



Ingénieur d'études sanitaires

Promotion : **2009 - 2010**

Date du Jury : **septembre 2010**

**Politique de lutte contre l'habitat
indigne en Seine et Marne :
propositions de développement du
repérage actif**

Sophie MANTECA

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Mademoiselle Hélène THEBAULT, Ingénieure du Génie Sanitaire, Responsable du service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux (CSSM) de la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé de Seine et Marne (DT ARS 77) de m'avoir reçue, d'avoir été disponible et à l'écoute tout au long de mon stage.

Je remercie ensuite, Mademoiselle Marjorie BROU et Monsieur Denis PANNETIER, Ingénieurs d'Etudes Sanitaires à la DT ARS 77 pour leur aide, leurs avis et conseils, notamment lors des points hebdomadaires. J'adresse également mes remerciements à l'ensemble des Techniciens Sanitaires de la cellule habitat, Messieurs Emmanuel CONTASSOT, Jean-Louis FALIERES, Douréadjou GOURAUD, Laurent HENOT et Madame Véronique SABATINI de m'avoir fait partager leur connaissance du terrain, leur vision et leur point de vue éclairé de la problématique habitat sur le département.

Je remercie également l'ensemble des partenaires rencontrés et sollicités pour avoir su être disponibles et avoir participé activement à ce travail.

Enfin, je remercie, tous les agents du service, pour leur chaleureux accueil et leur bonne humeur malgré le contexte de restructuration.

J'adresse aussi toutes mes félicitations à deux Techniciens Sanitaires de la DT ARS 77 pour leurs brillants résultats au concours d'Ingénieur d'Etudes Sanitaires 2010 : Mademoiselle Lisa SERVAIN, lauréate du concours externe et Monsieur Laurent HENOT, premier sur liste complémentaire du concours interne.

Sommaire

Introduction.....	1
1 La politique nationale de lutte contre le logement indigne.....	3
1.1 Les outils juridiques	3
1.2 La lutte contre l'habitat indigne : une programmation interministérielle	4
1.2.1 Le Plan National d'Action pour l'Inclusion Sociale 2008-2010 (PNAI),	4
1.2.2 Le Plan National Santé-Environnement 2 (PNSE 2).....	4
1.2.3 Le Plan de Cohésion Sociale (PCS)	4
1.2.4 Le Chantier National Prioritaire 2008-2012.....	5
1.3 Les outils opérationnels	5
1.3.1 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat	5
1.3.2 Le Programme d'Intérêt Général.....	6
1.3.3 La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale insalubrité	6
2 Méthode de travail	7
2.1 L'origine du projet	7
2.2 Le constat	7
2.3 La définition du repérage actif.....	7
2.4 Objectif stratégique	8
2.5 Objectifs spécifiques	8
2.6 Le périmètre.....	8
2.7 Les contraintes.....	8
2.8 La méthode	8
2.8.1 La Seine et Marne vis-à-vis de la problématique habitat	8
2.8.2 Amélioration le circuit de signalement.....	9
2.8.3 Modalités proposées pour la mise en œuvre du repérage actif.....	10
2.9 La période d'étude et le calendrier.....	10
3 L'état des lieux du département vis-à-vis de la problématique habitat indigne	10
3.1 La présentation générale de la Seine et Marne	10
3.1.1 Données socio-démographiques	10
3.1.2 Géographie sociale	11
3.1.3 Données d'habitat	11
3.2 La réponse des autorités face à cette situation	13
3.3 Les freins au repérage et au traitement de l'habitat indigne	15
4 Le développement du repérage actif	16
4.1 Les propositions de partenariat.....	16
4.1.1 Développement du repérage à l'adresse	16

4.1.2	Amélioration du signalement indirect.....	17
4.1.3	Renforcement du signalement direct existant.....	19
4.1.4	Les acteurs relais d'information	20
4.2	Modalités proposées pour la mise en œuvre	21
4.2.1	Identification des besoins pour la mise en place des actions	21
4.2.2	La proposition d'échéancier.....	23
	Conclusion.....	25
	Bibliographie.....	27
	Liste des annexes	29

Liste des sigles utilisés

ADIL :	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
APII :	Ateliers pour l'Initiation, la Production et l'Insertion
AM :	Arrêté Municipal
ANAH :	Agence NAtionale de l'Habitat
AP :	Arrêté Préfectoral
ARS :	Agence régionale de Santé
Cadal :	Caisse départementale d'aide au logement
CAF :	Caisse d'Allocation Familiale
CCAS :	Centre Communal d'Action Sociale
CCH :	Code de la Construction et de l'Habitation
CCSM :	service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux
CG :	Conseil Général
CGCT :	Code Général des Collectivités Territoriales
CLIC :	Centre Local d'Information et de Coordination
CREP :	Constat de Risque d'Exposition au Plomb
CSP :	Code de la Santé Publique
DALO :	Droit Au Logement Opposable
DDCS :	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDT :	Direction Départementale des Territoires
DT ARS 77 :	Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé de Seine et Marne
ENL :	loi portant Engagement National pour le Logement
GIR :	Groupe d'Intervention Régional
GRSP :	Groupement Régional de Santé Publique d'Ile de France
HPST :	loi portant réforme de l'Hôpital et relative aux Patients, à la Santé et aux Territoires
IES :	Ingénieur d'Etudes Sanitaires
IGS :	Ingénieur du génie Sanitaire
LHI :	Lutte contre l'Habitat Indigne
MDS :	Maison Départementale des Solidarités
MOLLE :	loi de MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions
MOUS :	Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
MSA :	Mutualité Sociale Agricole
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU :	OPAH de Renouvellement Urbain
OPAH RR :	OPAH de Revitalisation Rurale

PCS :	Plan de Cohésion Sociale
PDALPD :	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDLHI :	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG :	Programme d'Intérêt Général
PLH :	Plan Local Habitat
PLS :	Projet Local de Santé
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PNAI :	Plan National d'Action pour l'Inclusion sociale
PNLHI :	Pole National de Lutte contre l'Habitat Indigne
PNSE 2 :	Plan National Santé-Environnement 2
PPPI :	Parc Privé Potentiellement Indigne
RGP :	Recensement Général de la Population
RSD :	Règlement Sanitaire Départemental
SCHS :	Service Communal d'Hygiène et de Salubrité
TS :	Technicien Sanitaire

Introduction

Instaurée par la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires (loi HPST), l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France (ARS) a vu le jour le 1^{er} avril 2010. Cette agence est désormais l'interlocuteur unique chargé du pilotage du système de santé et de la mise en œuvre de la politique de santé publique dans la région y compris en matière de santé environnementale. L'une des trois ambitions de l'ARS est de réduire les inégalités de santé. Pour atteindre cet objectif, une nouvelle approche est proposée, basée sur la démarche projet et la transversalité. Ainsi douze grands projets vont être engagés (alzheimer, AVC, cancer, nutrition, santé-jeune, VIH, santé mentale, addiction, maladie chronique, précarité, personnes âgées, femme-enfant) afin de répondre de manière efficiente et adaptée aux enjeux de santé de la région. La lutte contre l'habitat indigne (LHI), de par son caractère pluridisciplinaire et interministériel, trouve tout naturellement sa place au sein de cette nouvelle approche et répond à cet objectif, l'habitat étant un déterminant environnemental de santé. Le pilotage de la LHI dans les départements reste de la compétence des préfets.

La mise en évidence du lien entre habitat et santé et sa prise en considération sont anciennes. Mais ce n'est qu'au 19^{ème} siècle, avec la loi sur les logements insalubres du 13 avril 1850, que le logement est placé au cœur des préoccupations de santé publique. La loi sur les habitations à bon marché de 1894, la loi du 21 juin 1898 de « sécurité publique » et la loi de santé publique de 1902 confortent les principes posés par cette première loi et renforcent le rôle du maire. Il devient alors, et reste théoriquement aujourd'hui, l'interlocuteur privilégié en matière de salubrité publique, et donc d'habitat, sur son territoire.

Le maire n'est cependant pas le seul acteur de la lutte contre l'habitat indigne. En effet, l'habitat indigne regroupe plusieurs situations de mal-logement bien distinctes. L'habitat indigne est un principe qui a été introduit par la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui regroupait alors tous les logements pouvant porter atteinte à la dignité humaine (habitat insalubre, logement contenant du plomb accessible, logement menaçant ruines et habitat précaire). La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, de MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE), introduit une définition plus large. Ainsi sont inclus dans la définition de logement indigne : les logements en cave, sous combles, les locaux impropres par nature à l'habitation mais aménagés aux fins d'habitation (cabane, abris de jardin...) et les locaux faisant l'objet d'une injonction du maire pour infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Ainsi selon la situation de mal logement, les procédures réglementaires de traitement et les acteurs impliqués sont différents (cf. annexe 1).

Si ces situations ont été clairement définies et les acteurs bien identifiés, en revanche leur signalement fait défaut. En effet, le traitement de situations d'habitat indigne ne peut se

faire que si la personne qui occupe un tel logement sollicite une aide institutionnelle. Sans ses plaintes, les autorités compétentes ne peuvent pas agir. Mais pour qu'il y ait des plaintes encore faut-il que les moyens d'action de la lutte contre l'habitat indigne et les droits des occupants soient connus du grand-public. Dans son rapport annuel de 2007, le Pole National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), a mis en exergue la nécessité de développer le repérage actif des situations d'habitat indigne (cf. annexe 2) pour palier la déficience de remontées de dossiers. Les acteurs de l'habitat doivent « aller chercher » les situations de mal logement là où elles se trouvent et favoriser leur signalement. Ce travail consiste aussi au développement de circuits de signalements à destination des populations touchées. Pour ce faire, il est nécessaire de créer un réseau local d'acteurs capables d'informer, d'évaluer la situation, de trier les dossiers et d'orienter la population et donc les dossiers d'habitat indigne, vers le bon interlocuteur.

Pour développer le repérage actif sur le département de Seine et Marne, il est d'abord essentiel de comprendre comment s'organise la politique nationale en matière de logement indigne. Dans un second temps, un état des lieux social, démographique et « habitat indigne » (l'estimation du nombre de personnes concernées, le type de populations concernées, les zones géographiques concernées..) de la Seine et Marne, sera proposé ainsi que les actions déjà mises en place sur le territoire et les freins identifiés. Enfin sur la base de cette connaissance du département, les leviers et acteurs sur lesquels la politique de repérage actif va pouvoir s'appuyer et s'organiser, pourront être identifiés.

1 La politique nationale de lutte contre le logement indigne

Le rapport annuel 2010 de la Fondation Abbé Pierre¹⁴ sur le mal-logement, évalue à 3,5 millions, le nombre de personnes non ou mal logées en France. Ce chiffre représente environ 5,4% de la population française au 1^{er} janvier 2010 (cf. annexe 3). Ce constat a conduit les autorités à mettre en place un important dispositif réglementaire et opérationnel.

1.1 Les outils juridiques

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) s'appuie sur des outils juridiques⁹ renouvelés, grâce à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000. Cette loi réactualise le traitement de l'insalubrité, du saturnisme, du péril, des hôtels meublés dangereux et la protection des occupants. Ce texte a été renforcé par la loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 qui a toiletté les textes relatifs au saturnisme lié au plomb dans l'habitat ; l'ordonnance relative à l'habitat insalubre et dangereux publiée le 15 décembre 2005 et ratifiée le 13 juillet 2006 par la loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement (ENL) ; l'ordonnance du 11 janvier 2007 et par la loi MOLLE n° 2009-323 du 25 mars 2009. Enfin la loi du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable (DALO) et décrit diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Les ordonnances citées ci-dessus précisent :

- pour la première, un certain nombre de notions en matière d'insalubrité, crée plusieurs dispositifs d'intervention d'urgence, simplifie les procédures de péril, facilite les travaux dans les copropriétés, conforte les droits des occupants des locaux insalubres ou sous arrêté de péril, institue une protection spécifique des occupants des hôtels meublés sous injonction de mesures de sécurité, redéfinit les incriminations et les sanctions pénales, clarifie les obligations d'hébergement et de relogement dans les différentes situations d'habitat indigne et précise, dans ces cas, les responsabilités respectives des maires et des préfets.
- La seconde introduit des protections nouvelles (solidarité et privilège spécial immobilier) qui garantissent les créances publiques liées à l'exécution des travaux d'office des travaux ou aux relogements effectués suite à la défaillance des propriétaires ainsi que des dispositions intéressant les hôtels meublés.

La loi ENL oblige l'insertion d'un volet spécifique « habitat indigne » dans les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Ce « volet habitat indigne », prévoit, d'une part, le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, (ainsi des logements non décents peuvent être contrôlés par les organismes payeurs des aides au logement), et, d'autre part, les objectifs et les moyens mis en place pour les résorber. Un observatoire nominatif de ces logements doit ainsi être mis en place dans des conditions prévues par décret après avis de la CNIL.

Cette loi prévoit également le renforcement de la prise en compte du volet habitat indigne dans les Plans Locaux Habitat (PLH) mis en œuvre par les services urbanisme des collectivités territoriales.

Enfin la loi MOLLE prévoit une vingtaine de dispositions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, soit directement, soit indirectement, notamment par le biais d'un renforcement du droit des occupants. Elle précise aussi l'articulation entre les différentes situations de mal-logements et l'étude des dossiers relevant du DALO réalisée par les services compétents en matière sociale et technique dans la LHI.

Ces dispositifs réglementaires nationaux sont déclinés au niveau local (département, intercommunalité, commune) et sont l'écho d'une organisation interministérielle de la LHI.

1.2 La lutte contre l'habitat indigne : une programmation interministérielle

La lutte contre l'habitat indigne, a été initiée au travers d'un plan d'action pluriannuel, à la suite de l'adoption du programme communautaire de lutte pour "l'inclusion", au sommet européen de Nice en décembre 2000. Ce plan d'action (Conseil des Ministres du 17 octobre 2001) constitue une priorité des pouvoirs publics. Il s'est inscrit, dans plusieurs programmes de travail pluriannuels à caractère interministériel, tels que :

1.2.1 Le Plan National d'Action pour l'Inclusion Sociale 2008-2010 (PNAI)

Il prévoit le repérage des logements indignes dans les trois ans grâce à la mise en place d'observatoires départementaux d'habitat indigne et renvoie, pour la lutte contre l'habitat indigne, au plan d'action d'urgence contre les marchands de sommeil*.

1.2.2 Le Plan National Santé-Environnement 2 (PNSE 2)

Il prévoit, pour la période 2009-2013, de mettre en place un programme national de traitement de l'habitat indigne (action 26), de prévenir l'insalubrité liée à la suroccupation (action 27), et de créer des mesures ciblées d'accompagnement social (action 28). Ces mesures accompagnent le plan d'action contre les marchands de sommeil (circulaire du 14 novembre 2007) et le plan de cohésion sociale (Conseil des ministres du 30 juin 2004). L'objectif de traitement par les pouvoirs publics, de 20 000 logements insalubres par an (objectif issu du PNSE 1) est maintenu.

1.2.3 Le Plan de Cohésion Sociale (PCS)

Présenté au conseil des ministres du 30 juin 2004, il a annoncé, le renforcement du dispositif institutionnel de lutte contre l'habitat indigne par des mesures de simplification et d'harmonisation des polices administratives.

* Par lettre-circulaire datée du 14 novembre 2007, le ministre du logement et de la ville a rappelé aux préfets l'urgence d'assurer le respect des arrêtés de police intéressant l'habitat et a demandé à chacun un plan d'action contre les marchands de sommeil.

1.2.4 Le Chantier National Prioritaire 2008-2012

Par circulaire du 22 février 2008 relative à la mise en place du Chantier National Prioritaire 2008-2012, le Premier Ministre a rappelé aux préfets que la lutte contre l'habitat indigne était une priorité absolue de l'action de l'Etat.

C'est dans ce contexte que le PNLHI* a été adossé à ce chantier national prioritaire en faveur de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal-logées par lettre de mission du 25 février 2009^{22,23} adressée aux préfets. Ces derniers sont aujourd'hui les pilotes des plans d'actions départementaux de lutte contre l'habitat indigne. Ils doivent veiller à la prise en compte effective de l'habitat indigne dans les PDALPD ; à l'élaboration de projets entre l'Etat et les Collectivités territoriales ; à la mise en place de partenariats avec les différents acteurs du logement, de l'insertion et de l'action sociale, et à l'action de la justice et de la police pour lutter contre les "marchands de sommeil".

La mise en place d'une telle organisation et la connaissance du terrain permettent la mise en place d'outils de LHI tels que les outils opérationnels.

1.3 Les outils opérationnels

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradés), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS)^{12,13}. Tous ces dispositifs doivent faire l'objet d'une étude préalable dont les conclusions permettront de choisir l'outil le plus adapté à la situation.

1.3.1 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

L'OPAH est définie dans la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002²⁰ (cf. annexe 4). Sa définition législative figure dans l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elle est de deux types : soit de renouvellement urbain (OPAH-RU) soit de revitalisation rurale (OPAH-RR).

Elle concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, périurbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

* Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) a été créé en 2002 pour appuyer la mise en œuvre de la politique dans ce domaine (notamment du point de vue juridique et technique) et d'assurer, soutenir ou participer aux actions de formation. En 2006 il a été demandé au PNLHI d'organiser le travail dans ce domaine à l'échelon local.

Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du PLH, s'il existe, et du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1.3.2 Le Programme d'Intérêt Général

Tout comme les OPAH, les PIG sont définis par la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002²⁰ et sont intégrés dans la partie réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation par l'article R327-1.

Le Programme d'Intérêt Général, au sens du code de la construction et de l'habitation est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire.

Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat et l'ANAH, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique (logement des personnes âgées, lutte contre l'insalubrité diffuse...), et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

Cet outil est complémentaire aux OPAH. Dans le cas d'un PIG départemental, celui-ci s'appliquera à l'ensemble du département sauf aux territoires couverts par une OPAH.

1.3.3 La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale insalubrité

Les règles de la MOUS insalubrité ont été fixées par la circulaire n°MLVU0807405C UHC/IUH3 du 26 mars 2008²¹ (cf. annexe 5).

C'est une démarche portée par une collectivité territoriale (convention avec l'Etat), effectuée par une équipe spécialisée, et dédiée à cet effet, permettant le traitement individualisé de l'habitat indigne, par tout ou partie des missions suivantes, selon les lieux et la commande des partenaires locaux : le repérage à l'adresse des situations sociales et sanitaires d'habitat insalubre, le diagnostic technique, social et juridique, la phase de médiation, l'aide aux occupants (droits, hébergement temporaire, accompagnement social, aide aux propriétaires occupants...) et l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour réaliser les travaux.

Cette MOUS s'effectue en étroite liaison avec les autorités politiques concernées et avec les services sanitaires et sociaux compétents (DT ARS, Direction Départementale de la Cohésion Sociale : DDCS et services concernés des communes).

Cette démarche est tout particulièrement adaptée au traitement de l'insalubrité diffuse, mal connue et à des échelles diverses (arrondissement, agglomération, cantons ruraux...). Elle peut accompagner un programme d'intérêt général, si ce dernier ne

comporte pas de volet habitat indigne. La MOUS peut se combiner avec des opérations de quartiers où doit être traitée de l'insalubrité diffuse. En revanche, elle ne peut pas se superposer à une OPAH possédant un volet insalubrité.

2 Méthode de travail

La proposition de solutions adaptées au traitement de l'habitat indigne et au développement du repérage actif en Seine et Marne, s'est faite par le déroulement d'une démarche projet présentée ci-dessous.

2.1 L'origine du projet

Le traitement de l'habitat insalubre est une préoccupation forte au sein de la DT ARS 77. A l'origine le sujet proposé émane d'une demande de l'ancienne Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Aujourd'hui il répond toujours à une forte attente du service CSSM puisque les réponses apportées complèteront l'élaboration d'autres projets spécifiques d'habitat indigne en cours de développement qui sont :

- la rédaction d'un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (travail confié à l'Ingénieur d'Etudes Sanitaires en charge des questions d'habitat insalubre sur le département, Monsieur PANNETIER) ;
- la rédaction de programmes de sensibilisation à l'habitat indigne et d'information sur le rôle des communes dans ce domaine, à l'attention des collectivités territoriales des cinq arrondissements que compte le département (mission confiée aux cinq Techniciens Sanitaires en charge de la thématique habitat : Madame SABATINI, Messieurs CONTASSOT, FALIERES, GOURAUD et HENOT) ;
- et la promotion du repérage et du dépistage du saturnisme infantile à destination des médecins prescripteurs (travail confié à Mademoiselle BROU dans la continuité du travail réalisé en 2009 dans la cadre de sa titularisation en tant qu'IES).

2.2 Le constat

L'habitat dégradé expose les populations à des risques pour leur santé et sécurité. Conscient de ce risque, le service CSSM s'est engagé depuis plusieurs années dans la lutte contre l'insalubrité. Malgré l'implication des agents sur ce thème et l'important travail fourni, le nombre d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité reste faible au regard de l'énergie dépensée et du potentiel de logements indignes identifiés sur le territoire.

2.3 La définition du repérage actif

Le repérage actif vise à modifier les pratiques attentistes actuelles d'intervention (plaintes) en identifiant plus en amont les situations d'habitat indigne. Il correspond d'une part à disposer d'acteurs de terrain qui vont être à même d'aller chercher les situations de mal-logement (en porte à porte par exemple). D'autre part il consiste à développer et

organiser des circuits de signalement en sollicitant et formalisant des relations de travail avec des acteurs étant en mesure, de par leur fonction, d'avoir une connaissance directe ou indirecte de telles situations.

2.4 Objectif stratégique

Ce travail a pour ambition d'améliorer les conditions d'habitat sur le département en aidant les personnes les plus défavorisées et démunies qui se plaignent plus difficilement ou rarement.

Il permettra, en parallèle, de mieux connaître les partenaires locaux, de réaffirmer la place de la DT ARS 77 au sein de la lutte contre l'habitat indigne (et surtout contre l'insalubrité) et de l'ancrer au cœur d'un réseau de partenaires volontaires.

2.5 Objectifs spécifiques

Cet objectif stratégique se décline en trois objectifs spécifiques :

- faire l'état des lieux de la situation actuelle vis-à-vis de la problématique habitat,
- faire le point sur les partenaires de terrain actuels et envisageables dans le repérage et le traitement de l'habitat indigne en secteur urbain et rural,
- et définir l'organisation possible du repérage actif.

2.6 Le périmètre

L'ensemble du département de Seine et Marne est concerné par cette étude.

2.7 Les contraintes

La première contrainte concerne les élus. Ils seront directement impactés par le développement des signalements de mal-logement. Le second frein identifié est la lutte de pouvoir qui pourrait s'opérer entre les différents services de l'Etat pour le pilotage de cette opération. Dans le contexte actuel de restructuration profonde des services de l'état, chacun souhaite conserver sa place et ses missions. Le pilotage d'un tel projet permet d'asseoir la position de l'acteur. Ceci pourrait desservir la mission. La troisième est celle du développement et du maintien des propositions retenues. Il est nécessaire que la préfecture, pilote identifié par le Premier Ministre (cf. paragraphe 1.2) pour toute action en matière de LHI, soit moteur sur le département. La volonté politique des élus concourra directement à la réussite de ce projet. Enfin, l'allocation et le maintien de moyens financiers et humains suffisants seront indispensables.

2.8 La méthode

2.8.1 La Seine et Marne vis-à-vis de la problématique habitat

L'état des lieux de la situation seine et marnaise a été réalisé par la mise en place d'entretiens individuels avec chaque Technicien Sanitaire en charge d'un secteur habitat

selon une trame préétablie (cf. annexe 6) et lors d'échanges informels avec les IES en charge de la thématique.

L'exploitation des « bases de données » internes (base insalubrité, enregistrements des plaintes, des dossiers DALO...) et des bases de données externes issues des partenariats existants sur la Seine et Marne (base de l'association AIPI/Maison des Solidarités (MDS) de Tournan en Brie) a également permis de faire cet état des lieux.

Enfin cet état des lieux s'est basé sur des recherches bibliographiques (données démographiques, socio-économiques) et sur l'observation des cartes extraites des données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) issues du fichier FILOCOM géré par l'ANAH et la Direction Générale des Impôts (DGI)

Il est à noter que l'étude des données du PPPI s'est faite sur les données de 2001. Il existe en effet une convention entre l'ANAH et la DGI qui ne permet pas l'extraction et la diffusion, même aux services de l'Etat en charge des questions d'habitat, des données contenues dans ce fichier. Il n'a donc pas été possible d'avoir accès aux données récentes et de faire les extractions voulues. Face à cette difficulté, un message électronique a été transmis au Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne afin de trouver une solution à l'avenir. Il conviendra donc de réactualiser l'état des lieux qui va être proposé dans ce rapport avec des données plus précises et plus récentes lorsque l'accès en sera autorisé.

2.8.2 Amélioration le circuit de signalement

L'identification des partenaires potentiels s'est faite d'une part en étudiant les données internes (compte rendu de réunions, synthèses annuelles de l'action de la cellule habitat, entretien avec les TS et l'IES...), d'autre part en faisant une recherche sur les actions mises en place dans d'autres services.

Ainsi les IES en charge des questions d'habitat insalubre sur les trois autres départements de grande couronne ont été rencontrés, ainsi que l'Ingénieure du Génie Sanitaire (IGS) et l'IES travaillant au siège de l'ARS Ile de France. Le TS de la DT ARS du Maine et Loire, département qui s'est illustré par la mise en place d'une action départementale spécifique en matière de lutte contre l'habitat indigne, a également été sollicité.

A partir de cette étude documentaire, de ces rendez-vous et entretiens téléphoniques, une liste de partenaires potentiels a été élaborée. Les partenaires avec lesquels des actions avaient déjà été engagées ont été rencontrés afin de mieux cerner leurs rôles et missions, d'identifier les besoins et pistes d'amélioration du partenariat, et pour certaines actions collectives engagées, d'identifier les possibilités d'élargir à l'ensemble du département (cf. annexe 6).

Les partenaires identifiés à partir de l'expérience des autres services, n'ont pas tous pu être contactés et rencontrés faute de temps et de disponibilités. Cependant ils ont été listés et le cadre du partenariat a été envisagé.

2.8.3 Modalités proposées pour la mise en œuvre du repérage actif

A partir du contexte seine et marnais et de la synthèse des informations collectées lors des entretiens, des propositions d'organisation du développement du repérage actif sur le département de Seine et Marne ont été formulées.

2.9 La période d'étude et le calendrier

L'étude s'est déroulée du 17 mai au 9 juillet 2010 et a suivi le calendrier présenté en annexe 7.

3 L'état des lieux du département vis-à-vis de la problématique habitat indigne

3.1 La présentation générale de la Seine et Marne

3.1.1 Données socio-démographiques

Le département de Seine et Marne représente le quart de la population de la grande couronne et un dixième de la population de l'Île de France^{4, 18} (recensement de 1999, données INSEE). Département essentiellement rural, son territoire s'étend sur presque la moitié de la superficie régionale. La densité moyenne de population (202 habitants/km²) est logiquement inférieure à la moyenne régionale (912 habitants/km²). 60% des 514 communes comportent moins de 1000 habitants. Cependant l'agglomération parisienne gagne du terrain et a fusionné avec l'agglomération de Melun (cf. annexe 8).

Le territoire est divisé en cinq arrondissements : Fontainebleau, Meaux, Melun, Provins et Torcy. Les arrondissements de Fontainebleau et de Provins, situés au sud et à l'est, sont les plus ruraux et sont constitués essentiellement de petites communes (moins de 3500 habitants).

29% de la population a moins de 20 ans. Les personnes de plus de 60 ans ne représentent que 15% de la population totale (1 193 500 habitants en tout) et se concentrent essentiellement dans le sud et l'est du département. Les populations les plus jeunes se concentrent notamment autour des villes nouvelles (Marne la Vallée et Sénart). En parallèle le nombre de seine et marnais de plus de 40 ans augmente. C'est un département qui a vu sa population plus que doubler depuis 1962 et qui continue à gagner des habitants, surtout des familles avec de jeunes enfants. Cette augmentation n'est pas sans conséquences sur la question de l'offre de logement.

89% des logements du département sont des résidences principales qui se concentrent au nord et à l'ouest du département dans les arrondissements de Meaux, Melun et Torcy. 62% de ces résidences principales sont des pavillons. Le département compte aussi 4% de résidences secondaires (le taux le plus important de la région) qui se concentrent surtout au sud et à l'est.

3.1.2 Géographie sociale

La Seine et Marne est l'un des rares départements de la région où la mixité sociale reste la règle¹⁷. Le département accueille essentiellement des ménages aux revenus modestes à moyens (36 à 37% des ménages du département peuvent prétendre à un logement social). Ce profil global reflète avant tout celui des propriétaires qui représentent 63% des ménages. Les locataires du parc privé représentent 16,5% des ménages et ceux du parc social 17,5% des ménages en 2005. Parmi les locataires du privé, les ménages modestes sont très nettement surreprésentés et les classes aisées sont peu fréquentes par rapport au contexte régional.

De manière générale il est observé un renforcement des arrivées de ménage à revenus moyens dans le parc privé locatif ces dernières années (cf. annexe 9). Mais cette situation globale n'est pas représentative de l'ensemble du département. En effet, la mobilité récente confirme que l'est et la frange sud de la Seine et Marne accueillent des propriétaires modestes. Les locataires modestes du parc privé se concentrent sur un arc de cercle nord/est/sud autour de la petite couronne (du Val d'Oise aux franges ouest de la Seine et Marne). Il est constaté que ces locataires sont notablement plus pauvres dans les secteurs où le parc social est important. D'ailleurs dans le secteur le plus pauvre, la pauvreté est plus accentuée dans le parc privé que dans le parc social. De manière globale, la périphérie de la Seine et Marne située au-delà de 60 km de Paris rassemble une population rurale très modeste voire pauvre. Il existe donc « plusieurs » Seine et Marne.

3.1.3 Données d'habitat

La part de l'habitat indigne n'est pas connue avec précision au niveau du département. Toutefois, il était estimé au dernier Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 que la Seine et Marne comptait 17 949 logements potentiellement indignes dans le parc privé (sur un total de 380 000 logements du parc privé). Bien que ces valeurs soient sûrement surestimées, il apparaît que l'habitat indigne est une problématique dans le département. Contrairement aux situations des départements de petite couronne, la problématique d'habitat indigne en Seine et Marne est diffuse. Ainsi on rencontrera peu de cas à l'échelle d'un bloc d'habitations ou d'un ensemble d'immeubles. L'intervention publique est d'autant plus difficile, tant pour le repérage que pour le traitement. On estime que la moitié des propriétaires de ces logements sont des occupants.

L'étude des données de 2001 issues du fichier FILOCOM, montre une concentration de logements potentiellement indignes sur toute la frange ouest du département limitrophes aux départements de petite couronne. Les logements concernés sont a priori situés dans les centres anciens des villes et de certains villages (cf. annexe 10).

Ces données ont été recoupées avec les bases de données internes et externes à la DT ARS (cf. annexe 11). Etant donné le faible nombre de dossiers comptabilisés dans ces bases (plaintes, Arrêtés Préfectoraux : AP, DALO...), il ne peut être procédé à aucun

traitement statistique. Toutefois, il apparaît que les arrondissements les plus concernés par des plaintes « habitat » (environ 170 plaintes habitat réparties sur les 5 arrondissements) sont ceux de Meaux, Melun et Torcy (les plus peuplés et les plus urbanisés) pour l'année 2009. Pour cette même année, les communes regroupant le plus de plaintes sont Meaux, Pontault-Combault, Chelles, Melun et Provins.

La DT ARS 77 a également été destinataire de 33 dossiers DALO en 2009 où le motif insalubrité était coché. Ce sont les arrondissements de Meaux et Torcy qui sont les plus concernés par ces dossiers (respectivement 12 et 15 dossiers). Sur ces 33 dossiers, 12 ont donné lieu à la prise d'un Arrêté Préfectoral (AP) d'insalubrité, soit un tiers des dossiers.

Pour toute l'année 2009, 22 AP* ont été pris sur la base du Code de la Santé Publique (CSP). L'analyse de la localisation des AP depuis 10 ans corrobore l'analyse des cartes issues du PPPI 2001 et des plaintes. Par ordre décroissant, ce sont les arrondissements de Melun, Meaux et Torcy, les plus concernés. La même étude a été menée pour les AP pris depuis 1947, tous motifs confondus, afin d'avoir un plus grand nombre de dossier (de l'ordre de 550 AP) et d'être plus significative. Elle confirme la prépondérance de ces trois arrondissements à être concernés par l'insalubrité et celle des villes de Melun, Chelles, Meaux, Villeparisis, Pontault-Combault et Dammarie les Lys. Il est à noter que de très petites communes telles que Boissettes (moins de 500 habitants) se distinguent sur les dix dernières années en termes de nombre d'AP pris.

Grâce au partenariat mis en place en 2008 entre l'association AIPI et la MDS de Tournan en Brie (cf. paragraphe 3.2), des données sur le secteur géographique d'action de la MDS (cantons de Brie-Comte-Robert, Mormant, Rozay en Brie et Tournan en Brie) ont été collectées. Sur les 47 dossiers identifiés par ce biais, 13 ont été transmis à la DT ARS 77 dont 4 ayant donné lieu à la prise d'un AP d'insalubrité (soit un tiers des dossiers transmis). Les dossiers remontés concernent principalement les communes Grisy Suisnes (2000 habitants), Chaume en Brie (2500 habitants), Verneuil l'Etang (3100 habitants) et des locataires (24 dossiers). Cependant, un peu plus d'un cinquième des dossiers concerne des propriétaires occupants. Etant donné le faible nombre de dossiers aucune extrapolation ne peut être faite à l'ensemble du département. Mais cela confirme la nécessité de prendre en considération la problématique propriétaire occupant en Seine et Marne.

L'exploitation des Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) n'a pas pu être réalisée. L'exploitation de la base de données de la préfecture sur les Arrêtes Municipaux de péril soumis au contrôle de légalité n'a pas non plus été réalisée. Elles auraient pu permettre de compléter cet état des lieux

* 1 sur la base de l'article L1311-4, 10 sur la base de l'article L1331-22, 2 sur la base de l'article L1331-23, 8 sur la base de l'article L1331-26 dont 1 dossier déclaré insalubre irrémédiable et 7 dossiers déclaré insalubres remédiables ; et 1 procédure d'urgence sur la base de l'article L1331-26-1 qui n'a pas donné lieu à la prise d'un AP d'insalubrité par la suite.

Ce bilan montre que la DT ARS 77 est destinataire de nombreuses plaintes dont la majorité relève de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et donc de la seule compétence des maires. Le département a néanmoins vu doubler le nombre d'AP d'insalubrité pris entre 2008 et 2009. Mais le nombre de dossiers traités semble encore faible au regard du potentiel estimé de logements indignes qui pourraient faire l'objet d'une procédure. C'est pourquoi les politiques locales se sont investies dans ce champ.

3.2 La réponse des autorités face à cette situation

L'action des différents services de l'état s'inscrit dans la politique préfectorale et départementale (via le Conseil Général : CG) à destination des personnes défavorisées développées au sein du PDALPD¹. Ce plan prévoit dans son 4ème objectif de lutter contre l'habitat indigne. Il envisage notamment d'organiser le repérage de l'habitat, de sensibiliser les élus, d'informer et de conseiller les locataires et propriétaires.

Pour répondre à cet objectif, le 1er avril 2009, le Préfet de Seine et Marne a instauré le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), confiant à chaque sous-préfet le pilotage de la lutte contre l'habitat indigne dans son arrondissement. Quatre comités d'arrondissement ont ainsi été créés dont le but est de définir les zones d'intervention prioritaires et d'organiser des plans d'action adaptés au territoire. Un comité technique a également été créé, chargé de la coordination des actions menées dans les quatre arrondissements et faisant office de comité d'arrondissement pour Melun. Ces comités ont permis d'engager des actions transversales avec les autres services de l'Etat. La DDT demande dorénavant systématiquement un volet habitat indigne dans tous les plans locaux habitat des collectivités territoriales. L'année 2009 a aussi été marquée par la poursuite du partenariat DDT/DT ARS 77 avec la validation des marchés diagnostics et contrôle dans le cadre des procédures d'urgence plomb.

En parallèle la DT ARS 77 a lancé dès 2008, des opérations pilote afin de développer un réseau d'intervenants et de relais de terrain dans le but de faire remonter les signalements.

- **Partenariat MDS de Tournan en Brie / Association AIPI (Ateliers pour l'Initiation, la Production et l'Insertion) / DT ARS 77**

AIPI est bien implantée sur le département et possède un réseau d'intervenants sociaux (mairies, travailleurs sociaux...) susceptible de porter à sa connaissance des situations de mal-logement. AIPI possède les compétences pour identifier la nature du désordre et le cas échéant traiter en propre la situation ou orienter le plaignant vers l'acteur capable de résorber la situation. Les travailleurs sociaux de la MDS peuvent avoir connaissance de situations de mal-logement et sont souvent démunis face à ces situations. La MDS transfère alors des fiches de signalements logement indigne (cf. annexe 12), avec l'accord de la personne vivant dans le logement, à AIPI. AIPI réalise ensuite, avec le travailleur social et quelques fois avec la mairie, la visite du logement. A partir des désordres constatés, le dossier est orienté, en accord avec la personne, vers le bon

interlocuteur pour traitement. Le suivi social de l'occupant est assuré par la MDS. Ce partenariat est financé par le Groupement Régional de Santé Publique d'Ile de France (GRSP : Axe prioritaire n° 5 et précisément la fiche action n°5-29-2 : Lutte contre l'insalubrité) et par l'opération SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre. Il est prévu d'élargir ce partenariat à la MDS de Meaux, une réunion en ce sens s'est tenue le 13 avril 2010.

- **Partenariat DT ARS/CAF**

Les agents enquêteurs des CAF sont amenés à se rendre chez leurs allocataires dans le cadre de contrôles. Ils peuvent ainsi être confrontés à des situations de mal-logement et les faire remonter, ceci d'autant plus que les CAF sont engagées dans une politique de lutte contre l'indécence. Il est ainsi prévu une journée de formation à l'attention de ces travailleurs sur la thématique habitat et l'utilisation de la fiche de signalement. Ce partenariat est en attente de validation par la Direction de la CAF 77.

- **Le partenariat ADIL/PACT 77/DT ARS 77**

En 2008, le PACT 77 et l'ADIL ont mis en place un partenariat. Il consiste en un transfert de dossiers vers le PACT 77, par le conseiller ADIL, avec l'accord de la personne venue consulter, lorsqu'il soupçonne qu'il s'agit d'un logement indigne. Le PACT 77, à partir d'un entretien téléphonique orienté avec le plaignant, détermine la situation dont relève le logement. Au besoin une enquête est réalisée au sein du domicile. L'occupant est alors conseillé sur les actions à engager et les acteurs à solliciter pour remédier à la situation. La DT ARS 77 s'est greffée à ce partenariat afin que les dossiers relevant d'insalubrité lui soient transmis.

Enfin, le service s'investit énormément dans la formation des communes. En effet le maire doit « assurer [...] la sécurité et la salubrité publique » sur son territoire (articles L2212-1 et L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales : CGCT). Il est ainsi censé réaliser les enquêtes techniques suite à la réception de toute plainte habitat. A partir de cette enquête il doit être capable d'identifier la nature des désordres constatés dans le logement et d'orienter le plaignant vers le bon interlocuteur. La plupart des communes traitent ce problème en interne. Ce sont les services techniques, urbanismes ou la police municipale qui sont le plus fréquemment désignés pour réaliser ces missions. Pour les plus petites communes, le spécialiste des questions habitat est souvent le maire ou un de ses conseillers. Dans ce contexte, du fait de la forte ruralité du département et de l'absence de Services Communaux d'Hygiène et de Salubrité (SCHS), il apparaît évident que les maires ont besoin d'un appui technique et d'une aide sur les premières visites réalisées, le temps d'acquérir les compétences nécessaires à leur traitement de façon autonome. D'autres communes externalisent cette mission. Une petite vingtaine de communes a passé un accord avec le PACT 77 qui réalise, pour leur compte, ces enquêtes et évalue techniquement la situation.

3.3 Les freins au repérage et au traitement de l'habitat indigne

Le travail mené depuis plusieurs années a permis de rendre plus autonomes les communes les plus importantes et les plus touchées par la problématique habitat (Melun, Chelles, Meaux, Combs la Ville, Mitry-Mory...). Mais pour de nombreux élus, leur rôle reste encore très flou. Même sur de grosses communes possédant des services techniques capables de traiter ces situations, le renvoi de plaintes relevant des pouvoirs de police du maire vers la DT ARS 77 est fréquent. Les courriers de renvoi de plaintes reçues aux maires, pour traitement, ne font l'objet d'aucun retour de la commune sur l'action engagée. In fine, le service n'a aucune lisibilité sur les situations traitées ou non.

