispositifs :

- autorisation préalable de mise en location (sur des territoires présentant « une proportion importante d'habitat dégradé »)
- déclaration de mise en location

Mise en place par délibération de la collectivité compétente en matière d'habitat : EPCI ou commune

La délibération doit préciser : les zones géographiques d'application, le lieu et les modalités de dépôt, la date d'entrée en vigueur du dispositif



# L'autorisation préalable de mise en location (APML)

**Notification de la décision**  
après visite si besoin  
(pas d'obligation ni pour le propriétaire ni pour la collectivité)

Le bailleur ou son mandataire

Remet un **récépissé de dépôt de demande**

Dépose Avant conclusion du bail, à chaque nouvelle location **un dossier cerfa + diagnostics**

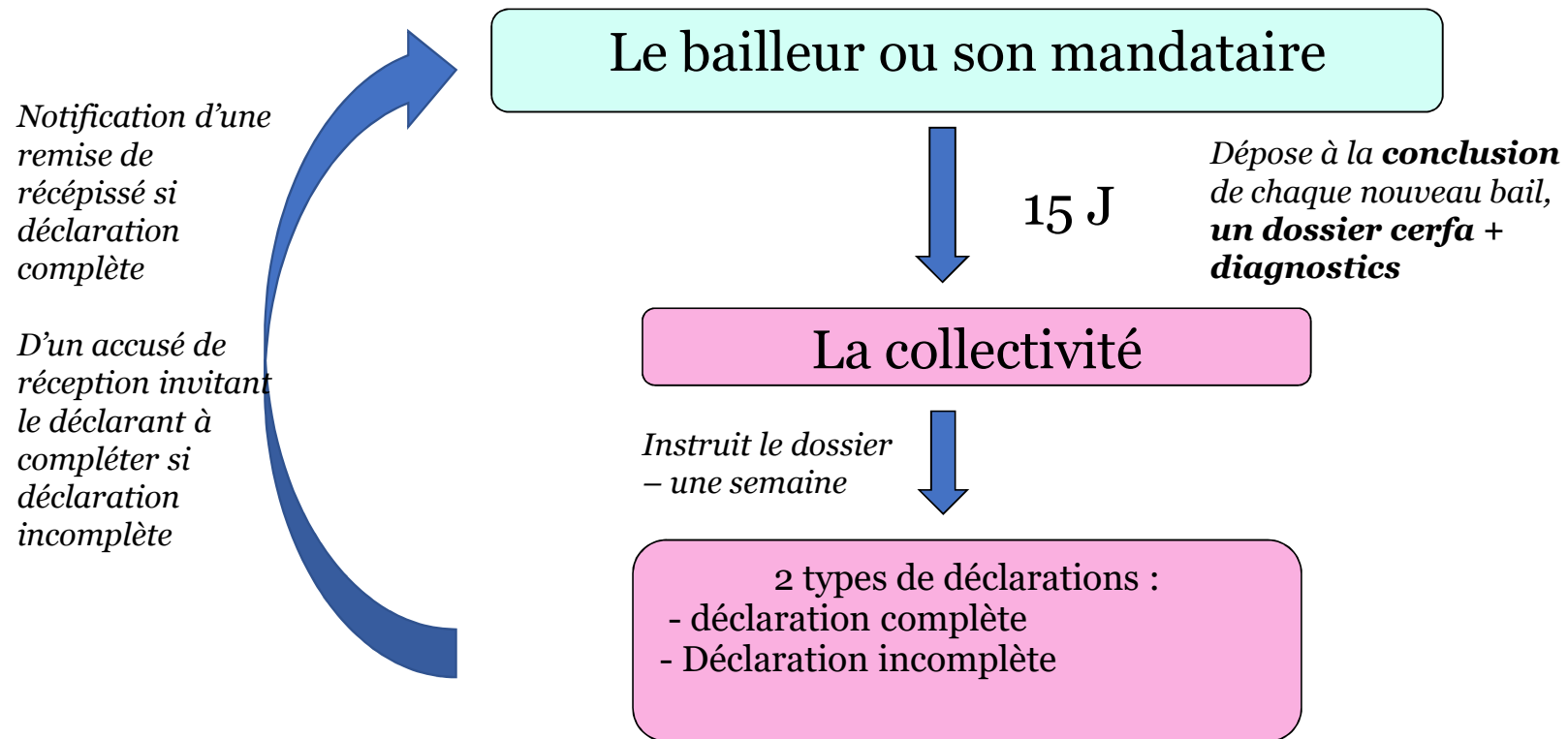
La collectivité

Instruit le dossier  
- d'un mois

3 types de décisions :  
- Autorisation expresse  
- Autorisation sous condition (transmission PLHI)  
- Refus motivé



