



EHESP

Ingénieur d'études sanitaires

Promotion : **2008 - 2009**

Date du Jury : **septembre 2009**

**Repérage fin de l'habitat indigne dans
deux communes des Deux-Sèvres :
Bilan et perspectives**

Sophie EGLIZAUD

Remerciements

Je remercie M. CHAUVEAU et Mme RIBAUT, respectivement directeur et directrice adjointe de la DDASS des Deux-Sèvres pour leur accueil.

Je tiens à remercier également M. RIMBAUD, chef du service santé environnement pour son accueil, le temps qu'il m'a consacré et ses conseils.

Un grand merci à l'ensemble du service santé environnement : Muriel, Catherine, Raquel, Michel, Chantal, Nicolas, Christiane, Jacques et Serge, pour son accueil, les petites histoires au café de dix heures, les déjeuners au RIA et son soutien tout au long du stage.

Un merci particulier à Catherine et Muriel pour leur aide, leurs conseils, leurs explications et pour m'avoir supportée dans le même bureau pendant ces deux mois !

Je remercie également toutes les personnes qui m'ont aidée pour ce stage à la DDEA et au PACT 79 et également Messieurs MICHELET et ALBERT, respectivement maires de Chef-Boutonne et Vausseroux pour m'avoir reçue.

Merci également aux personnes des services santé environnement des DDASS et des services habitat des DDEA qui m'ont répondu.

Nounette, Tutus, Isabelle et Jacques, merci pour votre soutien en cette période difficile pour chacun de vous.

Aux collègues de promo, merci pour les explosions du vendredi après-midi, la circulation d'informations et le soutien mutuel pendant ces deux mois !

Sommaire

Introduction	1
1 L'habitat indigne : réglementation, dispositifs opérationnels et financiers disponibles	2
1.1 Les différentes procédures réglementaires de traitement de l'habitat indigne et les acteurs impliqués	2
1.1.1 L'indécence d'un logement : une procédure de droit privé	2
1.1.2 Les procédures relevant des pouvoirs de police du maire.....	3
1.1.3 Les procédures relevant des pouvoirs de police du préfet	4
1.2 Les différents dispositifs partenariaux opérationnels de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne.....	6
1.2.1 Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).....	6
1.2.2 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).....	6
1.2.3 Le Programme d'Intérêt Général (PIG).....	7
1.2.4 La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale spécifique insalubrité (MOUS)	7
2 Objectifs du stage et méthodologie	8
2.1.1 Objectifs	8
2.1.2 Méthodologie	8
3 La lutte contre l'habitat indigne dans les Deux-Sèvres	9
3.1 Principales caractéristiques du département des Deux-Sèvres	9
3.2 Organisation départementale des services pour la lutte contre l'habitat indigne	10
3.2.1 Le service santé environnement et les moyens alloués à la LHI	10
3.2.2 Le pôle santé-bâtiment	10
3.2.3 Le dispositif départemental de LHI	11
3.3 Les différentes dispositifs partenariaux menés	13
3.3.1 Le PDALPD.....	13
3.3.2 Les OPAH-RU.....	13
3.3.3 Les OPAH-RR.....	14
3.3.4 Le PIG mené par la CC Terre de Sèvre.....	14
3.4 Le repérage fin	15
3.4.1 Le fichier FILOCOM	15

3.4.2	La méthode utilisée	16
3.4.3	Le déroulement.....	16
3.4.4	Le calendrier suivi.....	17
4	Bilan du dispositif de repérage fin de l’habitat indigne sur les communes de Chef-Boutonne et Vausseroux.....	17
4.1	Bilan quantitatif : aspects technique, humain et financier	17
4.1.1	Les résultats	17
4.1.2	Les moyens humains et financiers	19
4.2	Bilan qualitatif du dispositif	19
4.2.1	Les points forts du dispositif :	20
4.2.2	Les points faibles du dispositif :	20
4.3	Point sur la démarche utilisée :	22
4.4	Comparaison avec les autres actions du même type menées dans d’autres départements	23
5	Proposition de pistes d’amélioration pour les futures opérations de repérage fin d’habitats indignes	24
5.1	Axes à conserver	24
5.2	Axes à améliorer	25
	Conclusion	27
	Bibliographie.....	29
	Liste des annexes.....	I

Liste des tableaux

Tableau 1: Evolution du nombre de signalements parvenus au dispositif départemental et
du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris par la DDASS 12

Liste des sigles utilisés

@riane-BPH : @dresses à risque d'insalubrité agrégées nationalement en vue de leur exploitation – Base Partenariale de l'Habitat

ADIL : Association Départementale pour l'Information sur le Logement

ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural

ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat

ARS : Agence Régionale de Santé

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CC : Communauté de Communes

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique

CNIL : Commission Nationale Informatique et Liberté

CoDERST : Commission Départementale de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques

CSP : Code de la Santé Publique

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

DDEA : Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGI : Direction Générale des Impôts

ENL : Engagement National pour le Logement

FILOCOM : Fichier du LOement COMmunal

IES : Ingénieur d'Etudes Sanitaires

IGS : Ingénieur du Génie Sanitaire

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

MSA : Mutualité Sociale Agricole

PB : Propriétaire Bailleur

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PNLHI : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

PO : Propriétaire Occupant

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

Pôle SB : Pôle Santé-Bâtiment

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SSE : Service Santé Environnement

TS : Technicien Sanitaire

Introduction

Selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, presque 3,5 millions de personnes en France connaissent une problématique forte de mal-logement, dont 2 millions vivant dans des conditions de logement très difficiles : logements inconfortables, de mauvaise qualité ou dans des conditions de surpeuplement.

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est donc une problématique forte, prioritaire au niveau national. Elle a été lancée en 2000 au sommet européen de Nice par l'adoption du programme communautaire de lutte pour « l'inclusion » et vient d'être renforcée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Dans les Deux-Sèvres, les dernières statistiques disponibles dénombrent presque 10000 logements potentiellement indignes (FILOCOM 2003, cf. 3.4.1 & annexe 1).

Or, ce sont moins de 100 signalements qui arrivent annuellement au dispositif départemental de LHI, mis en œuvre à l'initiative de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) et la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA), pour moins de 10 arrêtés d'insalubrité pris au final par an.

Plusieurs interrogations en découlent : les statistiques correspondent-elles à la réalité ? Le dispositif départemental, dans son fonctionnement actuel, basé uniquement sur le signalement, est-il suffisant ?

Dans le but d'apporter des éléments de réponse à ces questions, le pôle santé-bâtiment (DDASS + DDEA) a décidé, fin 2008, d'initier deux actions de repérage fin « à l'adresse » de l'habitat indigne à l'échelle de deux communes.

Ces dernières ayant pris fin en avril dernier, il était nécessaire d'en réaliser un bilan. Ce type de dispositif répond-il aux problématiques évoquées plus haut ? Et si oui, faut-il le reconduire, et de quelle manière ?

1 L'habitat indigne : réglementation, dispositifs opérationnels et financiers disponibles

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 susceptibles de porter atteinte à la dignité humaine. Relevaient donc de cette notion : l'habitat insalubre, les logements contenant du plomb accessible, les logements menaçant ruine et l'habitat précaire.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion introduit une définition plus large : « *Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ». Ce qui ajoute aux habitats cités ci-dessus les procédures pour les caves, les combles, les locaux impropres par nature à l'habitation mais aménagés à cette fin (garages, cabanes...), et les locaux faisant l'objet d'une injonction du maire pour infraction au règlement sanitaire départemental (RSD).

Dans la pratique, ces différents types de dégradations des logements correspondent chacun à une procédure distincte et impliquent des acteurs locaux différents.

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

1.1.1 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 (dite loi SRU) qui a introduit la définition du logement décent à 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* ».

De plus, 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 l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

La procédure pour indécence du logement est un litige privé entre le bailleur et le locataire. Ce dernier peut saisir la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Mutualité

Sociale Agricole (MSA) s'il est allocataire. Si l'indécence est confirmée, l'organisme peut suspendre le versement 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 (dite loi ENL). Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, le locataire a la possibilité de saisir le tribunal d'instance.

1.1.2 Les procédures relevant des pouvoirs de police du maire

1.1.2.1 Les infractions au règlement sanitaire départemental

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 en vigueur.

Les articles L.2212-1 et 2 du code général des collectivités territoriales confèrent au maire des pouvoirs de police municipale. Cette dernière « *a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques* ». De plus, l'article L.1421-4 du code de la santé publique (CSP) 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 (cas majoritaire), 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.

1.1.2.2 Les procédures de péril

La définition du péril et la responsabilité du maire sont énoncées à l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *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 L. 511-2. 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 L. 511-3 ».

Il y a 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 doit également assumer l'hébergement ou le relogement des occupants. Si la mise en demeure n'est pas respectée, le maire a la possibilité d'effectuer les travaux d'office, aux 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 les exécuter d'office. Si ces mesures n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire peut poursuivre par une procédure de péril ordinaire.

1.1.3 Les procédures relevant des pouvoirs de police du préfet

1.1.3.1 L'habitat insalubre

L'insalubrité d'un immeuble est définie à l'article 1331-26 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 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 est amené à signer un arrêté, suite à l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST), devant lequel sont présentés les dossiers constitués. Cet arrêté comporte les prescriptions de travaux à réaliser assorties d'un délai. Il peut comprendre aussi une interdiction définitive ou temporaire 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 assurer.

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

1.1.3.2 Le danger ponctuel imminent pour la santé

C'est une procédure à mettre en œuvre en cas d'urgence (cas des intoxications au monoxyde de carbone par exemple), qui est définie à l'article L.1311-4 du CSP. C'est le

préfet qui est compétent pour prendre l'arrêté 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 et ce, sans mise en demeure préalable.

1.1.3.3 Les caves, sous-sol, combles

Ce type de pièces ne peut être mis à disposition aux fins d'habitation, comme énoncé à l'article L.1331-22 du CSP. Le préfet peut prendre un arrêté sans passer par le CoDERST. Le responsable doit cesser la mise à disposition des locaux et assumer le relogement des occupants.

1.1.3.4 La suroccupation du fait du logeur

Cette procédure est prévue par l'article L.1331-23 du CSP. De même que pour les caves, le préfet peut prendre un arrêté sans passer par 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 des occupants.

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

Cette procédure est définie par l'article L.1331-24 du CSP. Elle concerne les locaux d'habitations utilisés également comme lieu de travail (atelier, entrepôt de stockage...) ou encore ceux mitoyens de locaux d'activité et mal isolés. Le droit des occupants défini aux articles L.521-2 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.

1.1.3.6 La présence de plomb accessible

Le préfet est informé des cas de saturnisme infantile déclarés sur son département. Afin de déterminer les causes de l'intoxication, il fait procéder à une enquête dans l'environnement de l'enfant. Cette enquête comporte un volet habitat avec notamment un examen des revêtements si l'immeuble a été construit avant 1949. Si ceux-ci sont susceptibles d'être à l'origine de l'intoxication, 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. 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.

1.2 Les différents dispositifs partenariaux opérationnels de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne

Plusieurs types d'outils existent pour repérer et traiter l'habitat dégradé : les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les Programmes d'Intérêt Général (PIG) et les Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS). 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.

Les objectifs et modalités de mise en œuvre des OPAH et des PIG sont explicités par la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002, ceux des MOUS insalubrité dans la 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.

1.2.1 Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD a été créé par la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement. Il est aujourd'hui régi par le décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007, qui fixe notamment la procédure d'élaboration du plan, son contenu et sa mise en œuvre. Ce plan est élaboré conjointement par le préfet et le président du conseil général, il doit durer 3 ans au minimum et concerne en priorité les personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion, logées temporairement ou hébergées, vivant en situation de surpeuplement ou dans des logements indignes. Il doit donc avoir des objectifs en matière de réhabilitation de logements mais aussi en terme de production de logements à loyer conventionné.

Le PDALPD peut donc servir de cadre de référence à l'élaboration de dispositifs tels que ceux décrits ci-dessous, même s'il est plus restrictif par rapport aux populations prises en compte (cf. 3.3.4).

1.2.2 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Les OPAH sont des dispositifs conjoints collectivité territoriale/Etat. La collectivité est le maître d'ouvrage au titre de ses compétences en matière d'habitat et l'Etat s'inscrit comme soutien en tant que garant de valeurs telles que la solidarité nationale ou la lutte contre l'exclusion. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) intervient également comme financeur et, à ce titre, signe la convention d'OPAH (cf. annexe 2).

Ces opérations doivent être ciblées sur un territoire précis car elles répondent à un besoin local : vacance et/ou insuffisance de logements, bâti dégradé... Elles sont donc généralement portées par une commune ou une communauté de communes et durent 5 ans maximum. Les missions des OPAH sont classiquement du suivi-animation auprès des occupants et des propriétaires ainsi qu'un suivi social. Plus concrètement, ces

opérations doivent comporter plusieurs volets : urbain, immobilier, social et éventuellement en complément des volets éradication de l'habitat indigne, économique et patrimonial. On distingue généralement deux grands types d'OPAH : les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) et celles de revitalisation rurale (OPAH-RR) en fonction du type de territoire sur lequel elles sont menées et donc des enjeux :

- Une OPAH-RU doit cibler un territoire où l'insalubrité de l'habitat est concentrée et importante ou alors où des problèmes de vacance, de friches urbaines ou de vétusté de l'habitat sont présents.
- Une OPAH-RR concerne des territoires ruraux présentant notamment des problèmes de désertification ou de paupérisation. Elle est donc souvent mise en place à l'échelle de communautés de communes.