Les raisons avancées au non-traitement des situations d'habitat semblent être les suivantes : l'absence de volonté politique dans ce domaine (l'élu pense que sa commune n'est pas concernée par ces problèmes ou ne veut pas les traiter pour ne pas ternir l'image de marque de la commune) ; l'absence de volonté des personnes désignées pour réaliser ces missions ; le refus de reloger (en cas de carence du propriétaire) ; l'insuffisance des moyens financiers pour réaliser les travaux d'office de sortie de péril ou de sortie d'insalubrité ; l'absence de lignes budgétaires dédiées à la DDT pour réaliser les travaux d'office de sortie d'insalubrité en cas de carence du maire et la position délicate du maire dans certains dossiers (il peut être amené à traiter de situations le concernant personnellement).

L'impossibilité d'apporter des preuves concrètes et factuelles (via le fichier FILOCOM par exemple) aux maires sur l'existence de zones sensibles vis-à-vis de l'habitat sur leur territoire est un frein à leur implication.

Même si les partenariats et actions de formation mis en place permettent, d'accompagner les maires sur certains secteurs et de lever, en partie, ces freins, ils reposent encore sur de bonnes volontés et sur des financements non pérennes. De plus, l'élargissement des partenariats, notamment celui entre APII et les MDS, à l'ensemble du département, ne paraît pas forcément envisageable à l'heure actuelle puisqu'une seule personne traite des questions de logement au sein de l'association. Cela paraît peu au regard de la taille du département. Par ailleurs, cette personne nouvellement nommée (remplacement d'un départ) ne possède pas de formation habitat.

La seule bonne volonté des différents acteurs sollicités jusqu'alors, ne suffit pas non plus à mettre en œuvre une politique efficace et durable de lutte contre habitat indigne. Il est nécessaire que ces collaborations disposent d'un véritable cadre de travail et d'action. Pour cela il faudrait un réel pilotage de la politique locale en matière de lutte contre l'habitat indigne. A l'heure actuelle la formalisation de ces échanges est insuffisante. En effet, les comités d'arrondissement et techniques créés en 2009 ne semblent pas avoir pris pleinement conscience de leurs rôles et missions. Les réunions qui ont déjà eu lieu se résument à l'étude de dossiers au cas par cas. Aucun axe de travail, aucun objectif ni aucune coordination d'actions entre arrondissements n'ont été fixés ni mis en œuvre. Il devient urgent que les volontés politiques affichées se traduisent par des actions

concrètes et notamment la mise en place d'un vrai programme départemental de lutte contre l'habitat indigne au sein du PDLHI, afin de répondre positivement aux orientations données par le PNLHI qui a pointé du doigt la nécessité de développer le repérage actif pour remédier à cette sous-déclaration. La Seine et Marne de par ses caractéristiques ne fait pas exception.

4 Le développement du repérage actif

4.1 Les propositions de partenariat

Le repérage actif des situations d'habitat indigne ne peut se faire que par la création d'un réseau d'acteurs de terrain susceptibles d'aller chercher des cas, de signaler ces situations, et de relayer une information auprès des personnes concernées ou de partenaires. Ces acteurs peuvent différer suivant le contexte rural ou urbain. L'organisation de ces acteurs est proposée comme suit.

Il est envisagé dans un premier temps que tous les acteurs de signalement, transmettent leurs données vers un acteur unique (guichet unique) qui jouera le rôle de filtre entre ces remontées d'information et l'acteur en capacité de les traiter (cf. annexe 13). Cependant, si les acteurs de signalement ont une compétence suffisante en la matière, ils seront à même d'orienter le dossier vers le bon interlocuteur. Pour les propriétaires occupants, le seul traitement possible au signalement sera l'encadrement de la personne par un travailleur social et l'orientation vers des organismes conseil et subventionneurs pour aider à la réalisation des travaux. Pour les locataires, des mesures de police administratives pourront être prises le cas échéant (cf. annexe 1). Le travail de tri se fera en étroite collaboration avec le maire de la commune dont émane le signalement. A terme il est envisagé que les maires prennent le relais de ce filtre. Ils seront alors destinataires de toutes les plaintes et signalements de leur territoire. Le suivi social de ces familles sera assuré par le CCAS, ou si le signalement émane d'un travailleur social, par le travailleur social ayant fait le signalement s'il en a la compétence.

4.1.1 Développement du repérage à l'adresse

Ce travail repose sur la présence soutenue d'acteurs sur le terrain à la recherche de situations relevant de la définition d'habitat indigne (en porte à porte) et capable, si possible, de les différencier. Les acteurs identifiés comme pouvant réaliser ces missions sont d'une part certaines associations œuvrant dans le domaine de l'habitat (réinsertion par le logement ; mise en état d'habitabilité, restauration, réhabilitation et équipement des logements ; développement et création d'une offre nouvelle de logements ; défense d'intérêts de locataires...) et d'autre part les prestataires en charge de la réalisation des étapes préalables et initiales de repérage des opérations programmées (MOUS, OPAH et PIG) engagées par des collectivités territoriales.

- **Les associations**

Pour que cela fonctionne, cela suppose de disposer de la liste des associations capables de réaliser ces missions* et de les convaincre de s'engager dans ce partenariat. Cela suppose également que ces associations soient sensibilisées à la LHI (connaissance des acteurs et de l'organisation du traitement des situations) et qu'elles disposent de moyens (humains et financiers essentiellement) suffisants. De plus il n'est pas évident que ces associations aient un rayon géographique d'action qui couvre l'ensemble du département. L'absence d'étiquette institutionnelle et leur connaissance du terrain facilitera, néanmoins, l'accès à la connaissance à l'adresse des situations de mal-logement. Elles pourraient être donc retenues dans des zones prioritaires concentrant un nombre important de logements potentiellement indignes

- **Les opérateurs mandatés par les collectivités territoriales**

Cet accès à la connaissance sera moins évident pour les opérateurs œuvrant pour les collectivités territoriales dans le cadre d'opérations programmées. Mais ces dernières permettent de disposer d'outils et d'aides financières qui par contre faciliteront le traitement des situations identifiées. La mise en œuvre de tels outils nécessite d'inciter les collectivités territoriales à s'y engager et à disposer d'un référent habitat au sein de la structure. Le déploiement d'une telle démarche est impossible à l'échelle de la commune car elles sont trop nombreuses (514 communes en Seine et Marne). De plus, une partie d'entre-elles (60%) sont très petites et ont de faibles moyens financiers. L'échelle de l'intercommunalité pourrait être envisagée à condition que la zone géographique correspondant à cette intercommunalité soit particulièrement touchée par cette problématique, de réussir à convaincre l'intercommunalité et qu'elle dispose du budget et des moyens humains. Cela nécessite aussi, au préalable, de faire une analyse, notamment, à partir du fichier PPPI. L'échelle de l'arrondissement ne semble pas non plus pertinente. Il y a un risque d'éparpillement dans la mesure où tous les secteurs d'un arrondissement ne sont pas concernés de la même manière. Raisonner au niveau du département est impossible car celui-ci est trop vaste.

Ces deux acteurs identifiés sont certainement plus présents en secteur urbain que rural. Il paraît donc indispensable de solliciter d'autres leviers, plus particulièrement en zone rurale, pour couvrir l'ensemble du territoire. Ainsi, le repérage actif des situations d'habitat indigne doit d'avantage reposer sur la mise en place de réseaux de signalement et d'information.

4.1.2 Amélioration du signalement indirect

Les personnes venant consulter les structures listées ci-dessous, sollicitent rarement ces interlocuteurs directement pour des questions d'habitat. En revanche lors des entretiens, les partenaires identifiés peuvent plus ou moins aisément avoir connaissance des

* Un fax et un courrier ont été envoyés au service Associations de la Préfecture de Seine et Marne afin de connaître les structures œuvrant dans ce domaine en Seine et Marne ; à ce jour aucune réponse n'a été reçue.

situations d'habitat indigne. Si ces structures ne sont pas en mesure ou ne veulent pas faire un signalement, en revanche elles peuvent orienter la personne venue consulter vers le bon interlocuteur.

- **Maison des solidarités du Conseil Général, Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et collectivités territoriales**

De nombreux travailleurs sociaux exercent au sein des maisons départementales des solidarités du Conseil Général. Ces structures ont trois missions principales : le soutien aux familles en difficulté, la prévention et la protection de l'enfance et la prévention et la protection des personnes vulnérables. La question de l'habitat vient naturellement lors des entretiens avec les familles. Ces travailleurs sont donc amenés à conseiller et informer les familles dans ce domaine. La MDS touche aussi bien les personnes propriétaires que les locataires. Le bilan plutôt positif de l'opération pilote sur Tournan en Brie, permet d'envisager l'extension du partenariat à l'ensemble des MDS du territoire.

Les CCAS, dont le travail consiste à avoir une politique sociale sur la commune et en faveur des personnes défavorisées, ont également connaissance de situations de logements potentiellement indignes au travers des entretiens avec les familles. En zone rurale, où les communes sont de petites tailles, ces missions sont confiées au maire ou à un de ces adjoints, alors que pour les communes plus importantes, ce travail est nécessairement réalisé par une assistante sociale. Cette différence d'organisation fait que ce relais serait sans doute plus efficace en zone urbaine.

Les éducateurs œuvrant au sein des structures socio-éducatives telles que les maisons de quartier, sont à même d'avoir connaissance de situation d'habitat précaire. En effet si le public très varié qui fréquente ces structures est en confiance, il va facilement se confier. Ces éducateurs sont donc de bons alerteurs et vont pouvoir transmettre l'information au CCAS. Les éducateurs spécialisés des collectivités territoriales (adolescents ou jeunes enfants) peuvent aussi jouer ce rôle. Mais ces éducateurs seront difficiles à identifier, à mobiliser et à sensibiliser.

- **Les CLIC**

Les centres locaux d'information et de coordination (CLIC) sont des structures de proximité pour les retraités, les personnes âgées et leur entourage, pour les professionnels de la gérontologie et du maintien à domicile. Leurs missions sont à minima d'informer, d'orienter, de faciliter les démarches et de fédérer les acteurs locaux autour des personnes âgées et les problématiques associées. De part ce rôle central et leur réseau (services de maintien à domicile, centres communaux d'action sociale, communes, ...), leur appui serait précieux. Ce relais permettrait surtout d'avoir connaissance de situations concernant des propriétaires occupants, étant donné la population visée et la spécificité du département.

- **CAF et MSA**

Les agents de contrôle de la CAF et de la MSA sont également des vecteurs potentiels de remontée de dossiers. Ils peuvent détecter ces situations dans le cadre des contrôles

réalisés à domicile. Par ailleurs, leur fonction (gestion de contrat habitation, conseil sur le règlement de difficultés financières liées au logement, attribution d'aides financières et prêts en faveur du logement...) en fait des partenaires incontournables quelque soit le mode d'occupation du logement.

- **Les forces de l'ordre**

Une autre voie de signalement possible est celle des forces de l'ordre (pompiers, policiers, gendarmes). Leur sollicitation pourrait se faire via le Procureur de la République, magistrat, qui dépend du garde des Sceaux, et dont le rôle est de défendre l'ordre public et les intérêts sociaux, et qui est directement impliqué dans la lutte contre les marchands de sommeil, via le Groupe d'Intervention Régional (GIR) qui est un groupe interministériel, placé sous l'autorité judiciaire et opérationnel pour une réponse pénale, fiscale, douanière et administrative et via le Colonel responsable des pompiers sur le département. Ils relaieraient l'information auprès de leurs services respectifs. Leur éventuelle implication nécessiterait la création d'un outil spécifique de signalement.

- **Hôpital**

Enfin le dernier relais d'information est l'hôpital de Melun¹⁵. En effet il est pilote de deux projets locaux de santé (PLS) qui sont « le dépistage et la prise en charge de broncho-pneumopathie obstructive » et « la prévention et la prise en charge de l'asthme chez l'enfant et l'adolescent ». Le service pneumologie pourrait expliquer aux patients la possibilité d'un lien avec leurs conditions d'habitat et distribuer une information sur ces questions.

Pour l'ensemble des acteurs identifiés ci-dessus, il sera nécessaire de les convaincre de s'impliquer dans le partenariat, de les sensibiliser à la LHI et à l'utilisation de la grille.

4.1.3 Renforcement du signalement direct existant

Contrairement aux acteurs précédents, les acteurs listés ci-dessous ont des missions en lien direct avec l'habitat indigne.

- **ADIL**

L'ADIL a pour missions d'informer les locataires et propriétaires en respectant des règles déontologiques² (gratuité, neutralité et indépendance), d'être conseiller technique permanent des maisons départementales des solidarités du Conseil Général (participation à des actions communes) et d'assurer la formation de travailleurs sociaux sur l'actualité juridique. Elle assurera au 1er septembre 2010 le secrétariat du DALO. De par ces missions, l'ADIL est un bon relai de signalement de situations d'habitat indigne aussi bien pour les locataires et que les propriétaires. En effet, pour l'année 2009, sur 20 000 personnes, 13000 sont venues consulter pour des problèmes liés à l'habitat.

- **Associations**

Le PACT 77, association dont la mission principale est l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du département de Seine et Marne, a la possibilité de visiter les logements de plaignants et possède les compétences pour identifier les

désordres du logement. Elle est donc un bon appui à la transmission de situations de logements insalubres et indignes aussi bien pour les propriétaires que les locataires. AIPI pourrait aussi transmettre des dossiers dont elle a connaissance en dehors du partenariat avec la MDS. AIPI et le PACT 77 ne sont sans doute pas les seules associations à pouvoir faire remonter des signalements. La liste des associations demandée à la préfecture permettrait de les identifier et de les contacter. Les départements frontaliers pourraient également être contactés pour savoir si de telles associations œuvrent sur leur territoire et étudier la possibilité d'étendre leur secteur d'action aux communes limitrophes de Seine et Marne. Encore faut-il que ces associations souhaitent s'investir dans ce partenariat et disposent des connaissances et moyens appropriés.

De façon générale, le renforcement des partenariats envisagés avec ces différents acteurs, passe par sa formalisation (convention avec la fixation, d'objectifs, d'indicateurs, de procédures de fonctionnement, d'outils de suivi et de synthèse de l'action)

- **Maire**

Le maire est normalement le principal relais de signalement de situations relevant d'habitat indigne et insalubre. Certaines communes sont très investies dans ce domaine. La sensibilisation prévue permettra en principe de les inciter et de les guider dans la réalisation de ce travail. Pour les aider il serait également souhaitable qu'il dispose d'un soutien au niveau intercommunal, notamment en secteur rural.

4.1.4 Les acteurs relais d'information

Pour que le repérage actif fonctionne, des relais d'information à différents niveaux sont indispensables.

Auprès du grand public : ADIL et ANAH

Comme vu précédemment, l'ADIL est un bon relais d'information auprès des locataires et propriétaires. L'ANAH participe également à l'information sur le logement des particuliers. Ses missions consistent aussi, à subventionner des travaux de sortie d'insalubrité, de péril d'indécence et instruire des dossiers d'aide au financement des améliorations de l'habitat aussi bien pour les propriétaires occupants, que pour les propriétaires bailleurs.

Auprès des collectivités dans le déploiement de la LHI : DDT

La DDT participe à tous les PLH. Cette structure a donc un rôle crucial de soutien, de conseil et d'incitation, à jouer auprès des collectivités territoriales. Elle permet ainsi d'intégrer dans la politique locale d'habitat, la politique départemental de LHI et peut relayer aux élus le message du pilote de la LHI. Elle peut aussi inciter les collectivités à acquérir la compétence habitat et à nommer un référent habitat au sein de l'intercommunalité.

Auprès des acteurs émetteurs de signalements : guichet unique et référent habitat

Le guichet unique pourrait être une association en mesure de renseigner et d'aider les différents partenaires de signalement et qui serait capable de réaliser le tri des signalements qu'elle recevrait. Cela pourrait également être la DDT ou la DT ARS 77.

Cela implique, pour la structure retenue, de disposer des moyens adaptés (humains, financiers essentiellement)

Une autre solution envisagée serait de nommer un réfèrent habitat au sein des intercommunalités qui servirait de soutien technique et juridique auprès des élus et services en charge de ces questions dans les communes.

D'après l'établissement de la liste d'acteurs et l'identification du rôle qu'ils pourraient avoir dans le partenariat, il semble que les associations, les opérateurs mandatés dans le cadre d'actions programmées, les CCAS et les éducateurs de structures socio-éducatives soient des acteurs plus fortement présents en zone urbaine. Il n'est donc pas certain qu'ils couvrent l'ensemble du territoire. C'est pourquoi en zone rurale le repérage s'appuierait plus sur les MDS, les CLIC, la CAF, la MSA, les forces de l'ordre et le maire, avec le soutien souhaitable du réfèrent habitat de l'intercommunalité,.

4.2 Modalités proposées pour la mise en œuvre

Pour que cette proposition d'organisation aboutisse, il est nécessaire que des moyens soient mis à dispositions et que des outils soient développés. L'échéancier du déroulement de ce projet est également proposé.

4.2.1 Identification des besoins pour la mise en place des actions

Ils sont de différentes natures.

- **Pilotage**

Le premier besoin identifié est l'intégration de ce travail au sein du PDALPD (objectif 4) et la discussion du plan d'action pour développer ce projet. Il est important de recueillir l'adhésion des membres du PDLHI (Préfecture, Conseil Général, DDT, ANAH, Direction Départementale de la Cohésion Sociale).

L'appui du préfet sera indispensable au « passage de flambeau » vers les maires. Il peut être inspiré de l'action menée dans le Maine et Loire (cf. annexe 14). L'appui de l'union des maires de Seine et Marne est également essentiel pour obtenir l'implication des élus locaux.

L'appui politique local pourra aussi être obtenu grâce à la DDT et l'ANAH qui par le biais de leur implication dans les PLH, pourront inciter les intercommunalités à développer leur action en matière d'habitat^{7, 8, 10} (développer les OPAH, MOUS, PIG par exemple), et, pour celles qui ne possèdent pas la compétence habitat, à l'acquérir. Ces intercommunalités semblent être un point d'ancrage stratégique à la politique de LHI dans la mesure où la quasi totalité du département est couverte par ces structures¹¹ (cf. annexe 15).

Un pilote devra être désigné et une équipe projet associée. Il semble judicieux que cette équipe projet corresponde à celle du PDLHI. Comme il s'agit d'habitat indigne, et non uniquement d'habitat insalubre, le pilote serait plutôt la préfecture.

Il est important que toutes les intercommunalités nomment un référent habitat, qui servira de soutien aux communes adhérentes. L'incitation à la nomination de cette personne est une tâche qui semble plus dévolue à la DDT et l'ANAH.

La DT ARS 77 aura un rôle important en termes d'animation du projet, de créations d'outils et devra réussir à convaincre de l'utilité de ce travail.

- **Etat des lieux**

Le recensement de toutes les ressources disponibles devra être fait. Il faudra récupérer les données manquantes (base de données des associations gérée par la préfecture, fichier FILOCOM à jour, etc.). Ces données devront être croisées entre elles et exploitées. Cet état des lieux doit aboutir à la hiérarchisation des actions.

- **Développer les réseaux**

Il faudra prendre attache auprès des associations identifiées à partir du fichier de la préfecture. Ce travail pourrait être partagé entre le Conseil Général, la DDT et la DT ARS 77 suivant qu'il s'agit d'associations dont l'action relève plus d'un volet social (éducateurs...) ou d'un volet technique (association habitat)

Il conviendra aussi d'impliquer les forces de l'ordre grâce au procureur de république, et grâce au GIR.

Ensuite, il faudra prendre attache auprès de l'hôpital de Melun et des services engagés dans les plans locaux de santé et étudier les possibilités d'être intégré à cette action. Ce travail relève plus de la compétence de la DT ARS 77.

Enfin il faudra poursuivre le premier contact établi entre la DT ARS 77 et la MSA, très motivée sur cette question. Les responsables des maisons départementales des solidarités et des CLIC seront sollicités par le Conseil Général.

- **Formalisation des engagements**

A partir de l'accord des partenaires à s'engager dans le repérage actif, il faudra formaliser cet engagement. Il pourrait se faire sous la forme d'une convention signée par tous les partenaires, définissant les objectifs, les indicateurs, les procédures d'action, les outils à créer et la réalisation de bilans à fréquence définie.

- **Création de supports**

- *de formation*

Les structures engagées pourront au besoin, être sensibilisées par les services de la LHI sur la thématique et l'utilisation de la grille de signalement. Cela nécessitera la construction des supports de formation par la DDT et la DT ARS 77.

En parallèle le plan de sensibilisation des maires sera mis en œuvre sur chacun des cinq arrondissements. Il est envisagé d'y inclure les référents habitats des collectivités territoriales, les CCAS et tous services territoriaux concernés par cette thématique.

- *de travail*

La sollicitation des associations pourrait se faire par questionnaire (cf. annexe 16) et démarchage téléphonique (en fonction du nombre d'associations). La construction de cet outil pourrait associer les services de la préfecture, de la DDT et de la DT ARS 77.

Il pourra utilement être construit en collaboration avec les représentants des forces de l'ordre, une fiche de signalement spécifique différente de celles des travailleurs sociaux car les agents de terrain de ces services possèdent plus de connaissances et compétences techniques (cf. annexe 17). Ce travail concernerait la DT ARS 77 et le GIR. Les acteurs relais d'information pourront appuyer leur discours sur des plaquettes d'information. Comme il en existe déjà, il faudra étudier la nécessité de les réactualiser par un travail collectif de l'ensemble de membres de l'équipe projet.

Il sera opportun de créer un annuaire des partenaires synthétisant leur mission et leur rôle dans ce projet sur le modèle des Yvelines (cf. annexe 18). Ce travail pourrait être confié à la préfecture.

La formalisation de ces partenariats nécessite la création d'une convention. Ce document pourrait être rédigé entre les différentes parties.

- *d'information du public*

Pour que l'action soit connue du grand-public et qu'il sollicite les relais mis en place, il sera important de communiquer. Le message relayé par les partenaires devra être unique. Cette communication pourra s'appuyer sur les journaux internes des partenaires (journal du Conseil Général, de la CAF, de la MSA... etc.) et sur les acteurs relais d'informations.

- **Moyens humains et financiers**

Pour assurer l'implication de la DT ARS 77 dans ce projet et faire face à une montée en puissance des dossiers d'insalubrité, il est important que l'effectif actuellement en place au sein de la cellule habitat soit au moins maintenu.

Pour faire face à cet afflux de dossiers d'habitat indigne, des enveloppes budgétaires travaux d'office insalubrité et des financements ANAH devront être alloués de façon adaptée. La nécessité de développer des outils implique aussi de disposer d'un financement dédié et proportionné. Enfin, des financements devront être alloués aux associations si besoin, pour réaliser les missions dans le cadre du partenariat (ex : Etat, SOS taudis...). En contre partie, ces associations devront disposer de personnels en nombre suffisant.

4.2.2 La proposition d'échéancier

Le projet devra d'abord être développé sur une zone pilote définie par l'ensemble des membres du PDLHI à partir de l'état des lieux réalisé. Cette zone pourrait être une des plus concernées par le potentiel de logements indignes et sur laquelle des actions ont déjà été engagées, comme l'arrondissement de Melun. La proposition d'ordonnancement du projet est présentée ci-dessous.

Proposition d'ordonnancement du projet

	Mois après engagement du plan départemental de LHI																			
	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6	Mois 7	Mois 8	Mois 9	Mois 10	Mois 11	Mois 12	Mois 13	Mois 14	Mois 15	Mois 16	Mois 17	Mois 18	Mois 19	
Compléter l'état de lieux : croisement des bases de données habitat et associations et exploitation	A																		↓	
Détermination de la zone d'action pilote / Identification et nomination des acteurs en secteur urbain et rural / Hiérarchisation des missions				B																
Contact des associations				C		(C)														
Contact des autres partenaires (forces de l'ordre, CLIC, hôpital, MSA)				D		(D)														
Formalisation des partenariats et de l'organisation					E															
Construction des outils				F																
Communication						G							G							
Obtention du soutien politique des maires et de l'engagement des intercommunalités	H																			
Formation des partenaires					I															
Sensibilisation des maires, collectivités territoriales...	J																			
Déploiement du repérage							K													
Bilan annuel / Retour d'expérience / Présentation régionale au siège de l'ARS																				L

Légende :

- ↓ = Réunion de suivi membres PDLHI + partenaires
- A = Membres du PDLHI
- B = Membres du PDLHI
- C = Conseil Général /DT ARS/DDT
- D = DT ARS / Conseil Général / Procureur de la République
- E = Membre du PDLHI + partenaires
- F = Membre du PDLHI + appui GIR
- G = Maires, Conseil Général / CAF/ MSA/ acteurs relais d'information
- H = DDT
- I = DT ARS / DDT
- J = DT ARS
- K = Réseaux d'acteurs mis en place
- L = Membres du PDLHI + partenaires / DT ARS 77

Conclusion

La Seine et Marne est un département aux multiples facettes. Rural et urbanisé à la fois, composé de populations pauvres et aisées, l'étude des données de géographie sociale et du PPPI ne permet pas d'identifier de zones géographiques plus particulièrement touchées par la problématique du mal-logement. Cependant les trois arrondissements les plus peuplés : Meaux, Melun et Torcy, et, de fait, subissant une forte pression démographique et une pression sur l'accès au logement, semblent plus concernés. La problématique habitat indigne est diffuse, cachée et concerne pour moitié les propriétaires occupants, qui eux, sont plutôt concentrés sur les arrondissements plus ruraux de Provins et Fontainebleau. Ces caractéristiques rendent difficiles la connaissance et le traitement des situations d'habitat indigne.

Le développement du repérage actif devrait permettre de palier ces difficultés. Il correspond d'une part au repérage à l'adresse. Les acteurs et outils permettant de réaliser ce repérage, ne sont cependant pas présents sur l'ensemble du territoire. Cette solution n'est donc pas suffisante et doit être, d'autre part, complétée par le développement de réseaux de signalement directs et indirects. Les acteurs et les méthodes utilisées pour ce signalement seront différents suivant la zone (rurale ou urbaine).

Ce travail de repérage actif nécessitera donc de construire des partenariats. Par ailleurs, la spécificité du territoire, fait que la lutte contre l'habitat indigne n'est pas aujourd'hui considérée comme une priorité par les élus. En conséquence, comparé aux autres départements de grande couronne, le département est très en retard dans le déploiement de sa politique locale de LHI. Il est donc nécessaire que les services de l'état en charge de ces questions insufflent une dynamique sur le territoire. Il reste donc à convaincre et fédérer les acteurs autour d'un projet commun.

Le Plan Régional Santé Environnement 2 d'Ile de France, déclinaison du PNSE 2, prévoit entre autres de « soutenir des actions partenariales et/ou locales de réduction de l'impact sanitaire des différentes formes d'habitat dégradé et de réduction de l'exposition à l'habitat ». La DT ARS 77 pourrait ainsi positionner l'action envisagée, dans ce cadre et devenir département pilote dans l'atteinte de cet objectif. Si ce projet est mené à son terme, la présentation du retour d'expérience au siège de l'ARS, permettrait d'étudier les possibilités de son déploiement aux autres départements de la région et notamment sur la grande couronne.

Bibliographie

Documents internes et outils développées par les services en charge de la lutte contre l'habitat indigne :

1. Conseil Général et Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de Seine et Marne, *6^{ème} Plan Département d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2010-2012*
2. DDASS de Haute Loire et DDE de Haute Loire, *Lutte contre l'habitat indigne, Institutions, Dispositifs, Associations*, décembre 2003 (répertoire)
3. DRASS Basse Normandie Raphaël TRACOL, *Habitat : la santé au quotidien*, mars 2004, 113 p (outil pédagogique accès par le RESE))
4. Préfecture de Seine et Marne, *La situation en Seine et Marne et La lutte contre l'habitat indigne*, Fiches Thématiques du Chantier National Prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans-abri ou mal logées
5. DT ARS 77, Bilan d'activité 2009, comptes-rendus de réunions avec les partenaires de 2008 à 2010
6. RESE

Site internet :

7. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France (IAURIF), liste des compétences des intercommunalités, mis à jour en janvier 2009, <http://www.iau-idf.fr/lile-de-france/les-intercommunalites/par-competences.html>
8. IAURIF, liste des intercommunalités à fiscalité propre en Seine et Marne, mis à jour en janvier 2009, http://www.iau-idf.fr/intercommunalite/listegfp_pdf.php
9. Pôle national de lutte contre l'habitat indigne : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr>
10. Portail de la Seine et Marne, <http://laseineetmarne.com>
11. Union des Maires de Seine et Marne, Carte des intercommunalités janvier 2010, http://www.um77.asso.fr/docs/carte_epci.pdf

Publication :

Sur internet :

12. ANAH, *Les Outils et procédures : Les Plans d'Urbanisme, La question du logement, les actions foncières et procédures opérationnelles*, décembre 2001, 39p (accès depuis le RESE)
13. ANAH, *Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées*, les guides méthodologiques habita Solidaire, août 2009, 23p (accès depuis le RESE)

14. Fondation Abbé Pierre, *Synthèse du rapport 2010 sur l'état du mal-logement en France*, 16 p,
http://www.fondation-abbe-pierre.fr/publications.php?id=378&filtre=publication_rml
15. Corinne PRACZONCZY sous la direction du Dr Isabelle GREMY, *Dynamique territoriale de santé en Ile de France*, ORS d'Ile de France, octobre 2009, 144p,
<http://www.ors-idf.org/etudes/pdf/RapportDynamiquesTerritoriales.pdf>
16. RESE, *Habitat insalubre et santé : Evaluation des besoins de recherche*, rapport d'analyse de la Société Française de Santé Publique, septembre 2005, 33p
17. Marielle SAGOT, *Géographie sociale, habitat et mobilité en ile de France* », IAURIF, décembre 2008, 100p (site IAURIF : <http://www.iau-idf.fr>)
18. Service statistique de l'INSEE, *Population, logement, activité en Seine et Marne*, Mensuel n°187 septembre 2000, 6p (site INSEE : <http://www.insee.fr/>)

Support papier :

19. Fédération Nationale des Observatoires Régionaux de la Santé, Observatoires Régionaux de la Santé d'Aquitaine, de Franche-Comté, de Bourgogne, de Martinique et de Rhône-Alpes, *Santé et Environnement dans les régions de France, Effets Sanitaires de l'environnement, Approche par Milieu, Risques naturels et technologiques, Atteintes à la qualité de vie – Bruit*, FNORS Collection les Etudes du réseau ORS, septembre 2008, 98p

Textes

20. Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4-26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, du Directeur général de l'urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 24 p
21. Circulaire n°MLVU08074505C UHC/IUH3 du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique insalubrité, Directeur général de l'urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 13 p
22. Lettre circulaire du 18 février 2009 du Ministre de l'Intérieur de l'Outre Mer et des Collectivités Territoriales, Michèle ALLIOT-MARIE, du Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, Rachida DATI, du Ministre de la Santé et des Sports, Roselyne BACHELOT-NARQUIN et du Ministre du logement, Christine BOUTIN, relative à la lutte contre l'habitat indigne
23. Lettre circulaire 25 février 2009 du Préfet, Délégué Général pour la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées, Alain REGNIER, relative à l'adossement du Pôle national de Lutte contre l'Habitat indigne au Chantier National Prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées

Liste des annexes

- Annexe 1 : Les différentes situations d'habitat indigne
- Annexe 2 : Synthèse annuelle du PNLHI 2007
- Annexe 3 : La situation du mal logement en France et les conséquences sanitaires
- Annexe 4 : Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4-26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général
- Annexe 5 : Circulaire n°MLVU08074505C UHC/IUH3 du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique insalubrité
- Annexe 6 : Questionnaires
- Annexe 7 : Calendrier d'organisation du stage
- Annexe 8 : Cartes de Seine et Marne (zonage urbain, densité de population, découpage administratif)
- Annexe 9 : Données de géographie sociale
- Annexe 10 : Carte issue du PPPI 2001
- Annexe 11 : Exploitation des bases de données internes (DALO, AP, plaintes)
- Annexe 12 : Fiche de signalement AIPI/MDS
- Annexe 13 : Proposition d'organisation du signalement et du traitement des situations d'habitat indigne
- Annexe 14 : Lettre du Préfet du Maine et Loire aux maires du département
- Annexe 15 : Les intercommunalités (carte, liste et compétences)
- Annexe 16 : Questionnaire associations
- Annexe 17 : Fiche de signalement des forces de l'ordre de l'Essonne
- Annexe 18 : Répertoire des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne des Yvelines

ANNEXE 1

Les différentes situations d'habitat indigne

Les différentes procédures réglementaires de traitement de l'habitat indigne et les acteurs impliqués

L'indécence d'un logement : une procédure de droit privé

C'est la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) qui a introduit la définition du logement décent dans l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Les critères de décence d'un logement sont énumérés dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi SRU.

La procédure pour indécence de logement est un litige privé entre le bailleur et le locataire. Ce dernier peut saisir la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole, s'il est allocataire. Si l'indécence est confirmée, l'organisme peut suspendre ses versements au propriétaire des aides au logement. Le locataire peut également saisir la commission départementale de conciliation afin de régler le litige à l'amiable. Cette commission est composée à parts égales, de représentants d'organisations de bailleurs et d'associations de locataires. Elle est compétente pour les litiges concernant les loyers, les dépôts de garantie, les réparations locatives et la décence depuis la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL). Si le litige n'est pas résolu, le locataire a la possibilité de saisir le tribunal d'instance.

Les procédures relevant du pouvoir de police du maire

Les infractions au Règlement Sanitaire Départementale

Le RSD est un document arrêté par le préfet, composé de neuf titres portant entre autres sur l'eau potable, les déchets ou encore les locaux d'habitation et assimilés. Il est peu à peu abrogé par des décrets en Conseil d'Etat mais des dispositions applicables en matière d'habitat sont toujours applicables.

Les articles L2212-1 et L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales confèrent au maire des pouvoirs de police municipale. Il doit « assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique ». De plus l'article L1421-4 du Code de la Santé Publique énonce que « le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève : 1°) de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées en application du chapitre I du titre I du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances ». Le maire est donc le garant de l'application du RSD sur sa commune. En cas de plainte, le maire visite le logement

incriminé. Si les désordres le justifient, il envoie au propriétaire ou au locataire un courrier de rappel des mesures applicables et peut également adresser une mise en demeure.

Dans le cas où la personne responsable des désordres ne respecte pas la mise en demeure, un procès-verbal doit être dressé et envoyé au tribunal. Cependant, la sanction prévue est une contravention de 3^{ème} classe (450€ maximum) donc peu dissuasive.

Les procédures de péril

La définition du péril et la responsabilité du maire sont énoncés à l'article L511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : « le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L511-3 ».

Il existe donc deux procédures de péril : ordinaire et imminent. Dans le cas du péril ordinaire, le maire effectue une visite contradictoire et à son issue, met en demeure le propriétaire d'effectuer, dans un délai déterminé, les travaux nécessaires pour mettre fin au péril. Il peut assortir cette mise en demeure, d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, auquel cas le propriétaire bailleur doit assurer l'hébergement ou le relogement de ses locataires. Si la mise en demeure n'est pas respectée, le maire a la possibilité d'effectuer les travaux d'office au c=x frais du propriétaire. Dans le cas du péril imminent, l'état de l'immeuble doit être constaté par un expert désigné par le tribunal administratif. Si l'imminence est constatée, le maire ordonne les mesures d'urgence adaptées qu'il peut exécuter d'office. Si les mesures n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire peut poursuivre par une procédure de péril ordinaire.

Les procédures relevant du pouvoir de police du préfet

L'habitat insalubre

L'insalubrité d'un immeuble est définie à l'article L1331-26 du CSP en ces termes : « immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins ».

Le préfet signe un arrêté préfectoral d'insalubrité suite à l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST), devant lequel sont présentés les dossiers constitués par les agents de la DT ARS ou des SCHS suite à la visite

du logement. Cet AP comporte les prescriptions de travaux à réaliser assorties d'un délai. Il peut comprendre une interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Dans ce cas, l'hébergement ou le relogement des occupants est à la charge du propriétaire. En cas de carence de ce dernier il reviendra au préfet ou au maire de s'en charger par substitution.

A l'expiration du délai donné dans l'AP, le préfet constate l'état du logement et prononce le cas échéant, la mainlevée de l'AP. Dans le cas contraire, le préfet met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux sous un mois. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effets, le maire ou à défaut le préfet doit réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire.

Le danger ponctuel imminent pour la santé

C'est une procédure à mettre en œuvre en cas d'urgence (intoxication au monoxyde de carbone par exemple) qui est définie à l'article L1311-4 du CSP. C'est le préfet qui est compétent pour prendre l'AP mais c'est le maire qui en assure l'exécution. Ainsi, en cas de carence du propriétaire, c'est au maire d'exécuter les travaux d'office au bout du délai imparti et ce, sans mise en demeure.

Les locaux impropres par nature à l'habitation

Ces pièces (cave, combles, sous-sol) ne peuvent être mises à disposition aux fins d'habitation à titre gracieux ou onéreux, comme énoncé dans l'article L1331-22 du CSP. Le préfet met en demeure, sous forme d'AP, la personne responsable de la mise à disposition de ces locaux, de faire cesser cette mise à disposition et d'assumer le relogement des occupants. Cette mise en demeure sous forme d'AP se prend sans passer devant le CoDERST

La suroccupation du fait du bailleur

Cette procédure est prévue par l'article L1331-23 du CSP. De même que pour les locaux impropres à l'habitation, le préfet peut prendre cet AP sans passer devant le CoDERST. Dans ce cas, les locaux ne sont pas interdits à l'habitation mais le loyer est suspendu jusqu'à ce que le logeur ait assuré le relogement.

L'utilisation des locaux entraînant un danger pour la santé ou la sécurité ou la sécurité des occupants

Cette procédure est définie par l'article L1331-24 du CSP. Elle concerne les locaux d'habitations utilisés également comme lieux de travail (atelier, entrepôt de stockage...) ou encore ceux mitoyens de locaux d'activité et mal isolés. Le droit des occupants défini aux articles L521-2 et suivants du CCH s'applique dans ce cas : le propriétaire doit donc assurer

l'hébergement ou le relogement des occupants et en cas de carence de celui-ci, il appartient au préfet de s'en occuper.

La présence de plomb accessible

Le préfet est informé des cas de saturnisme infantile déclarés sur son département (maladie à DO). Afin de déterminer les causes de l'intoxication, il faut procéder à une enquête environnementale. Cette enquête, réalisée par la DT ARS, comporte un volet habitat avec notamment un examen des revêtements muraux. Si ceux-ci contiennent du plomb et sont dégradés, le préfet met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux appropriés. En cas de carence de ce dernier, le préfet procède aux travaux d'office aux frais du propriétaire. Si l'hébergement des occupants est nécessaire pendant la durée des travaux, la charge en revient au propriétaire. Cette procédure est définie à l'article L 1334-1 du CSP. Le déroulement de cette procédure peut également être fait lorsque le préfet a connaissance de locaux fréquentés par des mineurs et contenant des peintures au plomb dégradés (même en l'absence d'intoxication).

ANNEXE 2

Synthèse annuelle du PNLHI 2007



Pôle National
de Lutte contre
l'Habitat Indigne

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du
Développement Durable et de la Mer
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat
Secrétariat d'Etat chargé du Logement
et de l'Urbanisme

Ministère de la Santé
et des Sports

Personnes chargées du dossier :

Corinne DROUGARD – DGS – EA2
Tel.: 01 40 56 50 96
corinne.drougard@sante.gouv.fr
Vincent de BAECQUE - DHUP-PH3
Tél. 01 40 81 91 25
vincent.debaecque@developpement-durable.gouv.fr

Le Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Le Directeur Général de la Santé

Le Délégué Général à la coordination de l'hébergement
et de l'accès au logement des personnes sans abri ou
mal logées

à

Mesdames et Messieurs les Préfets

Mesdames et Messieurs les Directeurs Régionaux de
Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Mesdames et Messieurs les Directeurs Régionaux de
l'Équipement

Mesdames et Messieurs les Directeurs
Départementaux de l'Équipement

Mesdames et Messieurs les Directeurs
Départementaux de l'Équipement et de l'Agriculture

Mesdames et Messieurs les Directeurs
Départementaux et Régionaux des Affaires Sanitaires et
Sociales

NOTE D'INFORMATION INTERMINISTERIELLE N°DGS/EA2/DHUP/PLNHI/2009/370 du
7 décembre 2009 relative au bilan de l'enquête nationale relative à la lutte contre l'habitat
indigne portant sur l'année 2007
Classement thématique : Santé environnementale

Résumé : Le bilan 2007 fait apparaître des avancées significatives dans l'organisation de l'action et le traitement effectif des situations d'insalubrité, malgré des disparités territoriales.
Mots-clés : habitat - insalubrité- bilan enquête annuelle - 2007-
Annexe : bilan de l'enquête

Nous vous invitons, par un courrier du 21 août 2008, à répondre à l'enquête nationale relative à la lutte contre l'habitat indigne pour l'année 2007.