## La déclaration de mise en location (DML)





## Le “permis de louer” dans le Gard

Une seule commune avec un « permis de louer » actif dans le Gard : Vauvert  
Ce permis de louer est géré par la commune par délégation de la Communauté de Communes de Petite Camargue

La DDTM et le Conseil Départemental ont des contacts avec plusieurs communes qui préparent leur « permis de louer »

Un courrier, co-signé CD/préfet, présentant le dispositif est en cours d'élaboration. Il sera adressé à l'ensemble des maires et présidents d'EPCI



**PRECARITE  
ENERGETIQUE**



**HABITER  
MIEUX  
2012**

**ANAH**

**SLIME  
2017**

**Département**

**Non  
décence**



**CPLD  
2005**



**PARC SOCIAL**

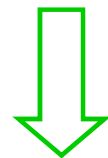
**PARC PRIVÉ**

**DDTM  
2010**

**CAF  
2007**

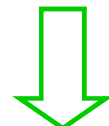


**INSALUBRITE**



**PLHI  
2006**

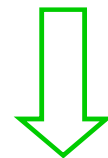
**ARS / DDTM  
Collectivités**



**CLHI / Permis de Louer  
2012 / 2019**  
**Collectivités**

**HABITAT INDIGNE**

**PERIL**



**Commune**



**INCURIE**

**ARS / DDTM  
Département  
2017**

# Etat des lieux des 8 EPCI concernées par la Loi Egalité Citoyenneté dans le Gard

**M. Philippe NICOLLET DDCCS**



<b>EPCI</b>	<b>Objectif hors QPV baux signés</b>	<b>Objectif en QPV attributions</b>	<b>Première CIL</b>	<b>CIA</b>	<b>PPGDID</b>	<b>Guichet Accueil demandeurs</b>
<b>Nîmes Métropole</b>	<b>25%</b> (12%)*	<b>60%</b> (75 %)*	3 octobre 2017	Approuvée en CIL du 10/12/19 Signée le 03/02/20	Approuvée en CIL du 10/12/19 Signé le 03/02/20	Ouverture du Pôle Logement 2020
<b>Alès Agglo</b>	<b>25%</b> (12%)*	<b>60%</b> (79 %)*	23 avril 2019	Approuvée à la CIL du 04/12/19 signature fin 2020	En cours d'élaboration	
<b>Grand Avignon (partie gardoise)</b>	<b>25%</b> (15%)*	<b>50%</b> (NC)	29 juin 2016	Signée lors de la CIL du 07 novembre 2019	En cours d'élaboration	
<b>Gard Rhodanien</b>	<b>25%</b> (13%)*	<b>65%</b> (65%)*	4 décembre 2018	Proposée à l'approbation de la CIL du 17/12/19	En cours d'élaboration	
<b>CCBTA</b>	<b>25%</b> (7%)*	<b>60%</b> (74 %)*	En cours d'élaboration	En cours d'élaboration		
<b>Petite Camargue</b> * (chiffres constatés pour l'année 2018)	<b>25%</b> (11%)*	<b>60%</b> (71 %)*	10 septembre 2018	En cours d'élaboration	En cours d'élaboration	

**Point sur les différents travaux ou études en  
COURS :**

**Femmes victimes de violence**

**Logement des jeunes sur Nîmes Métropole**



# **FEMMES VICTIMES DE VIOLENCE**

**M. Philippe NICOLET DDCS**



# Logement des jeunes Nîmes Métropole

**M. Jean Noel GAL Nîmes Métropole**



# Gel des expulsions domiciliaires en 2020

**M. Philippe NICOLET DDCS**





## Gel des expulsions domiciliaires en 2020

- Circulaire ministère du Logement du 02/07/2020: **suspension** à compter du 11/07/20 de l'**exécution des octrois du concours de la force publique** (environ 270) qui avaient été accordés pour éviter des remises à la rue « sèches » de personnes en raison du contexte sanitaire préoccupant, sauf si solution connue de relogement ou d'hébergement du ménage
- Information dans la foulée des bailleurs sociaux et des huissiers de justice
- Parc privé : travail partenarial pour identifier les ménages vulnérables ( sur 144 suspensions 53 ménages concernés) pour lesquels il y a nécessité de faire une proposition préalable de relogement ou d'hébergement; l'ALG est missionnée par la DDCS dans cet objectif, afin de travailler sur ces situations d'ici le 01/04/2021
- Parc social (sur 128 suspensions, 23 ménages concernés): travail des bailleurs pour trouver des solutions de relogement ou d'hébergement