1.2.3 Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Comme une OPAH, le PIG fait l'objet d'une convention entre l'Etat, l'ANAH et la collectivité territoriale compétente en matière d'habitat. Il doit être approuvé par le préfet de département. Sa durée est libre, en fonction des enjeux et son financement par l'ANAH est détaillé dans le tableau en annexe 2.

Il est mis en œuvre à une échelle géographique plus importante que l'OPAH, afin de traiter d'une problématique particulière : logement des personnes âgées, résorption de la vacance des logements ou encore lutte contre l'insalubrité diffuse. Cet outil est complémentaire des OPAH : dans le cas d'un PIG départemental, celui-ci s'appliquera sur tout le département hors les territoires couverts par une OPAH.

1.2.4 La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale spécifique insalubrité (MOUS)

Ce dispositif, à maîtrise d'ouvrage exercée par les collectivités territoriales (convention avec l'Etat), est préconisé lorsque l'étude préalable met en évidence un nombre important de logements potentiellement insalubres à traiter, nécessitant un outil ambitieux.

Cette MOUS prend en compte, en plus des logements insalubres, les immeubles frappés d'une mesure de péril et les situations d'habitat précaire. Les missions sont nombreuses :

- Repérage « à l'adresse » des logements susceptibles d'entrer dans le dispositif ;
- Diagnostics technique, social et juridique ;
- Phase de médiation ;
- Aide aux occupants : hébergement, relogement, accompagnement social ;
- Appui à la maîtrise d'ouvrage (travaux d'office).

Une MOUS insalubrité ne peut se superposer à une OPAH sur un territoire puisque cet outil dispose déjà de financements majorés s'il comporte un volet habitat indigne, mais, elle peut s'articuler avec un PIG si ce dernier ne comporte pas de volet habitat indigne.

2 Objectifs du stage et méthodologie

2.1.1 Objectifs

La mission principale de l'étude consiste en une évaluation d'un dispositif de repérage fin de l'habitat indigne à l'échelle de la commune (cf. 3.4), mis en œuvre pour la première fois sur le département. Le service santé environnement (SSE) s'interrogeait sur les résultats obtenus au vu des moyens mis en œuvre et, plus globalement, sur l'utilité de telles actions.

Les objectifs spécifiques étaient donc :

- de réaliser un bilan quantitatif et qualitatif du dispositif sur les deux communes ciblées ;
- de faire un point sur la méthode utilisée ;
- d'effectuer une comparaison avec les actions du même type réalisées dans d'autres départements ;
- d'évaluer la place de ce dispositif dans le département par rapport aux autres outils opérationnels et financiers
- le cas échéant, de proposer des pistes d'amélioration.

2.1.2 Méthodologie

Afin de répondre à ses objectifs, la démarche du stage a été la suivante (le calendrier du stage est présenté en annexe 3) :

- Bien comprendre la démarche et les objectifs du repérage fin et situer sa place parmi les différents outils disponibles dans la LHI ;
- Comprendre le contexte départemental en matière de LHI ;
- Rencontrer les personnes à l'origine du projet et celles ayant participé ;
- Analyser :
 - les données chiffrées recueillies et en faire un bilan ;
 - les remarques, souhaits, critiques des partenaires afin d'en extraire des éléments constructifs ;
- Rechercher si ce type d'actions avait été mis en œuvre dans d'autres départements et effectuer une comparaison ;
- Présenter des pistes d'amélioration, en évaluer les avantages, les inconvénients et les éventuelles contraintes qu'elles entraînent.

Une revue des documents disponibles à la DDASS, ainsi que des entretiens informels avec l'IGS et la technicienne en charge de ce dossier, ont permis de cerner les enjeux du repérage fin, pourquoi et comment il a été mis en place. Cette démarche a été complétée par une recherche bibliographique afin de mieux comprendre ce que sont les OPAH, PIG

et autres outils opérationnels, leurs objectifs et leurs différences, le tout pour positionner le repérage fin : est-il complémentaire, vient-il en amont ?...

Il a fallu ensuite appliquer tout cela au département, comment est-ce organisé au niveau local ? Existe-t-il des partenariats ? Et si oui, entre quels acteurs ? La lutte contre l'habitat indigne est-elle une préoccupation réelle dans les Deux-Sèvres ?

Dans le cadre de l'évaluation du repérage fin, des rendez-vous ont été pris avec les maires des deux communes et la DDEA. Les bilans du PACT 79, bien que reçus tardivement, ont été examinés. Cette étude a été complétée par un entretien avec l'agent social en charge du dossier. Les autres partenaires (CAF, MSA, associations) ont été contactés par mail et/ou téléphone.

Des contacts ont également été pris, par l'intermédiaire d'un courriel, avec tous les SSE afin de savoir s'ils avaient mis en place ou participé à une action de repérage fin. Dans le cas où la réponse était positive, il a souvent fallu également contacter la DDEA, cette dernière étant généralement maître d'ouvrage.

Tous ces entretiens et prises de contact ont permis de proposer des idées d'amélioration mais aussi d'estimer l'utilité d'un tel dispositif.

3 La lutte contre l'habitat indigne dans les Deux-Sèvres

3.1 Principales caractéristiques du département des Deux-Sèvres

Le département des Deux-Sèvres fait partie de la région Poitou-Charentes avec la Vienne, la Charente et la Charente-Maritime. Il se trouve entouré de nombreux attraits touristiques : le Marais Poitevin, les îles d'Aix, de Ré et d'Oléron, le parc du Puy du Fou, les Châteaux de la Loire ou encore le Futuroscope.

Les Deux-Sèvres comptent 371747 habitants dont 16% (60000 habitants environ) sont concentrés sur la ville de Niort (populations légales, INSEE 2006). Le département compte 305 communes et est organisé en trois arrondissements : Niort, Bressuire et Parthenay. L'économie est encore essentiellement rurale, avec une forte prédominance de l'industrie laitière : fromage de chèvre, beurre, lait. Néanmoins, le département, et plus particulièrement la ville de Niort, est réputé pour abriter les sièges des compagnies d'assurance et des mutuelles.

Du point de vue de l'habitat, on dénombre en Deux-Sèvres environ 159000 logements dont 87.7% de résidences principales, 39% de ces dernières ont été achevées avant 1949 (INSEE, 2008). Selon le fichier FILOCOM 2005 (cf. 2.4.1), le nombre de logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI) se monte à 9150, soit 6.6% des logements du parc privé départemental et 13.3% du PPPI régional.

Afin d'apporter des solutions à ces problèmes d'habitat, plusieurs opérations sont actuellement en place sur le département : 5 OPAH en cours et une à l'étude et un PIG (cf. carte en annexe 4). Il faut également noter que deux OPAH ont pris fin en 2008. Le repérage fin viennent proposer un complément à ces dispositifs.

La DDASS participe aux comités techniques de ces opérations au titre de la procédure insalubrité, sauf pour l'OPAH-RU de Niort où le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) prend le relais. Au niveau organisationnel, la DDASS et la DDEA se sont rapprochées pour former un pôle santé-bâtiment (SB) dont la mission première est d'améliorer la qualité de l'habitat. Ce partenariat a débouché sur la mise en œuvre d'un dispositif plus large associant tous les acteurs de l'habitat du département.

3.2 Organisation départementale des services pour la lutte contre l'habitat indigne

3.2.1 Le service santé environnement et les moyens alloués à la LHI

Le SSE de la DDASS des Deux-Sèvres compte 10 personnes : un ingénieur du génie sanitaire (IGS), 2 ingénieurs d'études sanitaires (IES), 5 techniciens sanitaires (TS), un adjoint sanitaire et une adjointe administrative. Il est organisé en trois cellules comme indiqué sur l'organigramme en annexe 5. Il faut ajouter à cet effectif, un IGS en mission inter-régionale sur le contentieux européen sur la qualité des eaux distribuées.

La cellule espace clos est coordonnée par l'IGS depuis début avril suite au départ d'un IES contractuel, elle compte actuellement deux TS et une démarche de recrutement est en cours pour renforcer la cellule avec un troisième technicien.

3.2.2 Le pôle santé-bâtiment

Ce pôle a été créé le 8 juillet 2003, par la DDASS et la DDEA, afin d'organiser des actions cohérentes sur le thème de la préservation de la qualité de l'habitat. Ce pôle travaille donc sur l'habitat indigne mais aussi sur le plomb, l'amiante, le radon, le monoxyde de carbone ou encore les légionelles. Il bénéficie d'un comité de pilotage constitué des directeurs et chefs de service concernés ainsi que de plusieurs groupes de travail composés des personnes ressources sur le domaine.

Plusieurs actions en ont découlé, notamment les suivantes :

- La création d'un dispositif départemental de traitement de l'habitat dégradé (cf. 3.2.3) ;
- L'élaboration de guides d'aide au traitement des situations d'habitat dégradé pour les maires et les travailleurs sociaux et de plaquettes à destination des propriétaires bailleurs (PB) ;

- L'organisation d'une campagne de dépistage du saturnisme infantile avec le centre hospitalier de Niort ainsi que la distribution d'un dépliant avec le carnet de maternité à chaque future maman ;
- Une base de données commune des ERP pour le contrôle des Diagnostics Techniques Amiante (DTA) ;

Ce pôle permet une meilleure connaissance des compétences des personnes et des organismes et de leur manière de travailler. Il en résulte des actions plus cohérentes et coordonnées sur le département.

3.2.3 Le dispositif départemental de LHI

Le dispositif départemental de LHI a été mis en place sous l'impulsion du pôle SB en 2004. Il prenait la forme d'une MOUS et le financement était partagé entre l'Etat et le conseil général, chacun pour moitié. Plusieurs organismes participaient alors déjà, outre le pôle santé-bâtiment et le conseil général : l'Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) (mandat juridique), la CAF, la MSA, le crédit immobilier et le PACT ARIM (prestation technique). Le même dispositif a été reconduit en 2005 et 2006.

En septembre 2007, c'est un PIG « cohésion sociale » qui a été mis en place afin de regrouper l'ancienne MOUS habitat dégradé et le PIG de l'ANAH pour la production de logements à loyer maîtrisé et la remise sur le marché de logements vacants. Il s'étendait sur tout le département hors territoires couverts par une OPAH et s'est achevé le 31 décembre 2008. En effet, le PDALPD n'ayant pas été renouvelé à temps, le conseil général s'est désengagé au motif que la thématique habitat ne faisait pas partie de ses attributions. Or, le lieu de vie est un critère majeur dans l'évaluation sociale des personnes et les travaux d'audit pour la refonte du PDALPD mettaient en valeur les résultats obtenus par le dispositif. L'ANAH ne pouvant apporter un financement que si une collectivité s'engage, aucun financement n'était disponible en 2009, du moins pour prolonger l'outil pré existant. La DDASS a alors dû mobiliser des crédits afin de pérenniser le dispositif sur le premier semestre 2009 : elle a passé une convention avec l'opérateur PACT 79. A l'heure actuelle, un compromis semble avoir été trouvé dans le cadre du PDALPD : l'Etat et le conseil général signeraient une convention de MOUS PDALPD relative à la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé. Cependant, au vu des délais imposés par la procédure de marché public, celle-ci ne prendrait effet qu'au 1^{er} octobre 2009, ce qui nécessite de trouver des financements pour proroger la convention DDASS/PACT 79 jusqu'à cette date.

Au niveau de son fonctionnement concret, le dispositif possède un secrétariat assuré par le PACT 79, vers lequel sont renvoyées les fiches de signalement (annexe 6), à l'exception des logements sur Niort (renvoi au SCHS) et des secteurs couverts par une

OPAH (renvoi au secrétariat de l'opération). Les réunions du comité technique ont lieu tous les mois et rassemblent la DDASS, la DDEA, le PACT 79, l'ADIL, la CAF, la MSA, le SCHS de Niort et le conseil général, permettant ainsi à chacun de faire part des informations qu'il possède sur les dossiers, de coordonner les actions et de discuter des solutions à apporter à chaque situation.

Le nombre de signalements parvenant au dispositif est relativement stable (tableau 1), grâce aux actions de sensibilisation réalisées auprès des travailleurs sociaux notamment, qui sont à l'origine de 55% des signalements. Le chiffre important de 2004 est lié à l'examen de dossiers antérieurs au dispositif. Il faut noter l'augmentation de 50% des signalements (par le propriétaire ou le locataire) de logements loués entre 2005 et 2008, due en partie à l'information faite par le biais de plaquettes, disponibles auprès de tous les partenaires. En revanche, il est plus difficile de toucher les propriétaires occupants (PO) (diminution de 40% depuis 2004). La mise en place d'aides spécifiques pour les PO dans le cadre de la future MOUS PDALPD les incitera peut-être à se signaler, s'ils sont correctement informés.

	2004	2005	2006	2007	2008
Nombre de signalements	114	78	59	80	84
PO	40	38	15	23	24
PB	74	40	44	57	60
Arrêtés d'insalubrité (article L.1331-26 CSP)	5	2	5	8	6

Tableau 1: Evolution du nombre de signalements parvenus au dispositif départemental et du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris par la DDASS

↳ La future MOUS PDALPD, comme son nom l'indique, prendra en charge un public répondant aux critères de ce plan : elle concernera les PO bénéficiaires des minima sociaux et les locataires ayant un niveau de ressources imposable ne devant pas excéder 60% du plafond HLM. Elle ne prendra donc pas en charge les propriétaires bailleurs. C'est pourquoi il est prévu que la DDASS, dans la mesure de ses crédits disponibles et au cas par cas, pourra financer des études de faisabilité pour les propriétaires bailleurs.