La quasi exhaustivité des réponses a permis d'obtenir un tableau détaillé de l'action dans ce domaine, rendant compte des avancées, notamment en matière d'organisation commune et de partenariat, et permettant d'identifier les points sur lesquels l'action doit être renforcée.

Le document joint présente l'analyse qui en a été faite. Il comporte un commentaire de l'ensemble des thèmes du questionnaire. Des documents cartographiques rendant compte de la répartition par départements des indicateurs les plus significatifs viendront compléter cette analyse. Ils seront mis en ligne sur le site Internet du pôle de lutte contre l'habitat indigne ainsi que sur le Rese. La structure de cette analyse reprend la même trame que l'enquête précédente, facilitant ainsi l'appréciation des évolutions.

Un des enjeux de la lutte contre l'habitat indigne consiste à structurer les partenariats, pour organiser le repérage, orienter la prise en charge des signalements, et coordonner les acteurs pour la mise en œuvre des dispositifs de traitement. En 2007, les structures départementales de coopération interservices sont plus nombreuses que dans les enquêtes précédentes, associant plus systématiquement les partenaires associatifs et sociaux. La formation des professionnels reste une priorité, pour soutenir la nécessaire montée en compétences des services des départements encore peu engagés dans cette politique.

La progression de la prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne se mesure également par le nombre de dispositifs opérationnels de traitement de l'habitat privé : le nombre d'opérations programmées de traitement de l'habitat a notablement augmenté en 2007 (+30%).

Outre le traitement programmé de l'habitat sur un territoire géographique donné, les plaintes constituent une des voies principales de repérage de l'habitat indigne. Ainsi, les services des Ddass et des SCHS ont reçu 18 000 plaintes, et engagé des actions pour 10 500 d'entre elles.

Concernant les procédures de traitement des situations d'insalubrité, une augmentation significative du nombre de procédures coercitives de déclaration d'insalubrité est mise en évidence, puisque le nombre total d'arrêtés préfectoraux pris au titre du Code de la santé publique a progressé de 30% par rapport à 2006. Il est important de noter également les résultats encourageants des actions des services visant à résorber le stock d'arrêtés préfectoraux déjà existants. Néanmoins, ce renforcement de l'activité concerne principalement les départements déjà investis dans la mission de traitement de l'insalubrité. Dans 50% des départements, l'action coercitive reste timide, voire inexistante.

Nous souhaitons remercier tous les services concernés pour cette traduction concrète des directives nationales pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Si nous sommes encore loin des objectifs, la dynamique est lancée.

Néanmoins, des disparités territoriales demeurent et quatre axes principaux de travail peuvent être dégagés pour y remédier :

- Structurer et coordonner l'action des acteurs au sein d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, y compris en associant le magistrat référent de cette thématique, animé par le référent départemental « lutte contre l'habitat indigne » ;
- Former et informer aux différents outils tous les acteurs locaux ;
- Traiter les arrêtés préfectoraux et municipaux non suivis d'effet pour les mener à leur terme ;
- Développer un repérage actif de l'habitat indigne, c'est-à-dire non uniquement basé sur le traitement des signalements et des plaintes.

Ainsi, la communication de cette analyse nous donne l'occasion de vous demander de réactiver de la lutte contre l'habitat indigne, chantier prioritaire national, dans les départements où l'implication des services est insuffisante.

Le Directeur de l'Habitat,
de l'Urbanisme et des Paysages

signé

Etienne CREPON

Le Directeur Général de la Santé

signé

Pr Didier HOUSSIN

Le Délégué Général à la coordination
de l'hébergement et de l'accès au logement
des personnes sans abri ou mal logées

signé

Alain REGNIER

1. Contexte - Méthode

L'objectif de l'enquête annuelle est d'évaluer la mise en œuvre organisationnelle et opérationnelle de la lutte contre l'habitat indigne dans les départements.

L'enquête portant sur l'année 2007 a été adressée le 21 août 2008 par note circulaire du PNLHI, de la DGUHC et de la DGS aux Préfets de départements de France métropolitaine, aux DDE et aux Ddass, et comportait un questionnaire unique portant sur les dispositifs mis en œuvre pour la lutte contre l'habitat indigne et sur un état chiffré des procédures menées en application du code de la santé publique.

Cette enquête est renouvelée chaque année depuis 4 ans.

2. Résultats

2.1 Dispositifs de lutte contre l'habitat indigne

95 départements ont fait parvenir une réponse au questionnaire détaillant les modalités d'organisation et d'action.

Le mouvement de renouvellement important des agents chargés de ce thème constaté en 2006 se confirme avec un mouvement de même importance puisqu' apparaissent 32 départements avec des noms de correspondants nouveaux en DDE en 38 en DDASS.

Cela confirme la remarque faite l'an passé sur l'apport d'énergie nouvelle sur cette problématique, mais aussi une discontinuité de la connaissance ou de l'action se manifestant par des réponses divergentes par rapport aux enquêtes des années précédentes sur des thèmes (projets à long terme, existence de structures à priori pérennes...) où l'on devrait au contraire constater une continuité.

2.1.1 Repérage

Le repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI) peut être effectué à partir des données sur l'habitat fournies à chaque département à partir du fichier fiscal « Filocom ».

Ce pré-repérage permet de localiser des « gisements » où l'on devra rechercher de façon prioritaire l'habitat indigne, par un travail de terrain. Ce pré-repérage permet de définir des priorités d'action et alimente la mise en place des opérations.

Les études pré-opérationnelles (d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat - OPAH, de Programme d'intérêt général - PIG, ou de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - Mous...) permettent d'affiner également cette connaissance.

Concernant le **repérage**, l'utilisation du PPPI est mentionnée dans 68% des cas (83% pour 2006) mais la plupart des départements ayant déjà avancé sur cet aspect au cours des années précédentes ont pu ne pas le signaler comme une activité spécifique de l'année 2007.

Un **observatoire** traitant de l'habitat indigne existe dans 35 départements et figure comme projet dans 51 départements, à rapprocher des 25 et 42 départements mentionnés en 2006.

73 départements (66 départements en 2005) mentionnent des **études, permettant d'affiner la connaissance de l'habitat indigne** sur le terrain, en cours (dans 34 départements) ou programmées (dans 64 départements), dans le cadre d'OPAH, de PIG ou de MOUS ainsi que de Programmes locaux de l'habitat (PLH).

81 départements mentionnent l'existence d'**opérateurs** à même de mener ces études et toutes les structures organisées en réseau progressent : les Pact dans 61 départements (57 en 2006), Habitat et Développement dans 40 départements (28 en 2006), Urbanis dans 38 (26 en 2006), des SEM dans 12 (6 en 2006) ; les « autres structures » (autres bureaux d'études ou services de collectivités en régie) marquent le pas avec 40 départements mentionnés contre 57 en 2006.

2.1.2 Organisation des services de l'Etat et partenariat

Il s'agit d'évaluer l'implication des divers services de l'Etat sur ce sujet, notamment par la désignation de « correspondants » identifiés, par le degré de structuration de cette coopération et par le rôle joué par d'autres services ou organismes partenaires.

Un « **correspondant habitat indigne** » est identifié dans 89 DDE, 86 DDASS et 35 préfectures, ce qui traduit une nette progression par rapport à 2006 (avec 79, 75 et 19 mentions), de plus quelques départements font état d'une implication forte d'agents (et de services) sans que l'un d'entre eux soit expressément désigné comme correspondant.

On recense 81 **structures de coopération** existantes (75 en 2006) à l'échelle départementale dont 42 sont instituées en « Pôle la lutte contre l'habitat indigne » et 39 sous forme de structure formalisée dédiée avec rythme de travail défini.

10 structures régionales¹ de travail et d'échange sont mentionnées, mais avec des indications parfois divergentes d'un département à l'autre (au sein de la même région), donnant à penser que leur structure et leur fonctionnement ne sont pas partout de même niveau.

Les Caisses d'Allocations Familiales (**CAF**) restent très impliquées (mention dans 77 départements, comme en 2006). Elles mènent souvent un travail important sur la décence, le repérage ou d'autres thèmes (conseils, information...) et contribuent également au financement d'études ou d'interventions.

¹ Il s'agit de l'Aquitaine, de la Bretagne, de la Corse (qui fait probablement mention du réseau du Cete Méditerranée), de l'Île-de-France, du Languedoc-Roussillon, de Midi-Pyrénées, de la Haute-Normandie, de Poitou-Charentes, de Provence-Alpes-Côte d'Azur et de Rhône-Alpes

Les Caisses de Mutualité Sociale Agricole (**MSA**) sont concernées à un degré moindre (mention dans 44 départements, contre 52 en 2006), sur le même thème.

Les Agences Départementales d'Information pour le Logement (**ADIL**) restent également des partenaires généralement très actifs (mentions dans 60 départements, 61 en 2006), bien que n'existant que dans les 3/4 des départements ; elles apportent des conseils juridiques sur l'habitat indigne, d'autres conseils, formations diverses ou animation de structures dédiées et participent au repérage et à des observatoires.

2.1.3 Procédures, outils opérationnels et financiers

La prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne se mesure à sa traduction dans les documents généraux (PDALPD, PLH), ainsi qu'à sa concrétisation dans les procédures de traitement de l'habitat privé (regroupées en opérations incitatives : OPAH, Plan de Sauvegarde de copropriété, PIG, MOUS, et opérations contraignantes : Résorption de l'habitat insalubre- RHI et Périmètre de restauration immobilière - PRI).

Les **PDALPD**, en cours de validité ou en renouvellement, comportent un volet habitat indigne dans 88 départements (81 mentions en 2006) ; de même, on note une progression **des PLH** en cours avec 115 mentions (contre 97 en 2006) mais un tassement concernant les PLH à l'étude avec 45 mentions (contre 91 en 2006).

On dénombre **22 plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne** et **25 protocoles d'accord Etat-collectivité** territoriaux formalisés (ces nombres sont inférieurs à ceux de 2006 avec 29 PDLHI et 32 protocoles).

Les **misés en œuvre opérationnelles** se font notamment sous la forme de 563 opérations programmées ou en cours (437 en 2006, il s'agit d'OPAH de renouvellement urbain, OPAH - copropriété ou Plan de Sauvegarde, OPAH de revitalisation rurale ou OPAH ordinaire, PIG avec un volet habitat indigne et MOUS habitat indigne) et 229 (95 en 2006) à l'étude ou en projet, montrant une progression importante de la mise en œuvre de ces dispositifs.

17 (8 en 2006) départements totalisent 10 opérations ou plus (93, 92, 59, 31, 65, 69, 83, 54, 34, 64, 94, 29, 67, 75, 88, 60 et 62) et 23 (32 en 2006) entre 5 et 9 (19, 06, 25, 27, 37, 42, 87, 91, 11, 16, 38, 76, 26, 45, 66, 70, 77, 79, 13, 30, 36, 39 et 73)

De même, on dénombre 126 (58 en 2006) opérations à caractère contraignant (93 RHI² dont 47 pour Paris, 33 PRI³) en cours et 31 (22 en 2006) à l'étude ou en projet (18 RHI et 13 PRI) avec des chiffres qui progressent également fortement sur ces procédures.

Une quarantaine d'opérations ANRU, à différents stades d'avancement, concerne des opérations d'habitat privé mais ce chiffre inclut également les copropriétés récentes.

Le traitement des logements concernés s'apprécie également au travers de la mobilisation des financements de l'Anah, qui identifie les interventions concernant spécifiquement l'habitat indigne et le saturnisme.

Le nombre de logements ayant bénéficié de financements de travaux de sortie d'insalubrité par l'Anah marque à nouveau une progression forte : 7136 logements traités contre 5865 en 2006 et 6293 en 2005⁴.

² Résorption de l'Habitat Insalubre : procédure de démolition (ou réhabilitation complète) de logements insalubres irrémédiables et de construction de logement social avec relogement des occupants

³ Périmètre (désormais « Opération ») de Restauration Immobilière : opération d'aménagement visant à la remise en état d'habitabilité complète de logements vétustes avec obligation de travaux sous DUP

⁴ chiffres du bilan de l'Anah : lutte contre l'habitat indigne, incluant le traitement du saturnisme ; dans l'enquête LHI 2005, un croisement des données de l'Anah plus fin avait pu être élaboré (système Opéra), ce qui n'est plus possible avec le traitement informatique actuel de l'Anah (système Opal) : les 2 chiffres cités sont établis sur la même référence (Opal)

Un certain nombre de départements ont une activité soutenue dans ce domaine :

- 7 départements (les mêmes en 2006) ont traité plus de 200 logements (75, 93, 94, 54, 13, 59 et 42) ;
- 13 en ont traité entre 75 et 199 (92, 69, 95, 15, 76, 14, 31, 38, 34, 83, 74, 45 et 68) ;
- 22 (contre 24 en 2006) en ont traité entre 30 et 74 (63, 07, 02, 66, 67, 06, 50, 51, 71, 30, 08, 2A, 80, 29, 10, 16, 33, 57, 03, 77, 27 et 21).

De même, les opérations de RHI (11 effectivement passées en Commission Interministérielle RHI au cours de l'année 2007 contre 17 en 2006) ont permis de démolir ou de réhabiliter totalement 247 logements insalubres irrémédiables (contre 570 en 2006, mais ce chiffre intégrait diverses opérations à Paris).

Enfin, le traitement de logements indignes par des requalifications ou démolitions non financées par l'Anah (opérations de restructuration, démolitions partielles ou totales) a été renseigné dans 15 départements en mentionnant 539 logements ; ne sont pas comptabilisés les logements indignes ayant fait l'objet d'opérations d'acquisition- amélioration.

2.1.4 Ressources

La qualité et l'efficacité de l'action entreprise pour le traitement de l'habitat indigne dépend aussi pour partie des outils, moyens et méthodes disponibles et utilisés pour organiser cette action : s'agissant d'un domaine d'implication nouveau (par sa forme multi-partenariale), l'information technique et l'échange d'expériences sont fondamentales dans l'élaboration des dispositifs d'action.

Les **moyens d'information ou d'échange** les plus sollicités sur ce thème sont le site internet « habitat indigne » du Pôle national (PNLHI) et les journées d'échange thématiques qu'il organise (respectivement 85 et 58 mentions contre 68 et 52 en 2006), la formation (organisée par le PNLHI relayée par les CIFP et les Cerefoc, l'ENPC, le CNFPT⁵...) avec 71 mentions (contre 52 en 2006) ainsi que le recours à l'ADIL avec 60 mentions (38 en 2006).

La **participation à des réseaux d'échange locaux**, régionaux ou nationaux est mentionnée dans 78 départements, sous des formes diverses comprenant des réseaux (ou pôles d'appui technique) d'échelle régionale spécifiquement dédiés au traitement de l'habitat indigne, ainsi qu'une dizaine de mentions d'autres réseaux régionaux. Ces réseaux d'échange sont parfois ciblés spécifiquement sur des administrations (DDE ou DDASS au travers de Club Habitat, Réseau d'Echange en Santé Environnement, Habitat-Santé), mais concernent le plus souvent à l'échelle départementale un éventail plus ouvert de partenaires.

De même, 36 réponses mentionnent un intérêt à participer à un **groupe de travail thématique** et 39 à des **journées d'échange** telles que le Pôle national en organise, le relais commençant d'être pris par des structures régionales (notamment par le Cete Méditerranée sur Paca, Languedoc-Roussillon et Corse) avec 39 mentions de participation à des réunions d'échange de pôles régionaux.

⁵ Centre Inter-régional de Formation Professionnelle (réseau DDE), Cellule Régionale de Formation Continue (réseau DDASS), Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Centre National de Formation des Personnels des collectivités Territoriales

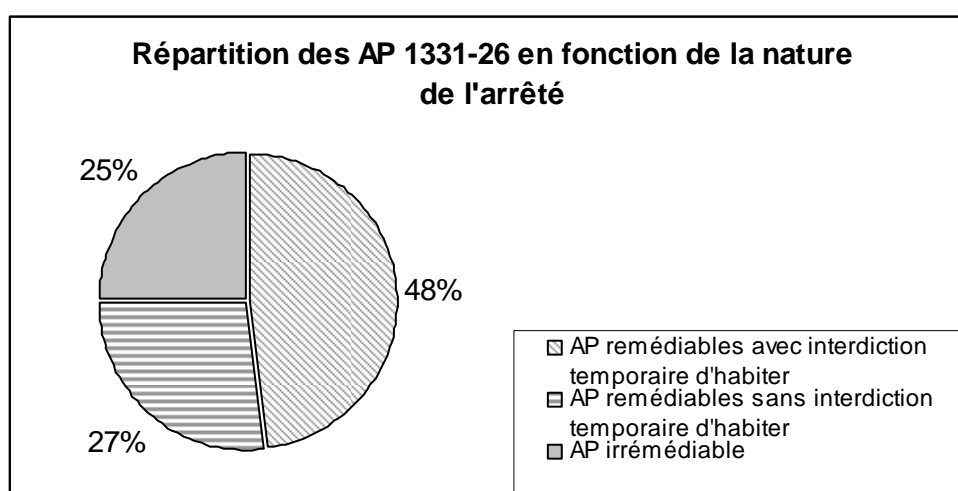
2.2 Mise en œuvre des procédures du code de la santé publique

Au total, 94 départements ont renseigné les items relatifs à la mise en œuvre des procédures du Code de la santé publique. Les départements de La Manche et des Bouches du Rhône n'ont pas répondu.

2.2.1 Procédures L 1331-26

Au total, **777 arrêtés préfectoraux (AP)** ont été pris dans 64 départements :

- **373 étaient des arrêtés remédiables avec interdiction temporaire d'habiter (48%) ;**
- **211 étaient des arrêtés remédiables sans interdiction temporaire d'habiter (27%) ;**
- **193 étaient des AP irrémédiables (25%);**
- **338 AP (43%) ont été publiés au fichier immobilier, dans 38 départements (pour 79 départements ayant répondu).**



L'analyse de la distribution **du nombre d'arrêtés pris par département** montre que :

- 9 départements ont pris 15 arrêtés ou plus, soit 65% du nombre total des arrêtés ;
- 8 départements ont pris entre 10 et 14 arrêtés ;
- 38 départements ont pris entre 2 et 9 arrêtés ;
- 9 départements ont pris 1 arrêté,
- 27 départements n'ont pris aucun arrêté ;
- 3 départements n'ont pas répondu.

A noter que dans 20 départements, une formation spécialisée insalubrité à été créée au sein du Coderst, et que cette formation était en projet dans quatre départements. L'existence de cette formation spécialisée n'est pas uniquement corrélée avec nombre d'arrêtés pris dans les départements, puisque seuls 11 de ces départements ont pris plus de 5 arrêtés.

Au total, les arrêtés d'insalubrité L 1331-26 ont concerné près de 2200 logements et 3200 personnes.

En 2007, **570 AP de main levée** ont été pris, dans 73 départements, dont 18% concernaient des **arrêtés irrémédiables**.

Le nombre d'arrêtés antérieurs à 2007 toujours en cours était de 6083 (pour 78 départements répondants), dont **3992 datant d'avant la loi SRU** (pour 46 départements ayant répondu).

Parmi les 64 départements ayant répondu à cette question, **quatre** ont déclaré que neuf opérations **de travaux d'office** (18, 33, 38, 95) ont été engagées en 2007.

Dans 50 départements, **100 procès verbaux pour non respect de l'interdiction d'habiter** ont été dressés, et au total, 158 affaires ont été transmises au procureur.

▪ Relogement et hébergement

Il y a eu 224 relogements définitifs, dont 32 assurés par le propriétaire (14%), et 54 relogements temporaires.

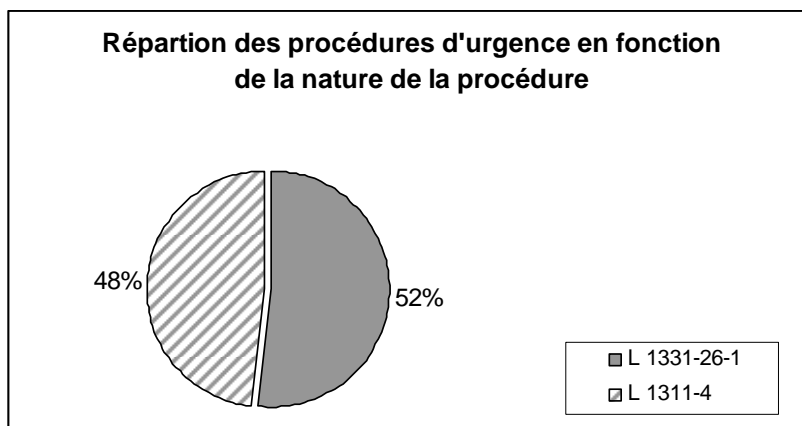
2.2.2 Procédure L 1331-26-1 – danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité

La procédure L 1331-26-1 a été utilisée 127 fois, dans 26 départements, dont 119 fois pour un danger électrique, gaz, CO ou chutes. Au total, 140 logements étaient concernés, hébergeant 250 personnes. Le nombre de procédures d'urgence représente donc 16 % des procédures menées au titre de l'article L. 1331-26 et 6 % des logements.

2.2.3 Procédures L 1311-4 - traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel

La procédure L 1311-4 a été utilisée 112 fois, dans 26 départements, et dans la majorité des situations (65%) en raison d'une accumulation de déchets dans le logement.

Au total, 243 procédures d'urgence L 1311-4 et L 1331-26-1 ont été menées, et les procédures L 1331-26-1 ont représenté 52% des procédures d'urgence.



2.2.4 Procédures L 1331-22 locaux inhabitables par nature

La procédure L1331-22 a été utilisée 254 fois, dans 48 départements :

- 18 départements ont pris 1 arrêté ;
- 25 départements ont pris entre 2 et 9 arrêtés ;
- 5 départements ont pris plus de 10 arrêtés (33, 64, 75, 93, 95).

2.2.5 Autres procédures

Procédure	Intitulé	Nombre	Nombre de départements
L 1331-23	Locaux surpeuplés	8	5
L 1331-24	Locaux dangereux par l'utilisation qui en est faite	9	1
L 1331-25	Périmètre insalubre	2	2

Au total, 1289 procédures ont été menées, portant sur un nombre total de logement estimé à 2500.

2.2.6 Recours et jugements

66 recours administratifs gracieux (dans 26 départements), soit 5.5 % du total des arrêtés, ont été adressés aux Préfets : 72% portaient sur des arrêtés L 1331-26, et 27% sur des arrêtés L 1331-22.

33 recours contentieux, soit 2.5% du total des arrêtés, ont été formés devant le tribunal administratif, dont 25 au titre de la procédure L 1331-26, dans 13 départements.

Les tribunaux administratifs ont rendu **39 jugements**, dont **28** portants sur des procédures **L 1331-26**. Parmi ces 39 jugements, **18 %** étaient **défavorables**.

2.2.7 Plaintes

Le nombre total de plaintes reçues, sans distinction de gravité des situations décrites, dans les Ddass et les SCHS, a été comptabilisé dans 83 départements et s'élevait à 18 200 : 8200 en Ddass et 10 000 en SCHS. Les Ddass ont transmis 4000 de ces plaintes aux mairies. Les services déclarent avoir traité sans recours à une procédure CSP près de 10 500 logements.

2.2.8 Détail de l'activité sur les communes dotées d'un SCHS

Il existe un ou plusieurs SCHS dans 75 départements, et au total 208 villes reçoivent la Dotation générale de décentralisation (DGD) destinée au financement d'un SCHS. Ces zones SCHS représentent 25% de la population française. Sur les 208 SCHS, les réponses reçues portent sur 175 SCHS, répartis dans 63 départements.

Dans 23 départements, 182 arrêtés ont été pris sur 50 zones SCHS au titre de la procédure L 1331-26, soit 23 % du nombre total d'arrêtés. Ainsi, aucun arrêté L 1331-26 n'a été pris sur 125 de ces communes, réparties dans 40 départements. Les procédures d'insalubrité sur les zones couvertes par un SCHS sont concentrées sur les départements du Nord, de la petite couronne parisienne (avec cependant de fortes disparités), et de la région Rhône-Alpes.

Le stock d'arrêtés antérieurs à 2007, et toujours en cours, est de **1385**, répartis dans 39 départements, **dont 1042 pris avant la loi SRU**, ce qui représente **22%** du nombre total d'arrêtés en cours.

Concernant les procédures d'urgence, **19 SCHS**, répartis dans sept départements, ont pris **32 arrêtés** L 1311-4, et **trois SCHS**, répartis dans trois départements, ont pris **sept arrêtés 1331-26-1**.

Concernant les plaintes, **10 000 plaintes** ont été reçues dans les **95 SCHS ayant répondu à cette question**, ce qui représente **55%** du nombre total de plaintes reçues par les Ddass et les SCHS.

Ces plaintes ont donné lieu au **traitement** de près de **6 600 logements**, sans recours à une procédure coercitive du Code de la santé publique.

Le niveau d'intervention des SCHS dans les procédures d'insalubrité est estimé au travers de différentes variables, ainsi :

- 103 SCHS effectuent des visites de logement ;
- 77 SCHS rédigent les rapports en vue de la présentation au Coderst, 31 proposent la rédaction de l'arrêté préfectoral, et 60 SCHS présentent leurs dossiers au Coderst ;
- 14 SCHS se chargent de l'inscription des arrêtés aux hypothèques, et 74 suivent l'application des arrêtés.
- 76 SCHS suivent la mise en œuvre des arrêtés.

2.2.3 Interprétation des résultats et évolutions depuis 2004

	2004	2005	2006		2007	
			Total département	SCHS	Total département	SCHS
Nombre d'arrêtés au titre du L 1331-26	639	660	592	206	777	182
Nombre total de logements concernés par une procédure L. 1331-26	1778	1750	1262	470	2200	500 (estimé)
Nombre d'arrêtés au titre du L. 1331-26-1	-	-	39	19	127	7
Nombre d'arrêtés de main levée	432	505	456	165	570	121
Nombre d'arrêtés au titre du L 1331-22 (ex L 1336-3)	91	119	169	62	254	62
Nombre d'arrêtés au titre du L 1311-4 (danger imminent)	195	202	189	53	112	32

En 2007, on note une forte augmentation du nombre total de logements frappés d'un arrêté préfectoral d'insalubrité : +50%. Le nombre total d'arrêtés pris en 2007 a progressé de 30% par rapport à 2006.

L'augmentation du nombre d'arrêtés de mainlevée (+20%) indique que le suivi de l'application des procédures est efficace. Les services ont eu une action marquée pour résorber le stock d'arrêtés antérieurs à la loi SRU, puisqu'il a diminué de 20%.

Concernant les procédures d'urgence, le recours à la procédure L 1331-26-1 s'est amplifié (+220%), indiquant une appropriation par les services de cette procédure, créée par l'ordonnance du 15 décembre 2005, et sa pertinence pour traiter l'urgence, en préalable à un traitement plus global de la situation d'insalubrité. En effet, dans le même temps, le nombre de procédures L 1311-4 a diminué de 40% entre 2006 et 2007.

Le nombre de procédures L 1331-22 a également progressé, puisque 254 locaux par nature impropres à l'habitation ont été frappés d'un arrêté.

Le nombre total d'affaires transmises aux procureurs, sous forme de procès verbal ou de signalement, a été multiplié par 4 par rapport à 2006, passant de 30 à 158. Suite à la circulaire du 4 octobre 2007, visant notamment à mobiliser les parquets sur la lutte contre l'habitat indigne, de

nombreux services ont pris contact avec le magistrat référent habitat indigne de leur département, et les résultats de l'enquête montrent cette tendance significative à coordonner le traitement administratif et judiciaire des situations d'insalubrité.

Le renforcement de l'activité des services est principalement marqué dans les départements qui ont déjà une intervention soutenue en matière de lutte contre l'habitat insalubre. En effet, dans 27 départements (28 en 2006), aucun arrêté préfectoral L 1331-26 n'a été pris. Dans 15 départements, aucune procédure au titre du Code de la santé publique n'a été prise en 2007. Cependant, pour les SCHS répondants, le nombre de zones SCHS où un arrêté L 1331-26 a été pris est passé de 33 en 2006, à 23 en 2007. De la même manière, le nombre total d'arrêtés pris sur des zones SCHS a diminué de 10%.

Outre l'activité liée à la mise en œuvre de procédures coercitives, les 18 000 plaintes et signalements reçus par les services des Ddass et SCHS renseignent sur le niveau d'activité des services en dehors de la mise en œuvre des procédures coercitives, même si le niveau de traitement de la situation (du simple courrier de rappel de la réglementation à la réalisation de travaux) est difficile à évaluer par le biais de cette enquête. En effet, à leur réception, les signalements font l'objet d'une évaluation, conduisant à l'orienter vers un traitement au titre du Règlement sanitaire départemental par la mairie et/ou directement vers une visite sur place, en fonction de la nature des désordres signalés.

A ces chiffres concernant l'identification de l'insalubrité, il conviendrait de rajouter ceux identifiant le péril ; en attendant la mise en place des observatoires du logement indigne qui les prendront en compte (art.60 de la loi ENL), leur connaissance en est beaucoup plus imprécise (s'agissant d'une police du maire, il n'y a pas actuellement de recollement des arrêtés pris, la seule connaissance systématique relève du contrôle de légalité). De plus, ces arrêtés peuvent concerner du bâti sous toutes ses formes et ne se limitent pas à l'habitat.

Néanmoins, 409 arrêtés de péril (167 imminents et 242 non-imminents) ont été pris dans 38 départements, les plus « actifs » (10 arrêtés et plus) étant les départements de la région Nord-Pas-de-Calais, de la région Ile de France, et des départements de la Somme, de l'Aisne, du Rhône, du Var, du Puy de Dôme et du Tarn.

Conclusion

Globalement, les actions de lutte contre l'habitat indigne se développent avec toutefois des disparités territoriales.

Au niveau des départements, les coopérations interservices se mettent en place, intégrant de plus en plus fréquemment des partenaires tels que les Caf, les MSA ou les Adil. Néanmoins, la majorité des départements ne dispose pas de pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne formalisé. Des coordinations avec les magistrats référents ont été initiées, permettant un traitement judiciaire des situations les plus dures.

Ces organisations constituent des bases de travail structurantes pour porter la politique de lutte contre l'habitat indigne et impulser, avec les collectivités territoriales, la mise en œuvre de dispositifs opérationnels, lesquels sont en progression, de même que le nombre de logements traités ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral a significativement augmenté. Pour autant, dans environ 50% des départements, l'action coercitive est encore timide voire inexistante. De même, l'implication des Services communaux d'hygiène et de santé est très inégale, puisque 10% d'entre eux mettent en œuvre des procédures du Code de la santé publique. Malgré une action marquée des services pour assurer le suivi des arrêtés, le stock d'arrêtés préfectoraux toujours en vigueur demeure important.

Le suivi des plaintes ne donnant pas lieu à une procédure d'insalubrité doit être également mieux organisé afin de s'assurer qu'il aboutit vraiment à une résolution des situations de défaut d'hygiène de l'habitat.

Ainsi, les résultats de l'enquête permettent de dégager des actions prioritaires à mener au niveau départemental : structurer et coordonner l'action des pôles de compétence en s'appuyant sur le référent départemental « lutte contre l'habitat indigne », assurer une montée en compétences des différents services, et notamment des SCHS, par la formation des agents, organiser un repérage actif de l'habitat indigne, suivre l'application des arrêtés préfectoraux.

ANNEXE 3

La situation du mal logement en France et les
conséquences sanitaires

Le mal logement en France et ses conséquences

La situation

Le rapport annuel 2010 de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement, évalue à 3,5 millions, le nombre de personnes non ou mal logées en France. Ce chiffre représente environ 5,4% de la population française au 1^{er} janvier 2010 (cf. annexe 3). Ce constat a conduit les autorités à mettre en place un important dispositif réglementaire et opérationnel.

PERSONNES NON OU TRÈS MAL LOGÉES	
Sans-domicile-fixe	100 000
Personnes privées de domicile personnel	509 140
dont résidence principale en chambre d'hôtel	50 000
dont habitat de fortune : cabane, construction provisoire...	41 400
dont personnes vivant à l'année en camping ou en mobil home...	100 000
dont personnes hébergées chez des tiers faute d'autres solutions qui vivent dans des conditions de logement très difficiles	150 000
dont personnes en structures d'hébergement et d'insertion : CHR, CADA, places en hôtel pour demandeurs d'asile, accueil d'urgence (hors CHU), résidences sociales, ALT	167 740
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles : logements inconfortables, de mauvaise qualité et logements en surpeuplement accentué	2 044 000
Personnes en situation d'occupation précaire :	860 050
dont locataires ou sous-locataires d'un meublé	640 300
dont personnes occupant un logement sans droit ni titre suite à une décision de justice prononçant l'expulsion (87 900 ménages)	≈ 219 750
NOMBRE TOTAL DE PERSONNES CONNAISSANT UNE PROBLÉMATIQUE FORTE DE MAL-LOGEMENT	3 513 190

Tableau 1 : Le mal logement France (rapport annuel 2010 de l'Abbé Pierre)

Parmi ces situations de mal logement, 2 044 000 personnes vivent dans des conditions de logements très difficiles. Parmi ceux-ci, l'INSEE recense, en métropole, 350 000 logements (cf. tableau 2) manquant encore du confort de base (eau courante, installation sanitaire et cabinet d'aisance) (Rapport de l'INSEE juillet 2008, Les logements en 2006, Bénédicte Castéran, Layla Ricroch, division logement, INSEE). Ces logements sont habités pour moitié par des propriétaires occupants, seuls, retraités et vivant en zone rurale. L'autre moitié concerne des ménages modestes aux situations diverses : un tiers d'entre eux sont propriétaires et un quart sont locataires ou sous locataires.

<i>Elément d'inconfort</i>	<i>Milliers</i>	<i>%</i>
Sans confort sanitaire : absence d'un des éléments (eau courante, installation sanitaire, WC intérieurs)	353	1,3
Immeuble insalubre ou menaçant ruine	273	1,0
Aucune installation pour faire la cuisine	108	0,4
Aucun moyen de chauffage ou moyens sommaires	1580	6,0
Electricité déficiente (pas de mise à la terre, fils non protégés, installation non encastrées)	1030	3,9
Signes d'humidité sur certains murs	5327	20,4
Infiltrations d'eau ou inondations provenant d'une fuite d'eau dans la plomberie	654	2,5

Tableau 2 : Situation d'inconfort parmi les résidences principales en France métropolitaine (données INSEE enquêtes logements de 2006)

Mais les manquements à la décence ne se limitent pas à ces problèmes. Aujourd'hui 1.6 millions de logements principaux (6%) ne possèdent pas de chauffage ou possèdent des moyens sommaires de chauffage. Cette situation touche huit fois dix, des logements individuels et sept fois sur dix des habitations occupées par des propriétaires occupants. Au total ce sont 3,4 millions de ménages qui sont touchés par la précarité énergétique (Rapport annuel 2010 sur Etat du mal-logement en France Fondation Abbé Pierre).

Cette étude fait également apparaître de gros problèmes d'humidité (fuite, infiltration, absence de ventilation...) qui concernent 6 millions de logements (23%). A cela s'ajoute des manquements graves à la sécurité (installation électrique dangereuse) qui touchent 1 million de logements (0,4%) et dans la grande majorité, il s'agit de logements occupés par des locataires. Le manquement à la salubrité concerne quant à lui 1% des résidences principales en France (immeuble menaçant ruine, insalubre).

Enfin 2,4 millions de ménages vivent dans des situations de surpeuplement. Cette situation est fortement liée à l'âge des ménages et au type de logement occupé (cf. tableau 3). En effet 21% des ménages en situation de suroccupation, sont des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans. Elle concerne presque un sixième (15,8%) des logements collectifs, contre 4 % des logements individuels.

	%
Type d'habitat :	
Individuel	3,6
Collectif	15,8
Age de la personne de référence :	
18-29 ans	21,0
30-39ans	14,8
40-49 ans	12,1
50-64 ans	4,9
65 ans et plus	2,2
Ensemble	9

Tableau 3 : Ménages en situation de surpeuplement selon le type d'habitat et l'âge de la personne de référence (données INSEE enquêtes logements de 2006)

La pénurie de logements, le montant des loyers et charges en constante augmentation (d'autant plus que les logements précaires sont mal isolés thermiquement et présentent souvent des fuites d'eau), font que les ménages les plus modestes rencontrent des difficultés à accéder au logement et à s'y maintenir. Ainsi ces populations plus fragiles ont plus de risque de subir les conséquences sanitaires inhérentes à cette situation.

Les conséquences sanitaires

L'impact du mal-logement sur la santé des occupants, au sens du complet état de bien-être, physique, mental et social, apparaît évident, même si les responsables publics ou les

scientifiques n'ont pas encore engagé les travaux permettant de quantifier l'impact et le coût du mal-logement sur la santé. D'importants efforts de recherches restent à faire pour étudier de manière plus approfondie cette relation. Ainsi il est difficile de lister l'ensemble des conséquences sanitaires liées à l'occupation d'un logement malsain, d'autant plus que les pathologies développées sont plurifactorielles. Ce paragraphe se propose de présenter des exemples d'atteintes à la santé.

Une pathologie très représentative des inégalités environnementales de santé est le saturnisme infantile. La principale source de contamination est l'ingestion de peintures au plomb. Pourtant interdites à la fin des années 1940, ces peintures sont fréquemment retrouvées dans de vieux immeubles (construits avant 1948), mal entretenus et dégradés où ces peintures sont accessibles.

Même si elles ne sont pas spécifiques de l'exposition à un logement indigne, les pathologies respiratoires et dermatologiques (champignons...) sont des affections pouvant être liées à l'habitat (problèmes de chauffage, de ventilation et de locaux humides). Ainsi 7% des enfants et 10,6% des adolescents seraient sujets à de l'asthme en relation avec leur habitat

Outre ces conséquences, l'absence de chauffage peut être dramatique voire mortelle. En effet le recours à un chauffage de fortune dans des locaux énergiquement précaires et mal ventilés, est fréquent et expose ses occupants à un risque d'intoxication au monoxyde de carbone : 100 à 200 décès seraient imputables à cette situation chaque année.

L'habitat indigne présente aussi des risques pour la sécurité de l'occupant. L'installation électrique étant souvent déficiente, l'occupant est exposé à un risque d'électrocution ; ce risque est accentué par la présence d'humidité. A cela s'ajoute les risques liés aux problèmes de stabilité des équipements (chute de pierre, stabilité des plancher, garde-corps...). Ainsi se sont 9000 décès qui sont recensés chaque année en France du fait des accidents domestiques dans ou aux abords de l'habitation.

La forte promiscuité liée au surpeuplement qui, d'une part favorise la transmission des maladies infectieuses, a d'autre-part un fort impact psychologique. Le fait que ce type de logement soit très souvent mal insonorisés accentue le mal-être. Cette situation favorise le dénigrement de soi, l'irritabilité, la dépression et conduit à une dé-sociabilisation. Pour l'enfant, de telles conditions de vie ont une incidence sur la réussite scolaire (perturbation du sommeil, difficulté de concentration...).

ANNEXE 4

Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4-26 du 8 novembre
2002 relative aux opérations programmées
d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt
général

La Défense, le 8 novembre 2002

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'habitat et de la Construction

À Mesdames et Messieurs les destinataires
désignés ci-dessous

ministère
de l'Équipement
des Transports
du Logement
du Tourisme
et de la Mer



direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service du
Développement Urbain
et de l'Habitat
sous-direction
des Interventions
Urbaines
et de l'Habitat
bureau
des Interventions Urbaines
pour l'Habitat privé

Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général

Plus de vingt cinq ans de politique de réhabilitation urbaine menée, en particulier, grâce aux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), ont montré l'efficacité des dispositifs mis en place et la pertinence du partenariat collectivités territoriales-Etat-Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), pour déclencher chez les acteurs privés des dynamiques de réinvestissement. L'amélioration des conditions d'habitat de nos concitoyens, telle qu'analysée par les travaux de l'INSEE et celle du cadre de vie en témoigne largement, et ces transformations sont visibles tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Au delà des résultats globaux incontestables, subsistent des poches de pauvreté et des situations d'urgence urbaine et sociale : ce sont les villes des régions confrontées à de difficiles mutations économiques qui connaissent les plus graves phénomènes de dévalorisation et de pauvreté ; ce sont des régions rurales appauvries, en mutation, où la population connaît de très difficiles conditions de vie.