# Point sur l'ordonnance portant réforme des polices de l'Habitat

**M. Yves MAUREL Directeur adjoint ADIL**



**Actualité « Lutte contre l'Habitat Indigne » :**  
***Réforme des polices de l'Habitat***



➤ **Définition de l'Habitat indigne**

(article 1-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement – loi Besson) :

« 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**. »



- **Article 198 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN)**

## 3 objectifs fixés par la loi :



- ✓ Harmoniser et simplifier les polices administratives de LHI
- ✓ Répondre plus efficacement aux situations d'urgence
- ✓ Favoriser l'organisation des moyens de LHI au niveau intercommunal



- **Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations (J.O. du 17.09.20 – entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021)**
- *Décrets d'application avant la fin de l'année*

## Harmoniser et simplifier les polices administratives de LHI

12 polices : CSP /CCH  1 seule : CCH

- Création d'une « *police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations* ».  
(art. L.511-1 et s. du CCH)
- Détermination de l'autorité compétente pour déclencher la procédure, en fonction du fait générateur :
  - ✓ Problématique de **Sécurité**  maire / président d'EPCI
  - ✓ Problématique de **Santé**  préfet

## Affirmation d'une obligation de signalement

- **Art. L. 511-6 CCH** : « **Toute personne** ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre. »
  
- **Art. 18-1-1 de la loi du 10 juillet 1965** (copropriétés) : « **Le syndic** signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal,  
 (= conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine)  
 et L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.  
 (= droit pénal spécial de la LHI) »

## Harmoniser et simplifier les polices administratives de LHI

Une procédure **commune** de police pour protéger la sécurité et de la santé des personnes en remédiant à 4 séries de situations :

- **1°)** Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de **solidité** nécessaires au maintien de la **sécurité** des occupants et des tiers ;
- **2°)** Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des **équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation**, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la **sécurité** des occupants ou des tiers ou à **compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation** ;
- **3°)** L'**entreposage**, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de **matières explosives ou inflammables**, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la **sécurité** des occupants ou des tiers ;

Maire  
ou  
Président  
d'EPCI



➤ **4°)** L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux nouveaux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du CSP :

**Art. L. 1331-22.** – *Tout **local, installation, bien immeuble** ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, **vacant ou non**, qui constitue, **soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé**, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.*

*La présence de revêtements dégradés contenant du **plomb** à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre.*

**Art. L. 1331-23.** – *Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres **locaux par nature impropres à l'habitation**, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur **sur-occupation**.*

Préfet

## Répondre plus efficacement aux situations d'urgence

- Distinction des arrêtés de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité **ordinaire**, des arrêtés **urgents** de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité.
- **La phase contradictoire est allégée.**
- **Le recours à un expert** désigné par le Tribunal Administratif **devient facultatif.**
- **Les mesures de protection des occupants (*suspension de l'exigibilité des loyers / hébergement / relogement*) et les modalités de recouvrement des frais engagés sont pleinement applicables.**  
*(exceptions : la suspension des loyers ne s'applique pas pour la procédure liée au plomb (CSP L. 1334-2) ni lorsque la mesure de police est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations).*

## Répondre plus efficacement aux situations d'urgence


- **Un droit de visite par l'autorité administrative est prévu** pour toutes les procédures, **entre 6H00 et 21H00**, dès lors que les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation.

En cas de **difficulté** pour joindre la personne ayant qualité pour autoriser l'accès ou s'il y a **obstruction**, le **juge des libertés et de la détention** doit donner son **autorisation**.