↳ Dans le département des Deux-Sèvres, il n'est pas obligatoire qu'un arrêté d'insalubrité soit pris pour que le propriétaire puisse bénéficier de subventions majorées de l'ANAH. Il suffit que la cotation du logement soit supérieure ou égale à 0.3 selon la grille insalubrité donnée par la circulaire DGS/DGUHC/SD7C/IUH4 n° 293 du 23 juin 2003. En revanche, il y a une contrepartie pour les PB : ils doivent conventionner leur logement, ce qui suppose que le loyer est plafonné et que les futurs locataires répondront à certaines conditions de ressources.

3.3 Les différents dispositifs partenariaux menés

3.3.1 Le PDALPD

Un nouveau PDALPD est actuellement en cours d'élaboration sur le département, le dernier s'étant terminé le 31 décembre 2008. Différents groupes de travail ont été constitués pour la rédaction du nouveau plan, dont un sur l'habitat indigne. Le document projet reprend donc ce thème dans un axe spécifique intitulé « Mettre en œuvre une stratégie cohérente de lutte contre l'habitat indigne » qui ouvre sur deux fiches actions : « Mettre en place un dispositif départemental relatif à la précarité énergétique et à la lutte contre l'habitat indigne » et « inciter les collectivités à mettre en place des OPAH ciblées sur les secteurs utiles ». C'est donc dans le cadre de ce nouveau PDALPD que s'inscrira la future MOUS (cf. 3.2.3).

3.3.2 Les OPAH-RU

Actuellement, quatre communes font l'objet d'une OPAH-RU sur leur centre ancien : Niort, Thouars, Parthenay et Saint-Maixent-l'École.

L'OPAH-RU de Niort a débuté en novembre 2007, sur un périmètre comportant environ 5500 logements, soit approximativement à 7000 habitants (11.5% de la population niortaise). Le taux de logements indignes sur ce périmètre représenterait 14.5 à 21.5% du parc privé contre 4.4% sur la ville de Niort. Les objectifs principaux sont donc la lutte contre la vacance par la réhabilitation et le développement de logements locatifs à loyer maîtrisé, le chiffre avancé est de 575 logements en 5 ans.

Le premier bilan effectué fin 2008 est globalement positif pour une année de lancement :

- accueil de 400 personnes dont 51% de propriétaires bailleurs ;
- 77 visites correspondant à 158 logements ;
- Un taux de réhabilitation de 58% ;
- Un taux de production de logements à loyer conventionné de 60% à 75%.

Ce bilan fait également part de l'influence des aides financières du dispositif, sans lesquelles la majorité des propriétaires n'auraient pas pu financer des travaux de cette importance.

L'OPAH-RU sur le centre ancien de Thouars a commencé au printemps 2006 et est prévue pour 5 ans. Le périmètre comprend environ 1000 logements (dont 15% vacants) pour à peu près autant d'habitants (soit environ 10% de la population communale) représentés majoritairement par des personnes seules (PO âgés) ou des couples sans enfant. Les objectifs sont de redynamiser le centre ancien et de proposer une offre de logements neufs et de valoriser le patrimoine en passant par la réhabilitation de 81 logements. Il est difficile de tirer un bilan de ce dispositif puisqu'il était couplé à une OPAH

classique sur la communauté de communes du thouarsais jusqu'à la fin 2008, néanmoins, il semble que peu de signalements d'habitat indigne parviennent au comité de l'OPAH.

Les OPAH-RU sur les centres anciens de Parthenay et Saint-Maixent-l'Ecole viennent juste de débiter et sont prévues pour 5 ans. Celle de Parthenay a pour objectif la rénovation de 100 logements afin de redonner vie au centre ville, constitué actuellement d'immeubles très vétustes et de nombreux logements vacants. Le périmètre de ce dispositif comporte environ 750 logements pour approximativement 800 habitants. L'OPAH-RU de Saint-Maixent-l'Ecole concerne environ 830 logements et son objectif est d'en réhabiliter 80 (dont 55 propriétaires bailleurs) pour améliorer la qualité résidentielle et redynamiser le centre ville. Le premier comité technique de cette OPAH aura lieu en septembre.

3.3.3 Les OPAH-RR

Il existe actuellement sur le département des Deux-Sèvres une OPAH-RR en cours sur la communauté de communes (CC) du Lezayen et une à l'étude sur la CC du canton de Melle, qui devrait être lancée d'ici à fin 2009 et concerner alors environ 9766 habitants.

Celle de la CC du Lezayen a démarré en 2006 et court jusqu'en 2011. La population concernée est d'environ 5900 habitants. Peu d'informations sur l'étude pré opérationnelle et les bilans annuels sont disponibles. D'après les comptes-rendus des comités techniques, peu de signalements d'habitat dégradé sont remontés au bureau de l'OPAH : entre 15 et 20 depuis 2006.

3.3.4 Le PIG mené par la CC Terre de Sèvre

Ce dispositif est en place pour deux ans (2008-2010) et concerne environ 11000 habitants pour plus de 4000 résidences principales. Les objectifs sont calés sur ceux du Plan national de Cohésion Sociale à savoir le développement de l'offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé, la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la vacance et l'accompagnement des personnes en situation en précaire. A cela, ont été ajoutés : l'adaptation des logements en vue de maintenir les personnes à domicile et un volet environnement sur l'assainissement et la précarité énergétique.

Selon les documents disponibles, l'objectif opérationnel global de ce PIG est d'agir sur 109 logements dont 30 concernent des propriétaires bailleurs, aucun bilan partiel n'est disponible à ce jour.

↳ Toutes ces opérations permettent aux propriétaires de bénéficier d'aides majorées pour la rénovation de leur logement. Cependant, la difficulté majeure est le signalement des situations. En effet, les PO ne viennent pas forcément se présenter spontanément, c'est surtout le cas en milieu rural où ils sont « habitués » à leurs conditions de vie parfois

précaires. Les PB ne veulent pas que l'on stigmatise les logements qu'ils louent et les locataires hésitent à se signaler par honte, par peur d'une augmentation de leur loyer ou d'une expulsion.

3.4 Le repérage fin

Ce dispositif consiste en une visite de chaque logement considéré comme potentiellement indigne, aussi appelé repérage « à l'adresse ». Ce type d'action a été mené sur deux communes : Chef-Boutonne, de septembre 2008 à avril 2009 et Vausseroux, de décembre 2008 à avril 2009.

L'objectif principal, en plus de repérer les logements indignes, était d'effectuer un autocontrôle du fichier FILOCOM (Fichier du LOGement COMMunal), c'est-à-dire de voir s'il existait un écart significatif entre le fichier des services fiscaux et la réalité de terrain.

3.4.1 Le fichier FILOCOM

FILOCOM est construit par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il croise le fichier de la taxe d'habitation avec le fichier foncier, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Ainsi, il contient des données sensibles car quasi-nominatives, et a donc nécessité une autorisation de la Commission Nationale Informatique et Liberté (CNIL), sa diffusion est restreinte. De plus, il est soumis au secret statistique : aucune donnée n'est disponible si elle est relative à moins de 11 unités statistiques, de sorte que la reconstitution de l'information ne soit pas possible.

Les mises à jour des différents fichiers constitutifs de FILOCOM sont différentes : le fichier de la taxe d'habitation est actualisé chaque année alors que les autres sont en mise à jour continue. Reste l'exception du fichier de l'impôt sur le revenu, car la déclaration concerne les revenus de l'année N-1 et les mises à jour ont donc lieu pendant les 6 premiers mois de l'année N. L'actualisation complète de FILOCOM a donc lieu tous les 2 ans.

Le champ couvert par FILOCOM est important puisqu'il prend en compte tous les locaux à usage d'habitation assujettis ou non à la taxe d'habitation, donc occupés ou vacants. Ensuite, pour chaque logement identifié, plusieurs items sont renseignés parmi lesquels la surface habitable, l'année de construction, les éléments de confort présents (WC, baignoire, douche, chauffage) ou encore le classement cadastral.

Le classement cadastral permet de fixer la valeur locative du bien à partir de certains critères : l'architecture, la qualité de la construction, la distribution des pièces et les équipements du logement. Ainsi, chaque logement est classé parmi les 8 catégories existantes :

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| - 1 : grand luxe | - 2 : luxe |
| - 3 : très confortable | - 4 : confortable |
| - 5 : assez confortable | - 6 : ordinaire |
| - 7 : médiocre | - 8 : très médiocre |

Ce classement est donc un indicateur de la qualité globale des logements.

3.4.2 La méthode utilisée

Le choix des deux communes s'est effectué sur des critères différents. Chef-Boutonne est un chef-lieu de canton donc une commune relativement importante (2311 habitants-INSEE, 2006). Elle est située sur un secteur où il n'y a pas eu d'OPAH ou de PIG depuis longtemps et selon FILOCOM, il s'agit de la commune des Deux-Sèvres qui compte le plus de logements indignes. Vausseroux, elle, est une petite commune rurale de 341 habitants (INSEE, 2007), qui a été choisie en fonction des financements restants disponibles et aussi dans un but de sensibilisation car le maire siège est membre du CoDERST.

Pour les visites des logements, un marché public a été passé afin de choisir un prestataire, en l'occurrence le PACT 79. Le cahier des charges qui lui a été fixé est présenté en annexe 7.

La sélection des logements à visiter s'est faite sur la base de FILOCOM, puis la DDEA a pris contact avec les services fiscaux pour avoir une liste des logements classés dans les catégories 6, 7 et 8. Sur Vausseroux, les données de FILOCOM étaient secrétisées car c'est une petite commune, la DDEA a donc juste fait une demande de liste au service des impôts. Puis, afin d'affiner cette liste, le prestataire a pris contact avec le pôle SB et les partenaires locaux : mairies, Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), CAF, MSA, conseil général, ADIL, Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR), CLIC du Pays Mellois, associations d'aide au logement... Le but était d'écartier des logements qui seraient en bon état grâce à des personnes qui les ont vus (travailleurs sociaux, maires...).

3.4.3 Le déroulement

Pour la partie opérationnelle, il a été décidé d'envoyer un courrier, cosigné par le maire et le prestataire, au propriétaire et, le cas échéant, au locataire de chaque logement ciblé pour les prévenir qu'un technicien du PACT 79 allait prendre contact avec eux pour une visite (annexe 8). Un article a été publié dans le bulletin municipal de Chef-Boutonne en janvier 2009 (annexe 9) et une note d'information a été affichée en mairie de Vausseroux. Les contacts téléphoniques ont été complétés par du porte à porte afin de toucher un maximum de personnes. Quand les personnes étaient absentes, le technicien laissait un mot dans la boîte aux lettres, invitant les occupants à prendre contact avec lui. De plus, en cas de refus de visite, la responsable du CCAS de Chef-Boutonne ainsi que le maire de Vausseroux ont relancé les personnes.

Les visites ont donc été effectuées avec l'accord des occupants. Elles ont donné lieu au remplissage de la grille insalubrité et à la réalisation d'une fiche récapitulative comprenant des commentaires sur l'état du logement et des préconisations de travaux. Des

photographies de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble ont été prises en accord avec l'occupant. De plus, le technicien devait informer oralement les occupants des aides disponibles à l'ANAH et leur laisser une plaquette.

3.4.4 Le calendrier suivi

Plusieurs réunions ont été organisées avec les partenaires, par le pôle santé-bâtiment, afin de les informer au mieux. L'échéance souhaitée des actions avec le rendu des résultats était souhaitée au départ en mars, le calendrier a, en pratique, été dépassé d'un mois (annexe 10).

4 Bilan du dispositif de repérage fin de l'habitat indigne sur les communes de Chef-Boutonne et Vausseroux

4.1 Bilan quantitatif : aspects technique, humain et financier

4.1.1 Les résultats

4.1.1.1 Chef-Boutonne

La commune de Chef-Boutonne compte 1092 logements. On dénombre 948 résidences principales (86.8% des logements), dont 90.2% sont des maisons individuelles et dont 41.9% ont été construites avant 1949 (INSEE, 2005).

Le fichier FILOCOM indiquait **148** logements potentiellement indignes soit **16.1%** du parc communal. La liste des logements classés en catégorie 6, 7 et 8, fournie par les services fiscaux, dénombrait 136 logements. Après vérification, il s'est avéré que cette liste comportait des doubles comptes (même section cadastrale, même nom...), ce qui portait le nombre réel de logements potentiellement indignes à **121**, soit **11.1%** du parc de Chef-Boutonne.

Suite aux multiples contacts avec les différents partenaires et leur connaissance effective, 78 logements ont été écartés :

- 49 en état correct :
 - 29 PO : dont 4 avec travaux en cours et 3 pour lesquels des travaux récents ont été réalisés ;
 - 20 non PO : dont une résidence pour personnes âgées et un local à usage personnel non utilisé pour l'habitation ;
- 14 en état moyen (non PO) : un logement vacant, un gîte et 12 résidences secondaires (dont une rénovée) ;

- 15 en état dégradé (non PO) : 4 résidences secondaires, 8 logements vacants, une dépendance, un lieu de stockage et un logement incendié inhabitable. Ils ont été écartés car non connus comme dégradés.

Quarante-trois logements ont donc été retenus sur la liste des impôts, 29 PO et 14 non PO, auxquels ont été ajoutés 20 autres logements par les différents partenaires :

- ADIL : 1	- Antenne médico-	- locataire : 1
- CCAS : 9	sociale : 1	- MSA : non concernée
- CCAS + ADMR : 7	- PB : 1	

Ce sont donc 63 logements (34 PO et 29 non PO) qui ont été ciblés pour visites, *a priori* tous occupés et en état moyen ou dégradé, soit **5.8%** du parc communal.