Ces situations, touchant souvent les populations les plus fragiles qui se retrouvent dans les quartiers d'habitat privé les plus dégradés, y compris dans des zones prospères, justifient un effort accru de la collectivité nationale. Persistent en effet, et sur tout le territoire, des enjeux prégnants de santé publique - logements insalubres, risques d'intoxication par le plomb - et de lutte contre les exclusions par le logement - copropriétés en difficulté, immeubles menaçant ruine, voire, logements précaires -.

Le recensement de 1999 laissait ainsi encore apparaître un parc total de résidences principales inconfortables de près de 4 300 000 logements, n'ayant pas tous les éléments de confort au sens de l'INSEE, parmi lesquels 1 100 000 environ, ne disposaient pas encore, à la fois, d'eau, de WC et d'installations sanitaires intérieures.

L'effort de la collectivité nationale doit donc s'organiser pour traiter les situations les plus difficiles, sur le plan urbain, comme sur le plan social, grâce à un partenariat renforcé - collectivités territoriales - Etat - ANAH - par la définition de priorités et d'objectifs ciblés et par la mise en place d'outils adéquats, qui ne peuvent relever d'un simple système incitatif d'aides à l'amélioration du parc privé.

La mise en œuvre de ces orientations s'appuyant pleinement sur une Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat aux compétences élargies au parc des propriétaires occupants et au champ d'action repositionné au service des politiques sociales et de santé publique.



Parallèlement, la définition de politiques urbaines plus ambitieuses articulant à différentes échelles géographiques, planification, urbanisme opérationnel, habitat, déplacements et développement économique, est une nécessité largement reconnue, dont la mise en œuvre s'appuie sur un cadre juridique rénové.

Ainsi, les actions opérationnelles d'amélioration de l'habitat mises en place dans le cadre de l'OPAH ont pleinement vocation à s'inscrire dans un projet de territoire, tel qu'il peut être exprimé dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, secteurs sauvegardés...) et doivent contribuer à une meilleure articulation entre les outils de planification urbaine et les outils opérationnels. En effet, l'absence de coordination des OPAH avec les préoccupations d'urbanisme a pu parfois, par le passé, affecter leur cohérence et laisser çà et là, quelques territoires non traités, tels les délaissés d'OPAH.

De ce point de vue, engager la présente réforme des OPAH alors que de nombreuses collectivités territoriales s'engagent dans des réflexions sur de nouveaux projets de territoire, constitue une opportunité.

Volet habitat d'un projet de territoire, les OPAH doivent réaffirmer leur lien avec le Programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe. En effet, celui-ci fixe à moyen terme les objectifs et les moyens pour répondre aux besoins en logements et assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les OPAH, par le développement de l'offre locative privée conventionnée qu'elles favorisent, contribuent à la complémentarité entre les parcs de logements privés et publics, et constituent en effet un véritable atout pour une meilleure répartition des logements sociaux.

Les objectifs ambitieux assignés aux OPAH dans le cadre de politiques urbaines rénovées, conduisent à rappeler la place et le rôle des OPAH et, si nécessaire, à les resituer, en tant que dispositif opérationnel au service d'un projet social et urbain partagé.

Parallèlement, la prise en compte, par les collectivités territoriales ou l'Etat, de problématiques transversales d'habitat, techniques ou sociales, indépendamment de toute logique de projet doit être facilitée. C'est pourquoi, dans cette optique, la présente circulaire redéfinit le champ d'application et les conditions de mobilisation du Programme d'intérêt général (PIG), au sens du Code de la construction et de l'habitation.



L'OPAH doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution de quartiers existants, en zones rurales, urbaines ou péri-urbaines, confrontés à des difficultés de fonctionnement, dont la définition et l'objet sont précisés par l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : réhabilitation du cadre immobilier bâti, amélioration de l'offre de logements, notamment locatifs, maintien et développement des services de voisinage, dans le respect des équilibres sociaux et des droits des occupants.

Elle doit avoir pour objectif l'amélioration significative des conditions de vie de quartiers (ou de zones identifiées) et la revalorisation de ceux-ci, grâce à une dynamique de réhabilitation, conditionnée par des actions parallèles des collectivités territoriales en matière d'aménagement urbain, d'équipements publics, d'offre de services sur un territoire déterminé. Ainsi, globalement, l'OPAH constitue en soi une étape clé pour le devenir des villes et des bourgs à travers le traitement coordonné des problématiques urbaines et d'habitat.

Le projet se concrétise par un programme d'action formalisé dans une convention d'une durée de 5 ans maximum, qui précise les engagements de la collectivité territoriale compétente, de l'Etat et de l'ANAH.

L'OPAH ne constitue pas, à ce titre, une opération d'aménagement foncier au sens du code de l'urbanisme.

L'OPAH ne peut non plus se réduire, en tout état de cause, à un seul outil économique de distribution de subventions aux propriétaires privés, sans engagements ni contreparties urbaines et sociales.



L'OPAH répond avant tout à un projet local, porté par la collectivité territoriale concernée, que l'Etat soutient au titre des enjeux de solidarité nationale et de lutte contre l'exclusion par le logement, dont il est porteur. C'est cette double ambition qui fonde le partenariat autour du projet d'OPAH. Ces enjeux justifient pleinement qu'en tant que de besoin, des OPAH soient engagées dans le cadre des contractualisations spécifiques à la politique de la ville : Contrats de ville – Opérations de renouvellement urbain ou Grands projets de ville.

Sur le plan urbain, l'OPAH doit être l'occasion pour la collectivité territoriale de définir et mettre en œuvre des actions d'intervention urbaine qui peuvent consister non seulement en des aménagements d'espaces publics, mais éventuellement en des opérations plus complexes, tels les curetages d'îlots... Sur le plan social, l'OPAH, à travers le conventionnement de logements privés contribue au développement de la diversité de l'habitat ; dans cet esprit, l'intervention de bailleurs sociaux comme partenaire de l'OPAH, notamment dans le cadre de la procédure d'acquisition-amélioration, ou comme prestataires de services, devra être recherchée.

Les OPAH doivent en conséquence être ciblées sur des territoires à enjeux, circonscrits avec assez de pertinence pour que leur périmètre ait un caractère opérationnel : l'ensemble du territoire d'un département n'est pas, par exemple à l'échelle pertinente d'une OPAH. Des travaux d'évaluation ont montré qu'au-delà d'un périmètre de l'ordre de mille cinq cent logements et d'une programmation de 150 à 200 logements à réhabiliter par an, l'opération perdait son efficacité. Une OPAH multisites dans un cadre intercommunal peut néanmoins s'envisager si chacun de ses lieux d'application est bien défini à l'échelle opérationnelle idoine (Cf. supra).

L'impératif d'efficacité qui s'impose pour que le projet qui sous-tend l'OPAH soit mené à terme doit vous conduire en conséquence à mettre l'accent, plus que sur le nombre d'OPAH nouvelles engagées chaque année, sur la capacité effective de ces OPAH, à permettre une amélioration significative des conditions de vie d'un quartier, ou d'un territoire délimité, s'appuyant sur un dispositif de pilotage adéquat.

L'engagement dans une telle démarche suppose, bien entendu, un diagnostic préalable approfondi et partagé, à l'issue d'un travail commun, entre les collectivités territoriales et les autres partenaires locaux, l'Etat et l'ANAH.

Ce diagnostic est d'autant plus nécessaire qu'il est fréquent qu'un territoire ait fait l'objet, par le passé, de plusieurs actions d'aménagement, et notamment d'OPAH. Il devra donc prendre en compte les éléments de bilan des actions précédemment engagées sur le territoire, afin que les objectifs et les dispositifs étudiés soient pertinents. Le diagnostic préalable au choix d'engager une OPAH est à distinguer de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH à proprement parler, tant en terme de finalités que de modalités de financement.

Le diagnostic portera aussi bien sur la consistance du territoire à traiter, son périmètre, la nature des problèmes rencontrés, etc., que sur le type de réponse qu'il convient de lui apporter, la diversité des situations exigeant des réponses plus diversifiées que par le passé.



Parallèlement aux exigences accrues pour les OPAH de droit commun de la part des collectivités territoriales et de leurs partenaires Etat et ANAH, il est en effet apparu nécessaire - et c'est la principale novation de la présente circulaire -, pour mieux répondre aux problèmes propres à certaines situations urbaines ou rurales, de renforcer cette OPAH de droit commun, dans les territoires relevant du renouvellement urbain ou de la revitalisation rurale, en leur ouvrant le bénéfice d'aides majorées de l'Etat d'une part, de l'ANAH d'autre part.

L'OPAH de renouvellement urbain, dont les caractéristiques sont précisées en annexe II, permet de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. Ces dispositifs font, notamment, appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non...), en appui du projet urbain et social volontariste.

Cette OPAH bénéficie de subventions fortement majorées de l'Etat pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération. L'ANAH y apporte un financement amélioré en faveur des travaux entrepris par les propriétaires occupants.

L'OPAH de revitalisation rurale, dont les spécifications sont décrites en annexe III permet de traiter spécifiquement, dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux, (hors péri-urbain ou zones touristiques) confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation, marqués, notamment, par des déséquilibres démographiques, le niveau de revenus, des conditions d'habitat inadaptées aux besoins, et à des conditions de vie difficiles, analysés grâce à des indicateurs objectifs. Elle constitue le volet habitat et cadre de vie d'un projet de développement local intercommunal formalisé, notamment, dans le cadre d'un contrat de pays ou d'un Parc naturel régional (PNR).

Cette OPAH fait également l'objet de financements améliorés de l'ANAH au titre des travaux entrepris par les propriétaires occupants.



A contrario, dès lors que l'intervention projetée sur une zone donnée, généralement vaste – grande agglomération, bassin d'habitat étendu, voire département - relève, en dehors de tout projet de territoire, d'une problématique particulière à traiter, à caractère social ou technique, telle que par exemple, le logement des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées ou handicapées, la résorption du nombre de logements vacants, l'augmentation de l'offre de logements à vocation sociale ou la lutte contre l'insalubrité diffuse, l'OPAH n'est pas un outil adéquat, et doit lui être préférée la procédure du Programme d'intérêt général (PIG), prévue par l'article R.353-34 du CCH. Ses caractéristiques sont décrites à l'annexe IV (pour mémoire : le programme d'intérêt général est à distinguer du projet d'intérêt général, également appelé PIG, prévu par le Code de l'urbanisme.

Le PIG, dont l'initiative est désormais ouverte aux collectivités territoriales, constitue un outil partenarial alternatif à l'OPAH. L'instauration du PIG sera alors précédée d'un protocole d'accord avec une collectivité territoriale (département, communes, groupement de communes...) qui précisera l'engagement des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée.

Selon les problématiques concernées et le contexte local, ces PIG pourront ouvrir droit, à votre initiative, à une contribution financière de l'Etat à l'ingénierie nécessaire, par exemple dans le cadre du PDALPD, s'il s'agit d'accompagner des populations fragiles ou pour lutter contre l'insalubrité. D'autres partenaires publics pourront être invités à contribuer, selon les cas, à cette ingénierie technique ou sociale.

Par ailleurs, les « OPAH-copropriété », qui concernent spécifiquement les ensembles immobiliers placés sous le régime de la copropriété, et non des territoires de projet ne sont pas traitées par la présente circulaire. Ces dernières font l'objet d'une circulaire ad hoc, relative au traitement des copropriétés en difficulté, qui vous sera prochainement adressée.



Vous disposez ainsi désormais à travers la présente circulaire, qui abroge l'ensemble des circulaires précédentes relatives aux OPAH, de quatre outils bien identifiés, dont la doctrine d'emploi est pour chacun d'eux détaillée en annexe.

Je vous demande d'assurer la mise en œuvre de ces nouveaux dispositifs, aptes à répondre aux difficultés urbaines et sociales rencontrées par nombre de collectivités territoriales pour qui traiter ces difficultés constitue une priorité absolue et d'assurer la coordination des services placés sous votre autorité pour répondre aux objectifs précisés ci-dessus.

Vous me rendrez également compte des éventuelles difficultés de mise en œuvre de ces textes, sous le présent timbre.

ANNEXES

Annexe I – relative aux OPAH de droit commun - données communes

Annexe II – relative aux OPAH de renouvellement urbain

Annexe III - relative aux OPAH de revitalisation rurale

Annexe IV - relative au Programme d'intérêt général (PIG)

Tableau financier

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

signé

François DELARUE

ANNEXE. I

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE DROIT COMMUN Données communes applicables à toutes les OPAH

Définition

L'OPAH, telle que définie dans la circulaire ci-dessus, concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'ANAH, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat, s'il existe, et du Plan local d'urbanisme (ou du POS).

L'OPAH de droit commun se caractérise par :

- la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements ;
- le développement d'une offre locative à vocation sociale, tant dans le parc privé que dans le parc public ;
- l'engagement par la collectivité territoriale d'investissements publics, concernant, notamment les espaces publics, les équipements et les services, l'amélioration de l'environnement urbain.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

L'identification des territoires confrontés à des difficultés justifiant le recours à l'OPAH peut résulter des données du programme local de l'habitat (PLH), de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), de projets de développement local (chartes de pays, de PNR, ...), mais aussi des bilans d'opérations engagées préalablement.

L'OPAH doit s'articuler pleinement avec les documents d'urbanisme, notamment avec le PLU et son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dont elle peut être une déclinaison opérationnelle. L'OPAH doit, également, s'articuler, le cas échéant, avec les divers documents relatifs à la protection et à la mise en valeur du patrimoine, la prévention des différents risques (zones inondables, de bruit, etc.).

Des diagnostics préalables pilotés par la collectivité territoriale (partagés avec les services de l'Etat et les autres acteurs locaux) doivent être effectués avant la décision d'engager l'OPAH. La qualité de ces diagnostics conditionne largement la réussite future des OPAH.

Ces diagnostics¹ doivent mettre en évidence les dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que les atouts existant dans la zone d'étude.

¹ Ces diagnostics préalables doivent notamment mettre en évidence :

- les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement, notamment par rapport à la ville ou l'agglomération, la vacance des logements ;
- les caractéristiques générales du peuplement, les besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, jeunes travailleurs, jeunes ménages, saisonniers...) en articulation avec le PDALPD et le PLH, s'il existe, ou les besoins d'accueil de nouvelles populations ;
- une appréciation de l'état général des logements, quel que soit leur statut, niveau de confort, logements indignes lorsqu'ils existent, adaptation à la demande, situations de copropriétés dégradées ;
- la nature et l'état des équipements et services publics, des réseaux techniques ;

Tous les éléments locaux spécifiques, de nature à orienter les études pré-opérationnelles de l'OPAH vers des dispositifs adaptés à la situation à traiter (thématiques particulières ou OPAH à caractéristiques particulières) doivent être mis en lumière. Le bilan quantitatif et qualitatif des actions précédemment engagées sur le territoire, notamment des OPAH ou actions d'aménagement précédentes, doit expressément figurer dans ce diagnostic.

Les conclusions de cette phase préalable permettront à la collectivité territoriale et à ses partenaires d'établir les axes majeurs du projet, d'identifier les actions spécifiques nécessaires, de proposer, en conséquence, le périmètre de l'opération et le dispositif opérationnel le plus approprié à mettre en place, dans le cadre général de l'OPAH. Elles permettront d'élaborer le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée au titre du chapitre 65-48/50 « Aide à la préparation et à la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat » du budget du Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. Cette ligne permet de subventionner, notamment la réalisation d'études portant sur les domaines de l'habitat et du renouvellement urbain (Cf. circulaire n° 2001-78 du 16 novembre 2001 relative à l'orientation et à la programmation des crédits d'études locales dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction en 2002 et du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999).

2) Conditions de mise en place de l'OPAH

La durée de l'OPAH est portée à 5 ans maximum, durée non prorogable.

L'opération sera engagée de façon calendaire (de date à date) et ouvrira droit aux aides de l'ANAH pendant la totalité de sa durée (Cf. supra).

Un dispositif de pilotage

Il est important que la conduite d'une OPAH s'effectue sous l'autorité d'un comité de pilotage qui assure la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les principaux partenaires du projet sous l'impulsion de la collectivité territoriale. Les services de l'Etat principalement concernés doivent y participer, et d'autres partenaires peuvent utilement y être représentés, tels que les organismes d'HLM, les caisses d'allocations familiales (CAF), les chambres consulaires..., selon les enjeux en présence.

Il est utile que ce comité de pilotage soit constitué le plus tôt possible et avant la signature de la convention. Il peut être complété par un comité à caractère technique.

La concertation et l'information du public

La convention d'OPAH, doit être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois avant signature, sans être formellement soumise à l'obligation de concertation au sens de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme (CU).

Sur le plan politique, compte tenu des enjeux de l'OPAH, il est vivement conseillé d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus afin de faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations. La sensibilisation des commerçants et artisans peut également s'avérer très utile, d'une part comme vecteur de communication pour l'OPAH, et d'autre part, pour l'obtention de leur vote des travaux dans les copropriétés accueillant du commerce ou de l'activité. Parallèlement, certains travaux, ou opérations envisagés dans le cadre de l'OPAH peuvent devoir être soumis à concertation selon les règles de droit commun. Enfin, si l'OPAH nécessite ou est menée parallèlement à une modification du PLU sur le même secteur, la concertation devra être engagée sur l'ensemble des deux projets.

Les études pré-opérationnelles.

-
- une appréciation du dynamisme économique : activités, commerces, artisanat ;
 - l'analyse des potentialités foncières du territoire.

Ces études pré-opérationnelles reposent sur les éléments du diagnostic préalable. Elles doivent permettre de préciser le contenu de l'OPAH², ses objectifs spécifiques, quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires : collectivité territoriale, Etat, ANAH et le cas échéant les organismes HLM.

Ces études doivent associer sous l'impulsion de la collectivité territoriale en tant que de besoin l'ensemble des acteurs concernés, publics et privés, notamment les services sanitaires et sociaux lorsque l'OPAH traite d'habitat indigne (DDASS, SCHS, services sociaux du département, CAF...), les services et organismes chargés de l'architecture et du patrimoine (Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)), les chambres consulaires, les associations, les commerçants et artisans...

La convention d'OPAH

Compte tenu de son caractère partenarial, le projet de convention d'OPAH doit être précisément négocié avec les partenaires, notamment financiers, dès avant la délibération du conseil municipal (ou du conseil de l'EPCI compétent) et avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CAH), afin d'éviter des modifications ultérieures et une nouvelle délibération de la collectivité territoriale compétente.

La convention d'OPAH est signée entre une commune ou un EPCI ayant compétence en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. Les autres structures (syndicat mixte n'ayant pas compétence en matière d'habitat, ou une association de communes) peuvent être associés ou cosigner la convention, de même que d'autres partenaires publics, (autres collectivités territoriales, autres agences publiques et organismes HLM).

La convention d'OPAH est la formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminé sur le périmètre retenu à l'issue des études pré-opérationnelles : elle constitue le cadre de travail de l'action publique, qui engage les différents partenaires.

La convention doit préciser les objectifs globaux et annuels, tant sur le plan qualitatif que quantitatif que se fixent les partenaires, le plan d'actions permettant d'atteindre ces objectifs, les engagements réciproques de chaque partenaire, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, les missions précises de l'opérateur ainsi que les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée.

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Toute OPAH doit expressément prévoir un dispositif de suivi et d'évaluation des opérations, qui ne doit pas être réduit à un bilan quantitatif *ex post*. Le dispositif d'évaluation devrait être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines

² Ces études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité. A cette fin, elles doivent apporter toutes les informations pertinentes dans les domaines spécifiques du territoire étudié, et notamment :

- un descriptif de l'état général du bâti et des espaces libres et des statuts juridiques de propriété ;
- une analyse du parc de logement : répartition par taille, typologies, statuts d'occupation, niveaux de loyers, valeurs et nature des mutations immobilières, vacance... ;
- en tant que de besoin, un repérage des logements indignes à traiter en priorité (insalubrité, ruines, meublés, habitat précaire...) et des copropriétés dégradées ;
- une analyse sociale de la situation des résidents (ressources, loyers perçus, facultés contributives)... ;
- une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, des logements ou bâtiments vacants à remettre sur le marché, des curetages et démolitions à étudier ;
- la programmation des aides au logement – aides à l'amélioration de l'habitat privé, sortie d'insalubrité, construction ou acquisition amélioration de logements locatifs sociaux, autres formes d'hébergement, traitement des copropriétés ;
- un état du fonctionnement urbain en matière de déplacements (circulation, stationnement, dessertes par les transports collectifs...);
- une identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux ;
- une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité ;
- un repérage des services locaux, associations, autres acteurs privés ou publics, comme intervenants potentiels dans l'opération ou éléments de dynamique locale ;
- toutes données ou problèmes spécifiques au quartier...

actions et de modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire. Dans cet objectif, les principales avancées, mais aussi les freins, voire les points de blocage doivent particulièrement être étudiés.

Les principaux objectifs correspondant aux différents volets affichés dans l'OPAH doivent être évalués et une attention particulière sera portée aux effets sociaux des actions engagées ou aidées³. Doivent également être évalués les effets de l'OPAH sur le marché foncier et immobilier⁴, et enfin la qualité technique et architecturale des opérations de réhabilitation, gage de leur pérennité et de leur dimension de « développement durable ».

L'opérateur de l'OPAH est tenu de fournir à l'instance d'évaluation les données en sa possession, issues de sa mission.

Au terme de l'OPAH, une évaluation complète doit obligatoirement être produite. Ce bilan, doit explicitement permettre d'apprécier dans quelle mesure les objectifs initiaux quantitatifs et qualitatifs ont été atteints, l'efficacité des actions mises en œuvre, d'identifier les situations non traitées, les causes et les points de blocage rencontrés ainsi que le respect des engagements de chaque partenaire.

3) Contenu de l'OPAH

En tant qu'opération d'ensemble, l'OPAH doit comprendre un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, et pourrait prévoir tout ou partie des actions suivantes sur différents volets, en cohérence avec le diagnostic effectué et les objectifs affichés.

Un volet urbain

Celui-ci peut se décliner, notamment :

- en prenant en compte le règlement d'urbanisme ou les servitudes particulières applicables au regard des situations à traiter et le cas échéant leur modification (PLU de détail sur la zone concernée, modification du PLU dans un périmètre du L.123-2 du CU) par des actions publiques et des aménagements urbains : réaménagements ou création d'espaces publics ;
- par des aménagements liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par les transports collectifs... ;
- par le traitement de nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes...).

Un volet immobilier

Pour offrir de meilleures conditions d'habitat et accroître l'offre de logements sociaux en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le PLH, ce volet peut se décliner, notamment par :

- la remise sur le marché des logements vacants ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la création d'une offre locative sociale publique ou privée, voire très sociale ;
- l'offre de nouveaux logements dans l'optique d'une diversification sociale ou de réponse à la demande ;
- le traitement des rez-de-chaussée commerciaux, l'accès aux logements situés aux étages...

Un volet social

Ce volet doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de garantir que les actions urbaines et immobilières menées soient effectivement engagées en priorité au bénéfice des résidents actuels du quartier, propriétaires occupants et autres occupants, et garantissent le respect de leur droit d'occupation :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, services sociaux de proximité ;
- mesures et aides propres aux copropriétaires en difficulté ;

³ Mobilité résidentielle, droit des occupants, relogement, offre de logements à vocation sociale, mixité sociale.

⁴ L'évolution de la vacance, des prix et des loyers, nature des mutations et la dynamique de réhabilitation créée.

- offres de logements à loyers maîtrisés (conventionné, intermédiaire, très social) et si besoin, adaptés à des populations spécifiques.

Un volet éradication de l'habitat indigne sera intégré dans l'OPAH si ce type d'habitat présente un caractère ponctuel⁵. Les procédures à engager et la mobilisation des services concernés (DDASS, SCHS...) devront être prévus sur les immeubles identifiés.

Si la présence de cet habitat indigne est importante, une MOUS spécifique « insalubrité » pourra compléter le dispositif de l'OPAH et faire l'objet de prestations distinctes.

Un volet économique

Il consiste en l'élaboration de plan d'action sur les services marchands, commerces de proximité... , en liaison avec les organismes consulaires et les services compétents du ministère chargé du commerce et de l'artisanat (FISAC), qui ne sera le plus souvent que mentionné dans l'OPAH.

Des actions de sensibilisation ou de formation vis à vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'OPAH, peuvent utilement accompagner celle-ci.

Un volet patrimonial

Ce volet prévoit les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation⁶. Ces actions sont à engager en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (SDAP, CAUE...). On rappelle qu'une OPAH à volet patrimonial ouvre droit au dé plafonnement du montant des travaux subventionnés par l'ANAH (Travaux d'intérêt architectural - TIA).

4) Conduite de l'opération

Une OPAH peut être conduite par la collectivité territoriale compétente en régie, ou confiée à des prestataires de services extérieurs, pour tout ou partie de ses phases ou de ses missions. Parmi les prestataires de service figurent outre les organismes de groupage et les bureaux d'études privés, les organismes d'HLM⁷,

La conduite d'une OPAH peut être effectuée en une seule phase ou en deux phases distinctes (étude pré-opérationnelle et animation de l'opération) selon la complexité des situations locales.

Si l'OPAH ne présente pas de spécificités particulières, la collectivité territoriale peut passer un marché unique portant sur l'ensemble.

La collectivité territoriale commanditaire, qui fait appel à des prestataires de services, est soumise aux règles de concurrence prévues par le code des marchés publics⁸.

⁵ Si l'habitat indigne est massif, il conviendra de préférer l'OPAH de renouvellement urbain.

⁶ Il peut s'agir :

- d'un repérage des éléments à enjeux patrimoniaux et architecturaux, bâtis ou non ;
- d'actions de sauvegarde, de mise en valeur des éléments de patrimoine repérés ;
- d'un programme de réutilisation, réaffectation d'édifices remarquables en état d'abandon ;
- d'actions de sensibilisation du public ;
- d'actions de qualification des professionnels et artisans du bâtiment...

⁷ Les organismes HLM sont spécifiquement habilités à effectuer les missions d'animation d'OPAH par la loi SRU (articles L.421-1 et L.422-3 du CCH). Ils sont soumis aux règles de concurrence en tant que prestataires de service, comme les SEM.

⁸ A cet égard, le guide « OPAH et marchés publics – une approche renouvelée en quartier ancien » du ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer apporte tous les éléments nécessaires au montage de l'opération au regard de la réglementation des marchés publics et fournit des conseils utiles en matière de rédaction des cahiers des charges pour les deux phases de l'OPAH.

Les missions de suivi-animation - ou de conduite d'opération doivent fournir un véritable service qui aille au-delà d'un guichet de financement - et réponde aux objectifs de l'OPAH.

Celles-ci comportent :

- une mission classique de type suivi-animation auprès des propriétaires et des occupants ; et, en tant que de besoin, de traitement des situations ponctuelles d'habitat indigne ;
- une mission de suivi social ;
- une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'OPAH avec d'autres actions.

Lorsque la présence d'habitat indigne est trop importante pour être assumée par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH, et qu'une MOUS insalubrité a été mise en place pour traiter l'ensemble des situations repérées, cette dernière doit faire l'objet d'un appel d'offre spécifique et ne peut être confiée, par simple avenant, à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH.

Ces missions permettent également de fournir un outil de concertation avec les habitants. A titre d'exemple, la création d'antennes ou de « maisons de l'habitat », a montré son efficacité, en termes d'information et de mobilisation de la population, du public et des professionnels intéressés.

Dans l'hypothèse où la collectivité locale confie, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, à un établissement public (EPA ou OPAC) ou à une société d'économie mixte (SEM), la réalisation d'une opération d'aménagement foncier liée à une OPAH, et où les éléments propres à celle-ci ne constituent qu'un des éléments d'un ensemble d'actions lourdes (foncières, immobilières et travaux), cet organisme peut alors également se voir confier les missions d'animation de l'OPAH dans le cadre de la convention d'ensemble.

5) Des cibles ou thématiques particulières en complément d'une OPAH

L'analyse d'un territoire peut mettre en évidence la nécessité de traiter de façon privilégiée des **problématiques techniques particulières** dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat propres au contexte local. Elle peut, également, mettre en évidence la nécessité de porter une attention particulière à l'accueil, ou l'amélioration des conditions d'habitat et de vie, de **populations spécifiques et identifiées**.

Ces thématiques identifiées, dès lors qu'elles s'inscrivent pleinement dans la problématique d'ensemble de revalorisation d'un territoire, sont traitées dans le cadre de l'OPAH, dont elles constituent un volet sans qu'il s'agisse pour autant d'une OPAH « thématique ou ciblée⁹ ». Ainsi, la protection contre le bruit¹⁰, tout comme la maîtrise des consommations énergétiques¹¹ peuvent figurer en tant que de besoin dans une OPAH, mais ne sauraient à elles seules justifier l'engagement d'une OPAH. En tout état de cause, la prise en compte spécifique de **questions relevant du développement durable** devrait, en soi, apparaître dans toutes les OPAH.

Par ailleurs, il n'est pas incompatible qu'une ou plusieurs d'OPAH puissent être lancées à l'intérieur du périmètre couvert par un PIG (Cf. annexe IV). Dans cette éventualité, une attention particulière doit être portée à la bonne articulation et complémentarité entre les missions financées au titre du PIG et celles prises en compte spécifiquement dans le cadre de l'OPAH.

6) Les financements mobilisables pour l'OPAH

⁹ Les OPAH thématiques ou ciblées ne seront désormais plus identifiées en tant que telles.

¹⁰ A ce titre l'article 3 du décret 2002-867, relatif à l'isolation acoustique des points noirs du bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux, sera complété pour permettre l'utilisation de subventions spécifiques dans le cadre de PIG.

¹¹ A compter de la date de la présente circulaire, les Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB) pour le volet habitat, seront mises en place dans le cadre de PIG (Cf. annexe IV).

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

Pour le suivi-animation (tableau joint)

Le cofinancement de l'Etat n'est mobilisable que sur les trois premières années de l'opération afin d'encourager au mieux son démarrage.

Pour les travaux d'amélioration de l'habitat dans le parc privé

Le financement des travaux d'amélioration de l'habitat est ouvert sur la durée totale de l'OPAH, soit 5 ans au maximum, dans les conditions définies par l'instruction de l'ANAH, relative à l'attribution des subventions de l'ANAH, en vigueur.

Autres financements à étudier

Pour l'accompagnement financier d'un éventuel volet thématique complétant l'OPAH, les partenaires ayant un intérêt particulier pour la thématique visée peuvent utilement être parallèlement sollicités pour participer à l'OPAH. De même, l'ANAH pourra apporter des aides particulières, dans le cadre des décisions de son conseil d'administration ou de son règlement général.

Dans le cadre des politiques européennes, certains territoires d'OPAH peuvent être compris dans des zones éligibles à des fonds structurels communautaires, et ce, tant en milieu urbain que rural. Aussi, il peut être opportun d'étudier, dès en amont, la possibilité de recourir à ces aides européennes, en particulier pour abonder le financement d'actions d'accompagnement de l'OPAH, comme les interventions sur les espaces publics.

ANNEXE. II

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Définition

L'OPAH de Renouveau urbain intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Les actions nécessaires à la mise en œuvre du projet, dans ses différentes dimensions, sont organisées dans le cadre général d'une OPAH et font appel, de façon complémentaire, à divers outils et modes d'intervention qui doivent être combinés entre eux.

Ces opérations répondent aux conditions générales présentées dans l'annexe I.

Les commentaires ci-après mettent l'accent sur quelques points particuliers.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

Les OPAH-RU sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :

- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité ;
- là où d'autres phénomènes - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine - posent d'importants problèmes d'habitabilité.

Dans ces deux cas de figure, les modalités de financement de cette OPAH-RU par l'Etat sont différentes, le traitement de l'insalubrité nécessitant un travail particulier auprès des habitants.

De telles situations urbaines se rencontrent dans des régions en crise économique, en déclin démographique, mais aussi dans des quartiers délaissés de régions prospères.

2) Conditions de mise en place de l'OPAH-RU

L'OPAH-RU peut être instituée à partir d'une OPAH préexistante à la date de la présente circulaire, pour une nouvelle durée de 5 ans, dès lors que les conditions requises pour la signature d'une OPAH-RU sont réunies et que la situation le justifie¹².

Dans ce cas, en application du code des marchés publics, vous veillerez donc à rédiger de nouveaux cahiers des charges soumis à la concurrence, dans les conditions précisées à l'annexe I et au point 4 ci-dessous. Le partenariat doit être particulièrement développé et conditionne le succès de l'opération. Il sera utile que d'autres partenaires que les signataires habituels de la convention soient associés au projet, tant au niveau des études pré-opérationnelles, qu'à celui du pilotage du dispositif, tels que : autres collectivités territoriales, agences publiques, organismes HLM, établissement public foncier, CAF, organismes consulaires...

L'OPAH-RU bénéficie d'un soutien de l'Etat au financement de l'équipe de conduite de projet sur la durée de l'opération, soit 5 ans.

¹² Du point de vue de l'application du Code des marchés publics, la transformation d'une OPAH en OPAH-RU ne peut s'analyser comme un avenant aux missions en cours - études pré-opérationnelles ou suivi-animation -, compte tenu de la remise en cause de l'économie générale du projet qu'elle induit.

Le diagnostic préalable

C'est la qualité du diagnostic préalable qui justifie le recours à l'OPAH-RU (éléments de bilan et d'évaluation des opérations ou actions menées auparavant, analyse, notamment des problèmes non réglés).

La présence significative d'immeubles insalubres ou menaçant ruine, occupés ou vacants, dont le traitement requiert une forte intervention publique, est un des critères de recours à l'OPAH-RU. Cependant, la seule présence de quelques immeubles insalubres ne suffit pas à qualifier une OPAH-RU (Cf. annexe I).

Outre tous éléments utiles de diagnostic, on précisera ci-après quelques points à étudier :

- les problèmes fonciers, tels que délaissés et friches urbaines, ainsi que les insuffisances ou l'état défectueux des espaces, équipements et services publics, des réseaux techniques, ainsi que d'autres indicateurs de déshérence ou de pauvreté (activités, emplois, commerces, artisanat...);
- les dysfonctionnements caractéristiques du marché immobilier et du marché du logement, (marchands de sommeil, mutations dans les copropriétés en difficulté, dans les immeubles insalubres) et les principaux problèmes sociaux, explicités par des indicateurs précis (niveau de ressources, nature des revenus, âge et composition familiale, origine et itinéraire résidentiel, surpeuplement des logements, taux de chômage, délinquance...);
- une analyse des documents d'urbanisme applicables – POS ou PLU, ou autres documents, et leur compatibilité avec l'évolution du quartier.

L'OPAH-RU a tout particulièrement vocation à exprimer une dimension opérationnelle du PLU, et à constituer une déclinaison du PADD. Il convient dès lors d'apprécier, même sommairement, les conséquences concrètes du projet sur les règlements d'urbanisme et vice-versa. Ce travail pourra aboutir à la modification du règlement d'urbanisme¹³.

Les mêmes réflexions peuvent utilement être faites au regard des règlements de servitudes applicables (zones inondables, de risques, de bruit...) ainsi que des règlements de protection du patrimoine architectural et urbain, (Plans de sauvegarde et de mise en valeur en secteur sauvegardé et ZPPAUP). Les études doivent être engagées avec les services de l'Etat concernés et faire appel à des professionnels compétents.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation du diagnostic préalable, dans les conditions rappelées au point 1 de l'annexe I.

Un dispositif de pilotage

Le dispositif de pilotage doit répondre aux enjeux et être constitué très en amont. En cas d'insalubrité, les services de la DDASS doivent être associés, ainsi que le service communal d'hygiène et de santé, s'il existe.

La création d'un comité à caractère technique s'avère particulièrement utile pour assurer une coordination effective des actions relevant de différents champs, et donc de différents services locaux pour appuyer la mission de conduite de l'opération.

La concertation et l'information du public

Compte tenu des enjeux urbains et sociaux et de l'objet même de l'OPAH-RU, qui peut comprendre des actions engagées sous DUP, des moyens coercitifs et, le cas échéant, des expropriations, il est indispensable d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus ; cette concertation ne peut que faciliter la compréhension des projets et la

¹³ Si dans le périmètre de l'OPAH, un secteur a été mis en réserve conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme pour permettre une étude particulière et la formalisation d'un projet avant écriture d'un règlement de PLU adapté au secteur, l'OPAH-RU peut être l'occasion d'affiner ce travail et de déboucher sur la modification du PLU pour ce secteur.

réalisation des opérations, ainsi que le déroulement des enquêtes publiques éventuellement nécessaires.

Par ailleurs, sur le plan juridique, si l'OPAH-RU comporte des opérations de restauration immobilière (PRI), celles-ci sont soumises à concertation au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. De plus, certains travaux, tels la mise en voie piétonne, où la suppression de voies existantes, sont également soumis à concertation au titre de l'article susvisé du CU.

Enfin, dans le cas où l'OPAH-RU nécessite une modification du PLU, la concertation, nécessaire à cette modification, portera simultanément sur le projet de l'OPAH-RU.

Les études pré-opérationnelles

Outre les éléments présentés dans l'annexe I ci-dessus, les études pré-opérationnelles doivent faire apparaître de façon plus spécifique l'ensemble des données qui permettront de définir précisément le contenu de l'OPAH-RU, ses objectifs particuliers, les actions à mener qui impliquent une intervention volontariste de la collectivité territoriale.

Les études pré-opérationnelles de l'OPAH-RU doivent, en particulier, préciser les modes opératoires à mettre en place pour réaliser les différentes actions proposées, ainsi que les procédures juridiques nécessaires à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs fixés : déclaration d'utilité publique (DUP) pour acquisition foncière, démolition, curetage, reconstruction, restauration immobilière (PRI), éventuelle RHI, procédures relatives aux biens vacants et sans maître, en état manifeste d'abandon...

Ces études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité pour chaque composante arrêtée à ce stade de l'OPAH-RU¹⁴. Ces études doivent être extrêmement précises pour permettre l'engagement rapide d'actions après la signature de la convention d'OPAH-RU : c'est ce qui justifie les financements importants mobilisés auprès de l'Etat pour leur réalisation.

¹⁴En sus des informations pertinentes de base, les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU doivent expressément apporter tous les éléments de connaissance indispensables, au traitement des situations difficiles, et notamment :

- un repérage précis des logements indignes à traiter en priorité, comprenant un descriptif de l'état des immeubles et de chacun des logements concernés, accompagné d'un état de la propriété et de l'occupation qui doivent permettre aux autorités compétentes d'engager les procédures juridiques nécessaires (arrêtés d'insalubrité, de péril, de fermeture des hôtels meublés dangereux, interdictions d'habiter), et d'anticiper les besoins en relogement en mobilisant les outils ad hoc (PDALPD, accords collectifs, contingents de réservations...);
- un état juridique des situations de propriété, concernant les immeubles bâtis ou non bâtis, vacants, un repérage des indivisions, copropriétés, immeubles à propriétaires inconnus, successions en cours, fonds de commerce vacants, un état des immeubles vétustes à traiter, avec mention des statuts d'occupation, et toutes données indispensables à l'engagement des actions immobilières nécessaires, quelle qu'en soit la forme (périmètre de restauration immobilière, lutte contre l'insalubrité, immeubles en état manifeste d'abandon...);
- outre une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, une étude des restructurations immobilières à envisager, des curetages et démolitions à étudier...;
- si un périmètre de restauration immobilière est envisagé, une analyse des valeurs immobilières et des loyers, une appréciation des impacts de la procédure sur le niveau de ceux-ci, sur les mutations prévisibles ou souhaitables, sur la situation des occupants y compris des propriétaires occupants, un état précis des facultés contributives des résidents...;
- au delà de la programmation classique des aides à l'amélioration de l'habitat privé, (y compris les sorties d'insalubrité) intégrer la construction ou réutilisation d'immeubles en logements locatifs sociaux et d'autres formes d'hébergement (logements tiroirs, résidences sociales, hébergement d'urgence...) ainsi qu'une offre nouvelle de logements participant de la diversité sociale;
- les propositions d'action foncière nécessaires à la résolution des problèmes analysés;
- une analyse des besoins en matière d'équipements, d'espaces et de services publics, ainsi que des besoins en matière de commerces et de services de proximité, nécessaires à la revitalisation du quartier et à ses populations actuelles et futures, un repérage des intervenants potentiels dans l'opération, ou éléments de dynamique locale...

Les études pré-opérationnelles doivent préciser la nature et le champs de compétence des prestataires, ou intervenants nécessaires - qui peuvent être plusieurs - pour mener à bien l'opération dans ses différentes composantes, et proposer les modes de coordination entre eux, ainsi que l'organisation d'une conduite d'opération adaptée.