- **Disparition de la distinction insalubrité remédiable / irrémédiable .**
- **Le passage en Coderst (*insalubrité* = préfet) devient facultatif.**

## Favoriser l'organisation des moyens de LHI au niveau intercommunal

- **Elargissement des possibilités de transfert des pouvoirs de police spéciale des maires, au président de certains EPCI**
- **Limitation des possibilités, pour un président d'EPCI, de refuser d'exercer les pouvoirs de police spéciale transférés par les maires des communes membres.**

**Avant** = loi ALUR + loi ELAN 

LOI n° 2020-760 du 22 juin 2020 tendant à sécuriser l'organisation du second tour des élections municipales et communautaires de juin 2020 et à reporter les élections consulaires

 **Après** = **ordonnance du 16 septembre 2020 (applicable au 01.012021)**

## Favoriser l'organisation des moyens de LHI au niveau intercommunal

- **Quoi ?**
- **Qui ?**
- **Quand ?**
- **Comment ?**

## Favoriser l'organisation des moyens de LHI au niveau intercommunal

### ➤ Quoi ?

Il s'agit de transférer les pouvoirs de **police spéciale** actuels des maires :

- ✓ procédures de péril (édifices menaçant ruine) = *solidité des murs, bâtiments et édifices*
- ✓ sécurité des hôtels meublés (ERP à usage total ou partiel d'habitation)
- ✓ Fonctionnement défectueux des éléments d'équipement des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,
- ✓ *Risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables*

ces polices n'étant **pas dissociables**.

- ❖ Pas de transfert des pouvoirs de police générale (ceux de l'article L. 2212-2 du CGCT).
- ❖ Pas de transfert des pouvoirs de police sanitaire (contrôle des règles générales d'hygiène pour les habitations et leurs abords = Règlement Sanitaire Départemental).

## Favoriser l'organisation des moyens de LHI au niveau intercommunal

### ➤ Qui ?

Le transfert des pouvoirs de **police spéciale des maires** n'est ouvert qu'**au bénéfice du président** de la (métropole, communauté urbaine), communauté d'agglomération ou communauté de communes disposant d'une **compétence Habitat** (= PLH, OPAH ou comportant dans leurs statuts les termes « habitat » ou « logement »).

## Favoriser l'organisation des moyens de LHI au niveau intercommunal

### ➤ Quand ?

Le transfert des pouvoirs de **police spéciale** des maires au président de l'EPCI est **automatique**, mais n'est plus **simultané** à son élection.

- La loi du 22 juin 2020 a **décalé** la date du transfert automatique **6 mois après** l'installation du conseil communautaire.
- Ce décalage de 6 mois porte le transfert **au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2021**, rendant l'**ordonnance du 16 septembre intégralement applicable**.



## Favoriser l'organisation des moyens de LHI au niveau intercommunal

### ➤ Comment ?

- ✓ **Si aucun maire** des communes membres de l'EPCI ne s'est opposé au transfert de ses pouvoirs le transfert est effectif **6 mois** après l'élection du président de l'EPCI.
- ✓ **Si au moins 1 maire** s'est opposé au transfert, le transfert sur les autres communes intervient **7 mois** après l'élection du président (1 mois de + pour réfléchir et éventuellement refuser)

**Mais le président de l'EPCI ne peut refuser que si au moins la moitié des maires se sont opposés au transfert de plein droit ou si les maires s'y opposant représentent au moins 50% de la population totale de l'EPCI.**

Le transfert des pouvoirs de police spéciale s'accompagne d'une mise à disposition des services des communes pour l'exercice des polices transférées.

## **Assouplissement des conditions de délégation de compétence des préfets aux présidents des EPCI**

**Art. 16 et 17 de l'ordonnance ( L. 301-5-1-1 CCH / L. 5219-5 CGCT)**

# Poursuite de la campagne nationale de lutte contre l'habitat indigne



**INFO LOGEMENT INDIGNE**

 **0806 706 806\***

\* appel non surtaxé



## Equipes Techniques 2020

**Vendredi 20 Novembre 9h30/12h DDTM salle Cévennes**

**Thématiques à aborder :** Appel à projet FNAVDL 2020,  
Charte de Prévention des Expulsions Locatives  
2019 / 2024,...

**Vendredi 11 Décembre 9h30/12h Maison Départementale  
(NBA CD avenue Salvador Allende)**

**Thématiques à aborder :** Femmes victimes de violences :  
Groupe de travail pour l'accès au logement social des  
femmes victimes de violences, Expérimentations dans la  
Gard (La Clède, Riposte, Vigan Inter Aide...)



Equipe Technique  
25 Septembre 2020

**Merci**

**GARD**  
**3.0**  
Département



PRÉFET DU GARD

**7<sup>E</sup> PDALHPD**

**PLAN  
DÉPARTEMENTAL  
D'ACTION POUR  
LE LOGEMENT ET  
L'HÉBERGEMENT  
DES PERSONNES  
DÉFAVORISÉES**

**2019 - 2023**