Les résultats des visites sont résumés dans le tableau en annexe 11.

On dénombre donc 10 logements indécents (3 PO, 7 PB) et 3 logements insalubres chez des PO. On aboutit donc à **13** logements indignes ce qui correspond à **1.2%** du parc communal, soit neuf fois moins que ce qui était indiqué par la liste du service des impôts.

4.1.1.2 Vausseroux

La commune de Vausseroux compte 154 logements (dont plus de 88% en résidence principale) et ce ne sont que des maisons individuelles. On compte 77.9% de propriétaires occupants et 65.4% des résidences principales ont été achevées avant 1949 (INSEE, 2007).

La liste fournie par les services fiscaux donne 49 logements et le PACT en a ajouté un supplémentaire à la demande d'un occupant. Ce qui fait donc théoriquement 50 logements potentiellement indignes sur les 154 que compte la commune, soit **32.5%**.

Cette liste a été soumise à l'équipe municipale afin de confirmer et éventuellement écarter certaines adresses. Cet affinage a permis de cibler seulement **18** logements : 16 PO et 2 PB, soit **11.7%** de logements potentiellement indignes.

Les raisons pour lesquelles 32 logements ont été écartés sont les suivantes :

- 9 en bon état et appartenant à des propriétaires occupants ;
- 9 en bon état et appartenant à des propriétaires bailleurs ;
- 5 résidences secondaires ;
- 1 local ayant fait l'objet de travaux ;
- 1 pavillon de chasse non affecté à l'habitation ;
- 7 logements vacants.

Les résultats des visites sont résumés dans le tableau en annexe 12.

Au final, on compte 4 logements indécents (3 PO, 1 PB), 2 logements insalubres (1 PO, 1 PB) et 2 logements supposés indignes (cf. tableau annexe 12).

On aboutit donc à 6 logements indignes certains soit **3.9%** du parc communal. Si l'on ajoute les 2 immeubles supposés indignes, on arrive à **5.2%** du parc (8/154), soit environ deux fois moins qu'attendu au vu de la liste du service des impôts.

↳ Cependant, il faut relativiser ces résultats car FILOCOM tient compte de la vacance des logements. Or, on ne peut pas calculer le taux de logements indignes sur les deux communes en tenant compte de la vacance car les logements vacants ont été systématiquement écartés donc non visités. Ou alors, il faut supposer que tous les logements vacants sont indignes ! Il est donc important de prendre en compte la vacance.

4.1.2 Les moyens humains et financiers

Du point de vue humain, ce dispositif a impliqué beaucoup de personnes, que ce soit pour l'organisation, l'établissement des listes définitives ou encore les visites.

A la DDASS et la DDEA, la maîtrise d'ouvrage, c'est-à-dire la rédaction du cahier des charges pour l'opérateur, le passage du marché public, l'organisation des réunions (une dizaine en 8 mois), a mobilisé les deux chefs de service, les deux responsables de cellule, une TS et une chargée de mission. Au PACT, le dispositif a mobilisé :

- Un agent social pour le secrétariat, l'animation de l'étude et le relationnel entre le maître d'ouvrage et les partenaires ;
- Un chargé d'études pour le recueil et l'analyse des données, la constitution des bases de données et la cartographie ;
- Trois diagnostiqueurs sur Chef-Boutonne et un sur Vausseroux pour le volet technique et les visites.

En outre, le directeur du PACT était présent à certaines réunions, notamment celles de présentation et de restitution.

Il faut ajouter le temps passé par les maires et leur équipe pour la présentation du dispositif, l'affinage des listes et les relances auprès des personnes ayant refusé la visite.

Enfin, il faut également prendre en compte le temps mobilisé par les autres partenaires sur Chef-Boutonne pour la présentation de l'action et l'affinage de la liste.

Du côté financier, la DDASS a financé seule le dispositif à hauteur de 15000 euros pour les deux communes soit 2652 habitants, ce qui représente environ **5.7 € par habitant**.

4.2 Bilan qualitatif du dispositif

Les acteurs ainsi que les bénéficiaires de ces deux actions ont été sollicités, afin de connaître leur opinion. Quelles sont les forces et les faiblesses du dispositif ? Que faut-il garder ou améliorer ? Que pensez-vous de la démarche ?

4.2.1 Les points forts du dispositif :

- Il donne un ordre d'idée de la cohérence (ou non) du fichier FILOCOM avec les données de terrain sur le département et donc de répondre à l'objectif principal.
- Il permet une mobilisation des partenaires locaux et une action concertée : les personnes se connaissent mieux et surtout savent que des réponses seront apportées suite au signalement des situations.

Dans le même ordre d'idée, la DDASS insiste fortement sur le partenariat mis en place avec la mairie. Le maire de Vausseroux souligne son intervention pour convaincre certains conseillers municipaux qui s'interrogeaient : jusqu'où on peut aller dans l'intimité des personnes ? Il a aussi persuadé certaines personnes d'accepter la visite du technicien.

- Il permet également de ne pas mettre sur le marché des logements indignes.
- Il permet aux maires de mieux connaître le parc de logements sur leur commune. De leur point de vue, cette action leur a appris des choses, leur a permis de confirmer certaines situations et surtout de disposer d'éléments objectifs et vérifiés, donc de **leur donner les moyens d'agir**. A titre d'exemple sur Chef-Boutonne, le maire est en discussion avec la CC Cœur du Poitou et la DDEA pour éventuellement mettre en place une OPAH, qui serait utile dans un deuxième temps. En premier lieu, il convient d'intégrer les situations rencontrées dans le dispositif départemental de LHI.
- Il permet de faire émerger des situations sociales parfois critiques et d'en débloquer d'autres en mettant le propriétaire face à ses obligations : travaux, mise en vente. De même, sur Vausseroux, cela a permis de découvrir des enfants dormant dans une chambre en travaux et en contact direct avec de la laine de verre. L'assistante sociale n'était jamais montée à l'étage et c'est la visite du technicien qui a mis cette situation au jour. Des OPAH ont été menées par cycle sur la communauté de communes du Pays Ménigoutais, mais le maire souligne que ces opérations ont surtout permis d'améliorer l'extérieur des immeubles et non l'intérieur.
- Au sujet de l'organisation du dispositif, les maires sont assez satisfaits. Celui de Chef-Boutonne note le bon travail du PACT 79 comme coordonnateur des partenaires. De plus, il précise l'importance de la réunion d'échange d'informations entre les partenaires même s'il regrette que certains travailleurs sociaux s'y opposent, en raison du secret professionnel, dont la définition ne semble pas la même selon les organismes !

4.2.2 Les points faibles du dispositif :

- La DDASS évoque le manque d'une analyse du public qui occupe les logements repérés comme dégradés : âge, situation maritale, suivi socialement ou non... Ce point sera à améliorer dans de futures actions de repérage du même type avec le prestataire choisi ;

- les suites à donner aux dossiers n'ont pas été formalisées dès le départ. Sur Vausseroux, le directeur du PACT s'est engagé à rédiger une proposition de courrier personnalisé conjoint mairie/PACT. Dans le cas de Chef-Boutonne, le maire est disposé à rencontrer le PACT et à envoyer un courrier personnalisé à chaque occupant ayant bénéficié de la visite.

La CAF souligne que ce type d'action apporte une plus-value si les suites à donner aux situations sont arrêtées au préalable.

Le PACT souligne la difficulté des premiers contacts et d'expliquer l'utilité du dispositif quand les suites ne sont pas connues. Comment faire pour que les gens se sentent concernés quand ils n'y trouvent pas un bénéfice ?

- Le PACT note aussi l'aspect chronophage du dispositif sur le terrain. En effet, il nécessite une présence sur place pendant les heures de bureau mais aussi en dehors pour toucher les gens qui travaillent. De même, en cas de non réponse, par exemple, il faut retourner sur place, déposer les avis dans les boîtes aux lettres et suivre l'évolution de la situation. Cela requiert aussi beaucoup de temps passé à prendre des contacts par téléphone. Pour les mêmes aspects, il faut noter l'important travail des mairies.

- ce dispositif apparaîtrait plus pertinent sur des communes urbaines. En effet, les communes rurales comptent beaucoup de logements vacants (résidences secondaires ou immeubles à l'abandon pour la plupart), sur lesquels il est difficile d'agir. De plus, et malgré l'absence d'analyse fine rappelée ci-dessus, le public visé des deux communes est, *a priori*, composé de personnes seules ou de couples âgés, qui selon leurs propres aveux « ont toujours vécu comme ça » et ne demandent rien. Le fait de travailler sur des communes à tendance plus urbaine permettrait de toucher des populations plus jeunes, actives et ressentant le besoin d'améliorer leur logement. Ce point de vue diffère selon les personnes interrogées en fonction de leurs prérogatives réglementaires orientées en faveur des propriétaires occupants ou bailleurs.

- A l'heure actuelle, aucun occupant des logements visités sur les deux communes n'a appelé l'ANAH pour une demande de subventions, malgré l'information donnée lors de la visite. Une information plus poussée aurait peut-être permis de mieux sensibiliser les personnes, notamment les propriétaires bailleurs. Le maire de Vausseroux a participé à quelques visites et ne se souvient pas que le technicien ait informé les personnes des aides de l'ANAH, oralement ou par le biais de la plaquette. **L'information a-t-elle été faite ?** Quoi qu'il en soit, le fait que personne n'ait contacté l'ANAH n'étonne pas le maire, les personnes attendant les suites données à la visite. Il propose de joindre la plaquette au courrier qu'il enverra.

- Le ressenti des habitants est mitigé. En effet, les personnes ayant refusé la visite ont parlé de « flicage ». Concernant les personnes ayant accepté la visite des techniciens du PACT 79 à Chef-Boutonne, elles n'ont, jusqu'ici, rien demandé sur les suites qui seraient

données, alors qu'elles n'ont eu aucun retour. Le maire parle de « passivité déconcertante des gens ». Et ce, alors même que tous les habitants ont été prévenus de l'action par le biais du journal municipal et les occupants des logements ciblés ont été prévenus de la visite par courrier.

Malgré cela, les premières visites ont été difficiles, les occupants demandant au technicien « pourquoi moi ? ». Le dispositif de communication n'a peut-être pas été suffisant et l'éventualité d'une réunion publique a été évoquée par la DDASS lors des entretiens avec les maires. Selon le maire de Chef-Boutonne, cela n'aurait, *a priori*, pas eu plus d'effet. Il aurait fallu que les gens se déplacent, ce qui, selon une expérience récente, n'aurait pas fonctionné. Cela aurait aussi nécessité que les personnes se déclarent, ce qui constitue la difficulté majeure dans les OPAH ou autres dispositifs.

Sur la commune de Vausseroux, les habitants sont moins passifs car plusieurs ont déjà contacté le maire afin de connaître les suites qui seront données à la visite et s'étonnent de ne pas avoir de nouvelles. Selon le maire, les courriers auraient du partir plus tôt (ils ont été envoyés le 8 juillet). Quoi qu'il en soit, il aimerait que cela soit rapide et pense que c'est déjà tard. Concernant la communication envers les habitants, le maire pense que le courrier personnalisé a suffi. En effet, au vu de la taille de la commune, tout le monde se connaît et l'intimité des personnes est mieux conservée par la discrétion d'un courrier, l'entrée dans les habitations est ainsi facilitée.

Le point de vue de la DDEA est le même : l'information donnée à la population était suffisante. Ouvrir à tous les habitants aurait, de fait, augmenté le nombre de dossiers et il ne faut pas oublier que les subventions de l'ANAH sont distribuées sous conditions de ressources et que donc beaucoup de personnes n'auraient pas pu en bénéficier.

4.3 Point sur la démarche utilisée :

Au vu des résultats obtenus, on peut s'interroger sur la méthode utilisée pour la réalisation de ce dispositif. Ne comportait-elle pas de biais ? Et si oui, quels sont-ils et comment ont-ils influencé les résultats ? Aurait-on pu faire autrement ? Et si oui, comment ? Après réflexion avec les différents partenaires, certains biais sont ressortis :

Le fichier FILOCOM apparaît comme incomplet. Le bilan quantitatif montre bien l'écart entre les données statistiques et la réalité de terrain : le fichier **surestime** le PPPI (deux à neuf fois moins de logements indignes). Néanmoins, ceci n'est qu'un bilan très partiel, on ne peut pas tirer de conclusion définitive au vu de la faible représentativité des résultats. Ce fichier est mis à jour lors d'actes administratifs, comme la déclaration de fin de travaux. Cependant, tous les travaux ne font pas l'objet de déclaration ce qui peut expliquer en partie cette surestimation. De plus, ce fichier tient compte de la vacance et les logements vacants ont systématiquement été écartés dans le dispositif.

De plus, si les connaissances des partenaires travaillant sur le terrain ont permis de retirer des logements de la liste de départ, elles ont également permis d'en ajouter. Il est donc possible que des logements non comptabilisés à la base dans FILOCOM en catégorie 6, 7 ou 8 se soient dégradés avec le temps sans que cela apparaisse dans les fichiers de la taxe d'habitation et ceux de l'impôt sur le revenu.

De plus, on constate également un écart entre FILOCOM et la liste fournie par le service des impôts : moins 12 logements sur Chef-Boutonne et avec des doubles comptes ! Au final, on arrive à 27 logements en moins par rapport aux 148 du départ soit 18% d'écart.