Dans le cas où une « MOUS insalubrité » a été mise en place précédemment (ou l'est concomitamment) sur la ville ou l'agglomération ne touchant pas, ou marginalement, le secteur de la future OPAH-RU, rien ne s'oppose à l'étude et à la mise en place de celle-ci.

Cependant, ces études pré-opérationnelles ne se substituent pas aux études préalables à une opération de RHI, là où la densité et la gravité de l'insalubrité, associées à d'importants besoins de relogements, rendent indispensable le recours à cette procédure qui, seule, peut mettre fin à l'insalubrité irrémédiable et assurer le relogement définitif des occupants, y compris des propriétaires occupants.

La convention d'OPAH-RU : les parties contractantes

Outre les partenaires obligatoires que sont la collectivité territoriale compétente en matière d'habitat et d'aménagement, l'Etat et l'ANAH, il peut être souhaitable que d'autres partenaires publics ou privés soient co-signataires, s'ils apportent des financements ou prennent des engagements particuliers, tels une autre collectivité territoriale, des organismes d'HLM, un EPF ou un syndicat mixte.

Par ailleurs, dans le cadre du suivi national des politiques de renouvellement urbain, les DDE adresseront toutes conventions d'OPAH-RU signées dans leur département à la DGUHC (IUH4).

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Compte tenu des enjeux et des objectifs de l'OPAH-RU, le dispositif d'évaluation doit être mis en place dès son démarrage de façon à permettre une évaluation en continu, et, le cas échéant, la réorientation de certaines actions, pouvant conduire à préciser par avenant certains points de la convention d'OPAH-RU, ou à la compléter par d'autres actions. En effet, un projet complexe ne peut être figé pour 5 ans.

3) Contenu de l'OPAH-RU : engagements spécifiques

Plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, et en tant que de besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment), des actions dans le domaine économique.

Au delà des éléments précisés dans l'annexe I, qui doivent être pris en compte, on mettra l'accent sur certains aspects spécifiques :

Le volet urbain : voir annexe I

On insistera sur la nécessité d'étudier les curetages et démolitions éventuellement nécessaires pour retrouver de l'habitabilité urbaine, ce qui relève d'un travail fin d'urbanisme, pouvant déboucher sur l'adaptation des règlements.

Le volet immobilier peut comprendre :

- le montage d'opérations de restructuration immobilière, par intervention d'organismes publics, d'HLM, ou par des opérations de restauration immobilière ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier, de baux à long terme;
- l'utilisation des mécanismes du PRI¹⁵.

¹⁵ Soit pour prescrire des travaux, sous DUP, là où la simple incitation s'avère inefficace, (avec moyens financiers adéquats) soit, notamment pour remettre sur le marché des immeubles vacants et recréer de la valeur dans les quartiers couverts par une ZPPAUP ou un PSMV, en s'appuyant sur les incitations fiscales.

Le volet foncier devrait comporter un programme d'action foncière permettant, par exemple, les démolitions et les reconstructions nécessaires, la restructuration immobilière, la réutilisation d'immeubles existants, le portage foncier pour traiter les copropriétés en difficulté, la reconversion de friches urbaines, la production de logements neufs, de nouvelles activités ou services dans le quartier. Ces acquisitions peuvent s'effectuer sous DUP.

Le volet social doit permettre de garantir que le renouvellement urbain est effectivement engagé au bénéfice des résidents actuels du quartier, dont les droits et les besoins sont réellement pris en compte. Des mesures d'ordre social doivent expressément être prévues dans la convention d'OPAH-RU, et, notamment des mesures de relogement, temporaire ou définitif, l'accompagnement technique et social des propriétaires occupants modestes ou âgés, des locataires et autres occupants de ces logements, souvent défavorisés.

La mobilisation des dispositifs existants dans le PDALPD (FSL, accompagnement social lié au logement) devra être organisée.

Le volet éradication de l'habitat indigne doit faire l'objet d'une attention particulière.

Il comporte, en sus des actions à mener à titre préventif auprès des propriétaires :

- l'engagement des procédures d'insalubrité remédiable et irrémédiable, d'arrêtés de péril ou de fermeture d'hôtels meublés dangereux ;
- le traitement des risques d'accessibilité au plomb ;
- un programme de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril ;
- l'accompagnement technique et social des propriétaires ;
- le relogement, provisoire ou définitif des occupants, leur accompagnement social.

Le volet patrimonial ne doit pas être négligé dans les quartiers où le patrimoine fait partie des atouts, et la prise en compte de celui-ci est, à l'évidence, un élément de la stratégie de revalorisation (Cf. annexe I). Le traitement de l'insalubrité ou du péril, les actions immobilières ou foncières, démolitions ou restructurations, ne doivent pas être engagées sans une réflexion préalable, qui implique un travail à l'immeuble et à la parcelle, avec des hommes de l'art.

Le volet économique a vocation à être davantage développé que dans une OPAH classique, compte tenu des enjeux de renouvellement urbain et des potentialités de réutilisation des espaces et bâtiments vacants. La mise en œuvre de ces actions peut être assurée avec d'autres partenaires que ceux de l'OPAH (EPARECA, opérateurs ou bénéficiaires du FISAC), une coordination d'ensemble devant être assurée par l'équipe de projet de l'OPAH-RU.

Certaines des actions visées, répondant aux différents volets ci-dessus, ne peuvent être mises en œuvre qu'avec des procédures spécifiques de droit public, que la convention d'OPAH-RU doit expressément prévoir, et dont les conditions d'articulation avec les actions incitatives doivent être précisées.

4) Conduite de l'opération : organiser une maîtrise d'ouvrage complexe

La conduite des études et de l'opération

De par sa nature l'OPAH-RU doit être engagée en deux phases. La phase opérationnelle - dont on ne connaît pas les composantes et les procédures à mettre en œuvre - est nécessairement disjointe de la phase des études et doit faire l'objet d'une mise en concurrence sur la base d'un cahier des charges, rédigé sur les conclusions tirées de celles-ci.¹⁶

La conduite d'opération, proprement dite, comprend un ensemble de missions qui doivent répondre aux objectifs de l'OPAH-RU, et à ses différentes composantes.

Ces missions peuvent se décomposer, selon les cas, en :

¹⁶ Voir annexe I

- une mission classique de type « suivi-animation » auprès des propriétaires et des occupants, renforcée du fait des caractéristiques sociales du quartier, notamment pour traiter de l'habitat insalubre ou indigne ; c'est une mission relevant de la prestation de service ;
- une mission foncière pour les acquisitions foncières, les procédures de biens vacants et sans maître, en abandon manifeste, et les expropriations ;
- une mission de montage opérationnel pour les opérations de restauration immobilière ;
- une mission de suivi social, qui intéresse l'ensemble du projet, mais qui couvre, notamment le respect du droit des occupants dans les opérations de restauration immobilière, de sortie d'insalubrité et les relogements.
- une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'ensemble (qui peut aussi avoir à coordonner d'autres missions, par exemple dans le domaine économique, ou des études d'urbanisme ou d'architecture). Cette mission d'ensemble inclura, si nécessaire, la coordination avec les opérations publiques de RHI.

Certaines opérations qui relèvent de l'aménagement foncier, y compris le PRI, peuvent être entreprises en régie ou faire l'objet d'une convention publique d'aménagement.

Si les opérations d'aménagement foncier sont prédominantes dans l'OPAH-RU, il est possible de confier à l'équipe bénéficiaire de la convention publique d'aménagement les autres missions identifiées ; ceci ne doit pas dispenser ce titulaire de mettre à la disposition du projet l'ensemble des compétences requises par le projet, et la maîtrise d'ouvrage doit s'en assurer.

Observations particulières : la coordination des procédures

La coordination des procédures, et de leur financement, est un enjeu en soi dans cette OPAH-RU et la conduite de projet doit l'assurer, sachant que les procédures à mettre en œuvre relèvent souvent d'autorités différentes et les financements, également.

Certaines opérations entrant dans le projet de l'OPAH-RU relèvent d'une déclaration d'utilité publique, précédée d'une enquête publique – certaines actions foncières, les travaux de restauration immobilière, d'autres, comme la RHI, d'une DUP dérogatoire. Enfin, les opérations de sortie d'insalubrité, ou de péril sont engagées par des prescriptions de travaux aux propriétaires par arrêtés.

Chacune de ces procédures est régie par des règles qui lui sont propres (dossiers, bilans financiers, enquêtes publiques, délais, consultations et concertation) mais ces procédures doivent restées inscrites dans le projet d'ensemble formalisé dans la convention d'OPAH-RU.

On rappelle, cependant, que les enquêtes publiques relatives à plusieurs opérations peuvent être fusionnées et être engagées sous la forme dite « Bouchardeau », en application de la loi du 12 juillet 1983 et du décret du 23 avril 1985.

5) Les financements mobilisables pour l'OPAH-RU

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

Dans le cas où une « MOUS insalubrité », précédemment mise en place, a permis de repérer des immeubles insalubres, d'engager des procédures, de traiter des immeubles, sur le même périmètre : le coût de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU doit tenir compte des missions déjà réalisées.

De la conduite d'opération (tableau joint)

Le financement de l'Etat est prévu sur 5 ans.

S'il y a eu une « MOUS insalubrité » précédemment ayant permis après repérage des immeubles insalubres, d'engager des procédures, voire de traiter des immeubles sur le même périmètre : le coût de la dépense subventionnable de la conduite d'opération de l'OPAH-RU est limité à 115k€.

6) Combinaison avec d'autres outils

De traitement de l'insalubrité, outre les précisions apportées ci-dessus, on rappelle que :

- Une MOUS insalubrité ne doit, évidemment, pas être superposée à une OPAH-RU traitant l'insalubrité avec suivi-animation ad hoc.
- Une opération de RHI peut être engagée dans le cadre d'une OPAH-RU lorsque l'importance des immeubles et îlots insalubres irrémédiables à traiter nécessite une intervention foncière publique. Les règles relatives à la RHI sont précisées dans la circulaire du 27 août 1971 prise pour application de la loi Vivien et l'annexe n° 19 de la circulaire n° 3465/SG du 22 mai 1989, dont la modification est en cours.
Dans ce cas, la conduite d'opération de l'OPAH-RU doit assurer la cohérence des programmes et la bonne coordination des processus opérationnels dans le projet d'ensemble.

D'aménagement

- La Zone d'aménagement concertée (ZAC), au sens du Code de l'urbanisme, peut être l'outil nécessaire pour aménager des friches urbaines destinées à divers usages nouveaux. La ZAC n'est pas un outil de réhabilitation et n'a pas vocation à traiter d'immeubles d'habitation existants. Si l'aménagement de terrains est prévu sous forme de ZAC, il sera nécessaire de bien distinguer les deux opérations et clairement sortir du périmètre de la ZAC les immeubles relevant de la logique de l'OPAH. Ceci n'empêche pas, au demeurant, dans le souci d'éviter la contiguïté de deux projets étrangers l'un à l'autre, voire antagonistes, de prévoir que la conduite de projet de l'OPAH-RU s'étende à la bonne intégration de la ZAC dans le tissu urbain et social de l'OPAH.
- Le Périmètre de restauration immobilière (PRI), au sens du Code de l'urbanisme, peut très utilement être un des outils de l'OPAH-RU, comme cela est évoqué ci-dessus. Le PRI est un outil d'aménagement qui permet à l'autorité locale de prescrire des travaux de remise en état d'habitabilité d'immeubles ou d'ensemble d'immeubles sous DUP : il renforce les seuls mécanismes incitatifs à la réhabilitation et, le cas échéant, il peut compléter les travaux de sortie d'insalubrité, en ce qu'ils obligent à la remise en état complète des immeubles.
Dans les quartiers d'intérêt patrimonial, le PRI est particulièrement bien adapté au réinvestissement des immeubles très vétustes et vacants¹⁷.

¹⁷ Cependant, cette procédure est trop souvent utilisée dans la seule logique fiscale du réinvestissement dans les quartiers d'intérêt patrimonial, alors que c'est d'abord un outil d'aménagement.

ANNEXE. III

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE (OPAH-RR)

Définition

L'OPAH de revitalisation rurale concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

La finalité générale de l'OPAH-RR est d'accompagner un projet de développement local porté politiquement par les collectivités territoriales et contractualisé avec l'Etat, dans le cadre d'un pays ou d'une intercommunalité formalisée.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

La revitalisation de ces territoires ruraux, confrontés à des tendances lourdes de décroissance démographique, de vieillissement de la population, voire de désertification et de paupérisation, nécessite la mise en place de projets de développement local (économique, social, culturel, touristique, etc.) élaborés à l'échelle intercommunale autour d'un bourg centre ou d'une petite ville, et dont l'amélioration de l'habitat, l'offre de meilleurs logements et des actions d'aménagement, sont un des leviers essentiels.

Sont concernées par ces OPAH-RR les communes situées dans les espaces à dominante rurale au sens de l'INSEE s'organisant autour de bourgs centres ou de petites villes d'une population ne dépassant pas 10.000 habitants, hors des zones urbaines ou suburbaines, des zones littorales ou à fort développement touristique et de la région d'Ile de France. Ces communes doivent être confrontées à des difficultés sociales et économiques, appréhendées par un indicateur simple : le potentiel fiscal apprécié en comparant la moyenne du potentiel fiscal des communes concernées à la moyenne nationale des communes de même tranche - éventuellement complété de données démographiques, d'emploi, de nature et de niveau de ressources, comparées aux moyennes relevées dans le département.

Hors de ces territoires, les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie de communes rurales relèvent des dispositions communes à toutes les OPAH (annexe I).

2) Les conditions de mise en place de l'OPAH-RR

La convention d'OPAH-RR est signée par les différentes communes ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. D'autres collectivités publiques, telles que syndicats mixtes de pays, de Parc naturel régional (PNR), départements, associations de communes peuvent s'y associer. S'il n'existe pas d'EPCI constitué ou s'il n'a pas la compétence habitat, les communes doivent être directement signataires, et un groupement intercommunal, quelle qu'en soit la forme doit se constituer autour du projet, partenaire de l'OPAH-RR.

Dans le cas particulier où un pays est situé aux confins de départements ou de régions, le périmètre d'intervention de l'OPAH-RR peut concerner plusieurs départements ou régions ; les conditions d'une maîtrise d'ouvrage interdépartementale, voire interrégionale doivent, alors, être envisagées.

La durée et la date d'engagement de l'OPAH-RR suivent le droit commun des OPAH.

Les éléments de diagnostic préalable

Le diagnostic préalable doit intégrer l'ensemble des éléments de connaissance disponibles, tout spécialement issus des démarches contractuelles (contrat de pays ou charte de PNR).

Ce diagnostic, quelle que soit la spécificité du territoire rural, des enjeux locaux, doit comporter des éléments relatifs à la situation démographique, patrimoniale, économique, sociale¹⁸, à comparer, chaque fois que ce sera utile, à la situation du département.

Ainsi, à l'issue de ce diagnostic préalable, la structure intercommunale doit être en mesure, en étroite relation avec les services de l'Etat, voire de la Région, si un Parc naturel régional existe, de déterminer les études complémentaires à engager, de formaliser le cahier des charges d'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RR, intégrant spécifiquement les composantes et les problématiques d'habitat et de constituer le partenariat au titre de l'OPAH-RR.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation du diagnostic préalable, dans les conditions rappelées au point 1 de l'annexe I.

Un dispositif de pilotage rassemble les acteurs locaux concernés.

Il peut être utile de constituer un dispositif commun au pilotage de l'OPAH-RR et au projet de développement local contractualisé, afin d'organiser la cohérence entre les démarches.

La concertation et l'information du public suivent les orientations précisées à l'annexe I ci-dessus.

Le périmètre de l'OPAH-RR

Le choix et la taille du territoire d'intervention doivent être motivés : ils dépendent des conclusions du diagnostic partagé ainsi que de la géographie du projet de développement local. Le cadre intercommunal de l'OPAH-RR implique que les différents secteurs d'intervention soient précisément délimités. Ce périmètre - multisites par définition - doit expressément rester à une échelle opérationnelle pertinente telle que définie dans le corps de la présente circulaire et préserver la cohérence du programme d'actions.

Les études pré-opérationnelles

En sus des éléments de contenu explicités à l'annexe I ci-dessus, plusieurs aspects spécifiques sont à prendre en compte :

- l'articulation des perspectives d'évolution démographique et de l'activité économique qui déterminent la nature et les besoins en logements ;
- la capacité du milieu professionnel local à répondre à la commande de travaux liée à l'OPAH-RR compte tenu de la spécificité du patrimoine local et des modes constructifs ;
- le repérage des situations de grave inconfort, d'insalubrité, souvent présentes mais peu connues en zones rurales, tant chez les propriétaires occupants que chez les locataires.

Le caractère éventuellement interdépartemental, voire interrégional de l'opération peut comporter des conséquences institutionnelles ou opérationnelles à prendre en compte lors de l'étude pré-opérationnelle.

La convention d'OPAH-RR répond aux orientations définies à l'annexe I.

¹⁸ Le diagnostic préalable doit faire apparaître tous les éléments pertinents, complétant dans le domaine de l'habitat, les données du projet de développement local, et notamment :

- le contexte démographique, évolution de la population résidente, migrations ;
- le contexte économique (activités agricoles, artisanat, secteur du BTP) et potentiel touristique ;
- l'attractivité éventuellement liée à des activités saisonnières, enjeux de mobilité ;
- l'état du patrimoine bâti, niveau d'inconfort, présence d'habitat insalubre ;
- le niveau de revenus, taux de chômage, âge moyen de la population, proportion de propriétaires occupants ;
- les enjeux de qualité patrimoniale, paysagère et environnementale ou d'identité culturelle...

Par ailleurs, dans le cadre du suivi national des politiques de revitalisation rurale, chaque DDE adressera les conventions d'OPAH-RR signées dans son département à la DGUHC (IUH4).

Le dispositif d'évaluation doit être adapté au projet spécifique de l'OPAH-RR et prendre en compte les autres axes du projet de développement local avec définition d'indicateurs adaptés. Une attention particulière sera portée au suivi de l'évolution de la population pour connaître les effets qu'entraîne la revitalisation rurale, notamment en apport de nouvelles populations, mais aussi de concurrence entre les nouveaux résidents (secondaires, touristes, saisonniers...) et les anciens, ces concurrences peuvent générer des besoins nouveaux en logements, mais aussi des tensions sur le marché immobilier local.

3) Le contenu de l'OPAH-RR

Le contenu de l'OPAH-RR doit être précisément articulé avec celui du projet de développement local dont l'OPAH constitue une déclinaison opérationnelle et répondre aux orientations précisées à l'annexe I, adaptées à chaque situation locale.

A l'échelle du territoire intercommunal concerné, les actions de revitalisation des centres bourgs, l'aménagement des espaces publics ruraux, le soutien du commerce, la mise en valeur du patrimoine local, et toutes autres actions d'accompagnement doivent composer le projet de l'OPAH-RR, s'ils ne sont pas déjà prévus dans le projet local.

La mise en œuvre des orientations d'aménagement prévues dans les documents d'urbanisme, doit être prévue et coordonnée avec le cadre contractuel de l'OPAH-RR.

En cas d'insalubrité diffuse importante, une MOUS spécifique pourra compléter utilement le dispositif d'OPAH-RR.

4) La conduite de l'opération

La conduite d'une OPAH-RR présente des spécificités qui doivent être prises en compte pour le choix de l'équipe opérationnelle : d'une part, l'intercommunalité de la démarche requiert une concertation plus large, avec des acteurs locaux plus nombreux, d'autre part, l'échelle intercommunale du territoire peut parfois être assez étendue, ce qui implique l'organisation et la mise en œuvre d'actions sur de multiples sites.

Le dispositif d'animation de l'OPAH-RR doit constituer un véritable outil de concertation avec les habitants des divers sites concernés. Par exemple, la « maison du pays » ou celle du « PNR » lorsqu'elles existent, peuvent servir d'appui efficace. Ce dispositif d'animation est cofinancé par l'Etat les trois premières années de l'OPAH-RR.

5) Les financements mobilisables pour l'OPAH-RR

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

De la conduite d'opération (tableau joint)

ANNEXE. IV

LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG)

Définition

Le programme d'intérêt général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ; le PIG autorise le conventionnement des logements, en application de l'article R.353-34 du CCH et permet, notamment, à l'ANAH, dans le cadre des décisions de son conseil d'administration, d'octroyer des subventions majorées aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leurs logements à des loyers maîtrisés.

Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

1) A quelles échelles de territoires et sur quels enjeux ?

Compte tenu du contexte local, qu'il soit urbain ou rural, les collectivités territoriales peuvent avoir à résoudre des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, à des échelles de territoire plus ou moins grandes - agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département ou pays et sans que pour autant, ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble. Le PIG constitue désormais l'outil partenarial approprié pour mettre en œuvre ce type d'action, dans le cadre d'un protocole d'accord préalablement formalisé entre la collectivité territoriale et l'Etat.

Ainsi dans le champ social, il peut s'agir, notamment, de traiter du logement des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers, de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté. Bien évidemment, le PIG doit être en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que PDALPD et PLH.

Dans le domaine technique, les problématiques liées à la santé dans l'habitat, au logement adapté, à la prise en compte dans l'habitat existant de servitudes particulières - zones inondables, zones de bruit, zones sismiques -, à l'amélioration des performances techniques dans l'habitat, dont la maîtrise des consommations énergétiques au travers des Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments¹⁹, à la lutte contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation, aux configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers, constituent autant de thématiques, à titre d'exemples, pouvant justifier le recours au PIG.

Par ailleurs, les situations exceptionnelles, consécutives à une catastrophe, qu'elle soit naturelle ou non, requerront désormais la mise en place d'un PIG, dont le financement du suivi-animation sera dérogoire. Le recours à ce type de PIG doit permettre de réaliser des interventions techniques d'urgence sur les habitations et accompagner en tant que de besoin les habitants concernés.

¹⁹ Pour mémoire, les OPATB visent à développer des actions et des travaux sur l'ensemble du parc résidentiel et tertiaire public et privé permettant d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

ANNEXE 5

Circulaire n°MLVU08074505C UHC/IUH3 du 26 mars
2008 relative à la mise en œuvre des opérations de
maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique
insalubrité

La Défense, le 26 mars 2008

Le Directeur Général de l'Urbanisme, de
l'Habitat et de la Construction

à

Mesdames et Messieurs les préfets de régions
et de départements



Ministère
du Logement et
de la Ville

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction

service
de l'Habitat
sous-direction
des Interventions
Urbaines
et de l'Habitat
bureau
des Interventions Urbaines
pour l'Habitat privé

affaire suivie par : Philippe MACHU - DGUHC-IUH3
tél. 01 40 81 94 67, fax 01 40 81 91 00
mél. Philippe.Machu@equipement.gouv.fr

- Titre** : Circulaire n° MLVU0807405C UHC/IUH3 du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique insalubrité (MOUS insalubrité)
- Textes sources** :
- Textes abrogés** :
- Textes modifiés** : Circulaire n° 2002-30/UHC/IUH4/8 du 18 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne
Circulaire n°2005-22 UHC/IUH2 du 17 mars 2005 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat
- N° NOR** : MLVU0807405C
- N° circulaire** :
- Mots-clés** : Mous insalubrité, lutte contre l'habitat indigne,
- Réf. classement** :
- Publication** : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	SGVN	ANAH	ANPEEC	CSTB
P/attribution	X		X							
P/information		X		X	X	X		X		

DESTINATAIRES	DGPA	DGUHC	SGGOU	DAEI	DIDOL	DRAST	CGPC	MILOS	BAJ	CILPI
P/attribution		X								
P/information										

La Grande Arche
Paroi Sud
92055 La Défense Cedex
tél : 01 40 81 21 22
fax : 01 40 81 94 49
Mél iuh3.dguhc
@equipement.gouv.fr

Circulaire UHC/IUH3 du 26 mars 2008
relative à la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'œuvre urbaine
et sociale spécifique insalubrité (MOUS) insalubrité

NOR : MLVU0807405C

De trop nombreux ménages, souvent parmi les plus défavorisés, vivent dans des logements présentant un état de dégradation nuisible à la santé ou à la sécurité de leurs occupants. La lutte contre ces conditions d'habitat indigne, qui portent atteinte à la mise en œuvre effective d'un droit au logement décent, constitue une priorité de l'action du gouvernement clairement inscrite dans le plan de cohésion sociale, la lutte contre l'exclusion, le plan santé/environnement. Cette exigence est renforcée par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable, qui prévoit parmi les personnes prioritaires à l'accès au logement ou à l'hébergement, celles qui occupent des « locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ». Dans l'optique de la mise en œuvre de ce nouveau droit, il est indispensable de renforcer l'action locale de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, avec les outils juridiques et financiers mis à votre disposition et à celles des collectivités locales, afin que les responsabilités des propriétaires bailleurs soient effectivement assurées et ne soient pas indûment transférées sur les pouvoirs publics.

Aussi, une politique volontariste de traitement « en amont » de l'habitat indigne participe-t-elle pleinement à la mise en œuvre du droit au logement. Elle permet, d'une part de garantir, par le maintien dans des lieux chaque fois que cela est possible, des conditions de logement décentes à des publics souvent en grande difficulté, de faire respecter par les propriétaires leur obligation d'offrir un logement salubre et décent, et, d'autre part, de desserrer la pression sur les logements locatifs sociaux publics en mobilisant le parc privé pour des ménages bénéficiant d'un droit au relogement en application de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005, relative à l'habitat insalubre et dangereux, ratifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Pour permettre de mieux traiter cet habitat indigne, différents outils juridiques et financiers ont été créés ou renforcés.

L'ordonnance du 15 décembre 2005 a ainsi apporté plusieurs innovations sur le plan des procédures de police administrative relatives à la sécurité et à la salubrité de l'habitat.

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a, par ailleurs, renforcé l'obligation de prise en compte effective de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation relatifs aux politiques locales de l'habitat et au logement des personnes défavorisées. En particulier, les PDALPD doivent désormais prévoir les modalités de repérage de l'habitat indigne ainsi que les actions territorialisées nécessaires à sa résorption. Ainsi, l'article 60 de cette dernière loi prévoit, aux fins de repérage et de traitement, la mise en place obligatoire, dans chaque département sous la responsabilité du comité responsable du plan, d'un observatoire nominatif des logements insalubres, impropres à l'habitation et des locaux considérés comme non décents ; la mise en place de cet observatoire nécessite un décret en cours d'élaboration.

En complément de ces nouveaux outils, les financements ouverts par l'Anah des travaux et des prestations d'études et d'ingénierie des opérations programmées -programme d'intérêt général (PIG), programme social thématique (PST), opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), OPAH de renouvellement urbain (OPAH RU) et OPAH de revitalisation rurale(OPAH RR)- intégrant un volet habitat indigne ont fait l'objet de revalorisations substantielles.

Par ailleurs, les conditions d'éligibilité des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable financées par l'action n°3 « lutte contre l'habitat indigne » du programme 135 « développement et amélioration de l'offre locative » ont été assouplies par la circulaire n° 2003-31 /UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003.

Cependant, hors ces opérations programmées, en secteur dit diffus, l'habitat indigne occupé présente également un caractère prégnant. Le traitement de cet habitat dégradé exige ainsi la mise en place d'outils spécifiques.

A ce titre, la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique « insalubrité » (MOUS insalubrité), instituée par la circulaire du 18 avril 2002 relative à l'habitat indigne constitue le dispositif d'intervention particulièrement adapté au secteur diffus.

La « MOUS insalubrité » est un dispositif d'ingénierie technique et sociale qui a pour objet, en l'absence d'opérations programmées cofinancées par l'Anah, de permettre le traitement, par une équipe spécialisée et dédiée à cet effet, de l'insalubrité diffuse à des échelles géographiques diverses (département, zones rurales, agglomérations, communes, quartiers ...).

Suite à l'évaluation faite des conditions d'application du dispositif de « MOUS insalubrité », la présente circulaire, qui abroge les dispositions précédentes prévues dans les circulaires du 18 avril 2002 et 17 mars 2005, a pour objet de vous préciser les nouvelles conditions d'éligibilité et modalités de financement de ce dispositif, ainsi que les missions qu'il a pour finalité d'assurer. Sont également précisées les conditions de son articulation avec les autres outils opérationnels de lutte contre l'habitat privé dégradé, ainsi qu'avec la mise en œuvre des procédures de police administrative nécessaires au traitement de l'insalubrité. Les prestations assurées au titre de ce dispositif devront en effet permettre, en cas d'échec de la phase de médiation, la constitution, via les diagnostics techniques réalisés, d'un pré-rapport d'insalubrité préalable à l'instruction d'une procédure d'insalubrité, par la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ou le service communal d'hygiène et santé (SCHS).

Grâce au dispositif de « MOUS insalubrité » ainsi redéfini, un panel complet d'outils opérationnels et financiers répondant à l'ensemble des spécificités des territoires à traiter est mis à votre disposition et à celle des collectivités territoriales.

Il vous appartient, en vue d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et d'assurer la nécessaire coordination avec les conditions de mise en œuvre de la loi relative au droit au logement opposable, de renforcer la mobilisation de l'ensemble des partenaires intéressés. En particulier, vous prendrez l'attache du président du Conseil général au titre de sa co-responsabilité dans la mise en œuvre du PDALPD et de son volet « habitat indigne ». Vous sensibiliserez, par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs groupements qui ont vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage des dispositifs opérationnels, sur les enjeux et l'importance de la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux. Dans la mise en œuvre de ces actions, vous pourrez utilement rechercher l'appui du réseau des caisses d'allocations familiales (CAF) et de mutualité sociale agricole (CCMSA) en matière d'ingénierie sociale et des associations départementales d'information pour le logement (ADIL) en matière juridique.

Cette mobilisation des acteurs locaux nécessite, en préalable, de disposer d'une connaissance suffisante de la réalité de l'habitat indigne sur le territoire en vue de définir des objectifs et stratégies d'action.

Un premier outil d'analyse a été fourni à vos services via des Cdrom relatifs au parc privé potentiellement indigne, dont une version actualisée vous sera fournie prochainement. Ces documents permettent d'avoir une vision des zones à traiter prioritairement. Sur cette base, et en cas d'insuffisance de la connaissance locale des situations concrètes d'habitat indigne, un pré repérage des locaux dangereux ou présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants devra être réalisé par enquête de terrain.

Ces travaux auront pour finalité de déterminer des périmètres géographiques et politiques pertinents d'action afin de mobiliser les élus locaux sur la nécessité de traiter les situations d'habitat indigne sur leur commune ou groupement de commune.

Vous rappellerez ainsi aux collectivités territoriales qu'elles peuvent disposer de subventions de l'ANAH pour effectuer des études préalables au choix des dispositifs opérationnels (programme

d'intérêt général /PIG, opération programmée d'amélioration de l'habitat/ OPAH, OPAH de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale, « MOUS insalubrité », opération publique de résorption de l'habitat insalubre/RHI...) les plus appropriés à la situation rencontrée.

L'ensemble des améliorations juridiques, opérationnelles et financières apportées ces dernières années doit conduire à une meilleure mobilisation des dispositifs d'intervention, parmi lesquels le nouveau dispositif MOUS insalubrité qui vous est présenté ci après en détail (cf annexes) a vocation à constituer le dispositif opérationnel privilégié de lutte contre l'insalubrité en secteur diffus et notamment des actions territorialisées du volet « traitement de l'habitat indigne » des nouveaux PDALPD.

La coordination de l'utilisation de l'outil « MOUS insalubrité » avec les conditions pratiques de mise en œuvre du droit au logement opposable pour les personnes déclarant être logées dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux fera l'objet d'une circulaire ultérieure.

Pour le Ministre et par délégation,
Le Directeur, adjoint au directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction



Etienne CREPON

ANNEXE 1
Mobilisation du dispositif « MOUS insalubrité »

1) Etude préalable et détermination des enjeux et territoires sur lesquels mobiliser le dispositif MOUS insalubrité.

En cas de connaissance insuffisante du territoire, le pilotage par une collectivité territoriale d'une étude préalable constitue, avant la mise en œuvre de tout dispositif d'intervention, une garantie de meilleure efficacité de l'action publique en matière de politique d'amélioration des conditions d'habitat.

Aussi la réalisation d'une étude préalable a pour finalité de déterminer, à partir des enjeux identifiés sur les différents territoires, les dispositifs opérationnels à mettre en œuvre pour y répondre.

Cette étude préalable, qui bénéficie de subventions de l'Anah à hauteur de 35% pour une assiette maximale de 60 k€, permet d'orienter les acteurs locaux vers le dispositif opérationnel correspondant à la réalité du territoire, à l'objectif et à la stratégie poursuivie par la collectivité territoriale.

Cette étude devra s'attacher, notamment, à localiser les logements potentiellement insalubres, en vue de la définition d'un programme précis et quantifié.

Elle s'appuiera notamment sur les données statistiques disponibles (CD ROM PPPI) et procédera à des recouvrements avec d'autres sources de connaissance, telles que les études pré opérationnelles en secteur programmé, les analyses de signalements, les plaintes, les demandes de relogements aux diverses institutions. Les « remontées » des travailleurs sociaux pourront compléter utilement ces données.

Au regard des conclusions de cette étude, plusieurs dispositifs opérationnels peuvent être mis en place :

- Si l'action de traitement de l'habitat indigne a vocation à s'inscrire dans un projet global de territoire (quartier urbain, zone rurale ou péri urbaine), les OPAH classiques, de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale doivent constituer l'expression opérationnelle de ces projets d'ensemble. Les conditions de mise en place des différentes OPAH et leur contenu ont été précisées dans la circulaire n° 2002-68 /UHC/ IUH4/26 du 8 novembre 2002.

- En l'absence de projet global de territoire qui relève des OPAH, plusieurs scénarios opérationnels, en vue du traitement de l'insalubrité diffuse, peuvent être envisagés au regard des conclusions de l'étude préalable :

- lorsque l'étude fait apparaître sur le territoire considéré la présence d'un habitat dégradé, non décent, mais ne relevant que marginalement de la problématique « insalubrité » (c'est-à-dire présentant un objectif opérationnel annuel inférieur à 15 logements insalubres traités), le recours au dispositif de « programme d'intérêt général » (PIG) devra être privilégié. Ce dispositif, codifié à l'article R.327-1 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet l'amélioration des conditions d'habitat en fonction d'une problématique particulière à caractère social ou technique. Un PIG « habitat vétuste, dégradé ou non décent » peut être ainsi mis en place. Les prestations d'ingénierie de ce dispositif sont financées par l'ANAH.

Dès lors que le PIG intègre un volet insalubrité, il fait l'objet de subventions majorées de l'agence en matière de suivi animation (médiation, accompagnement technique et administratif, aides aux propriétaires et occupants ...). Le taux de financement est alors de 50%, pour une assiette maximum subventionnable de 100 000 € .

- lorsque l'étude aura validé l'existence d'un nombre important de logements occupés et potentiellement insalubres à traiter et la nécessité de mettre en place un dispositif opérationnel ambitieux en lien éventuel avec des mesures de police, la « MOUS insalubrité » constituera l'outil adapté. L'opération devra avoir un objectif annuel minimum de traitement de 15 logements insalubres pour être éligible aux financements ad hoc.

Dans ce cas, en vue de favoriser une politique globale d'amélioration de l'habitat, les acteurs locaux devront être mobilisés sur la nécessité de mettre en œuvre, parallèlement à la mise en place de la MOUS, des outils opérationnels d'ingénierie pour traiter toutes les situations repérées et de gravité diverse ne relevant pas de l'insalubrité.

En effet, au regard des besoins déterminés par l'étude préalable, un PIG « habitat dégradé » pourra être parallèlement mis en œuvre à la MOUS insalubrité en vue du traitement des logements repérés préalablement comme vétustes, inconfortables, non décentes ou non conformes au règlement sanitaire départemental et ne relevant donc pas de la MOUS.

En vue de favoriser une plus grande cohérence de l'intervention publique sur un même territoire, la maîtrise d'ouvrage pourra faire le choix d'un prestataire unique dans la mise en œuvre d'un PIG « habitat dégradé » et d'une « MOUS insalubrité ». La convention de MOUS insalubrité signée par l'Anah et l'Etat et fixant les montants prévisionnels de subventions devra établir clairement la répartition des prestations et financements spécifiques à chacun des dispositifs.

A défaut de mise en œuvre d'une ingénierie « PIG », il appartiendra à l'équipe de MOUS d'informer les propriétaires de logements visités et repérés comme dégradés, non insalubres, de l'existence de subventions de l'Anah pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la réalisation de travaux.

- lorsque la mise en œuvre de la phase opérationnelle d'un PIG portant sur une thématique plus générale fait apparaître l'existence de fortes poches d'habitat insalubre, il est, bien entendu, possible de mettre en place sur le territoire considéré, postérieurement au démarrage du PIG, une MOUS insalubrité sous réserve que soient remplies les conditions d'éligibilité à ce dispositif.

2) Articulation avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat

MOUS insalubrité / PIG

Une MOUS insalubrité peut être articulée sur tout ou portion d'un même territoire couvert par un PIG portant sur une thématique relative à l'amélioration de l'habitat, au développement durable ou à l'accessibilité à des publics spécifiques, sous réserve que ce programme ne porte pas sur l'habitat indigne.

Principe de non superposition MOUS insalubrité / OPAH

Les territoires couverts par un plan de sauvegarde, une OPAH qu'elle soit ordinaire, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale ou traitant des copropriétés en difficulté ne peuvent bénéficier de prestations au titre des « MOUS insalubrité » dans la mesure où ces dispositifs bénéficient de financements majorés en matière d'études et de suivi animation, lorsqu'ils comportent un volet spécifique portant sur le traitement de l'habitat indigne. Il est à cet égard essentiel de ne pas omettre dans le cahier des charges de ces OPAH l'ensemble des prestations nécessaires et notamment les missions d'accompagnement social et juridique des ménages occupant des logements indignes.

Toutefois, à titre provisoire, les opérateurs de MOUS insalubrité pourront être rémunérés sur *des OPAH en cours* incluses dans le périmètre d'une MOUS, *pour les seules prestations d'ingénierie sociale et juridique* nécessaires au traitement de situations relevant d'une grande complexité et pour lesquelles l'équipe de suivi animation d'OPAH ne disposerait pas des compétences et moyens humains requis.

MOUS insalubrité / RHI

Sur les secteurs faisant l'objet d'une opération de RHI, la MOUS insalubrité pourra constituer, en l'absence d'opération programmée sur le territoire considéré, un outil complémentaire pour le traitement de l'insalubrité réparable non prise en compte par la procédure RHI.

Si l'articulation de différents outils opérationnels doit être recherchée en vue de favoriser la mise en œuvre d'un politique globale de traitement de l'habitat indigne et dégradé, les missions de ces dispositifs doivent être rigoureusement définies pour éviter les conflits et doublons de compétence entre opérateurs ou les « surfinancements » d'une même prestation.

ANNEXE 2

Eligibilité au dispositif de la MOUS Insalubrité

Le dispositif d'ingénierie de la « MOUS insalubrité », au regard des financements majorés dont il bénéficie, ne peut être mobilisé que pour les opérations répondant aux critères suivants :

- Champ du dispositif d'ingénierie :

- l'ensemble des locaux ou logements, occupés¹, déjà frappés d'un arrêté préfectoral d'insalubrité ; la « MOUS insalubrité » doit en effet traiter l'ensemble du « stock » de ces arrêtés afin de mettre fin à ces situations inacceptables. Il s'agira le cas échéant de préparer la réalisation de travaux d'office ;
- l'ensemble des locaux ou logements, occupés, répondant aux critères d'insalubrité relevant de la grille de cotation commune DGS/DGUHC/Anah et destinés, en cas d'échec du processus incitatif, à faire l'objet d'une procédure, en liaison avec la DDASS, ou le SCHS ;
- les immeubles menaçant ruine frappés d'un arrêté ou en cours de procédure contradictoire, en application de l'article L.511-1 du CCH ;
- les situations d'habitat précaire ou informel tel que les locaux impropres à l'habitation, les campings en déshérence, les sites (lotissements, terrains...) en voie de bidonvillisation ou de « cabanisation », les hôtels meublés dont le traitement et le relogement des occupants relèvent de processus opérationnels, juridiques et sociaux particulièrement complexes et pouvant nécessiter la mise en oeuvre de mesures de démolition, d'expropriation, de réaffectation d'usage et d'accompagnement social d'envergure.

- Taille de l'opération :

Opérations ayant un objectif de traitement annuel minimum de 15 logements indignes ou de 15 situations d'habitat précaire.