- L'absence d'une possibilité de démarche personnelle. En effet, la liste de logements à visiter a été arrêtée au départ et il n'a pas été laissé aux habitants des communes la possibilité de venir se présenter pour demander une visite, ce qui a pu entraîner une **sous estimation** du nombre de logements dégradés.
- La non prise en compte des logements vacants. Si l'objectif du dispositif était de repérer les logements dégradés, la volonté est de traiter ensuite les situations. Or, il est plutôt difficile de prendre contact avec les propriétaires d'immeubles vacants de longue date et il a donc été décidé d'écarter d'office ces immeubles, ce qui a pu entraîner une **sous estimation** du nombre de logements dégradés.
- Le cas des logements occupés par des personnes inconnues des services sociaux. En effet, malgré l'association des travailleurs sociaux du conseil général et de la CAF, il est possible que le dispositif soit passé à côté de personnes non accompagnées au niveau social mais occupant un logement dégradé. Cependant, cet argument est à prendre avec précaution. En effet, la participation active des personnels municipaux, avec leur connaissance fine de leur commune, a permis de bien cibler les logements. On peut estimer que ces deux arguments s'équilibrent et n'ont probablement **pas influencé** le résultat en terme de nombre de logements.

4.4 Comparaison avec les autres actions du même type menées dans d'autres départements

Sept autres actions du même type ont pu être trouvées par recherche bibliographique et grâce aux réponses des DDASS, un tableau récapitulatif de comparaison des principaux critères est présenté en annexe 13.

Les points à retenir sont les suivants :

- 5 actions ciblent une ou plusieurs communes, 2 ciblent des quartiers dans des communes importantes (plus de 140000 habitants) ;

- Dans la moitié des cas, c'est la DDEA qui est pilote de l'action, la DDASS pour 2 actions, même si en général, un partenariat existe entre les deux ;
- Le ciblage des communes ou des quartiers est réalisé grâce à FILOCOM et/ou à l'analyse des plaintes enregistrées ;
- Un prestataire est presque toujours recruté pour la partie technique (6 actions /7) ;
- La moitié des actions a pour but de mettre en place une MOUS ou un PIG sur le secteur si les résultats sont concluants.

Pour les autres critères, les résultats ne sont pas toujours disponibles notamment pour le bilan si l'action est en cours ou *a fortiori* à venir. Cependant, on peut noter que les forces et faiblesses mentionnées sont quasiment identiques à celles rencontrées en Deux-Sèvres.

Concernant l'aspect financier, on ne dispose pas de toutes les informations et le calcul du coût par habitant n'a été possible que dans 3 cas. Il s'étend de 0.37€ à 1.43€ par habitant soit **quatre à quinze fois moins** que pour le dispositif en Deux-Sèvres. Si la différence est importante, il faut aussi noter que ces 3 actions ont été menées sur des populations supérieures à 20000 habitants, d'où des économies d'échelle. De même, le faible nombre d'opérateurs sur le département ne permet pas de faire jouer la concurrence malgré la procédure de marché public.

5 Proposition de pistes d'amélioration pour les futures opérations de repérage fin d'habitats indignes

Les deux actions de repérage fin présentent des atouts importants mettant en évidence la nécessité d'un tel dispositif. Cependant, tout n'a pas été parfait et si ces opérations doivent être reconduites (en fonction des moyens disponibles), quelques modifications importantes devront être apportées.

5.1 Axes à conserver

Au vu des remarques formulées par les différentes personnes, l'organisation du dispositif telle qu'elle a été réalisée est à conserver : réunions de présentation à tous, d'affinage des listes, de restitution, contact permanent avec les maires...

L'excellente connaissance réciproque du binôme DDASS/DDEA, par l'intermédiaire du pôle SB, a grandement facilité ce fonctionnement, notamment pour sa rapidité et son bon déroulement, de même que l'habitude de travailler avec le PACT 79.

Le point fondamental à conserver est le travail partenarial avec l'association de tous les organismes. De même, l'association forte avec le maire est primordiale car son adhésion est indispensable au bon déroulement de l'action, il est l'intermédiaire avec les habitants et responsable en tant qu'élu.

5.2 Axes à améliorer

① Le plus gros du travail est à effectuer sur les suites concrètes à donner au repérage fin. Celles-ci sont à discuter dans le cadre du pôle santé-bâtiment **dès la décision de mise en œuvre** d'une action.

Elles sont ensuite à présenter au prestataire puisque ce dernier sera sur le terrain, en contact avec les personnes. De même, elles seront à **exposer clairement au maire**, du règlement amiable aux travaux d'office, puisqu'il sera en première ligne pour certaines procédures.

Les propositions de suites sont données en fonction de l'état constaté du logement :

- le logement est décent : envoi d'un courrier au propriétaire et, le cas échéant, au locataire (propositions en annexe 14a et 14b) ;
- Quel que soit l'état du logement, le courrier sera le même pour les PO bénéficiaires des minima sociaux rentrant dans le cadre de la MOUS (annexe 14c) et pour les PO ne rentrant pas dans les critères de la MOUS (annexe 14d) ;
- le logement est indécent ou présente des infractions au RSD :
 - courrier d'information au PB (annexe 14e) ;
 - courrier d'information au locataire (annexe 14f) ;
- le logement menace ruine :
 - courrier d'information au PB (annexe 14g) ;
 - courrier d'information au locataire (annexe 14h) ;
- le logement est préssumé insalubre :
 - courrier d'information au PB (annexe 14i) ;
 - courrier d'information au locataire (annexe 14j) ;

Le maire est tenu au courant des résultats de l'étude lors de la réunion de restitution et est destinataire du rapport final avec les résultats par logement visité. Dans le cas du péril et du RSD, il prendra en charge la procédure avec renvoi au guide d'accompagnement élaboré par le pôle SB (annexe 15). La DDEA lui transmettra un modèle d'arrêté de péril, le cas échéant. Dans tous les cas, il faut prévoir une information de tous les partenaires au prochain comité technique de la MOUS.

↳ Les avantages de fixer les suites dès le départ sont nombreux :

- il est **plus facile de convaincre** les personnes que le dispositif pourrait leur être utile, ils se sentent plus concernés et on peut supposer qu'ils vont donc ouvrir leur porte plus facilement ;
- des **courriers-types** pour chaque type de dégradation (RSD, insalubrité...) et de destinataire (PO, PB, locataire), adaptables au cas par cas, peuvent être élaborés et

présentés dès le départ au maire. Ces courriers peuvent être envoyés aux personnes dès l'action terminée, permettant ainsi une **action plus rapide** et donc **crédible** ;

- si le nombre de dossiers à traiter est conséquent, on peut étudier la possibilité de mettre en place un outil type **OPAH ou PIG** sur le secteur.

↳ La contrainte majeure est que cela exige un **travail important** en amont pour élaborer les courriers. Une fois la trame générale construite, il faut, dès réception des résultats, adapter le courrier, ce qui représente aussi une charge non négligeable, qui sera peut-être allégée par le déploiement dans les DDASS de l'outil @riane-BPH (@dresses à risque d'insalubrité agrégées nationalement en vue de leur exploitation – Base Partenariale de l'Habitat), logiciel de traitement des plaintes habitat et saturnisme.

② Il faut également engager une réflexion sur la prise en compte des logements vacants, ne serait-ce que pour la procédure de péril, **le bâtiment vide d'occupant pouvant être dangereux pour les passants**. Ces bâtiments, quels qu'ils soient, ont forcément un propriétaire, qu'il serait intéressant, dans la mesure du possible, de contacter afin de vérifier l'état du logement et surtout évaluer le péril.

↳ Cela permettrait de **remettre en état** des logements supplémentaires et on pourrait aussi mieux chiffrer l'écart entre Filocom et la réalité.

↳ Cependant, c'est une **tâche difficile, chronophage** et qui peut être **conséquence** sur certaines communes. Il faudra alors peut-être revoir l'échelle géographique et travailler sur un ou des quartier(s).

A titre d'exemple, la ville de Niort, en plus de l'OPAH-RU, se lance dans une opération plus coercitive (prévue par le code de l'urbanisme) pour résoudre les problèmes de vacance dans le centre ville. Elle cible 19 immeubles dont les propriétaires seront invités à une concertation pendant un an avec étude de l'immeuble et constitution de la liste de travaux à réaliser. Si le propriétaire ne bouge pas dans l'année qui suit, la préfecture délivrera une injonction de travaux et si au bout d'un an encore rien n'est fait, c'est l'expropriation. La même opération est lancée sur 2 îlots de la ville. Il faut noter que le propriétaire bénéficie d'aides s'il fait les travaux.

③ Il serait également intéressant de demander au prestataire, dans le cahier des charges, de réaliser une étude du public occupant les logements ciblés par le repérage fin.

↳ Cela aurait l'avantage, au bout de plusieurs opérations, de pouvoir mieux connaître ce public pour **mieux cibler les actions** : PIG « personnes âgées » par exemple.

↳ L'inconvénient possible est que le prestataire peut demander un **financement** supplémentaire...

Conclusion

Les résultats du repérage fin montrent un écart important entre la réalité et les statistiques, au niveau des habitats dégradés à prendre en compte à l'échelle communale. Cependant, la représentativité de ces résultats est faible, non seulement à l'échelle du département mais aussi vis-à-vis des données prises en compte. En effet, les 2600 habitants concernés représentent 0.7% de la population départementale et les communes ciblées sont plutôt rurales par rapport aux plus grandes villes que sont Niort, Bressuire, Parthenay ou Thouars.

De plus, il ne s'agit que d'un dénombrement partiel des logements indignes puisque les logements vacants n'ont pas été pris en compte.

On ne peut donc pas réellement conclure quant à la cohérence de FILOCOM par rapport à la réalité.

Cependant, le repérage fin de l'habitat indigne a montré son utilité. Il a permis de mettre en évidence des situations précaires inconnues des services, de pallier au problème du signalement (cf. page 14), et d'avoir une meilleure connaissance du parc communal de logements en plus d'un contact privilégié avec les élus locaux.

En cela, il est donc **complémentaire des dispositifs actuellement menés** (OPAH, PIG, dispositif départemental de LHI).

Le principe n'est donc pas à remettre en cause et il est probable que ces actions seront reconduites à l'avenir avec les améliorations nécessaires.

Cependant, dans le contexte actuel, cette reconduction est soumise à des contraintes majeures : budgétaires et institutionnelles.

Le désengagement financier du conseil général (décision fin 2008) dans le dispositif départemental de LHI a obligé la DDASS à débloquer des crédits en urgence pour en assurer la continuité jusqu'au 30 juin 2009. De plus, la MOUS PDALPD ne sera opérationnelle que le 1^{er} novembre au mieux, voire le 1^{er} décembre avec les délais incompressibles de la procédure de marché public. La DDASS devra donc encore financer le dispositif actuel jusqu'à cette date. Au final, cela fera presque un an ! Et c'est donc un budget qui ne sera pas consacré au repérage fin.

Il est ainsi peu probable que des actions de repérage fin aient lieu d'ici à fin 2009, même si les règles de financement entre les différents acteurs seront à étudier.

De plus, dans le contexte de réforme de l'Etat, il sera indispensable que ce volet du traitement de l'habitat dégradé, qui constitue une action prioritaire des services santé environnement, soit pris en compte et accompagné dans un dispositif départemental (MOUS ou PIG) et avec un partenariat avec la Direction Départementale des Territoires (DDT).

La convention de MOUS est actuellement signée par le préfet de département, le directeur général de l'ARS devra donc être un acteur fort de la conduite de cette action.

La mise en place des ARS étant prévue au plus tard le 1^{er} juillet 2010, du personnel arrivant en renfort à la cellule « espace clos » du SSE et avec l'espoir de crédits « habitat » pour 2010, **une ou deux actions pourraient être mises en œuvre début 2010.**

Bibliographie

Textes réglementaires :

- Code de la santé publique : articles L.1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-32, L. 1334-1 à L. 1334-2, L. 1421-4
- Code de la construction et de l'habitation : articles L. 511-1 à L. 511-5, L. 521-1 à L. 521-4
- Code général des collectivités territoriales : articles L. 2212-1 et L. 2212-2
- MINISTERE DE LA SANTE ET DES SPORTS, MINISTERE DU LOGEMENT, MINISTERE DE L'INTERIEUR, DE L'OUTRE MER ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES et al. Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion [en ligne]. JORF n°0073 du 27 mars 2009. [visité le 02.06.2009], disponible sur internet :
<http://www.legifrance.gouv.fr/.affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020438861&fastPos=1&fastReqId=1158999709&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>
- MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER. 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 [en ligne]. Non publiée au JO. Disponible sur internet :
http://www.lesopah.fr/fileadmin/programmes/circulaire_opah_pig_novembre02.pdf
- MINISTERE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE. Circulaire 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) [en ligne]. Non publiée au JO. Disponible sur internet :
http://www.dguhc-logement.fr/infolog/circprog/mous_insalubrite_circ_26-03-2008.php
- MINISTERE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE. Décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées [en ligne]. JORF n°0279 du 1^{er} décembre 2007. [visité le 10.06.2009], disponible sur internet :
<http://www.legifrance.gouv.fr/.affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000017628377&fastPos=11&fastReqId=1398572775&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

Rapports et études :

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, 2007, Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – Méthodes et choix des procédures, Paris : 53 p.