- Territoires éligibles et situations visées :

- les territoires couverts par un dispositif partenarial, de type protocole local de lutte contre l'habitat indigne, signé entre l'Etat et une ou plusieurs collectivités territoriales ou EPCI ;
- le département, ou des territoires infra-départementaux tels que les pays, s'inscrivant dans le cadre d'une action territorialisée de lutte contre l'habitat indigne, identifiée par le PDALPD,
- les zones d'habitat précaire ou informel sous réserve de leur éligibilité précisée supra .

Les territoires des 11 départements considérés comme prioritaires par la circulaire du 18 avril 2002 ne bénéficieront plus d'une éligibilité de fait. Toutes les nouvelles opérations devront désormais s'inscrire dans les dispositions de la présente circulaire à partir du 1^{er} juillet 2008.

- Maîtrise d'ouvrage :

- collectivités locales ou EPCI : la maîtrise d'ouvrage des « MOUS insalubrité » a vocation à être exercée par une collectivité territoriale ou un EPCI.

La MOUS constituant un dispositif clé en matière de traitement de l'insalubrité diffuse, elle a notamment vocation à être mobilisée par les collectivités territoriales dans le cadre des volets identifiés « habitat indigne » des PDALPD et des PLH.

- Etat : en cas d'absence de maîtrise d'ouvrage des collectivités territoriales ou de leur groupement et pour des territoires identifiés par vos services comme stratégiques et présentant une problématique particulièrement lourde, une « MOUS insalubrité » à maîtrise d'ouvrage Etat pourra être exceptionnellement mise en oeuvre, après examen par la DGUHC.

Un partage du financement et des missions (prestations en nature de type repérage, accompagnement social) devra être recherché avec l'ensemble des collectivités et des autres partenaires tels que les CAF et MSA.

¹ Ou susceptibles de l'être, dans la mesure où la MOUS ne se justifie que s'il y a occupation ou risques d'occupation à court terme.

ANNEXE 3
Missions financées au titre des crédits MOUS insalubrité
Financements ouverts

A. Les missions

1) Identification « à l'adresse » des logements entrant dans le dispositif MOUS insalubrité

Cette identification a pour finalité d'établir une liste de logements susceptibles de relever du champ de l'insalubrité et du dispositif de MOUS. Elle sera réalisée à partir :

- la mise à jour du stock de logements frappés de mesures de police de la salubrité et de la sécurité en vue de connaître l'ensemble des adresses des logements non traités ;
- de diagnostics réalisés sur les locaux pré-repérés comme potentiellement indignes au regard des différentes sources de connaissance (signalements, plaintes, demande de relogements... cf annexe1).

Cette phase s'attache à relever les facteurs de dégradation du bâti et à évaluer au regard de la grille d'évaluation DGS/DGUHC/Anah, si les logements considérés relèvent, suite à la constatation de la gravité des désordres, du champ de l'insalubrité ou le cas échéant du péril et donc de la MOUS insalubrité.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi relative au droit au logement opposable, l'opérateur de la MOUS insalubrité aura, sur le territoire relevant du dispositif, pour mission d'assurer, pour le compte de la commission de médiation, l'instruction des dossiers de demandes de relogement ou d'hébergement déposés pour motif de logement insalubre ou dangereux.

Le relevé de l'ensemble des logements identifiés, lors de cette étude, comme insalubres, impropres à l'habitation ou non décentes devront être transmis, dès sa mise en place, à l'observatoire nominatif des logements indignes prévu à l'article 60 de loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

2) Diagnostic social, technique et juridique

Ce diagnostic comprend plusieurs volets :

- un diagnostic de la situation sociale et économique des occupants des logements à traiter au titre de la MOUS. Il s'agit essentiellement d'évaluer la situation économique, sociale et juridique des ménages et d'analyser les besoins, souhaits, capacités financières et modes d'habiter de ces derniers.

Ce diagnostic sera effectué en collaboration avec les services sociaux qui suivent éventuellement la famille.

La question de la nécessité d'un relogement temporaire ou définitif des occupants devra être abordée dès cette phase de diagnostic.

- un diagnostic technique

Ce diagnostic du bâti (état général, problèmes relevés, qualification technique des pathologies) constitue la base de la réalisation par l'opérateur d'une étude de faisabilité technico-financière qui doit permettre la définition d'une stratégie d'intervention.

Les prestations assurées au titre de ce diagnostic (évaluation sommaire des travaux) devront permettre, en cas d'échec de la phase de médiation, la constitution d'un pré-rapport d'insalubrité préalable à l'instruction d'une procédure d'insalubrité, par la DDASS ou le SCHS. Ce diagnostic doit donc être effectué en utilisant la grille commune DGS/DGHUC/ANAH. Pour les situations les plus graves, l'évaluation sommaire des travaux permettra, en outre, de qualifier l'éventuel caractère irrémédiable de l'insalubrité ainsi que son caractère d'urgence.

L'établissement d'une suspicion de présence de plomb sur des revêtements dégradés dans un environnement familial avec présence de mineurs, devra faire l'objet d'un signalement par l'opérateur au titre de l'article L.1334-1 du CSP. Les mesures à mettre en œuvre dans le cadre des dispositions préventives du risque saturnin prévues par la loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique et

leur suivi pourront être réalisées par l'équipe de la MOUS insalubrité mais feront l'objet de financements spécifiques complémentaires au titre de la lutte contre le saturnisme. Vous demanderez les crédits correspondants selon la procédure courante au bureau IUH3.

- un diagnostic juridique permettant notamment d'analyser la situation de propriété et de statut d'occupation des occupants (propriétaire, indivision, usufruitier, fermier, copropriétaire, locataire, avec ou sans titre, logé gratuitement, hébergé, autre statut d'occupation) et le cas échéant, une analyse de la copropriété. Dans ce domaine, un appui des ADIL pourra être recherché.

3) Phase de médiation

Au vu des éléments du diagnostic social et de l'étude de faisabilité technico-financière, l'opérateur procède à une phase de négociation avec le propriétaire (bailleur ou occupant) en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité et, le cas échéant, de remise aux normes de décence.

Il s'agit d'informer les propriétaires des possibilités techniques et financières permettant le traitement du logement et, le cas échéant, de leur proposer un appui dans la recherche de solutions d'hébergement.

Durant cette phase, l'opérateur devra notamment proposer aux propriétaires un plan de financement mobilisant la totalité des aides disponibles, un échéancier global ainsi qu'une assistance à la maîtrise d'ouvrage.

L'équipe d'ingénierie s'attachera à rappeler les droits des occupants et les obligations des propriétaires bailleurs.

En cas d'issue négative de cette phase de médiation, le dossier sera transmis à la Ddass et/ ou SCHS en vue de la mise en œuvre des procédures de police administrative visant à la prise d'un arrêté d'insalubrité et le cas échéant, à la mairie, pour prise d'un arrêté de péril.

4) Ingénierie du bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation constitue un outil d'intervention adapté au traitement de l'insalubrité des logements de propriétaires occupants modestes. Ce dispositif présente un intérêt social et opérationnel particulier pour ces ménages puisqu'il leur permet de devenir locataires du preneur du bail et de reprendre à l'issue de ce dernier la pleine propriété de leur bien.

Il appartiendra à la maîtrise d'ouvrage de la MOUS de mobiliser les bailleurs sociaux et associations sur l'intérêt de ce dispositif. Cette mission, souvent complexe à mettre en œuvre, doit être identifiée en tant que telle dans le tableau « coûts / prestations » joint en annexe 6.

5) Accompagnement technique et administratif de la maîtrise d'ouvrage.

En cas de réussite de la phase de médiation, l'opérateur assure le suivi du dossier en accompagnant le propriétaire (constitution des dossiers de financements, appui technique et juridique, définition et suivi des travaux...) et le cas échéant, en assurant un appui au syndicat de copropriété.

6) Aides aux occupants

Ce volet comprend la recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif, l'aide juridique à destination des occupants visant à la connaissance de leur droit ainsi que l'accompagnement social des ménages tel qu'il sera apparu nécessaire à l'issue du diagnostic.

Au regard de la fragilité ou précarité de certaines populations concernées, la prise en compte du volet social est essentielle à la réussite des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Le traitement social constitue un élément « transversal » qui accompagne le traitement technique et juridique. L'opérateur doit y contribuer, à l'aide d'un intervenant social faisant ou non partie de l'équipe MOUS. Si le ménage est déjà connu et suivi par des services sociaux, la coordination doit être assurée avec le référent social.

7) Appui aux collectivités locales au regard de la maîtrise d'ouvrage de travaux d'office

La crédibilité de l'action des pouvoirs publics repose dans la capacité de ces derniers à assurer une sortie effective d'insalubrité des logements repérés comme insalubres.

Aussi, en cas d'échec de la phase de médiation, une procédure coercitive doit être mise en œuvre par les services compétents (DDASS, SCHS, services des villes en cas de péril) pour permettre la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité (ou de péril) et, le cas échéant, pour interdire à l'habitation des logements insalubres irrémédiables et les locaux impropres à l'habitation. En cas de défaillance des propriétaires, il appartient au maire de se substituer, soit au nom de l'Etat en insalubrité ou soit au titre de la commune, en péril. Les missions financées par la MOUS pourront utilement comprendre un appui technique et juridique à la commune en vue de la mise en œuvre de ces travaux d'office.

8) En ce qui concerne les opérations portant sur la résorption de zones d'habitat précaire, les missions de l'opérateur MOUS devront être adaptées aux spécificités des situations concernées.

Les missions devront être essentiellement centrées sur :

- le diagnostic social : une attention particulière devra être portée sur la qualité et la pertinence de ce diagnostic, garant de la validité de l'accompagnement social au relogement et d'un parcours d'insertion pérenne des ménages concernés ;
- la définition d'une stratégie opérationnelle et juridique ;
- la recherche d'une solution de relogement adaptée ou la mise en place d'un parcours résidentiel au regard du statut d'occupation ;
- l'accompagnement social et juridique des ménages. Le plan de relogement doit être articulé avec un programme de suivi social qui détermine le type d'accompagnement de proximité à mener pendant toute l'opération, avant et après le relogement. Ce suivi social, accompagné d'un appui juridique, doit permettre de :
 - résoudre les perturbations matérielles et psychologiques,
 - développer les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages,
 - rendre la famille actrice de son changement de situation,
 - défendre, le cas échéant, les droits des ménages occupants
- l'appui juridique à la maîtrise d'ouvrage (soutien technico juridique à la préparation et au suivi des mesures de police administrative), en vue du traitement opérationnel de cette zone d'habitat précaire.

La qualité du plan de relogement et du suivi social devront faire l'objet d'une attention toute particulière dans la rédaction du cahier des charges et de la convention de MOUS .

B. Les financements ouverts

Le régime de financement est simplifié. La subvention de l'Etat au titre des MOUS insalubrité est calculée selon les modalités suivantes :

- assiette : 4000€ maximum hors taxe / logement indigne traité
2000€ / ménage pour les opérations portant sur la résorption d'habitats précaires
- taux : 80% maximum (un taux de 100% pourra être envisagé exceptionnellement pour une opération à maîtrise d'ouvrage Etat).

La rémunération de l'opérateur au plafond de l'assiette ne doit être envisagée que pour les logements insalubres (ou menaçant ruine) totalement traités. Il convient d'entendre par logement traité, la réception des travaux permettant de constater la sortie effective du logement de sa situation d'insalubrité ou de péril. Dans le secteur locatif, le logement traité devra être décent en sortie d'opération.

ANNEXE 4

Convention de MOUS et cahier des charges

Etablissement d'un cahier des charges par la maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage établi, au regard des différentes missions de la MOUS insalubrité précisées précédemment et affinées localement, un cahier des charges afin de sélectionner un opérateur selon les dispositions en vigueur prévues par le code des marchés publics.

Il appartient aux services de l'Etat d'apporter, lors de cette phase de rédaction du cahier des charges, un appui au maître d'ouvrage.

Une opération de MOUS insalubrité peut être mise en œuvre en régie par une collectivité locale ou un EPCI. Le maître d'ouvrage devra alors préciser le nombre d'équivalents temps plein mobilisés sur le dispositif ainsi que leurs compétences et qualifications. La convention de MOUS insalubrité Etat / maître d'ouvrage devra dès lors comprendre tous les éléments d'un cahier des charges.

Etablissement d'une convention de financement MOUS insalubrité Etat / Maître d'ouvrage

Une convention de MOUS insalubrité liant l'Etat, le maître d'ouvrage et les autres partenaires de l'opération devra être établie sur la base du cahier des charges. Cette convention, outre la reprise des différentes phases de la mise en œuvre de la MOUS, devra préciser la durée de l'opération et les modalités de participation financière de chacun des partenaires. Elle pourra utilement définir une répartition spécifique des charges en matière de travaux d'office, d'hébergement provisoire ou de relogement entre les autorités administratives en cas de défaillance des propriétaires, suite à un arrêté de police.

En vue de permettre une rétribution de l'opérateur à la prestation réellement effectuée (repérage, diagnostics, études technico-financières, médiation, montage de baux à réhabilitation, assistance à maîtrise d'ouvrage, suivi des occupants, hébergement, relogement, ...) et non plus au seul logement traité, le cahier des charges et les conventions de MOUS Etat / maître d'ouvrage devront décomposer et décrire clairement chacune des phases de la MOUS et, pour chacune de ces missions, préciser la rémunération unitaire de l'opérateur et le nombre prévisionnel de prestations à réaliser.

Il convient par ailleurs d'inclure, dans la convention Etat / maître d'ouvrage une disposition conditionnant les versements des années n+1 et suivantes à la production annuelle des renseignements demandés en annexe 5.

Il est précisé que l'assiette maximale de 4000€ HT par logement correspond à l'addition des coûts retenus pour chacune des missions précisées précédemment.

Cette décomposition des missions et des coûts correspondants revêt une importance particulière dans la mesure où, pour les opérations de MOUS insalubrité, le versement des subventions de l'Etat au maître d'ouvrage (ou à l'opérateur lorsque l'Etat sera exceptionnellement maître d'ouvrage) n'est pas forfaitaire, mais établi, indépendamment du nombre de logements sortis effectivement d'insalubrité, au regard d'un état des prestations réellement effectuées et calculé par l'addition des produits du coût unitaire de chacune des prestations par le nombre de prestations effectuées.

La réussite de la politique de lutte contre l'insalubrité reposant sur un nécessaire partenariat d'une part entre les services de l'Etat (Ddass, Dde, préfecture) et d'autre part avec de multiples acteurs locaux, la convention devra préciser les modalités de suivi de la MOUS et de la mise en place d'un comité de pilotage.

ANNEXE 5

Octroi des financements et demande de subvention

Octroi des financements

Les autorisations d'engagement seront déléguées opération par opération sur la base d'une évaluation prévisionnelle annuelle des coûts afférents à l'ensemble des prestations qu'il est envisagé de réaliser.

Ces besoins de financement seront déterminés à partir :

- de l'objectif prévisionnel de logements à traiter,
- d'une évaluation annuelle du coût prévisionnel de prestations calculé à partir de l'addition des produits du coût unitaire de chacune des prestations par le nombre de prestations effectuées.

La demande d'autorisation d'engagement devra être adossée à un tableau (*document joint en annexe 6 à affiner localement le cas échéant*) établissant le coût unitaire et le nombre envisagé de chacune des prestations financées au titre de la MOUS pour l'ensemble des exercices.

Les subventions attribuées au titre des MOUS insalubrité sont des crédits imputés sur l'action « lutte contre l'insalubrité/Soutien aux collectivités locales en matière de lutte contre l'insalubrité » du programme 135 « Développement et amélioration de l'offre de logement ».

Pour les MOUS d'une durée supérieure à deux ans, les autorisations d'engagement (AE) vous seront déléguées sur la base du montant des besoins prévisionnels pour la première année. Les délégations d'AE pour les années suivantes seront conditionnées à la production d'une part d'une évaluation de l'action entreprise à l'année « n » et d'autre part de l'estimation prévisionnelle des crédits nécessaires pour l'exercice « n+1 » au regard de la capacité de l'opérateur et des éventuelles difficultés rencontrées.

Il convient donc d'inclure, dans la convention Etat / maître d'ouvrage une disposition conditionnant les versements des années n+1 et suivantes à la production annuelle des renseignements demandés.

Une annexe au document contractuel pourra utilement préciser les éléments d'évaluation et de prospective comprenant notamment des éléments chiffrés (nombre de logements traités, coût unitaire des travaux) et des éléments plus qualitatifs (statut des propriétaires, durée de traitement moyen, difficultés d'intermédiation, nombre de refus et causes, hébergements réalisés, typologie des ménages rencontrés, recours à l'accompagnement social). Ces éléments ne sont donnés qu'à titre indicatif, il appartiendra à vos services de définir localement ceux qui paraissent les plus opportuns.

Demande de subvention

Les demandes d'autorisation d'engagement sont adressées à la DGUHC/bureau IUH3, avec un dossier faisant apparaître :

- une note synthétique présentant le contexte, le cadre d'intervention et le partenariat local dans lequel s'inscrit le projet de MOUS, l'objectif annuel de logements à traiter, le montant des crédits demandés et la durée de l'opération ;
- des tableaux établissant le coût unitaire et le nombre prévisionnel de chacune des prestations financées au titre de la MOUS, à la fois sur le plan annuel et sur la durée totale de l'opération ;
- les projets de cahier des charges de la MOUS Insalubrité et de convention Etat / maître d'ouvrage, ces documents devant notamment faire apparaître les objectifs annuels chiffrés et la rémunération des différentes missions ;
- le cas échéant, le protocole local de lutte contre l'habitat indigne ou le volet « lutte contre l'habitat indigne » identifié par le PDALPD ;
- pour les demandes d'AE relatives aux années n+1 et suivantes, les éléments d'évaluation de l'exercice « n » et de coût pour les années « n+1 et suivantes ».

ANNEXE 6

Tableau de décomposition des prestations et des coûts

<i>Mission</i>	<i>Coût unitaire</i>	<i>Nombre de prestations année N</i>	<i>Total année n (coût unitaire x nombre de prestations)</i>	<i>Nombre de prestations année N+1 , N+2 (1 colonne / année)</i>	<i>Nombre de prestations total sur durée de l'opération</i>	<i>Total prévisionnel</i>
Identification à l'adresse						
Diagnostic technique						
Diagnostic social et juridique						
Médiation et étude de faisabilité technique financière : AMO						
Suivi travaux		X			X x nbre d'années	
Accompagnement social						
Recherche hébergement / relogement						
Divers (engagement procédure, Maîtrise d'œuvre travaux office....)						
Montage de bail à réhabilitation						
TOTAL	Nombre unitaire des prestations	Sans objet	Y			

X Nombre de logements sortis d'insalubrité : Minimum 15 / an sur la durée totale de l'opération , sachant que la 1^{ère} année X peut être inférieur à 15 si rattrapage les années suivantes

Y : montant déterminant la base de l'assiette subventionnable à partir de laquelle est calculée la subvention et la délégation d'AE à l'année N

2) Les conditions de mise en place et le contenu du PIG

Le PIG est donc une procédure souple, dont l'initiative peut relever des collectivités territoriales compétentes dans les conditions contractuelles précisées ci-après ou de l'Etat. Le PIG s'applique à des problématiques identifiées au départ et à l'échelle idoine.

Dans tous les cas, le périmètre du PIG est normalement défini sur la base des travaux locaux engagés sur l'objet social ou technique du programme d'action : périmètre, objet et durée du PIG sont précisés dans l'arrêté préfectoral. La durée du PIG est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : un an, 3 ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.

Lorsque le PIG est à l'initiative des collectivités territoriales, un protocole d'accord formalisé préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral doit préciser les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs, le plan d'actions ad hoc, les engagements réciproques des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée, les modalités d'une éventuelle ingénierie et les conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme. Dans ce cas, l'arrêté préfectoral de PIG visera expressément ce protocole d'accord.

Le PIG peut aussi correspondre à des priorités locales de l'Etat en matière d'habitat (telles que la lutte contre le bruit, le logement de populations prioritaires, la lutte contre l'habitat indigne...).

Par exemple, un protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne, signé avec le département, une commune ou un groupement de communes, peut pertinemment être approuvé par le préfet comme PIG. Des programmes d'actions en matière de captation de logements vacants, d'accroissement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, d'amélioration des conditions d'habitat de personnes handicapées, de logement de travailleurs saisonniers, par exemple, peuvent utilement faire l'objet de PIG.

Une ingénierie à définir en tant que de besoin

La mise en œuvre d'un PIG à vocation sociale, notamment dans le cadre du PDALPD, peut nécessiter la mise en place d'une ingénierie permettant, par exemple, l'accompagnement des populations fragiles ou la lutte contre l'insalubrité. Dans cette optique, cette mission peut être aidée par l'Etat, à l'initiative du préfet.

Si l'objet du PIG est à dominante technique, une ingénierie peut également s'avérer utile en terme d'information du public et d'animation : sa mise en place peut alors être envisagée dans le cadre d'un partenariat élargi à d'autres partenaires de la collectivité territoriale et de l'Etat selon la thématique retenue, ainsi qu'à l'ANAH, qui pourrait apporter une ingénierie technique et sociale. Ainsi, à titre d'exemple, le ministère chargé de l'Environnement, ou des agences publiques spécialisées, type ADEME, peuvent apporter leur concours, notamment technique et financier.

D'autres partenaires publics peuvent contribuer, selon les cas, à cette ingénierie technique ou sociale.

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Le bien-fondé du PIG doit être annuellement réexaminé en fonction des priorités rappelées ci-dessus. A cette fin, il peut être utile qu'une structure de suivi, dont la forme est à définir localement, soit constituée au démarrage du programme.

3) Les financements mobilisables pour le PIG (tableau joint)

ANNEXE 6

Questionnaires

Questionnaire CAF de Seine et Marne

Présentation du contexte de l'entretien.

La CAF de Seine et Marne :

- Quel est son rayon géographique d'action ?
- Quel est son fonctionnement (financement, organigramme...)
- Quelles sont vos missions ?
- Quelles sont vos principaux interlocuteurs/partenaires dans la réalisation de vos missions ?
- Quel est le public concerné par vos missions ?
- Comment fait-on appel à votre aide (pour un particulier quelconque) ?
- Combien de personnes travaillent à la CAF ? Quels métiers ?

Le partenariat envisagé (CAF 77 / DT ARS 77) :

- Pensez-vous que la problématique habitat soit une priorité de santé publique ?
- Connaissez-vous les principaux risques liés à l'habitat indigne, pour la santé des occupants ?
- Connaissez-vous les acteurs de l'habitat indigne ?

- Quelle est l'origine de ce partenariat ? Qui a eu l'initiative ? Quel secteur géographique concerne le partenariat envisagé (secteur d'action de l'antenne de Melun ou toute la Seine et Marne) ?
- Quelles seraient vos missions dans le cadre du partenariat CAF 77/DT ARS 77 ?
- Possédez-vous les compétences pour réaliser ces missions ?
- Ce partenariat sera-t-il formalisé ? (cadre de travail, outils de travail, objectifs ?...)
- Quel est votre avis sur ce partenariat ?
- Que vous apporterait ce partenariat (la plus-value pour vous) ?
- Qu'est-ce qui motive votre implication ? (politique de la CAF 77, volonté personnelle...)
- Quels sont les freins à votre implication ? (manque d'intérêt, manque de temps, de formation, manque de financement...)
- Comment palier ces difficultés ?
- Pensez-vous que ce système de partenariat est viable à long terme ?
- Si le partenariat n'est envisagé que sur le rayon d'action de l'antenne de Melun, pensez-vous qu'il puisse être étendu à l'ensemble de la Seine et Marne ? Si non pourquoi ?

- Pouvez-vous me parler de la Commission d'action sociale et du budget « action social facultative » ?
- Comment est utilisé ce budget en Seine et Marne ?
- Voici quelques exemples d'actions d'autres CAF, pensez-vous qu'à long terme il soit possible de mettre en place les mêmes actions dans le 77 ?

Votre activité :

- Combien de personnes rencontrez-vous par an ?
- Quelles sont les principales raisons de suivi de ces personnes ?
- Abordez-vous la question de la qualité du logement lors des entretiens ? Si oui comment est-elle abordée ? (par la personne, par vous, cela dépend)
- Est-ce évident d'aborder la question de la qualité du logement lors d'un entretien ?
- Si lors d'un entretien, vous soupçonnez que la personne occupe un logement indigne, que faites-vous ?
- Combien de visites réalisez-vous par an ? Dans quel cadre ?
- Dans le cadre de vos visites 2009, combien de dossiers relevaient de situation de logement indigne ?
- Que faites-vous dans ce cas ?
- Pour l'ensemble des dossiers relevant de situation de logement indigne, quelles sont les localisations géographiques (quelles communes ?) et la typologie de logement et des personnes (maison individuelle, appartement, autre : / propriétaire occupant, locataire / personne âgée, jeune, famille / ...etc.)

- Quels partenaires identifiez-vous pour nous aider à faire remonter des dossiers de logement indigne ?
- Possédez-vous les coordonnées de votre homologue à la MSA 77 ou la personne à contacter pour évoquer la question de partenariat ?

Vos remarques et suggestions :

Questionnaire AIPI

Présentation du contexte de l'entretien

L'association :

- Depuis quand existe l'association ?
- Quel est son rayon géographique d'action ?
- Quel est son fonctionnement (financement, organigramme...)
- Quelles sont vos missions (de manière générale) ?
- Quel est le principal public concerné par vos missions ?
- Comment fait-on appel à votre aide (pour un particulier quelconque) ?
- Combien de personnes travaillent dans l'association ? Quels métiers ?

Le partenariat (avec MDS de Tournan en Brie et MDS de Meaux)

- Quelle est l'origine de ce partenariat ? Qui a eu l'initiative ? Depuis quand est-il effectif ?
- Quel est son financement ?
- Connaissiez-vous les acteurs de l'habitat indigne avant ce partenariat ?
- Quelles sont vos missions dans le cadre du partenariat AIPI/MDS/DT ARS 77 ?
- Possédiez-vous les compétences ?
- Ce partenariat est-il formalisé ? (cadre de travail, outils de travail, objectifs ?...)
- Que vous apporte ce partenariat (la plus-value pour vous) ?
- Quelles difficultés rencontrez-vous dans le cadre des missions demandées ? Comment palier ces difficultés ?

Votre activité (avec MDS de Tournan en Brie et MDS de Meaux + éventuelles autres remontées de dossiers habitats) :

- Combien de personnes vous ont sollicité pour des questions sur leur logement suite à la rencontre avec une des deux MDS ? Et hors partenariat ?
- Quelle était la localisation géographique des demandes (quelles communes ?) et la typologie de logement et des personnes (maison individuelle, appartement, autre : / propriétaire occupant, locataire / personne âgée, jeune, famille / ...etc.)
- Cela s'est-il systématiquement traduit par une visite de logement ? Sinon quelles étaient leurs attentes et comment y avez-vous répondu ?
- Combien de logements avez-vous visité dans le cadre du partenariat et hors partenariat ? Où ?
- Quels étaient les principaux problèmes rencontrés dans les logements ?
- Quelles suites avez-vous donné aux visites ?

- Quel est votre avis sur les remontées de dossier (nombre, problèmes soulevés dans les dossiers...) ?
- Comment pourrait-on améliorer le nombre de dossiers remontés ?
- Quels autres partenaires identifiez-vous pour nous aider à faire remonter des dossiers de logement indigne ?

Questionnaire arrondissement

Typologie de l'arrondissement

- Dominante rurale/urbaine/mixte ?
 - Si mixte comment se répartissent les zones sur l'arrondissement ?
- Combien de communes constituent l'arrondissement ?
- Quelle est la taille de la population de l'arrondissement ?
- Quel type de population ?
 - défavorisée/aisée/mixte
 - si mixte comment se répartit la population sur le territoire (par rapport aux zones rurales, urbaines identifiées) ?
 - Majorité de locataires/de propriétaires occupants ? Comment se fait la répartition ?
 - Population jeune/âgée ? comment se répartit cette population ?
- Quelle est la typologie des logements :
 - dominante collective/individuelle ?
 - habitat récent/ancien ? sur quelles zones ?
 - quel est le potentiel de logement indigne (insalubre) ? (élevé/faible/ chiffre...)

L'action habitat sur l'arrondissement :

- En quoi consiste le travail de TS sur cet arrondissement en matière d'habitat insalubre ?
Ex : accompagnement mairie par téléphone, sur le terrain ; renvoi plaintes RSD, formations ...
- Combien de dossiers habitat traites-tu par an ? (RSD, insalubrité...)
- Travailles-tu avec toutes les communes ?
 - Si non, quels types de communes (population aisée/défavorisée, dominante proprio occupant/locataire, dominante rurale/urbaine...) ne te sollicitent jamais et pourquoi à ton avis ?
- Y a-t-il des communes qui se distinguent particulièrement par leur action sur ton arrondissement ?
 - Pourquoi à ton avis (structure type SCHS en place, ou réel problème d'habitat ou les 2 ou autre...) ?
- D'où viennent les saisines pour les vrais dossiers d'insalubrité :
 - Partenariats et actions mises en place sur l'arrondissement ?
 - Partenaires privilégiés de l'arrondissement hors action planifiée et contractualisée ?
Lesquels ?
 - Exploitation des CREPS ?
 - Mairie ?
 - Plaintes reçues en ARS ?
 - Autre : ?
- Y a-t-il des actions engagées sur ton arrondissement (partenariat pour faire remonter des dossiers, OPAH...) ?
- Comment est engagé et organisé l'arrondissement en matière de lutte contre l'habitat indigne ?
- En quoi consiste le comité d'arrondissement ? Y participes-tu ?
- Quel est ton point de vue sur ce comité d'arrondissement ?
- Quels sont tes principaux interlocuteurs sur l'arrondissement ? (mairies, association, CAF...)

Bilan sur l'arrondissement

- Qu'est-ce qui fonctionne bien en matière d'habitat sur ton arrondissement ?
Ex : remontée de dossier, partenariat, l'implication des élus...
- A l'inverse qu'est ce qui ne fonctionne pas et pourquoi à ton avis ?
- Quels pourraient être les méthodes et les relais pertinents, d'après ta connaissance de l'arrondissement (en considérant les spécificités de l'arrondissement : rural/urbain, proprio occupant/locataire, catégorie socio-professionnelle des populations...), pour avoir une remontée qualifiée des dossiers ?
- Pour toi, quelle serait l'organisation idéale de la lutte contre l'habitat indigne sur le département ?
- Que penses-tu de faire appel à un prestataire extérieur pour réaliser un repérage et réaliser un tri préalable des dossiers ?

Autres points que tu souhaites développer et auxquels je n'ai pas pensé :

Présentation du contexte de cet entretien.

1. Le département :

- Nb d'habitants :
- Superficie :
- Importance de la problématique habitat indigne (à partir de la connaissance du PPPI ou autre source : études préalables...)
- Typologie : zones rurales, urbaines (localisation sur carte départementale) / typologie de population (proprio occupant, locataire) dans ces deux zones et problématiques rencontrées sur chaque zone.

2. Le département dans la lutte contre l'habitat indigne

Comment est organisé le département en matière de lutte contre habitat indigne ?

Exemples d'actions non exhaustives :

- ✓ *Existence d'un PDLHI ? Quelles sont ses missions ? Qui y participe ?*
- ✓ *Existence d'un Pôle de LHI ? Quelles sont ses missions ? Qui y participe ?*
- ✓ *Quelle est l'implication de la DT ARS dans le PDALPD ? Ce PDALPD prévoit-il des modalités de repérage ? Si oui comment ? Existe-t-il un observatoire nominatif des logements insalubres ? Quelle utilisation en faites-vous ?*
- ✓ *Existe-t-il des systèmes de repérage actif ? Lesquels ?*
- ✓ *Comment s'est organisé le département avec le DALO ? Qui s'occupe du secrétariat des commissions DALO ? Quel est le rôle de la DT ARS ?*
- ✓ *Avez-vous mis en place des partenariats (formalisés ou non) avec des acteurs de la lutte contre habitat indigne ? Si oui avec qui et dans quel but ?*

3. Organisation de la cellule espace clos :

- Combien d'agents ?
- Quelles missions et en quoi consiste le travail au quotidien ?
Exemples : soutien au Maires ? Sous quelle(s) forme(s) ? Traitement du RSD ? Ne s'occupe que d'insalubrité ? Formation/Information/communication sur les missions ? Auprès de qui ? Traitement des dossiers DALO ? ... etc.
- Combien de dossiers sont traités par an en matière de :
RSD :
Insalubrité :
DALO :
Autre :
Nb d'AP 2008 et 2009 :
Quel suivi est mis en place sur les AP récents et anciens ?
- D'où proviennent les saisines habitat ?
Exemples : mairies / Mairies avec SCHS / Associations /Partenariats mis en place / DALO / Outils opérationnels (OPAH, PIG, MOUS...)/ Exploitation des CREPS / Autre : ...
- Votre organisation et votre action sont-elles différentes en fonction des zones urbaines/rurales ? En quoi ?
- Quels thèmes sont actuellement au centre de vos préoccupations ?
- Quelles sont les principales difficultés rencontrées dans la lutte contre habitat indigne ?
Exemples : habitat diffus, propriétaire occupant, mauvaise connaissance des interlocuteurs en matière d'habitat, problème de formation des maires sur les questions d'habitat, absence de remontée de dossiers, travaux d'office par mairie, TO par DDEA, difficultés d'accès aux informations notamment PPPI... etc.
- Quelles sont les points forts de votre organisation actuelle ?
- Pensez-vous que l'organisation de votre département en matière de lutte contre habitat (actions développées, partenariats mis en place...) soit reproductible ? Ou est-elle liée à la spécificité de votre département ?
- Quelles pistes pouvez-vous me suggérer concernant le développement du réparation actif dans le 77 en zone urbaine et en zone rurale ?

4. Autres points que vous souhaitez développer :

5. Remarque :

Questionnaire sur l'action du Maine et Loire

Etat des lieux du 49

- Zones rurales/urbaines
- Population
- Superficie
- PPPI (en nombre et pourcentage)
- Instances existante en matière de LHI
- Rôle des maires et des intercommunalités dans la LHI

L'action du 49 (PIG+MOUS départementaux)

- Quel est le point de départ de cette action ?
- Pourquoi le CG est si actif sur cette thématique ?
- Y-a-t-il eu un état des lieux préalables au lancement du dispositif ? si ou sur quoi s'est-il basé ?
- En quoi a consisté l'opération 2006-2008 appelée « Action territoriale de repérage ou de traitement » ? Comment s'est-elle déroulée ? qui l'a réalisée ? Avec quels financements ?
- Comment est financée cette action ?
- Quelle est la durée ?
- Comment ont été définis les territoires d'action ?
- Comment avez-vous sollicité et motivé les intercommunalités ?
- Comment ont été fixés les objectifs des territoires d'action ?

Retours du terrain

- Quels sont les motifs de refus des locataires à aller plus loin ? Sont-ils nombreux à se rétracter ?
- Quels sont les motifs de rétractation des propriétaires occupants ? Sont-ils nombreux ?
- Quels sont les motifs de rétractation des propriétaires bailleurs ? Sont-ils nombreux ?
- Avez-vous été contraints de prendre des mesures de police administrative ?

- Après 1 an, quel bilan faites-vous de ce projet (nb de dossiers traités, respect des engagements fixés...) ?
- Quelle organisation de la LHI est prévue après cette opération ?

Questionnaire MDS Tournan en Brie

Présentation du contexte de l'entretien.

La MDS de Tournan en Brie:

- Quel est son rayon géographique d'action ?
- Quel est son fonctionnement (financement, organigramme...)
- Quelles sont vos missions ?
- Quelles sont vos principaux interlocuteurs/partenaires dans la réalisation de vos missions ?
- Quel est le public concerné par vos missions ?
- Comment fait-on appel à votre aide (pour un particulier quelconque) ?
- Combien de personnes travaillent dans la MDS de Tournan en Brie ? Quels métiers ?

Le partenariat (avec AIPI et DT ARS 77) :

- Quelle est l'origine de ce partenariat ? Qui a eu l'initiative ? Depuis quand est-il effectif ? Quel est son financement ?
- Connaissiez-vous les acteurs de l'habitat indigne avant ce partenariat ?
- Pensez-vous que la problématique habitat soit une priorité de santé publique ?
- Connaissez-vous les principaux risques, pour la santé des occupants, de l'habitat indigne ?
- Quelles sont vos missions dans le cadre du partenariat AIPI/MDS/DT ARS 77 ?
- Possédiez-vous les compétences pour réaliser ces missions ?
- Ce partenariat est-il formalisé ? (cadre de travail, outils de travail, objectifs ?...)
- Quel est votre avis sur le partenariat ?
- Que vous apporte ce partenariat (la plus-value pour vous) ? Qu'est-ce qui a motivé votre implication ?
- Quels sont les freins à votre implication et les difficultés rencontrées ? (manque d'intérêt, manque de temps, de formation, difficulté à aborder la question du logement...)
- Comment palier ces difficultés ?
- Pensez-vous que ce système de partenariat est viable à long terme et puisse être étendu à l'ensemble des MDS de Seine et Marne ? Si non pourquoi ?

Votre activité :

- Combien de personnes rencontrez-vous par an ?
- Quelles sont les principales raisons de suivi de ces personnes ?
- Comment la question du logement est abordée lors de vos entretiens (par la personne, par vous, cela dépend) ?
- Est-ce évident d'aborder la question de la qualité du logement lors d'un entretien ?
- Si lors d'un entretien, vous soupçonnez que la personne occupe un logement indigne, que faites-vous ?
- Combien de visites réalisez-vous par an ? Dans quel cadre ?

- Dans le cadre de vos visites 2009, combien de dossiers relevaient de situation de logement indigne ?
- Parmi ces dossiers, combien ont été transmis à AIPI ?
- Pour l'ensemble des dossiers relevant de situation de logement indigne (transmis ou non à AIPI), quelles sont les localisations géographiques (quelles communes ?) et la typologie de logement et des personnes (maison individuelle, appartement, autre : / propriétaire occupant, locataire / personne âgée, jeune, famille / ...etc.)
- Pour quelles raisons les locataires ne veulent pas faire de signalement « logement indigent » ?
- Vous arrive-t-il, pour le bien de la personne suivie, de ne pas faire remonter le dossier à AIPI ? Quels sont les motifs ? Dans ce cas que faites-vous pour l'aider ?
- Quel est votre point de vue sur les remontées de dossier depuis le début du partenariat ? (nombre, problèmes soulevés dans les dossiers...) ? Comment pourrait-on améliorer le nombre de dossiers remontés ?
- Avez-vous eu un retour sur les suites données aux dossiers ?
- Quels autres partenaires identifiez-vous pour nous aider à faire remonter des dossiers de logement indigne ?

Vos remarques et suggestions :

ANNEXE 7

Calendrier d'organisation du stage

Calendrier du stage

"Politique de lutte contre l'habitat indigne en Seine-et-Marne : propositions de développement du repérage actif."