Sites internet :

<http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr> (site du Certu)

<http://www.insee.fr/fr/default.asp> (site de l'INSEE)

<http://www.legifrance.gouv.fr> (site de légifrance)

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/> (site du PNLHI)

<http://rese.intranet.sante.gouv.fr/> (site du rese)

Liste des annexes

Annexe 1 : Carte des logements potentiellement indignes en Poitou-Charentes

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des financements des OPAH et PIG par l'ANAH (Extrait d'un tableau du PNLHI, 2009)

Annexe 3 : Calendrier d'activité du stage

Annexe 4 : Carte des dispositifs opérationnels sur le département des Deux-Sèvres

Annexe 5 : Organigramme du SSE de la DDASS 79

Annexe 6 : Fiche de signalement – dispositif départemental de LHI

Annexe 7 : Cahier des charges fixé au prestataire

Annexe 8 : Courriers envoyés aux propriétaires et locataires sur Chef-Boutonne

Annexe 9 : Article paru dans journal municipal de Chef-Boutonne

Annexe 10 : Calendrier du dispositif de repérage fin sur Chef-Boutonne et Vausseroux

Annexe 11 : Tableau récapitulatif des résultats obtenus sur la commune de Chef-Boutonne

Annexe 12 : Tableau récapitulatif des résultats obtenus sur la commune de Vausseroux

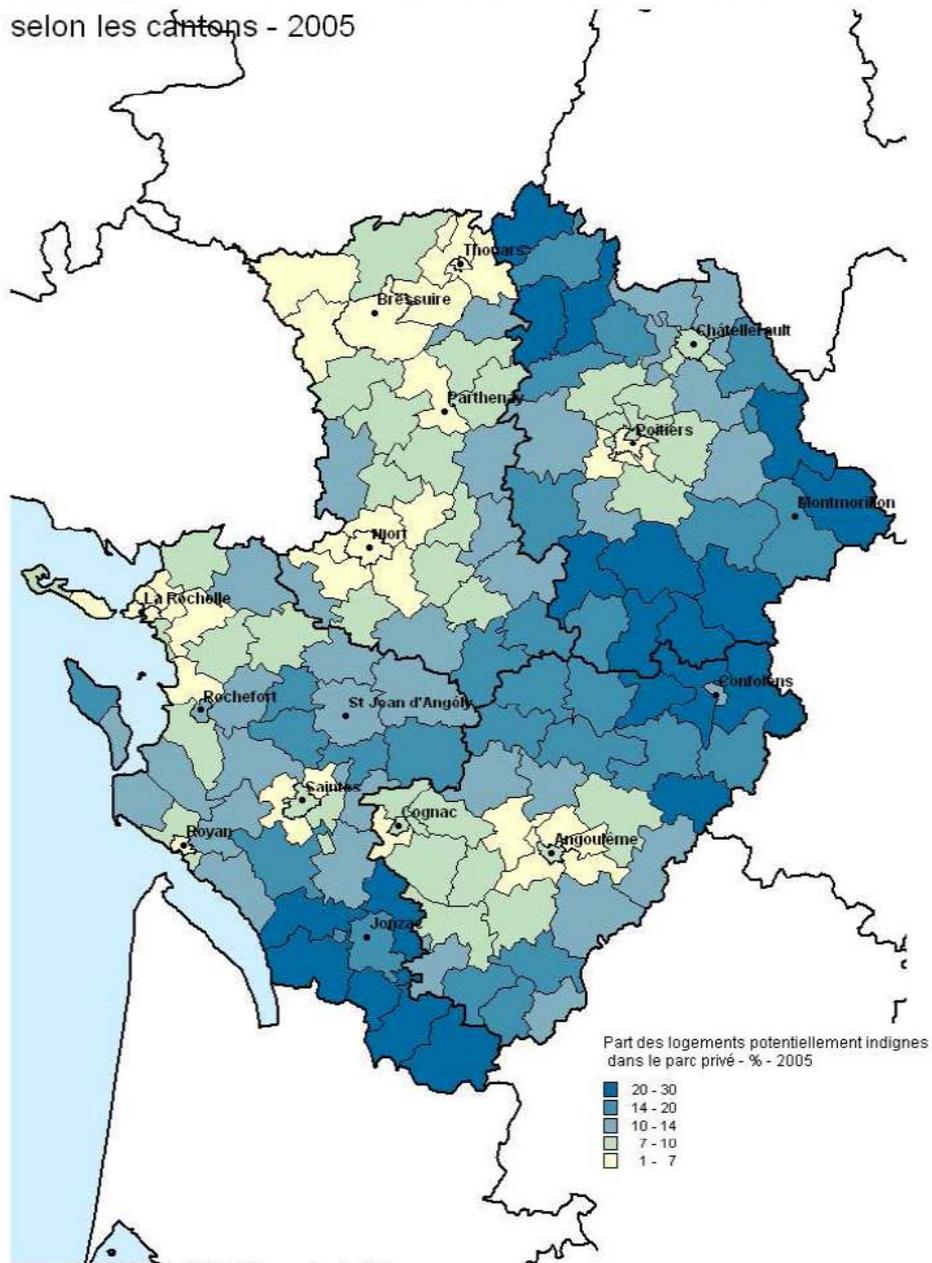
Annexe 13 : Tableau récapitulatif des huit actions menées dans d'autres départements

Annexe 14a à 14j : propositions de courriers à envoyer suite à la visite

Annexe 15 : guide d'accompagnement des maires

**Annexe 1 : Carte des logements potentiellement indignes en Poitou-Charentes
(FILOCOM 2005)**

Le parc potentiellement indigne en Poitou-Charentes
selon les cantons - 2005



Source : MEEDDAT - ANAH - Filocom d'après DGI

Annexe 2 : Tableaux récapitulatifs des financements des OPAH et des PIG par l'ANAH (extrait d'un tableau du PNLHI, 2009)

OPAH		Conventions signées après le 01/05/08 ou conventions antérieures faisant l'objet d'un complément			
OPAH	Collectivité territoriale	Etudes pré-opérationnelles	avec repérage l'insalubrité	100 k€	50%
			avec repérage l'insalubrité et volet énergétique	130 k€	50%
		Mission de suivi-animation (par an)	avec repérage et traitement de l'insalubrité sans assistance travaux d'office	130 k€	50%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité et assistance travaux d'office	150 k€	50%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité sans assistance travaux d'office et volet énergétique	160 k€	50%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité et assistance travaux d'office et volet énergétique	180 k€	50%

OPAH RR OPAH RU		Conventions signées après le 01/05/08 ou conventions antérieures faisant l'objet d'un complément			
OPAH RR OPAH RU	Collectivité territoriale	Etude pré-opérationnelles	avec repérage de l'insalubrité	150 k€	50%
			avec repérage de l'insalubrité et volet énergétique	180 k€	50%
		Mission de suivi animation (par an)	avec repérage et traitement de l'insalubrité sans assistance travaux d'office	200 k€	50%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité et assistance travaux d'office	225 k€	50%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité sans assistance travaux d'office et volet énergétique	230 k€	50%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité et assistance travaux d'office et volet énergétique	255 k€	50%

PIG		Conventions signées après le 01/05/08 ou conventions antérieures faisant l'objet d'un complément			
PIG	Collectivité territoriale	Etudes pré-opérationnelles		60 k€	35%
			avec repérage l'insalubrité	100 k€	50%
		Mission de suivi-animation (par an)		60 k€	35%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité sans assistance travaux d'office	130 k€	50%
			avec repérage et traitement de l'insalubrité et assistance travaux d'office	150 k€	50%

Annexe 3 : calendrier d'activité du stage

Semaine 1 (du 18 au 22 mai)

- Prise de contact avec l'activité du service
- Cadrage du sujet et clarification des objectifs avec l'IGS (M. Rimbaud)
- Participation à une réunion de la cellule habitat
- Rédaction d'une proposition de plan
- Recueil et lecture des documents disponibles à la DDASS
- Elaboration d'un questionnaire à destination des DDASS
- Envoi d'un courriel aux services santé-environnement des DDASS, à la DGS et au PNLHI

Semaine 2 (du 25 au 29 mai)

- Présentation du sujet de stage au CODIR
- Prise de rendez-vous avec Mme PANIER (DDEA), Mme RADE (PACT 79), M. MICHELET (maire de Chef-Boutonne) et M. ALBERT (maire de Vausseroux)
- Réception des premières réponses de DDASS
- Rédaction de la partie contexte du rapport
- Participation à un comité de pilotage de la MISSA (Mission Inter Service Sécurité Alimentaire)
- Entretien avec Catherine BLANCHET, TS en charge de la thématique habitat à la DDASS

Semaine 3 (du 1^{er} au 5 juin)

- Premiers rendez-vous avec Mme PANIER et Mme RADE
- Prise de contacts par courrier avec les autres partenaires ayant participé au dispositif : ADIL, CAF, MSA, CLIC du Pays Mellois, Association « Toîts etc... », ADMR
- Réception d'autres réponses de DDASS
- Début de rédaction de la partie bilan qualitatif du rapport
- Participation à une réunion de la cellule habitat et à une réunion de service santé environnement (SSE)

Semaine 4 (du 8 au 12 juin)

- Contact téléphonique avec Mme JOLLIVET de la CAF
- Rendez-vous avec M. MICHELET (maire de Chef-Boutonne)
- Travail sur les bilans définitifs des deux actions

- Participation à une séance du comité technique du dispositif départemental de traitement de l'habitat dégradé
- Point d'étape avec M. RIMBAUD
- Participation à une assemblée générale du personnel sur les ARS

Semaine 5 (du 15 au 19 juin)

- Rendez-vous avec M. ALBERT (maire de Vausseroux)
- Travail sur bilan quantitatif
- Participation à une réunion de la cellule habitat et à une réunion de service santé environnement (SSE)

Semaine 6 (du 22 au 26 juin)

- Point avec M. RIMBAUD
- Fin de rédaction d'une première version du rapport pour première lecture par Mme. RIBAUT (directrice adjointe), M. RIMBAUD, Mme BLANCHET et Mme DELOUVEE-GILBERT (TS).
- Participation à une réunion de cellule habitat.
- Participation à la rédaction des projets de PDALPD et de convention MOUS PDALPD.

Semaine 7 (du 29 juin au 3 juillet)

- Participation à une réunion de service
- Participation aux entretiens d'embauche pour poste TS cellule espace clos
- Rédaction du rapport avec corrections
- Point avec M. RIMBAUD

Semaine 8 (du 6 au 10 juillet)

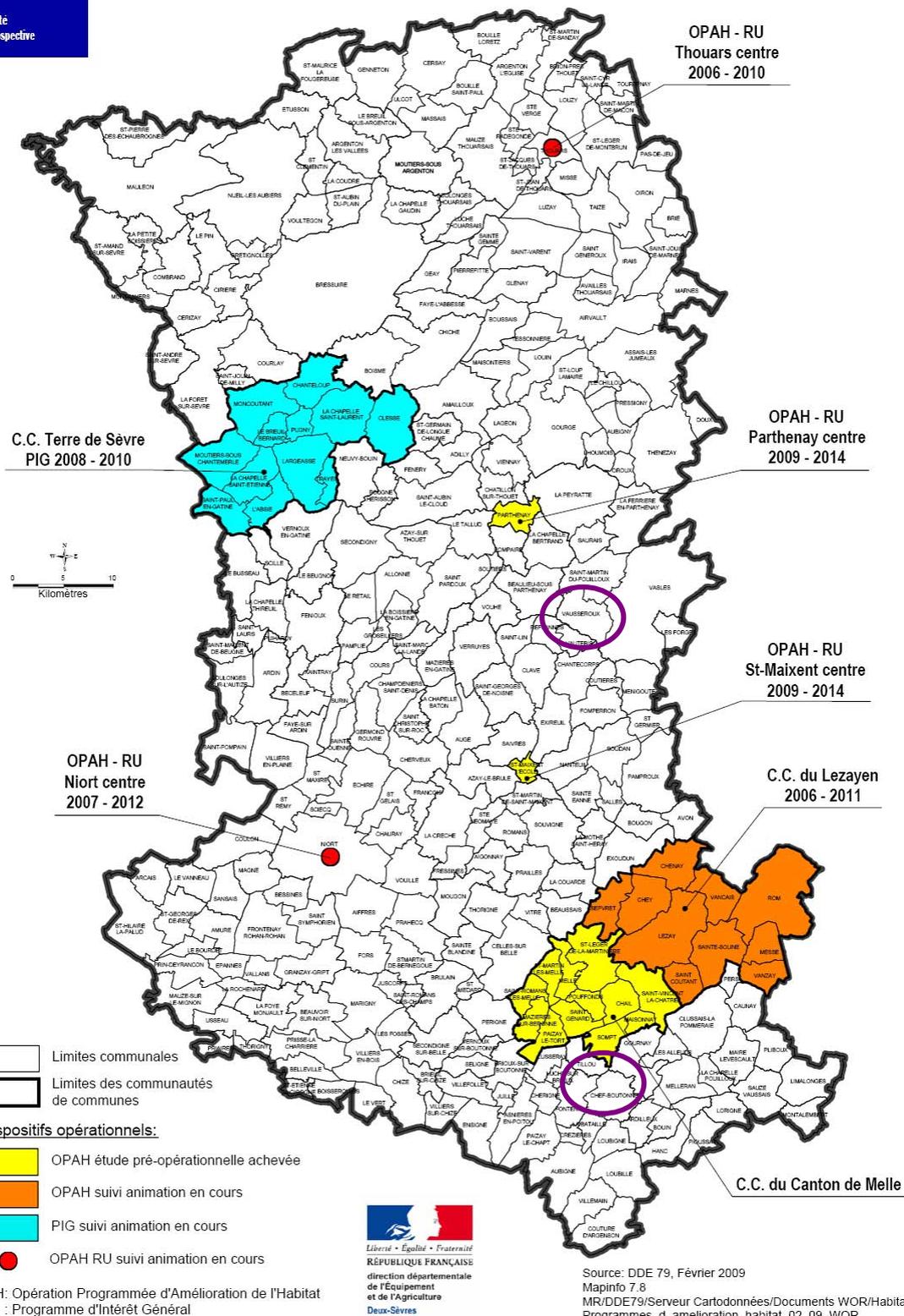
- Participation au séminaire @riane-Habitat « métier et organisation » à la DGS
- Participation à une réunion de la cellule habitat
- Participation à une séance du comité technique du dispositif départemental de traitement de l'habitat dégradé
- Dernière correction du rapport avec Mme RIBAUT
- Envoi du rapport