Lundi	17-mai	Point sur le sujet et les attentes, lecture de biblio : - définir le terme repérage actif - identification des problématiques du département en matière d'habitat - recherches bibliographiques - identification des interlocuteurs permettant de faire un point sur situation actuelle et des partenaires potentiels dans le 77 et prise de rdv avec ces partenaires - identification des moyens de repérage actif existants + prise de rdv auprès des services SE de départements similaires (78,91,95 + 49 MOUS) ayant mis en place une telle démarche (REX)
Mardi	18-mai	Réunion habitat DT ARS 77
Mercredi	19-mai	Point sur le sujet et les attentes, lecture de biblio : - définir le terme repérage actif - identification des problématiques du département en matière d'habitat - recherches bibliographiques
Jeudi	20-mai	- identification des interlocuteurs permettant de faire un point sur situation actuelle et des partenaires potentiels dans le 77 et prise de rdv avec ces partenaires - identification des moyens de repérage actif existants + prise de rdv auprès des services SE de départements similaires (78,91,95 + 49 MOUS) ayant mis en place une telle démarche (REX)
Vendredi	21-mai	Etat des lieux de l'arrondissement de Meaux (TS) / Point hebdomadaire
Samedi	22-mai	
Dimanche	23-mai	
Lundi	24-mai	Féié
Mardi	25-mai	Réunion plénière ARS Ile de France
Mercredi	26-mai	Exploitation des bilans et tableaux de bord disponibles dans le service Prise de RDV avec les acteurs identifiés + préparation des grilles d'entretien:
Jeudi	27-mai	Etat des lieux de l'arrondissement de Melun (TS) / Réunion de service
Vendredi	28-mai	Prise de RDV avec les acteurs identifiés + préparation des grilles d'entretien: Rédaction rapport / Point hebdomadaire
Samedi	29-mai	
Dimanche	30-mai	
Lundi	31-mai	RDV avec Maya-Bertina MEDIOUNI IES habitat de la DT ARS du 92
Mardi	01-juin	Exploitation des bilans et tableaux de bord disponibles dans le service Prise de RDV avec les acteurs identifiés + préparation des grilles d'entretien:
Mercredi	02-juin	RDV avec Estelle DOHET IASS (volet social de l'habitat indigne) / réunion saturnisme
Jeudi	03-juin	Lecture de bibliographie / RDV avec Mme CHAMPY, Mme GERVAIS et M.BOUVIER de la DDT et de l'ANAH
Vendredi	04-juin	RDV avec Nadège ISANA-MAVOKA IES habitat DT ARS 78 / Point hebdomadaire
Samedi	05-juin	
Dimanche	06-juin	
Lundi	07-juin	Exploitation des bilans et tableaux de bord disponibles dans le service Prise de RDV avec les acteurs identifiés + préparation des grilles d'entretien:
Mardi	08-juin	RDV avec Muriel SALLENDRE IES habitat DT ARS 95 / RDV avec Mme De LAGARIGUE CAF
Mercredi	09-juin	RDV avec Melle BOUC de l'association APII / RDV avec Mme ARNAULT de la MDS de Tournan en Brie
Jeudi	10-juin	Synthèse des 1ers RDV
Vendredi	11-juin	RDV avec M. M'BELEPE IES habitat DT ARS 91 / RDV avec Mme GIRY et Mme FRISCH, IGS habitat au siège de la DT ARS IdF / Point hebdomadaire
Samedi	12-juin	
Dimanche	13-juin	
Lundi	14-juin	Réunion habitat DT ARS 77 / Synthèse des Rd / Synthèse des données collectées/Rédaction rapport
Mardi	15-juin	Contact téléphonique de trois CCAS (coordonnées transmises par Melle BOUC)
Mercredi	16-juin	Entretien téléphonique avec M. MARTIN TS DT ARS 49 / Oral blanc pour les TS admissibles au concours IES
Jeudi	17-juin	Etat des lieux arrondissements de Fontainebleau (TS) / Etat des lieux arrondissements de Provins (TS) / rédaction rapport / Prise de contact avec M.LOISEAU de la MSA IdF et Mme MICHENOT de la MSA 77
Vendredi	18-juin	Etat des lieux arrondissement de Torcy (TS) / point Hebdomadaire
Samedi	19-juin	
Dimanche	20-juin	

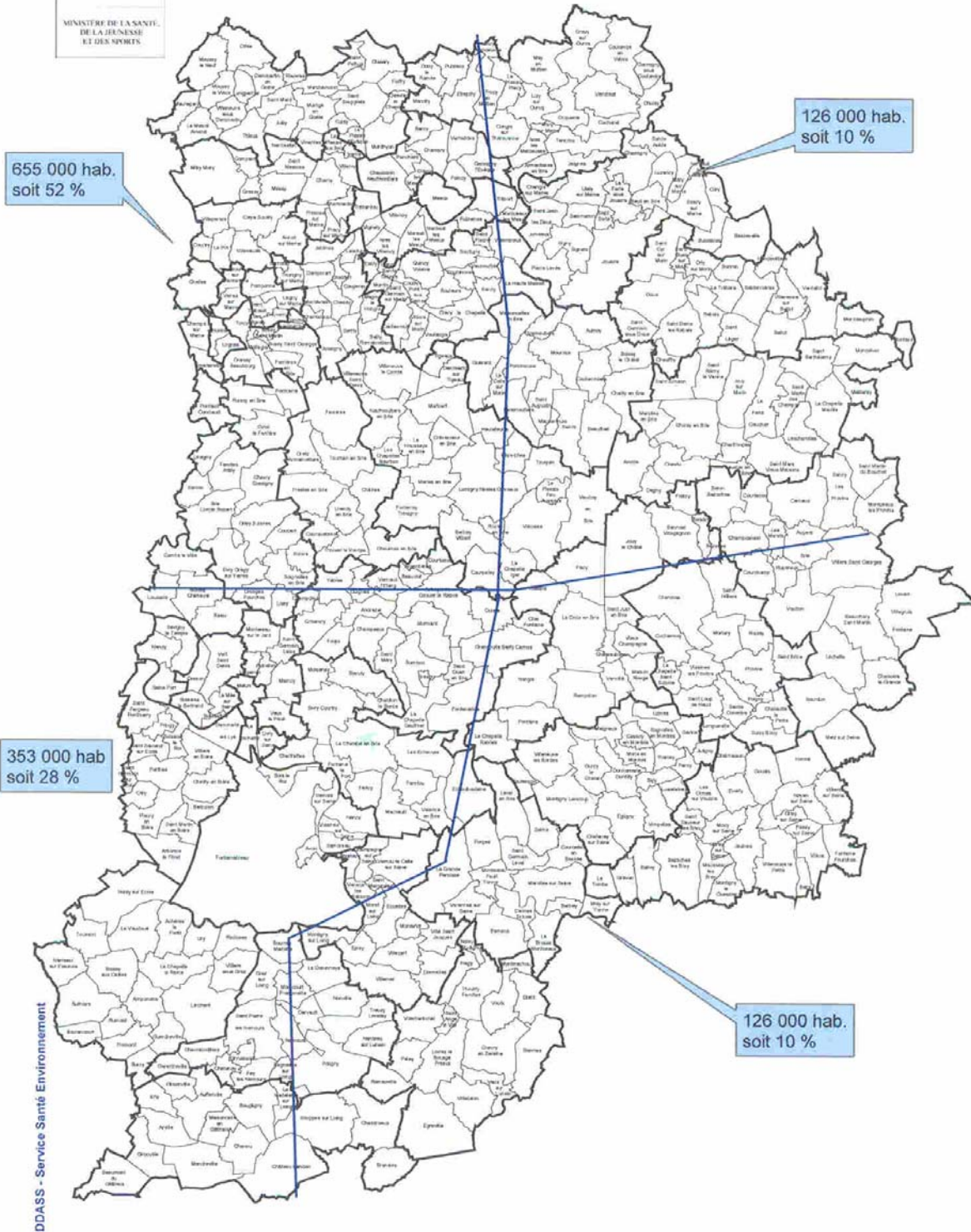
Lundi	21-juin	Rédaction rapport
Mardi	22-juin	Réunion interservices avec le délégué territoriale de la DT ARS 77
Mercredi	23-juin	Rédaction rapport
Jeudi	24-juin	Rédaction rapport
Vendredi	25-juin	RDV avec M. BARTOLI de l'ADIL / Entretien téléphonique avec Mme LEBAUD du PACT 77
Samedi	26-juin	
Dimanche	27-juin	
Lundi	28-juin	Rédaction rapport / Point hebdomadaire
Mardi	29-juin	RDV avec Mme MICHENOT et M. LOISEAU de la MSA : annulé faute de disponibilité de M. LOISEAU - pas de d'autre rdv avant la fin du stage - le rdv sera assuré par M. PANNETIER IES habitat DT ARS 77 ultérieurement (date à définir avec les partenaires)
Mercredi	30-juin	Rédaction rapport
Jeudi	01-juil	Rédaction rapport
Vendredi	02-juil	Rédaction rapport
Samedi	03-juil	
Dimanche	04-juil	
Lundi	05-juil	Rédaction/relecture/correction du rapport
Mardi	06-juil	
Mercredi	07-juil	
Jeudi	08-juil	Entretien téléphonique avec Mme BERNERON CAF 91 / Point hebdomadaire
Vendredi	09-juil	Dernier délai envoi rapport

ANNEXE 8

Cartes de Seine et Marne

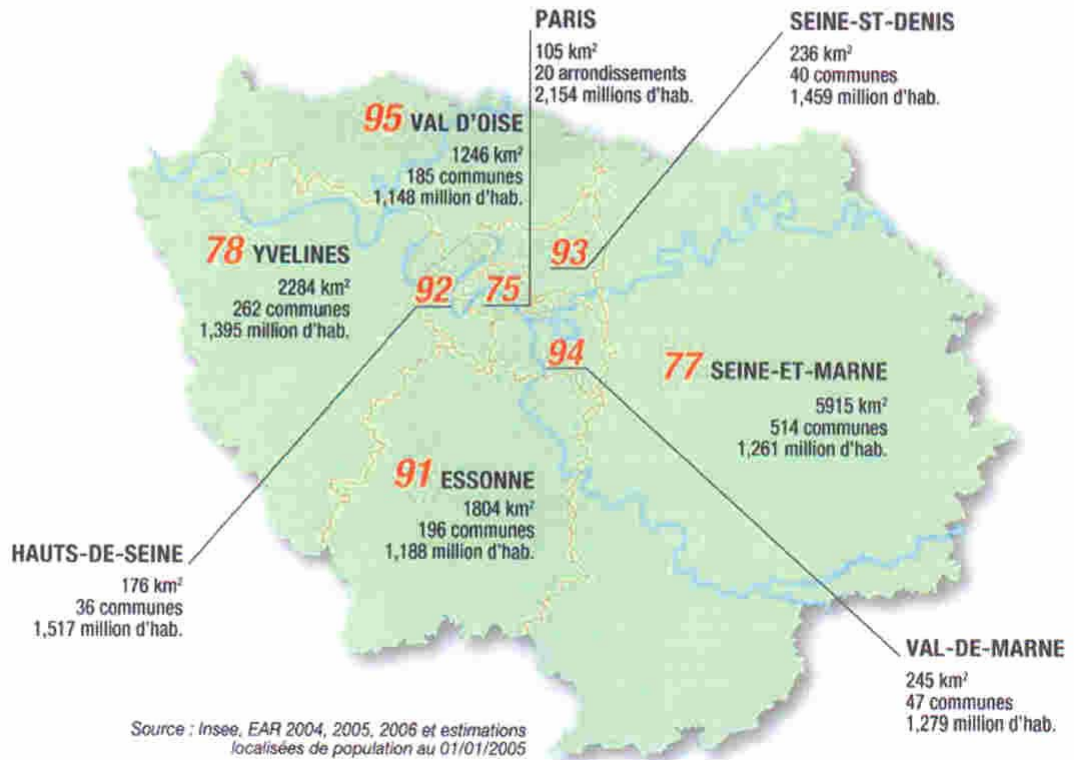


Répartition de la population Seine et Marnaise en 4 territoires d'une surface identique

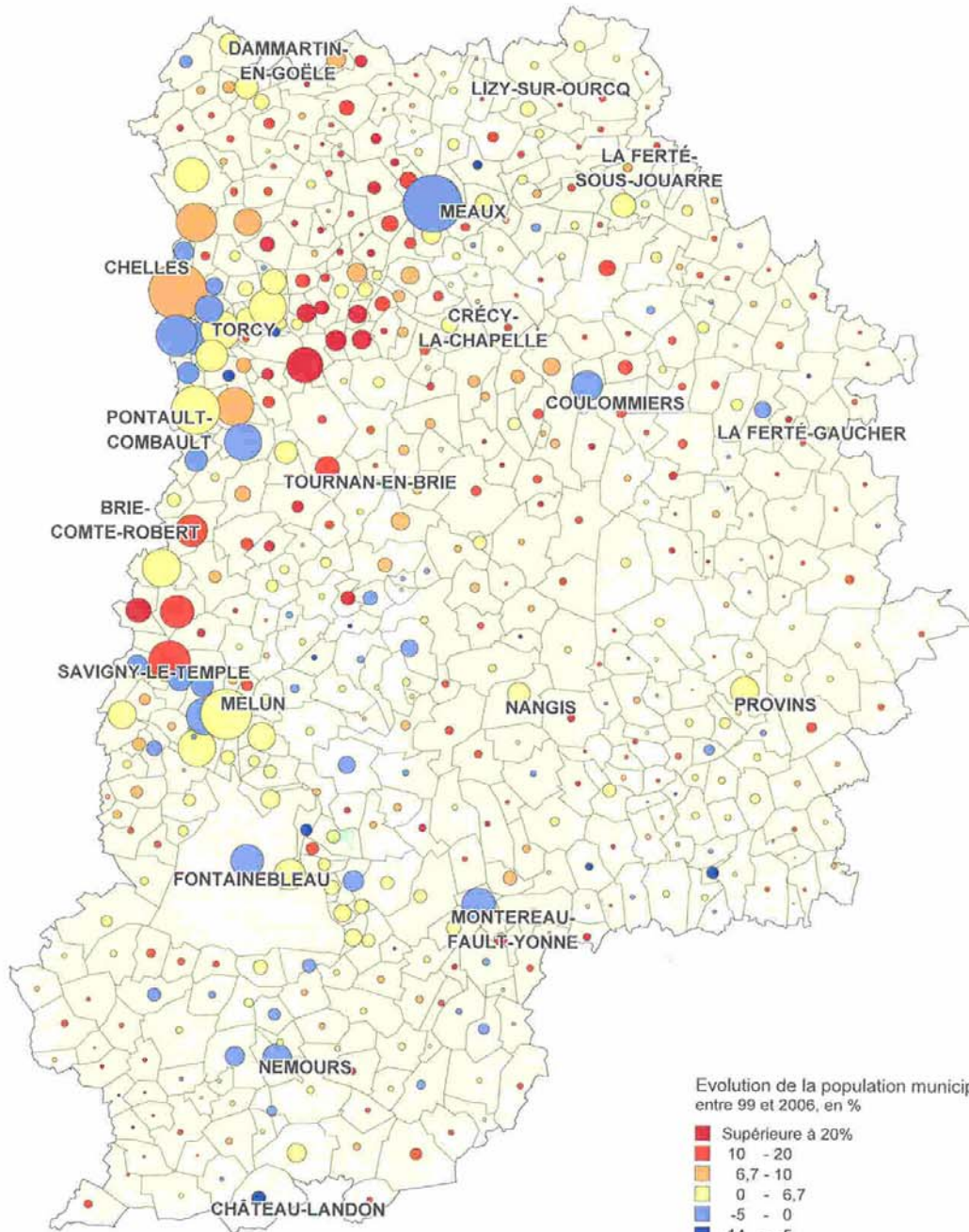


Généralités Ile de France et Seine et Marne

superficies des départements franciliens



POPULATION 2006 ET ÉVOLUTION 1999-2006 PAR COMMUNE



Evolution de la population municipale entre 99 et 2006, en %

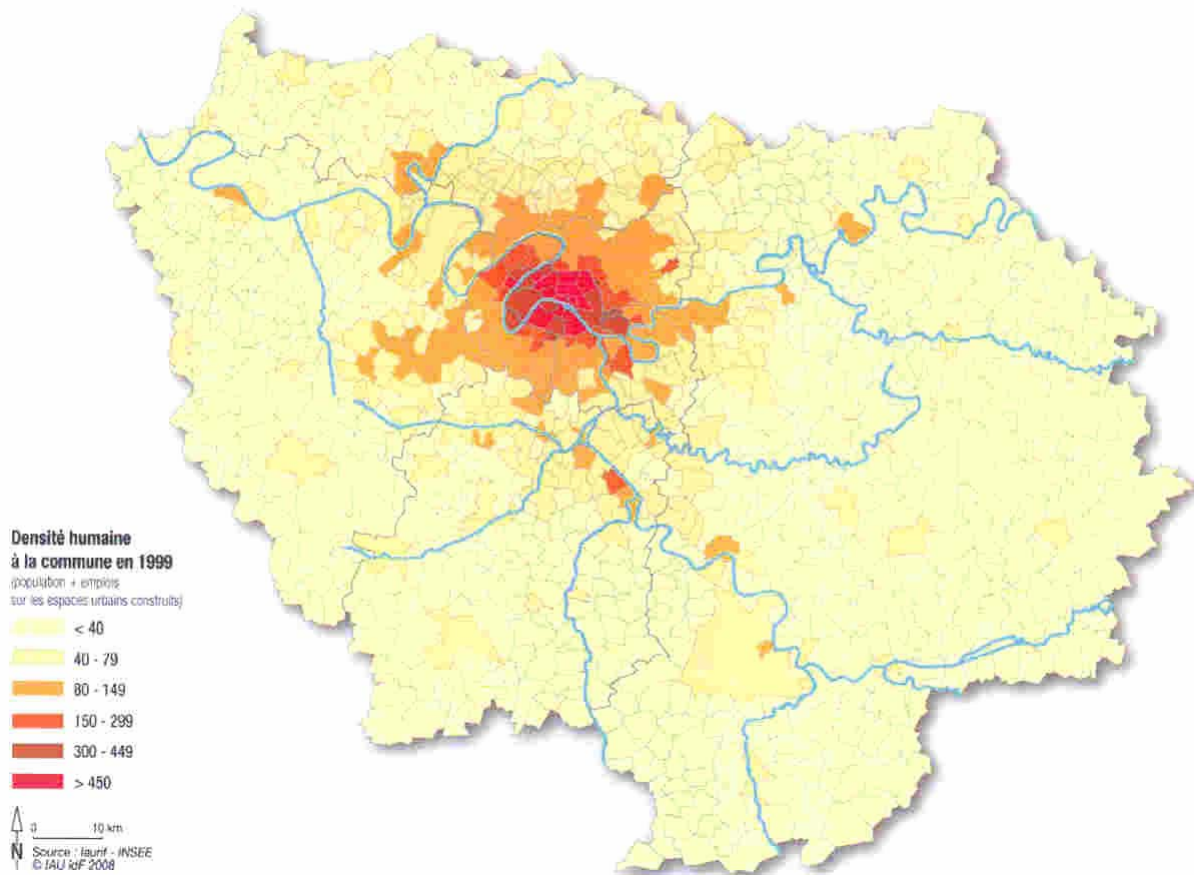
- Supérieure à 20%
- 10 - 20
- 6,7 - 10
- 0 - 6,7
- -5 - 0
- -14 - -5

Evolution départementale 1999-2006 : +6,7%

Population municipale au 01/01/2006



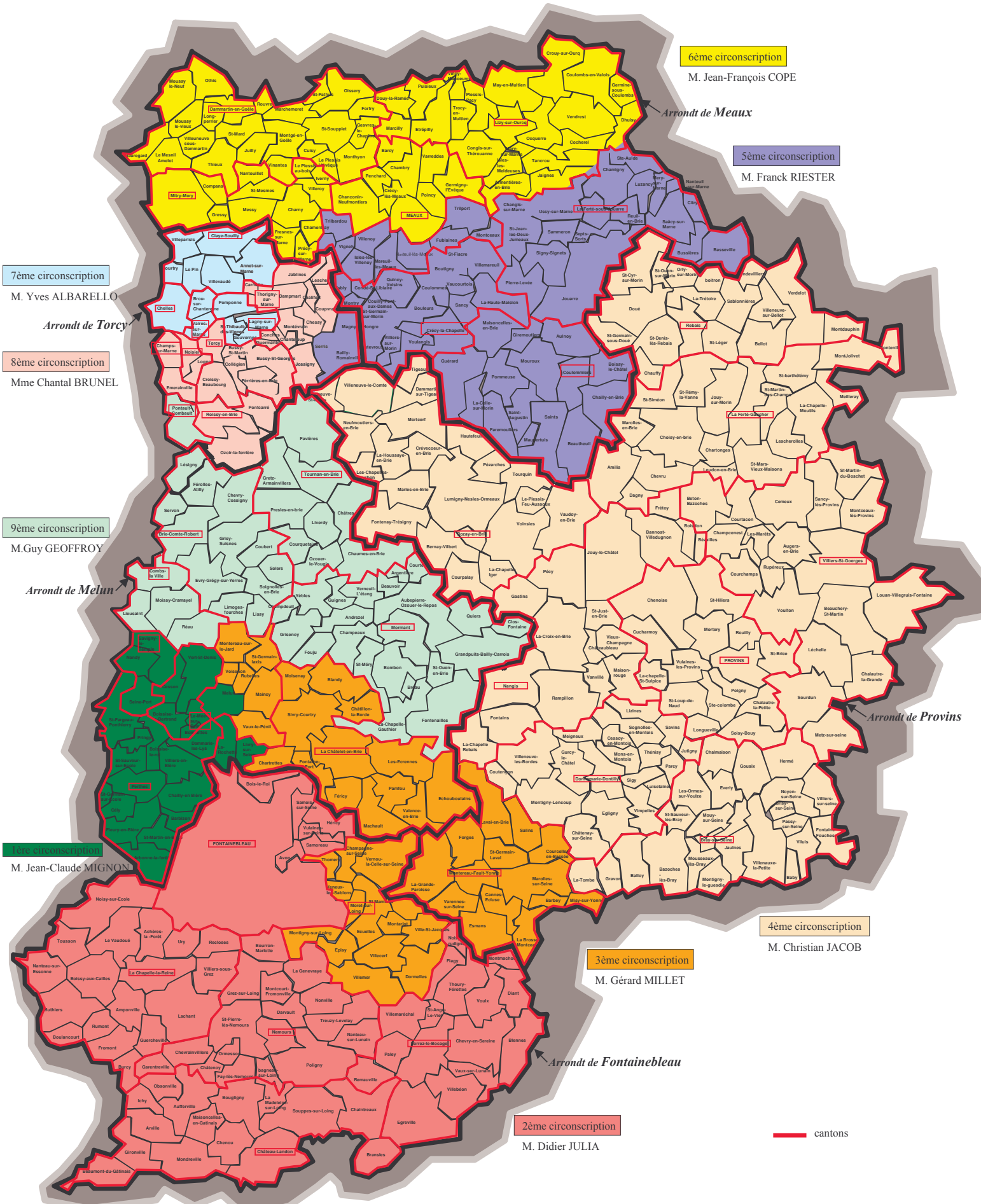
Densité humaine à la commune en 1999 (source sdrif)



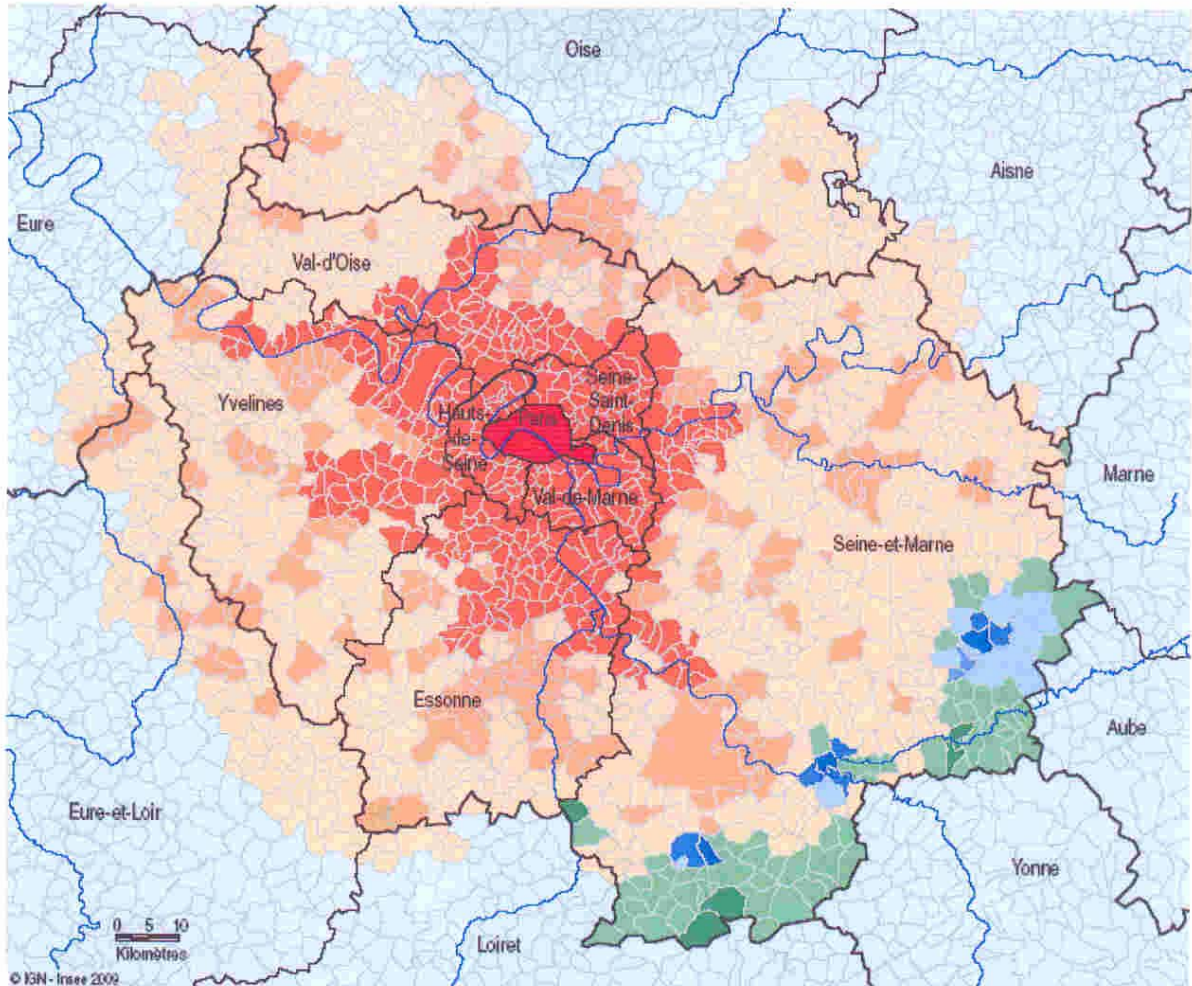
CARTE ADMINISTRATIVE

communes, arrondissements, circonscriptions et cantons

77



Les zonages urbains en Ile-de-France l'aire urbaine de Paris déborde largement des limites de la région



Aire urbaine de Paris

- Paris (ville centre)
- Banlieue
- Couronne périurbaine - communes "urbaines"
- Couronne périurbaine - communes "rurales"

Autres aires urbaines franciliennes

- Villes centres
- Banlieue
- Couronne périurbaine - communes "urbaines"
- Couronne périurbaine - communes "rurales"

Communes franciliennes hors aire urbaine

- Hors aire urbaine - communes "urbaines"
- Hors aire urbaine - communes "rurales"

Commune "urbaine" = commune appartenant à une unité urbaine
Commune "rurale" = commune non rattachée à une unité urbaine

ANNEXE 9

Données de géographie sociale

Géographie sociale de Seine et Marne

Les communes de Seine et Marne peuvent être classées en 10 grands groupes qui sont fonction du statut d'occupation, de la répartition des habitants entre ces statuts d'occupation et des revenus des occupants par statut (d'après Marielle SAGOT, *Géographie sociale, habitat et mobilité en ile de France* », IAURIF, décembre 2008, 100p (site IAURIF : <http://www.iau-idf.fr>)

Les secteurs les plus pauvres (groupes 1 et 2)

Les secteurs où se concentrent les ménages les plus pauvres (1er décile de revenus) concernent entre-autres les communes de Meaux, Monterault-Fault-Yonne et Nemours correspondant au groupe 1. Ces zones concentrent essentiellement des locataires du parc social (43,2% des ménages) et peu de propriétaire (31,8%).

Les ménages pauvres à modestes se concentrent dans les villes telles que Torcy, Lognes, Noisiel, Melun, Dammarie les Lys ou Savigny le Temple ainsi que dans une partie de l'extrême frange rurale est de la Seine et Marne (groupe 2). Les propriétaires sont majoritaires mais ne représentent que 39,7% des ménages, ce qui est peu dans le contexte départemental.

Les secteurs urbains les plus mixtes, proches du profil moyen francilien (groupes 4 et 7)

Les ménages moyens (déciles de revenus 3 à 6) se concentrent dans quelques communes rurales dispersées de Seine et Marne ainsi que sur Fontainebleau (groupe 4). Sur ces communes la part des propriétaires (environ la moitié des ménages) s'équilibre avec celles des locataires.

La part de propriétaires représente 50% des ménages et les locataires du parc privé environ 30% des ménages dans le groupe 7. Il s'agit de communes de banlieue à tendance aisée (environ la moitié des ménages ont des revenus appartenant aux déciles 7 à 10) telles que les communes autour de Fontainebleau.

Les secteurs périurbains où les classes extrêmes sont sous-représentées (groupes 3, 5 et 6)

Les ménages modestes à moyens se concentrent sur les franges rurales de la Seine et Marne situées à plus de 50km de Notre-Dame (point de référence) telles que les communes de Roissy en Brie, Gretz-Armanvillier, Tournan en Brie, et dans la zone allant de Moissy-Cramayel à Sénart (groupe 3). 62,8% des ménages sont propriétaires, et les locataires du parc public et privé sont présents à parts égales (aux alentours de 18-19%). 70,5% des ménages sont propriétaires dans le secteur périurbain seine et marnais situé entre 20 et

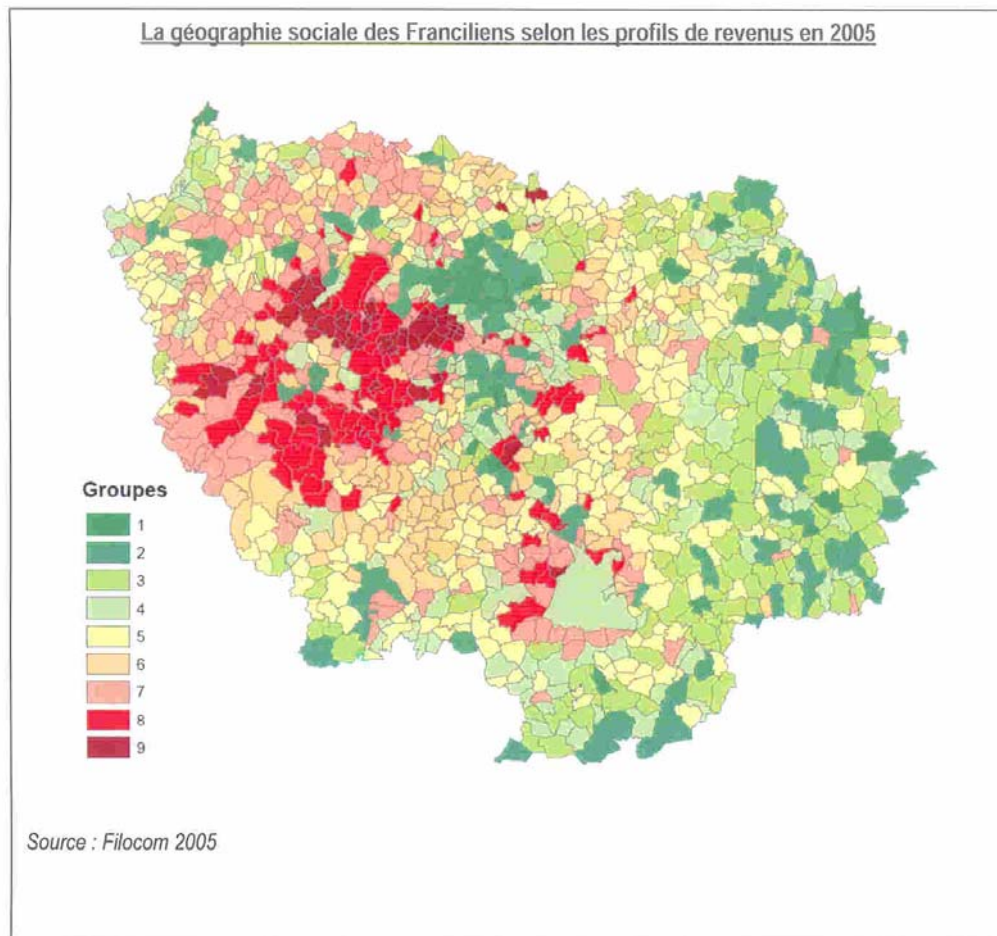
50km de Notre-Dame (groupe 5). Ces secteurs sont occupés par des ménages moyens (professions intermédiaires).

Le groupe 6 est celui qui regroupe le plus de propriétaire : 75% des ménages. Peu de communes de Seine et Marne correspondent à ce profil de population. Plus de la moitié des ménages ont des revenus compris entre le 6ème et le 9ème décile.

Les secteurs les plus aisés (groupes 8 et 9)

Les communes très aisées (groupe 8) comptent 52,7% propriétaires parmi les ménages. Le parc privé locatif est nettement supérieur au parc locatif social. Les communes limitrophes de Fontainebleau font partie de cette catégorie ainsi que les villes nouvelles.

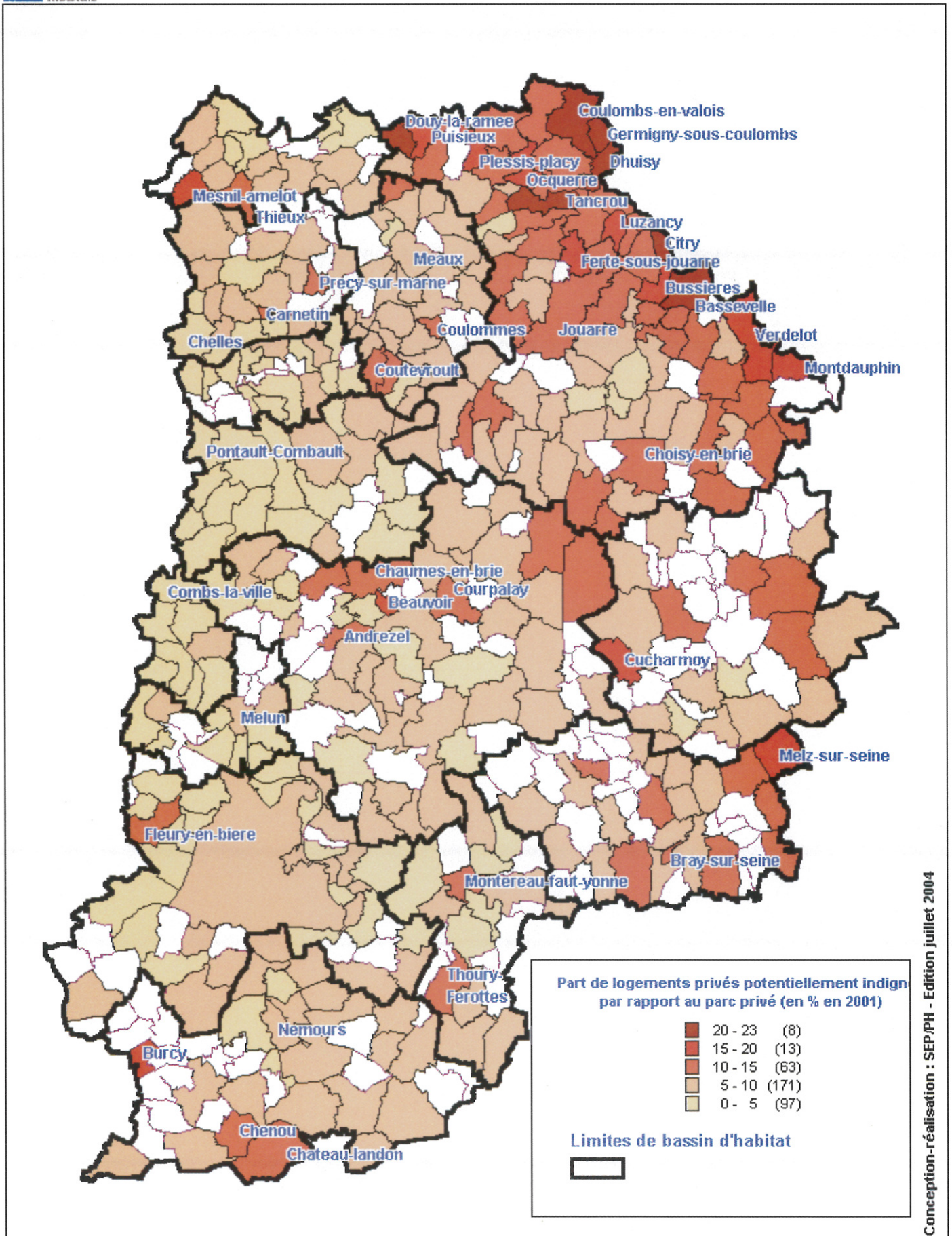
Les propriétaires et locataires du parc privé sont représentés de manière équitable dans les communes de groupe 9 (44,4% de propriétaires pour 41,8% de locataires du parc privé). La seule commune de Seine et Marne à entrer dans ce groupe est Barbizon. 41% des ménages vivant dans ces zones ont des revenus appartenant au 9^{ème} et 10^{ème} décile.



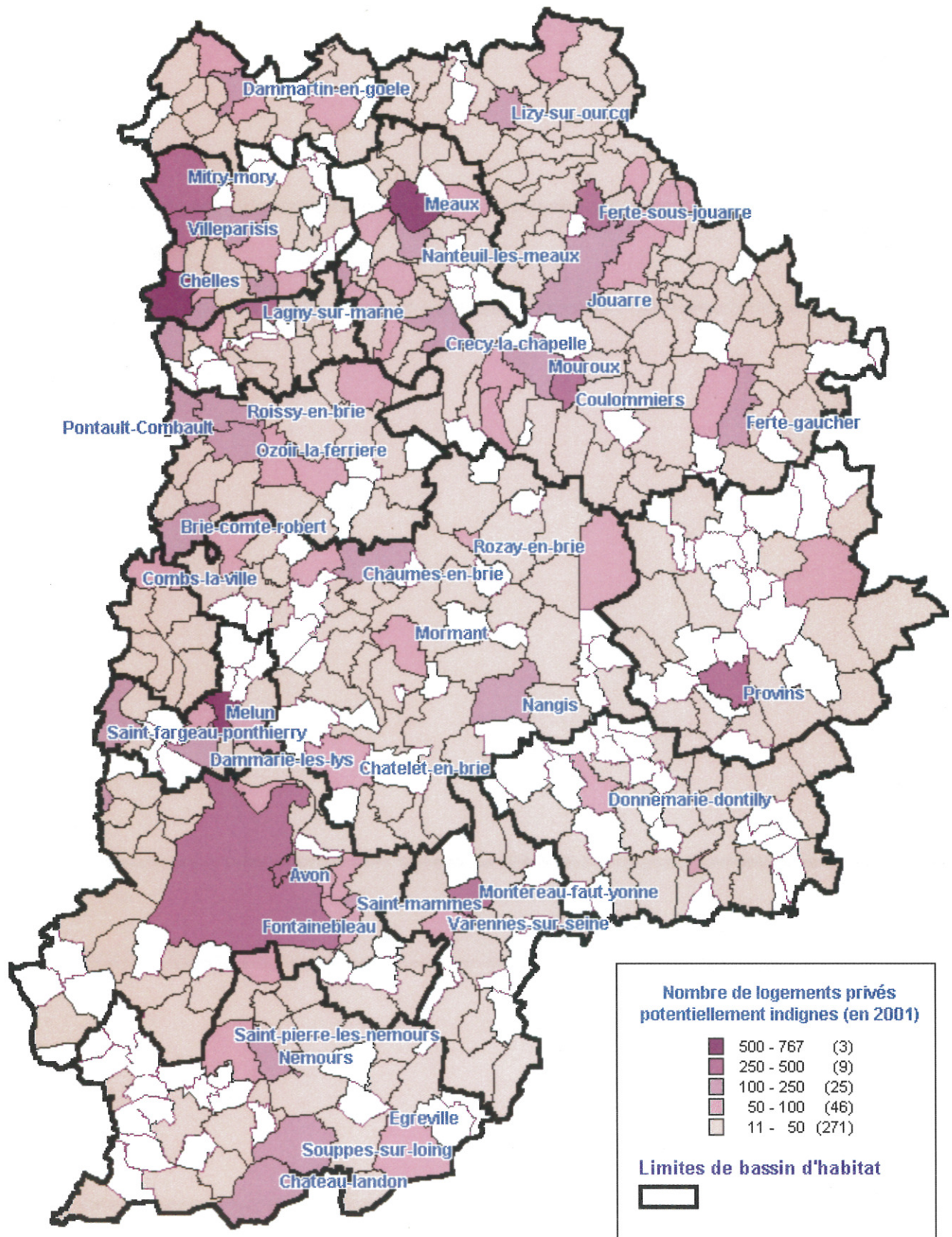
ANNEXE 10

Carte issue du PPPI 2001

Part de logements privés potentiellement indignes
(FILOCOM 2001)



Nombre de logements privés potentiellement indignes (FILOCOM 2001)



ANNEXE 11

Exploitation des bases de données internes

Les AP pris depuis 2000

Communes	Nb AP	Arrondissement
MELUN	11	Melun
CHELLES	6	Torcy
DAMMARIE-LES-LYS	4	Melun
MEAUX	4	Meaux
BOISSETTES	3	Melun
CROUY-SUR-OURCQ	3	Meaux
VILLEPARISIS	3	Torcy
BOISSISE LE ROI	2	Melun
CANNES ECLUSES	2	Provins
ESBLY	2	Meaux
LAGNY SUR MARNE	2	Torcy
MITRY MORY	2	Meaux
MONTRY	2	Meaux
PONTAULT COMBAULT	2	Torcy
TOURNAN EN BRIE	2	Melun
ARMENTIERES	1	Meaux
BOIS LE ROI	1	Fontainebleau
BROU SUR CHANTEREINE	1	Torcy
CHAMPS-SUR-MARNE	1	Torcy
CHAUMES EN BRIE	1	Melun
CLOS FONTAINE	1	Melun
DAMMARTIN SUR TIGEAUX	1	Melun
FONTAINEBLEAU	1	Fontainebleau
GERMIGNY L'EVEQUE	1	Meaux
GRISY SUISNES	1	Melun
HOUSSAYE EN BRIE	1	Melun
LA ROCHETTE (MELUN CEDEX)	1	Melun
MAINCY	1	Melun
MONTEREAU FAULT YONNE	1	Provins
MOUSSY LE VIEUX	1	Meaux
NANGIS	1	Provins
ROISSY EN BRIE	1	Torcy
SAINT FARGEAU PONTHIERRY	1	Melun
SOUPPES SUR LOING	1	Fontainebleau
THORIGNY SUR MARNE	1	Torcy
TRILPORT	1	Meaux
USSY SUR MARNE	1	Meaux
VAIRES SUR MARNE	1	Torcy
VERT SAINT DENIS	1	Melun
VILLENEUVE SUR BELLOT	1	Provins
VILLENY	1	Meaux

nb AP par arrondissement depuis 2000	
MEAUX	19
MELUN	31
PROVINS	5
TORCY	18
FONTAINEBLEAU	3

Les AP pris depuis 1947

Communes	Nb AP	Arrondissement
MELUN	51	Melun
VILLEPARISIS	47	Torcy
PONTAULT COMBAULT	37	Torcy
MEAUX	20	Meaux
CHELLES	19	Torcy
OZOIR LA FERRIERE	16	Torcy
DAMMARIE-LES-LYS	15	Melun
MITRY MORY	15	Meaux
PROVINS	15	Provins
MAINCY	11	Melun
CHAMPS-SUR-MARNE	10	Torcy
COURTRY	10	Torcy
FONTAINEBLEAU	10	Fontainebleau
LAGNY SUR MARNE	10	Torcy
BRIE-COMTE-ROBERT	9	Melun
COULOMMIERS	9	Meaux
JOUARRE	9	Meaux
COMBS-LA-VILLE	8	Melun
MONTEREAU FAULT YONNE	8	Provins
LA FERTE SOUS JOUARRE	6	Meaux
TORCY	6	Torcy
TOURNAN EN BRIE	6	Melun
THORIGNY SUR MARNE	5	Torcy
FUBLAINES	4	Meaux
GUIGNES RABUTIN	4	Melun
SAINT FARGEAU PONTHIERRY	4	Melun
SOLERS	4	Melun
VERT SAINT DENIS	4	Melun

BOISSETTES	3	Melun
CROUY-SUR-OURCQ	3	Meaux
DAMMARTIN-EN-GOELE	3	Meaux
ESBLY	3	Meaux
GREZ SUR LOING	3	Fontainebleau
LE CHATELET EN BRIE	3	Melun
LE PIN	3	Torcy
LIZY SUR OURCQ	3	Meaux
MOISENAY	3	Melun
MONTRY	3	Meaux
ROISSY EN BRIE	3	Torcy
SEINE PORT	3	Melun
SOUPPES SUR LOING	3	Fontainebleau
ANNET SUR MARNE	2	Torcy
BAILLY CARROIS	2	Torcy
BOISSISE LE ROI	2	Melun
BROU SUR CHANTEREINE	2	Torcy
CANNES ECLUSES	2	Provins
CHAUCONIN NEUFMOUTIERS	2	Meaux
CLAYE SOUILLY	2	Torcy
COUILLY-PONT-AUX-DAME	2	Meaux
CREGY-LES-MEAUX	2	Meaux
DAMMARTIN SUR TIGEAUX	2	Melun
GOUAIX	2	Provins
GRETZ ARMAINVILLIERS	2	Melun
LARCHANT	2	Fontainebleau
PRINGY	2	Melun
SAMOIS	2	Fontainebleau
SERVON	2	Melun
THOMERY	2	Fontainebleau
VAUX LE PENIL	2	Melun
ARBONNE	1	Melun
ARMENTIERES	1	Meaux
BOIS LE ROI	1	Fontainebleau
BOISSISE-LE-ROI (Commune d'ORGENOY)	1	Melun
BOISSY-LE-CHATEL	1	Meaux
BOURRON-MARLOTTE	1	Fontainebleau
BRAY-SUR-SEINE	1	Provins
BUSSY-SAINT-GEORGES	1	Torcy
CHAILLY-EN-BIERE	1	Melun
CHALIFERT	1	Torcy
CHAMIGNY	1	Meaux
CHAMPAGNE-SUR-SEINE	1	Fontainebleau
CHAMPEAUX	1	m
CHANGIS-SUR-MARNE	1	Meaux
CHANTELOUP	1	Torcy
CHARTRETTES	1	Melun
CHATEAU-LONDON	1	Fontainebleau
CHAUMES EN BRIE	1	Melun
CHESSY	1	Torcy
CHEVRY COSSIGNY	1	Melun
CLOS FONTAINE	1	Melun
COCHEREL	1	Meaux
COUBERT	1	Melun
COURTOMER	1	Melun
CRECY-LA-CHAPELLE	1	Meaux
CRISENOY	1	Melun
DARVAULT	1	Fontainebleau
DHUISY (Hameau de Chambardy)	1	Meaux
EGLIGNY	1	Provins
EMERAINVILLE	1	Torcy
EVRY-GREGY-SUR-YERRES	1	Melun
FONTENAILLES	1	Melun
GERMIGNY L'EVEQUE	1	Meaux
GRESSY	1	Meaux
GRISY SUISNES	1	Melun
HOUSSAYE EN BRIE	1	Melun
IVERNY	1	Meaux
JABLINES	1	Torcy
JUILLY	1	Meaux
LA CROIX EN BRIE	1	Provins
LA GRANDE PAROISSE	1	Provins
LA ROCHETTE (MELUN CEDEX)	1	Melun
LE MEE SUR SEINE	1	Melun

LESCHEs	1	Torcy
LIVERDY EN BRIE	1	Melun
LIVRY SUR SEINE	1	Melun
LOGNES	1	Torcy
LONGPERRIER	1	Meaux
LORREZ-LE-BOCAGE	1	Fontainebleau
LUMIGNY	1	Melun
MAISONCELLES EN BRIE	1	Meaux
MAISON-ROUGE	1	Provins
MAUPERTHUIS	1	Meaux
MAY EN MULTIEN	1	Meaux
MERY SUR MARNE	1	Meaux
MOISSY CRAMAYEL	1	Melun
MONTEREAU-SUR-LE-JARD	1	Melun
MORET SUR LOING	1	Fontainebleau
MOUSSY LE NEUF	1	Meaux
MOUSSY LE VIEUX	1	Meaux
MOUY SUR SEINE	1	Provins
NANGIS	1	Provins
NANTEUIL LES MEAUX	1	Meaux
NANTOUILLET	1	Meaux
NEUFMOUTIERS EN BRIE	1	Melun
NOISY SUR ECOLE	1	Fontainebleau
OISSERY	1	Meaux
PERTHES EN GATINAIS	1	Melun
POIGNY	1	Provins
POMPONNE	1	Torcy
PRESLES EN BRIE	1	Melun
QUINCY VOISINS	1	Meaux
ROUILLY	1	Provins
SAINT BRICE	1	Provins
SAINT GERMAIN SUR MORIN	1	Meaux
SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX	1	Meaux
SAINT MAMMES	1	Fontainebleau
SAINT MARD	1	Meaux
SAINT SOUPPLETS	1	Meaux
SAINT THIBAUT DES VIGNES	1	Torcy
SAINTE COLOMBE	1	Provins
SIVRY COUNTRY	1	Melun
SOIGNOLLES EN BRIE	1	Melun
THIEUX	1	Meaux
TRILPORT	1	Meaux
USSY SUR MARNE	1	Meaux
VAIRES SUR MARNE	1	Torcy
VENDREST	1	Meaux
VILLEMAREUIL	1	Meaux
VILLENEUVE LE COMTE	1	Melun
VILLENEUVE SUR BELLOT	1	Provins
VILLENOY	1	Meaux
VILLEVAUDE	1	Torcy
VILLIERS SAINT GEORGES	1	Provins

Nb AP par arrondissement depuis 1947	
Fontainebleau	31
Meaux	116
Melun	168
Provins	40
Torcy	186

Localisation des plaintes en 2009

Commune	nb de plaintes	Arrondissement
MEAUX	10	MEAUX
PONTAULT COMBAULT	6	TORCY
CHELLES	5	TORCY
MELUN	4	MELUN
PROVINS	4	PROVINS
VILLENOY	4	MEAUX
COMBS LA VILLE	3	MELUN
EMERAINVILLE	3	TORCY
GUIGNES	3	MELUN
LAGNY SUR MARNE	3	TORCY
MITRY-MORY	3	MEAUX
MONTEREAU FAULT YONNE	3	PROVINS
NANTEUIL LES MEAUX	3	MEAUX
AVON	2	FONTAINEBLEAU
BRAY SUR SEINE	2	PROVINS
BRIE COMTE ROBERT	2	MELUN
DAMMARIE LES LYS	2	MELUN
FERRIERES EN BRIE	2	TORCY
FONTAINEBLEAU	2	FONTAINEBLEAU
GERMIGNY L'EVEQUE	2	MEAUX

ROISSY EN BRIE	2	TORCY
SAINT THIBAUT DES VIGNES	2	TORCY
SAINT-PATHUS	2	MEAUX
VEUEUX LES SABLONS	2	FONTAINEBLEAU
ANNET SUR MARNE	1	MELUN
ARBONNE LA FORET	1	MELUN
ARMENTIERE EN BRIE	1	MEAUX
AUFFERVILLE	1	FONTAINEBLEAU
BAILLY ROMAINVILLIERS	1	TORCY
BOIS LE ROI	1	FONTAINEBLEAU
BOURRON-MARLOTTE	1	FONTAINEBLEAU
BUSSY SAINT MARTIN	1	TORCY
CANNES-ECLUSE	1	PROVINS
CESSON	1	MELUN
CHAILLY-EN-BRIE	1	MEAUX
CHAMPS SUR MARNE	1	TORCY
CHATELET-EN-BRIE (LE)	1	MELUN
CHEVRY COSSIGNY	1	MELUN
CLAYE SOUILLY	1	TORCY
COULOMMES	1	MEAUX
COURPALAY	1	MELUN
DAMMARTIN SUR TIGEAUX	1	MELUN
GRETZ SUR LOING	1	FONTAINEBLEAU
GRISY SUISNES	1	MELUN
GUERARD	1	MEAUX
GUERMANTES	1	TORCY
JAIGNES	1	MEAUX
LA CHAPELLE LA REINE	1	FONTAINEBLEAU
LA HOUSSAYE	1	PROVINS
LE MEE SUR SEINE	1	MELUN
LIEUSAIN	1	MELUN
LORREZ LE BOCAGE	1	FONTAINEBLEAU
MAINCY	1	MELUN
MAINCY	1	MELUN
MARY SUR MARNE	1	MEAUX
MONTRY	1	MEAUX
MOUY SUR SEINE	1	PROVINS
NANGIS	1	PROVINS
NEMOURS	1	FONTAINEBLEAU
NEUFMOUTIERS-EN-BRIE	1	PROVINS
OZOIR LA FERRIERE	1	TORCY
REUIL EN BRIE	1	MEAUX
SAINT MARS VIEUX MAISONS	1	PROVINS
THOMERY	1	FONTAINEBLEAU
THORIGNY	1	TORCY
TOUQUIN	1	PROVINS
TRILPORT	1	MEAUX
VAIRES SUR MARNE	1	TORCY
VERDELOT	1	PROVINS
VERT SAINT DENIS	1	MELUN
VILLEPARISIS	1	TORCY
VILLEVAUDE	1	TORCY
VILLIERS EN BIERE	1	MELUN

Nb de plaintes par arrondissement en 2009	
Fontainebleau	14
Meaux	33
Melun	28
Provins	17
Torcy	33

Les dossiers DALO en 2009

Commune	Nb dossiers	Arrondissement
CHELLES	6	TORCY
MITRY MORY	5	MEAUX
CHAMPS SUR MARNE	4	TORCY
BUSSY SAINT GEORGES	2	TORCY
LE MEE SUR SEINE	2	MELUN
MEAUX	2	MEAUX
BRIE COMTE ROBERT	1	MELUN
GERMIGNY L'EVEQUE	1	MEAUX
GRISY SUISNES	1	MELUN
LA HOUSSAYE EN BRIE	1	PROVINS
LAGNY SUR MARNE	1	TORCY
MELUN	1	MELUN
MONTRY	1	MEAUX
NANTEUIL LES MEAUX	1	MEAUX
PONTAULT COMBAULT	1	TORCY
ROISSY-EN BRIE	1	TORCY
SAINT GERMAIN SUR MORIN	1	MEAUX
TRILPORT	1	MEAUX

nb dossiers DALO par arrondissement en 2009	
MEAUX	12
MELUN	5
PROVINS	1
TORCY	15

ANNEXE 12

Fiche de signalement

Adresse du logement :

Commune :

Type du Logement :

Superficie :

Nom de l'occupant :



Propriétaire Locataire

N° Allocataire :

Percevez-vous une :

Allocation Logement Familiale

Allocation Logement Sociale

Aide Personnalisée au Logement

En tiers payant ? Oui Non

Avez-vous reçu ce questionnaire par un autre organisme ?

Oui Non

Nom du référent médico-social (facultatif) :

Nb d'occupants :

Nb total de pièces :

Présence de : cuisine Salle d'eau WC

Fiche complété le / / par :



Déclaration de l'occupant

Visite à domicile

Sanitaire et Cuisine

- Absence de WC intérieur
- Absence de salle d'eau
- Absence d'eau chaude
- WC donnant dans la cuisine
- Manque d'entretien annuel par l'occupant de la production d'eau chaude (si elle est à gaz ou fuel)
- Autres :

Quels sont les défauts du logement ?

Etat du bâti

- Fils électriques nus ou non-fixés
- Fissures sur murs extérieurs intérieurs
- Infiltrations d'eau (toiture, huisseries)
- Effondrements (toit, planché, ...)
- Rambardes de fenêtres, escaliers, balcons, absentes ou branlantes
- Autres :

Saturisme Peintures au Plomb

- Enfant \leq 6 ans ou Femme enceinte
- Logement datant d'avant 1949 .
- Peintures dégradées
- Canalisations d'eau en plomb
- CREP

Entretien - Propreté

- Présence d'insectes ou de rongeurs nuisibles
- Accumulation de déchets dans les communs
- Accumulation de déchets dans le logement
- Difficultés à effectuer le ménage
- Nombre et espèces d'animaux domestiques éventuels :

Assainissement - Eau potable

- Absence d'eau courante
- Pas de raccordement au réseau d'eau potable public
- Type d'assainissement :
- Tout-à-l'égout
- Assainissement autonome ("fosse septique")
- Absence d'assainissement
- Problèmes d'évacuation (refoulements, odeurs...) ..
- Autres :

Conception du logement

- Pièce(s) de vie sans fenêtre
- Pièce(s) de vie en sous-sol
- Eclairage naturel par les fenêtres trop faible pour se passer d'éclairage électrique le jour
- Hauteur sous plafond de moins de 2,20 m
- Surface de la pièce principale inférieure à 9 m² (longueur x largeur)
- Surpeuplement
- Autres :

Chauffage et Ventilations

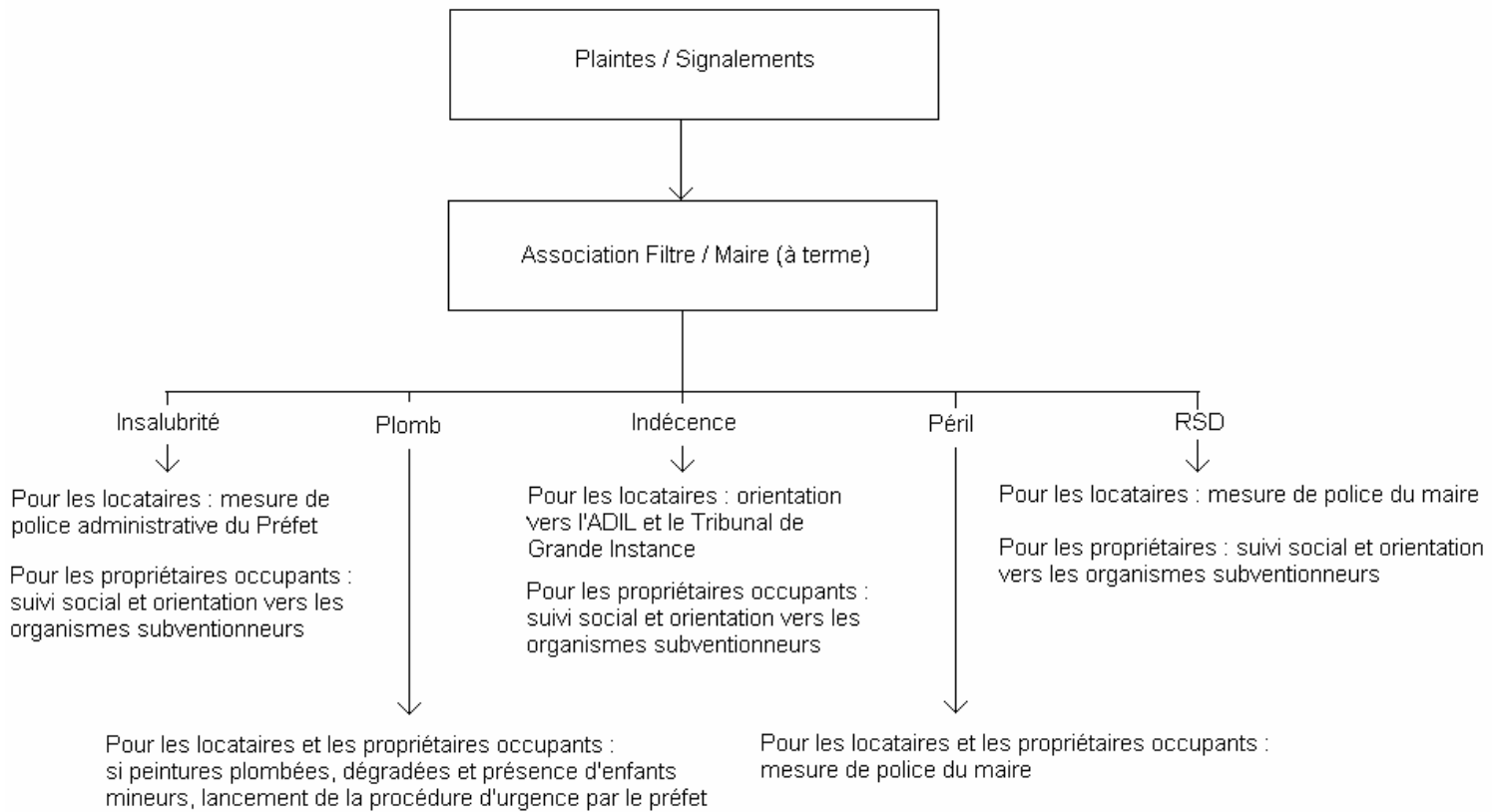
- Chauffage d'appoint (pétrole ou gaz)
- Absence de chauffage
- Absence d'entretien annuel par l'occupant du chauffage ou cheminée (gaz, fuel, bois) ..
- Aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres
- Ventilation bouchée
- Humidité (par condensation)
- Moisissures
- Autres :

Notez vos observations Complémentaires éventuelles au dos.

ANNEXE 13

Proposition d'organisation du signalement et du traitement des situations d'habitat indigne

Proposition d'organisation du traitement des signalements



Le suivi social est réalisé soit par le travailleur social à l'origine du signalement, s'il en a la compétence, soit par le CCAS (cf. annexe 1 pour plus de détails sur les procédures).

ANNEXE 14

Lettre du Préfet du Maine et Loire aux maires du
département



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE MAINE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
DE MAINE-ET-LOIRE

26 ter, rue de Brissac
49047 Angers Cedex 01
Tél. : 02 41 25 76 00

Angers, le 07 JUIL. 2005

Le préfet de Maine-et-Loire

à

Mesdames et messieurs les maires

en communication à Messieurs
les sous-préfets de Cholet, Saumur et Segré

OBJET Traitement des réclamations individuelles en matière d'hygiène de l'habitat

P. J. Guide d'intervention et d'information sur l'habitat
Textes de réglementation

La présente lettre a pour objet de préciser les modalités de traitement administratif des réclamations individuelles en matière d'hygiène de l'habitat.

Réglementations et autorités administratives compétentes

La loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique a récemment rappelé que le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène fixées pour les habitations, leurs abords et dépendances relève de la compétence du maire. Cette compétence s'appuie principalement sur le code général des collectivités territoriales qui confie au maire la charge d'assurer la sécurité et la salubrité dans sa commune, et sur le règlement sanitaire départemental qui fixe les règles d'hygiène applicables aux locaux à usage d'habitation.

Il vous appartient donc de vous saisir de toutes les réclamations mettant en évidence des manquements aux règles d'hygiène de l'habitat.

Toutefois, les situations qui font apparaître un danger pour la santé des occupants peuvent être traitées au moyen de la procédure des immeubles insalubres. Cette procédure est de la compétence du préfet en application du code de la santé publique.

Il existe également une procédure d'urgence pour traiter les situations présentant un danger grave et imminent. Cette procédure nécessite une collaboration entre le maire et le préfet.

Par ailleurs, en marge de l'hygiène de l'habitat, le maire est compétent pour traiter les affaires relatives aux immeubles menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, il convient de noter que les conflits locatifs entre propriétaires et locataires ainsi que les litiges relatifs aux logements non décents ne sont pas de la compétence du maire ni du préfet. Ils sont traités si nécessaire par une procédure judiciaire. Le conciliateur de justice peut intervenir en premier lieu pour entamer une démarche de médiation entre les parties.

Instruction des réclamations individuelles

Actuellement, de nombreuses réclamations en matière d'hygiène de l'habitat parviennent directement à la D.D.A.S.S. et sont traitées par ses services en lien avec les maires concernés.

Afin de prendre en compte le partage des compétences prévu par la loi, il est nécessaire de préciser le schéma de traitement de ces réclamations. La démarche doit être graduée dans le temps et proportionnelle à la gravité des faits. Elle vise à faire réaliser les travaux nécessaires pour faire cesser les anomalies sanitaires.

- Les réclamations doivent être adressées par écrit au maire de la commune.
- Le maire examine la requête et évalue la nature des désordres sanitaires qui motivent la réclamation. Une visite des lieux est nécessaire pour constater les problèmes. Elle est effectuée si possible en présence des diverses parties concernées (occupants, propriétaires, ...) par le maire ou un agent municipal habilité.
- A l'issue de la visite, dans un objectif de médiation, le maire informe les parties concernées des anomalies constatées et des mesures à prendre pour y remédier.
- En cas d'absence d'action suite à cette information, le maire met en demeure le responsable des anomalies de réaliser les travaux nécessaires pour les faire cesser, en mentionnant les articles des réglementations non respectés et en précisant un délai d'exécution.
- En cas d'absence d'action suite à cette mise en demeure, le maire notifie au responsable des anomalies un arrêté municipal d'injonction de travaux. Cet arrêté précise les réglementations de référence, les infractions constatées, les mesures à prendre sans préciser d'obligation de moyens, un nouveau délai d'exécution.
- En cas de non respect de cet arrêté, le maire fait dresser un procès verbal de constatation de non exécution et le transmet, accompagné d'un historique du dossier, au Procureur de la République afin que soient engagées des poursuites pénales.

Le guide ci-joint détaille les modalités d'évaluation et d'intervention permettant de traiter les principaux problèmes rencontrés.

Le maire n'est pas compétent pour définir les moyens techniques nécessaires pour remédier aux anomalies sanitaires, il fixe des objectifs de résultats.

Dans les cas où l'examen des faits mettrait en évidence un problème réel de danger pour la santé des occupants, vous saisirez les services de la D.D.A.S.S. pour évaluer s'il est nécessaire d'engager une procédure d'insalubrité.

Soutien technique et administratif de la D.D.A.S.S.

Comme indiqué ci dessus, il n'appartient pas à la D.D.A.S.S. de traiter directement les réclamations en matière d'hygiène de l'habitat. En conséquence, les réclamations reçues en D.D.A.S.S. seront désormais transmises aux maires pour suites à donner.

Toutefois, le service Santé Environnement de la D.D.A.S.S. se tient à votre disposition et peut à votre demande :

- Participer aux visites techniques des locaux, en votre présence ou celle de votre représentant,
- Établir un rapport détaillé sur les anomalies constatées,
- Vous conseiller sur les suites administratives à donner.

La participation de la D.D.A.S.S. se fonde sur une analyse technique complète des locaux, sur l'expérience de ses services et sur une méthodologie nationale d'évaluation de la salubrité.

Autres partenaires susceptibles d'intervenir

Pour tout dossier faisant apparaître un problème d'habitat, il est nécessaire de prendre en compte les dimensions humaines, sociales et économiques. Si besoin, vous veillerez donc à associer au plus tôt les services sociaux qui pourront évaluer la nécessité d'un accompagnement social des personnes et l'intérêt d'activer les mesures prévues par le plan départemental d'action pour les logements des personnes défavorisées.

Chaque fois que nécessaire, vous pourrez rappeler aux personnes concernées que les travaux d'amélioration de l'habitat peuvent, sous conditions, être financièrement soutenus par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Les opérateurs en matière d'amélioration de l'habitat, notamment dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, peuvent apporter un soutien technique dans la définition et la conduite des travaux à effectuer.

Le service santé environnement de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

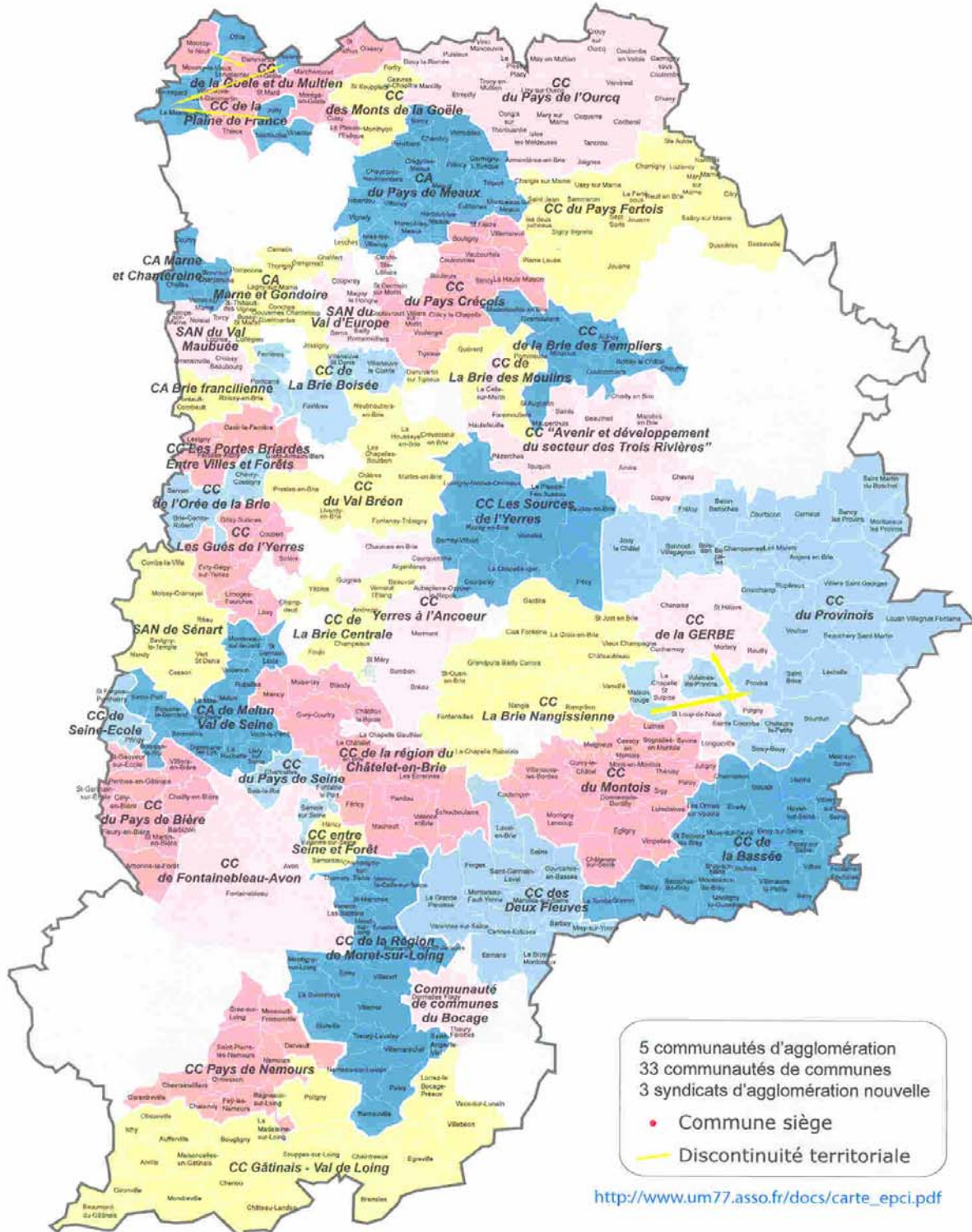
Pour Le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture.

ANNEXE 15

Les intercommunalités

L'intercommunalité à fiscalité propre en Seine-et-Marne

mars 2010



ANNEXE 16

Questionnaire associations

Questionnaire Associations

Identification de l'association

Domaine d'action :

Secteur géographique d'action :

Localisation du siège :

Nom, prénom et coordonnées mail et téléphoniques du responsable :

Nombre de personnes salariées :

Postes occupés par ces salariés :

Mission :

Décrivez vos principales missions, les publics concernés, les modes de financement de ces missions et les partenariats éventuellement mis en place dans le cadre de ces missions

Avez-vous des liens de travail privilégiés avec d'autres structures ? Si oui avec quelles structures et dans quel cadre ?

Lien entre vos missions et l'habitat indigne :

Vous sentez-vous concerné et êtes-vous concerné au travers de vos missions, par les questions d'habitat indigne ?

Si oui, vos missions vous amènent à être en mesure :

- ↳ d'aller chercher des situations d'habitat indigne (en porte à porte par exemple),
- ↳ ou d'être un relai d'information sur ces questions auprès des publics concernés par vos actions,
- ↳ ou d'être un relais de signalement de situations d'habitat indigne ?

Seriez-vous prêt à vous engager dans une action commune de lutte contre l'habitat indigne avec les services départementaux en charge de ces questions en Seine et Marne?

ANNEXE 17

Fiche de signalement des forces de l'ordre de l'Essonne

**GRILLE D'ÉVALUATION SIMPLIFIÉE
HABITAT INDIGNE
LOGEMENT PRIVE**

Nom du service intervenant :		Date de l'intervention :	
Nom du signalant :			
Adresse : N°: _____ Rue : _____ Résidence : _____ Bâtiment : _____ Escalier : _____ Etage : _____ Porte : _____ Ville : _____			
Nom et coordonnées de l'occupant :			
Nom et coordonnées du propriétaire : (si différent de l'occupant)			
Nombre d'occupants : dont enfant(s)			
Description de la conception du logement: Nb de pièces principales :			
Cuisine :	<input type="checkbox"/> <i>oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>non</i>	
salle de bains :	<input type="checkbox"/> <i>oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>non</i>	
WC :	<input type="checkbox"/> <i>oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>non</i>	
Critères d'indignité			
1.	Logement enterré (<i>enfouissement > 1m</i>)	<i>oui</i>	<i>non</i>
2.	Pièces principales < 9 m²	<i>oui</i>	<i>non</i>
3.	Hauteur sous plafond < 2,20 m	<i>oui</i>	<i>non</i>
4.	Pièces principales sans fenêtres	<i>oui</i>	<i>non</i>
5.	Absence d'alimentation en eau	<i>oui</i>	<i>non</i>
6.	Absence de moyen de chauffage fixe (<i>chauffage d'appoint, poêle à pétrole,...</i>)	<i>oui</i>	<i>non</i>
7.	Mauvais état des murs et sols	<i>oui</i>	<i>non</i>
8.	Problèmes d'humidité (<i>moisissures, papiers décollés, fissures, ruissellements d'eau...</i>)	<i>oui</i>	<i>non</i>
9.	Système électrique défectueux ou dangereux (<i>prises mal fixées, fils volants ou dénudés, absence de tableau de protection</i>)	<i>oui</i>	<i>non</i>
10.	Accumulation de débris, excréments, objets divers....	<i>oui</i>	<i>non</i>
11.	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer	<i>oui</i>	<i>non</i>
12.	Absence ou mauvais état de moyens de protection des chutes (<i>gardes corps, rambardes...</i>)	<i>oui</i>	<i>non</i>
13.	Suroccupation manifeste ou suspectée	<i>oui</i>	<i>non</i>
<i>Autres remarques</i>			

Fiche à retourner à :

DDASS de l'Essonne
Service Santé-Environnement- Cellule Habitat Santé
Immeuble France -Evry -Tour Malte – Boulevard de France – 91035 EVRY CEDEX
Téléphone : 01.69.36.71.71 - Télécopie : 01.69.36.71.99
Courriel : dd91-sante-environnement@sante.gouv.fr

GRILLE D'EVALUATION SIMPLIFIEE HABITAT INDIGNE
HOTEL

Nom du service intervenant :		Date de l'intervention :	
Nom du signalant :			
Nom de l'établissement :			
Adresse : N°: _____ Rue : _____ Ville : _____ ☎ : _____			
Nom de l'exploitant :			
Nom et coordonnées du propriétaire des murs : (si différent de l'exploitant)			
Nombre de chambres :			
Description de la conception du logement (nb de pièces principales, cuisine, salle de bains, WC) :			
Nb de bâtiments :			
Nb d'étages :			
Salle(s) de bains commune (s) :		<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
WC commun(s) :		<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
Cuisine commune :		<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
		nombre :	
		nombre :	
		situation :	
		Occupation : Au mois <input type="checkbox"/> A la nuit <input type="checkbox"/>	
Critères d'indignité			
1.	Chambre(s) en sous-sol (<i>enfouissement > 1m</i>)	oui	non
2.	Chambre(s) sous combles (<i>surface <7 m² pour HSP >1,80 m</i>)	oui	non
3.	Chambre(s) ayant une Hauteur sous plafond < 2,20 m	oui	non
4.	Chambre(s) sans fenêtre	oui	non
5.	Absence d'alimentation en eau dans les chambres	oui	non
6.	Absence de moyen de chauffage fixe (<i>chauffage d'appoint, poêle à pétrole,...</i>)	oui	non
7.	Mauvais état des murs et sols	oui	non
8.	Mauvais état du mobilier	oui	non
9.	Mauvais état des installations sanitaires communes	oui	non
10.	Problèmes d'humidité (<i>moisissures, papiers décollés, fissures, ruissellements d'eau...</i>)	oui	non
11.	Système électrique défectueux ou dangereux (<i>prises mal fixées, fils volants ou dénudés, absence de tableau de protection</i>)	oui	non
12.	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer	oui	non
13.	Absence ou mauvais état de moyens de protection des chutes (<i>gardes corps, rambardes, escalier...</i>)	oui	non
14.	Suroccupation manifeste ou suspectée	oui	non
<i>Autres remarques</i>			

Fiche à retourner à :

DDASS de l'Essonne
Service Santé-Environnement- Cellule Habitat Santé
Immeuble France -Evry -Tour Malte – Boulevard de France – 91035 EVRY CEDEX
Téléphone : 01.69.36.71.71 - Télécopie : 01.69.36.71.99
Courriel : dd91-sante-environnement@sante.gouv.fr

ANNEXE 18

Répertoire des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne
des Yvelines

**ANNUAIRE DES ACTEURS IMPLIQUES DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
DANS LES YVELINES
- D'avril à juin 2010 -**

Acteurs		Domaine d'intervention	Personnes référentes	Coordonnées
ARS Ile de France Délégation territoriale des Yvelines	Service Santé-Environnement	Examen et gestion des situations de : - logements présentant des risques pour la santé des occupants devant être déclarés insalubres, - risque sanitaire imminent, - risque d'exposition au plomb	Chef du service : Sophie HERAULT Ingénieur d'études sanitaires en charge de la cellule « Habitat-Saturnisme » : Nadège MAVOKA-ISANA	ARS Ile de France Délégation territoriale des Yvelines Service Santé-Environnement 143 boulevard de la Reine 78000 VERSAILLES Tél. : 01.30.97.73.44 Fax : 01.39.49.48.10 dd78-sante-environnement@sante.gouv.fr
Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA) Agence Nationale de l'Habitat (Anah)		- Repérage de l'habitat indigne - Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat : OPAH, PIG... - Subvention de travaux d'amélioration de l'habitat, aides spécifiques permettant la sortie d'insalubrité; aide aux collectivités locales dans le cadre des travaux d'office - Elaboration avec le Conseil Général du PDALPD	Chef du Service Habitat et Rénovation Urbaine, délégué adjoint de l'Anah : Antoine LAFARGUE Adjointe : Marie-Laure FRONTEAU (à partir du 03/05/10) Responsable de l'Unité Parc Privé – Résorption de l'habitat Indigne : Peggy CHARLET	DDEA des Yvelines Service Habitat Rénovation Urbaine 35 rue de Noailles BP 1115 78011 Versailles Cedex Tél. : 01 30 84 30 11 Fax : 01 39 50 59 58 habitat-renovation-urbaine.ddea-yvelines@equipement-agriculture.gouv.fr

Acteurs	Domaine d'intervention	Personnes référentes	Coordonnées
Préfecture, Direction du Logement et de la Cohésion Sociale	Bureau du logement	- Propositions de relogements en fonction des disponibilités sur le contingent préfectoral - Signalement des situations d'habitat dégradé adressées par les particuliers au bureau du logement de la préfecture	Directrice du Logement et de la Cohésion Sociale : Yolande GROBON Préfecture des Yvelines Direction du Logement et de la Cohésion Sociale Bureau du logement 1 avenue de l'Europe 78000 VERSAILLES Cedex Tél. : 01.39.49.78.00 Fax : 01.39.49.76.63
	Bureau de la cohésion sociale	- Prévention des expulsions locatives - Suivi des procédures - Secrétariat de la commission de médiation des Yvelines –loi DALO	Directrice du Logement et de la Cohésion Sociale : Yolande GROBON Préfecture des Yvelines Direction du Logement et de la Cohésion Sociale Bureau de la cohésion sociale 1 rue Jean Houdon 78010 VERSAILLES Cedex Tél. : 01.39.49.78.00 Fax : 01.39.49.76.63
Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS)	Service Lutte contre l'exclusion	Hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion pour les personnes sans domicile et en situation de précarité	Chef de service : Stéphanie FROGER Inspectrices en charge de la cellule « hébergement/veille sociale » : Christine VUILLAUME et Joëlle POIRIER DDASS des Yvelines Service Lutte contre l'Exclusion 143 boulevard de la Reine 78000 VERSAILLES Tél. : 01.30.97.74.28 Fax : 01.73.02.48.27 ou 01.30.97.73.97 dd78-actions-sociales@sante.gouv.fr

Acteurs	Domaine d'intervention	Personnes référentes	Coordonnées
<p align="center">Préfecture – Conseil Général, Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)</p>	<p>Elaboration, suivi et mise en œuvre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) : <i>"Favoriser l'accès à un logement décent"</i> (fiche-action n°1)</p>	<p>Coordonnatrice du PDALPD Maële TIJERAS</p>	<p>Conseil Général des Yvelines Direction du Développement, Pôle Insertion 3 Rue Saint Charles 78000 VERSAILLES</p> <p>Tél.: 01.39.07.81.83 Fax : 01.39.07.84.17 mtijeras@yvelines.fr</p>
<p align="center">Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Information et conseil personnalisé, neutre, gratuit, objectif et complet sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement - Formation auprès des partenaires sur les évolutions législatives et réglementaires dans le domaine du logement - Observation de l'habitat et du marché du logement par le biais d'études à destination des partenaires 	<p>Directrice de l'ADIL des Yvelines : Caroline BAYIGA</p> <p>Chargée de mission habitat : Julie GAUTIER</p> <p>Conseiller-juriste : Thomas Bergevin</p>	<p>ADIL des Yvelines Centre d'information de Versailles 3 rue Jean Mermoz 78000 Versailles Tel : 01 39 50 84 72 Fax : 01 39 50 97 00 conseil@adil78.org</p>