Annexe 4 : Carte des dispositifs opérationnels sur le département des Deux-Sèvres

service Prospective,
Planification,
Habitat

unité
Prospective

Programmes d'amélioration de l'Habitat - Février 2009 -



Annexe 5 : Organigramme du SSE de la DDASS 79

Santé-Environnement

Responsable

Lionel RIMBAUD

Ingénieur du Génie Sanitaire

Chantal PORTMANN, *Adjointe administrative*
Secrétariat – Cartographie – CoDERST – Accueil

Espaces clos

Thomas KEREBEL

Ingénieur d'Etudes Sanitaires

. **Catherine BLANCHET**, *Technicienne Sanitaire*

- ☞ Habitat dégradé
- ☞ Saturnisme
- ☞ Monoxyde de carbone
- ☞ MISSA

. **Muriel DELOUVEE-GILBERT**, *Technicienne Sanitaire*

- ☞ Légionelles
- ☞ Radon et Mines d'Uranium
- ☞ Amiante
- ☞ DASRI

. **X. Technicien Sanitaire**

Environnement Extérieur

Raquel CENICEROS

Ingénieur d'Etudes Sanitaires

. **Serge BERTHENET**, *Adjoint Sanitaire*

- ☞ Gestion parc des captages
- ☞ Avancement procédures périmètres
- ☞ Autres actions de préventions

☞ ERSEI

Eaux d'Alimentation et de Loisirs

Michel GUITTON

Ingénieur d'Etudes Sanitaires

Raquel CENICEROS

Ingénieur d'Etudes Sanitaires

(Adjointe)

. **Christiane ROLAND**, *Technicienne Sanitaire*

- ☞ Commentaires sanitaires, Plaintes, Avis

. **Serge BERTHENET**, *Adjoint Sanitaire*

- ☞ Gestion sanitaire des services d'eau sud département

. **Jacques DROCHON**, *Technicien Sanitaire*

- ☞ Gestion sanitaire des services d'eau nord département
- ☞ Eaux de loisirs

. **Nicolas SIMON**, *Technicien Sanitaire*

- ☞ Eaux Alimentaires
- ☞ Eaux de Loisirs
- ☞ Surveillance/Exploitants

Situation au regard du logement

Montant du loyer : _____ Montant des charges : _____
 Montant APL ou AL : _____
 Versement au Propriétaire oui non

Dettes :

Impayés de loyers :	Procédure d'expulsion : en cours <input type="checkbox"/> envisagée <input type="checkbox"/>	Procédure de surendettement en cours <input type="checkbox"/> envisagée <input type="checkbox"/>
Dettes accession :		
Autres :		
Apurement en cours :		

Relations propriétaires/locataires

Bonnes Conflictuelles Interrompues
 Démarches effectuées auprès du propriétaire : à l'amiable (avec lettre recommandée ou sans)
 (Si oui joindre la copie) judiciaire

Dispositif FSL saisi : oui non A quelle date ? _____
 Lesquels : énergie impayé de loyer accès dans les lieux ASLL

Type de logement individuel collectif **Nombre de pièces habitables :** _____

Etat du logement :

Le logement possède-t-il les éléments de confort suivants ? WC intérieur Salle d'eau Chauffage
 Mode de chauffage actuel : Bois – Fuel – Electricité – Gaz – Pétrole

Le logement présente-t-il des :

Problèmes de sécurité oui non
 Problèmes de vétusté oui non
 Problèmes de chauffage (préciser lequel) oui non
 Logement inadapté au handicap oui non

Souhaits exprimés par l'occupant

Maintien dans les lieux
 Réalisation des travaux
 Relogement Démarche en cours :

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES :

Signature du Référent

Signature de l'Occupant

Fiche à retourner à :

Secrétariat du PIG Cohésion Sociale
 BP 98714
 79027 NIORT

OU

Pour les logements de NIORT à retourner au :
 SCHS de la Ville de Niort
 Mairie de Niort
 Place Martin Bastard
 79000 NIORT

OU

A l'OPAH, si elle existe sur le territoire concerné
(se renseigner à la DDE 79)

Le logement dans sa globalité

- Les sols ne sont pas solides
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux.....
- Les escaliers sont dangereux
- La toiture n'est pas étanche.....
- Les garde-corps sont descellés
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau
- Les revêtements et/ou les peintures sont dégradés.....
- Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds dégradés
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau
- L'installation électrique est dangereuse (exemple : fils dénudés)
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants.....
- L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée
- L'éclairage naturel est insuffisant.....
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur.....
- Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant.....
- L'éclairage électrique est défectueux.....
- Mauvais état des conduits d'évacuation des gaz et fumées
- L'isolation du logement est insuffisante
- Présence d'humidité et de moisissures.....

La Cuisine

- Il n'y a pas d'évier.....
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées.....
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants.....
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude.....
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson

L'installation sanitaire

- Il n'y a pas de WC intérieur
- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine.....
- L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité.....
(pour les logements de plus d'une pièce)
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants.....
- Il n'y a pas d'eau chaude.....
- L'évacuation est défectueuse

NOM de l'occupant :
Adresse :

Date :
Signature de l'occupant :

Annexe 7 : Cahier des charges fixé au prestataire



CAHIER DES CHARGES

Objet du marché : Repérage d'habitats indignes et indécents sur un territoire

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
30, rue Thiers
BP 9104 - 79061 NIORT CEDEX 9
Téléphone : 05.49.06.70.00 - Télécopie : 05.49.75 20 69
Email : dd79-sante-environnement@sante.gouv.fr

Direction Départementale de l'Équipement
39, Avenue de Paris
BP 526 79022 NIORT CEDEX
Téléphone : 05.49.06.89.01 - Télécopie : 05.49.06.89.99
Email : dde-deux-sevres@equipement.gouv.fr

SOMMAIRE

Contexte national

Contexte local

Article 1 : Objet de la mission

Article 2 : Territoire d'intervention

Article 3 : Contenu de la mission

Article 4 : Durée et montant du marché

Article 5 : Evaluation

Article 6 : Confidentialité

Article 7 : Les documents à joindre à la proposition et les compétences à justifier

Article 8 : Critères de sélection des candidatures et des offres

Article 9 : Remise de l'offre

Septembre 2008

CONTEXTE NATIONAL :

La qualité de l'habitat est un élément déterminant de santé pour son occupant et un élément essentiel d'intégration sociale. C'est pourquoi la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et plus récemment le Plan de Cohésion Sociale du 30 juin 2004, la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 et la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ont fait de **la lutte contre l'habitat indigne une priorité nationale** et ont renouvelé et renforcé les outils juridiques et financiers visant à remédier aux diverses formes d'habitat dégradé.

Par ailleurs, par lettre circulaire en date du 14 novembre 2007, la ministre du logement et de la ville a mis en œuvre un plan d'action d'urgence « contre les marchands de sommeil » visant à traiter des situations d'habitat indigne. Enfin, l'ANAH fait du traitement de l'habitat indigne, une des ses priorités.

Ceci implique notamment un repérage coordonné et amélioré de l'habitat dégradé.

CONTEXTE LOCAL :

Au delà de la mobilisation de ces mécanismes, la volonté de lutte contre le logement indigne est affirmée dans le département des Deux-Sèvres dans les dispositifs de programmation de l'habitat qui associent Etat et collectivités locales : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programme d'Intérêt Général (PIG)...

Afin d'engager dans les meilleurs délais les moyens nécessaires à la tenue des objectifs locaux, le Préfet des Deux-Sèvres a pris un arrêté de Programme d'Intérêt Général (PIG) de cohésion sociale qui vise à lutter contre l'habitat indigne et à promouvoir les interventions favorisant le maintien des personnes dans un habitat décent.

Le pôle de compétence Santé-Bâtiment des Deux-Sèvres, créé en juillet 2003 et composé de la DDASS et de la DDE, est un acteur départemental important dans la prévention et le traitement de l'habitat dégradé qui doit contribuer notamment à dynamiser les actions à conduire pour les autres partenaires.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA MISSION

La présente consultation a pour objet de désigner le prestataire qui sera chargé de réaliser les missions suivantes :

- **Effectuer un repérage des logements indécents, insalubres ou relevant du péril** qu'ils soient loués, occupés par leur propriétaire ou vacants sur le territoire identifié à partir notamment de la visite technique des logements
- **Rédiger un document de synthèse** des actions conduites, des éventuels problèmes rencontrés et des suites potentielles à leur donner.

ARTICLE 2 : TERRITOIRE D INTERVENTION

La mission concerne la commune de **Chef-Boutonne (79110)** et ses 16, 1% (soit 148) de logements potentiellement indignes (source : étude Filocom 2005).

ARTICLE 3 : CONTENU DE LA MISSION

3.1 Identification « à l'adresse » des logements

Cette identification a pour finalité d'établir une liste de logements susceptibles de relever du champ de l'indécence, de l'insalubrité et du péril. Elle sera réalisée à partir de diagnostics réalisés lors de pré-visites sur les locaux pré-repérés, à l'échelle cadastrale, comme potentiellement indignes au regard des différentes sources de connaissance (CD rom Filocom PPI, signalements, plaintes, demande de relogements et après croisement des informations disponibles auprès de la DGI, de l'ANAH, de la DDE/ADS, de la mairie, de la DDASS

3.2 Sensibilisation et mobilisation des acteurs locaux

Le prestataire mobilisera et sensibilisera l'ensemble des acteurs locaux à l'importance de leur contribution à la réussite de la mission.

Une réunion préalable pour organiser et présenter la démarche aux différents acteurs (maires, travailleurs sociaux concernés...) devra être prévue.

Puis, il veillera à organiser des réunions d'échanges ou entretiens avec les acteurs concernés (maires, travailleurs sociaux,...) en lien avec le pôle de compétence Santé-Bâtiment de l'Etat, afin de connaître l'ensemble des logements potentiellement indécents et indignes du territoire concerné.

Il mènera toutes les démarches de prospection et d'information utiles pour faire connaître sa démarche de visites de logements dégradés sur le territoire.

3.3 Pré-visite des logements

Après avoir pris connaissance des logements potentiellement indécents et indignes existants sur le territoire et/ou repérés par les acteurs locaux, le prestataire se rendra sur place pour expliquer la démarche aux occupants et demander leur accord pour procéder à une visite technique. Pour le parc locatif, les propriétaires seront également tenus informés.

La mission portera également sur les logements vacants.

Cette première pré-visite sera l'occasion d'avoir une première approche de l'état du logement et de l'inscrire dans une typologie sommaire.

3.4 Visite technique des logements repérés comme potentiellement indécents ou indignes

Après accord des occupants ou des propriétaires de logements vacants, la visite technique a pour objectif d'évaluer l'état des habitations. Pour ce faire, le prestataire s'appuiera **obligatoirement** sur l'application détaillée de la circulaire DGS/DGUHC/SD7C/IUH4 n° 293 du 23 juin 2003 relative à la grille d'évaluation de l'état des immeubles et ses annexes.

A savoir :

La fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment

- La fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'une maison d'habitation individuelle,
- La fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un logement,
- Ces deux fiches sont accompagnées des commentaires relatifs aux appréciations sur l'état du bâtiment et son usage et des commentaires relatifs aux appréciations sur la remédiabilité de l'insalubrité,
- Les critères à aborder concernent les conditions d'hygiène rencontrées dans les habitations, les éléments relatifs à la sécurité physique ainsi que les conditions d'occupation.

La visite consiste en :

- ✓ La prise de rendez-vous,
- ✓ La visite sur place en présence du Maire, du propriétaire, du locataire et éventuellement du travailleur social du locataire,
- ✓ Cotation de la grille d'insalubrité,
- ✓ Bilan d'occupation du logement (statut d'occupation, données sociales générales dont catégorie de ressources) conforme à la fiche de signalement,
- ✓ Liste des travaux remédiant aux principaux désordres.

3.5 Rédaction et transmission du rapport de visite

Le rapport devra comporter les pièces suivantes :

- ✓ Fiche de signalement complétée (modèle fourni par le pôle Santé-Bâtiment des Deux-Sèvres),
- ✓ Schéma des lieux (plan des pièces de la maison),
- ✓ Un état des lieux comportant la description précise des manifestations d'insalubrité, d'une part sur le bâti et d'autre part sur le logement, pièce par pièce, devant faire apparaître :

1) L'état général du bâti :

- toiture,
- planchers,
- menuiseries extérieures,
- murs intérieurs,
- assise du bâtiment,
- problèmes d'humidité,
- et divers, au cas par cas.

2) L'habitabilité du logement au regard des points suivants :

- Eclairage des pièces,
- Hauteurs sous plafond,
- Assainissement,
- Equipement des locaux (ventilation et équipement sanitaire),
- Alimentation en eau potable,
- Installation électrique.

- 3) Les éléments de confort :
- WC intérieur
 - Salle d'eau ou salle de bain,
 - Mode de chauffage.

La présence/absence et l'état de ces éléments (obsolète, hors d'usage,...) devront être précisés.

- 4) Les risques sanitaires :
- Amiante,
 - Plomb (peintures et canalisation),
 - Monoxyde de carbone (dégagement),
 - Insectes xylophages.
- ✓ Des documents photographiques illustrant l'aspect extérieur et intérieur du logement et le cas échéant d'éléments particulièrement significatifs,
- ✓ Liste des travaux pour remettre le logement décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Chaque rapport de logement visité sera transmis en format papier au pôle Santé-Bâtiment en deux exemplaires (1 pour DDASS et 1 pour DDE). Il devra également être disponible en format informatique (Word, Excel, Pdf et JPEG).

ARTICLE 4 : DUREE DU MARCHE

Le marché est conclu pour une période ferme de 3 mois qui commencera à courir de sa date de notification.

Le montant du marché s'élève à 10 000 € TTC maximum.

ARTICLE 5 : EVALUATION

Le prestataire devra faire part, tous les mois, au pôle Santé-Bâtiment des Deux-Sèvres des avancées de la mission.

ARTICLE 6 : CONFIDENTIALITE

Le titulaire sera tenu à la confidentialité vis à vis de tous les renseignements qui lui seront communiqués dans le cadre de ces visites ainsi que des résultats de son étude. Il s'engage à ne diffuser aucune information sans l'accord préalable du pôle de compétence Santé-Bâtiment des Deux-Sèvres.

Si des actions complémentaires, au cadre de la mission devraient être envisagées, le prestataire proposerait au pôle Santé-Bâtiment une démarche adaptée. Après accord du pôle, l'action serait développée selon les modalités retenues par le pôle.

ARTICLE 7 : LES DOCUMENTS A JOINDRE A LA PROPOSITION ET LES COMPETENCES A JUSTIFIER

Les documents suivants devront être fournis :

- statuts et références de l'organisme,
- nombre et compétence (CV détaillé) des personnes mises à disposition pour réaliser la mission (moyens humains),
- proposition de prix détaillé pour réaliser ces missions,
- offre technique précisant notamment la description des conditions de réalisation de la mission (méthodologie, répartition du travail par phase, par personne, par jour travaillé).

Tout document permettant de juger de :

- la connaissance technique dans le domaine du bâtiment,

L'ensemble des documents qui composent l'offre doivent, sous peine de nullité, être signés et datés par le candidat, en apposant le cachet de la société.

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Critère de sélection des candidatures :

Les candidatures seront rejetées en cas de non-respect de l'exhaustivité et de la conformité des pièces demandées à l'appui de la candidature.

Critère de sélection des candidats :

Les offres des candidats seront sélectionnées en fonction des critères suivants :

- Prix de la prestation,
- Profil du candidat,
- Méthodologie mise en œuvre pour l'identification « à l'adresse » des logements ciblés par la mission,
- Caractéristiques techniques de la proposition,
- Références.

ARTICLE 9 : REMISE DE L'OFFRE

Les offres pourront être envoyées par voie postale à l'adresse suivante avant le 10 octobre 2008 à 12 heures :

**Pôle Santé-Bâtiment des Deux-Sèvres
DDASS des Deux-Sèvres
30 rue Thiers - BP 9104
79061 NIORT cedex 9**

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus, ne seront pas retenus.

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats peuvent s'adresser à :

M.KEREBEL (DDASS 79) : 05/49/06/70/62 - thomas.kerebel@sante.gouv.fr

Mme BLANCHET (DDASS 79) : 05/49/06/70/61 : catherine.blanchet@sante.gouv.fr

M JEANJEAN (DDE 79) : 05/49/06/89/10 : Jerome.Jeanjean@equipement.gouv.fr

Annexe 8 : Courriers envoyés aux propriétaires et locataires sur Chef-Boutonne

Courrier au propriétaire :

Madame, Monsieur,

Dans la perspective d'améliorer les conditions de vie de chacun, une étude « habitat » s'engage sur la commune de Chef-Boutonne, initiée par les services de l'Etat.

Le PACT des Deux-Sèvres, spécialiste de l'amélioration de l'habitat, a été retenu pour effectuer cette étude.

Pour sa bonne réalisation, une visite technique de logements sera nécessaire.

C'est pourquoi, les occupants de ces logements seront prochainement contactés par un technicien du PACT pour la prise d'un rendez-vous sur place. En cas de difficultés ou d'interrogations, vous pouvez vous rapprocher d'Annie BARON à la mairie de Chef-Boutonne.

Au cours de la visite, des travaux d'amélioration pourront être préconisés et des conseils techniques, administratifs et financiers, apportés si l'état du logement le justifie.

L'amélioration des conditions de vie, liées à l'habitat, est une priorité nationale, mais aussi locale. C'est pourquoi, nous comptons sur votre coopération pour le bon déroulement de cette étude.

Nous, vous prions, de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de notre, considération la meilleure.

Le PACT des Deux - Sèvres

Le Maire

Courrier au locataire :

Madame, Monsieur,

Dans la perspective d'améliorer les conditions de vie de chacun, une étude « habitat » s'engage sur la commune de Chef-Boutonne, initiée par les services de l'Etat.

Le PACT des Deux-Sèvres, spécialiste de l'amélioration de l'habitat, a été retenu pour effectuer cette étude.

Pour sa bonne réalisation, une visite technique de logements sera nécessaire.

C'est pourquoi, les occupants de ces logements seront prochainement contactés par un technicien du PACT pour la prise d'un rendez-vous sur place.

Les locataires n'ayant pas de téléphone fixe sont invités à se rapprocher d'Annie BARON à la mairie de Chef-Boutonne afin de convenir d'un rendez-vous. (mettre numéro de téléphone de la mairie et du Pact en haut à gauche du courrier en dessous du logo de la mairie)

L'amélioration des conditions de vie, liées à l'habitat, est une priorité nationale, mais aussi locale. C'est pourquoi, nous comptons sur votre coopération pour le bon déroulement de cette étude.

Nous vous prions, de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de notre considération la meilleure.

Le PACT des Deux - Sèvres

Le Maire



Que cette année 2009 soit pour chacun d'entre vous, riche de petits riens qui font de grands moments de bonheur et de bonne humeur !

Texte illisible due to low resolution.

AVIS AUX PECHEURS

Une rencontre est prévue avec les pêcheurs de l'étang, le 11 janvier pour dresser le bilan de l'année 2008 et voir les perspectives 2009, notamment les modifications du règlement. Cette réunion, organisée par la commission « animation de la vie locale » se déroulera en présence de « PECH », association qui s'occupe de l'animation autour de l'étang (concours...).

Dimanche 11 janvier à 10h30, salle Camille Ricard, au Centre Culturel



Ouverture d'un snack

Bienvenue à Chef-Kebab et à son gérant Monsieur Arnaud LAMBERT, au : 74 bis Grand Rue du Commerce.

Ce nouveau commerce vous propose des sandwiches, et autres ventes à emporter.

Une étude sur la qualité des logements

Dans le cadre de la politique sur l'amélioration de l'habitat, la DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) a proposé à la commune de Chef-Boutonne de réaliser une étude sur la qualité générale des logements situés sur le territoire communal. Cette étude, réalisée par le Pact-Arim, va se décliner par des visites de logements, qui permettront de réaliser un audit de la situation générale. Les occupants des habitations sélectionnées recevront automatiquement un courrier vers le 15 janvier, les informant de la venue d'un agent du Pact-Arim. Ces visites seront organisées avant la fin février.

Nous comptons sur votre compréhension et votre participation pour que ce recensement donne à la DDASS des éléments d'information visant à établir des bases réelles et objectives sur l'habitat en Deux-Sèvres.

Merci d'avance.

Une réglementation contre les chiens dangereux, plus stricte.



La loi du 20 juin 2008 autorise le maire à demander :

- une évaluation comportementale du chien
- l'obligation pour le propriétaire du chien d'obtenir une attestation d'aptitude, sanctionnant une formation portant sur l'éducation et le comportement canins, ainsi que la prévention des accidents.

Cette loi prévoit en outre que toute morsure d'une personne par un chien, quelle que soit sa race, doit désormais être déclarée par son propriétaire ou son détenteur ou par tout professionnel en ayant connaissance dans l'exercice de ses fonctions à la mairie de la commune de résidence du propriétaire ou du détenteur de l'animal (article L.211-41-2).

N'hésitez pas à venir à la mairie pour toute explication complémentaire nécessaire.

15 avril 2009 : la réglementation change pour les immatriculations

La France met en place un nouveau système d'immatriculation des véhicules. Un numéro d'immatriculation sera attribué définitivement au véhicule.

Cette nouvelle mesure est applicable :

- à partir du 15 avril 2009 pour les véhicules neufs
- à partir du 15 juin 2009 pour les véhicules d'occasion, lors d'un changement de propriétaire ou d'adresse, ou de toute autre modification affectant la carte grise.

Combien de points sur votre permis ?

Le gouvernement a décidé de créer un site internet (www.interieur.gouv.fr) permettant aux conducteurs de consulter le nombre de points sur leur permis de conduire. En demandant à la préfecture (service permis de conduire) votre code confidentiel, vous accéderez rapidement à ce service. Plus de 2 millions de codes ont été délivrés depuis quelques mois.

Un nouveau chenil communal

Un des devoirs des communes et de la police du maire est de recueillir les chiens errants. A cet effet, la commune disposait d'un chenil situé derrière la mairie. Afin de l'éloigner des habitations et surtout de disposer d'un chenil de plus grande taille et accessible pour les autres communes du canton, il a été décidé de construire un chenil avec deux enclos à la déchetterie. Ceux-ci sont d'ores et déjà opérationnels. Nous rappelons que si la commune a l'obligation de répondre à l'urgence en recueillant les chiens, il n'en demeure pas moins qu'au bout de 8 jours, si le chien n'a pas été demandé, il est euthanasié ou orienté vers un refuge.



AGENDA DES MANIFESTATIONS ET FESTIVITES

Retrouvez les dates des différents événements qui se dérouleront aux mois de janvier et février 2009 dans l'agenda semestriel de votre « Couleur Boutonne » de janvier 2009.

**Annexe 10 : Calendrier du dispositif de repérage fin sur Chef-Boutonne et
Vausseroux**

Dates	Acteurs	Actions
Août – Septembre 2008	DDASS/DDEA	Elaboration du cahier des charges à fixer au prestataire
Début octobre 2008	DDASS	Publication de l'appel d'offre, les postulants ont 15 jours pour faire part de leur candidature.
29 octobre 2008	DDASS/DDEA/PACT 79	Réunion de cadrage du dispositif avec le prestataire
19 novembre 2008	DDASS/DDEA/PACT 79/équipe municipale de Chef- Boutonne/CAF/MSA/ADIL/C onseil Général/ADMR/CLIC du Pays Mellois/Associations	Réunion de présentation de l'action au maire et aux partenaires
8 décembre 2008	DDASS/DDEA/PACT 79/équipe municipale de Vausseroux	Réunion de présentation de l'action au maire
14 janvier 2009	DDASS/DDEA/PACT 79/équipe municipale de Chef-Boutonne	Affinage de la liste de logements fournie par le service des impôts
5 février 2009	DDASS/DDEA/PACT 79/équipe municipale de Vausseroux	Affinage de la liste de logements fournie par le service des impôts
6 avril 2009	DDASS/DDEA/PACT 79/équipe municipale de Chef-Boutonne	Restitution des premiers résultats
9 avril 2009	DDASS/DDEA/PACT 79/équipe municipale de Vausseroux	Restitution des premiers résultats

Annexe 11 : Tableau récapitulatif des résultats obtenus sur la commune de Chef-Boutonne

34 propriétaires occupants	<ul style="list-style-type: none">• 14 logements présumés en état moyen :<ul style="list-style-type: none">○ 5 refus de visite, dont 1 avec travaux en cours ;○ 8 logements décents ;○ 1 logement indécent.• 20 logements présumés dégradés :<ul style="list-style-type: none">○ 6 refus de visite, dont 1 avec travaux en cours ;○ 1 absence de contact ;○ 8 logements décents ;○ 2 logements indécents ;○ 3 logements insalubres.
29 propriétaires bailleurs	<ul style="list-style-type: none">• 17 logements présumés en état moyen :<ul style="list-style-type: none">○ 1 refus de visite ;○ 2 contacts restés sans réponse ;○ 1 logement vendu, en travaux, occupé par le nouveau propriétaire ;○ 11 logements décents ;○ 2 logements indécents.• 12 logements présumés dégradés :<ul style="list-style-type: none">○ 1 refus de visite, le logement est vacant ;○ 2 contacts restés sans réponse, dont 1 vacant ;○ 1 avec travaux en cours ;○ 3 logements décents ;○ 5 logements indécents

**Annexe 12 : Tableau récapitulatif des résultats obtenus sur la commune de
Vausseroux**

16 propriétaires occupants	<ul style="list-style-type: none"> • 4 refus de visite ; • 5 logements décents (ayant bénéficié de travaux) ; • 3 logements indécents : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 avec un coefficient proche de l'insalubrité (absence de certains éléments de confort, problème d'assainissement et de production d'eau chaude sanitaire) ; ○ 1 avec un risque lié à l'installation électrique ; ○ 1 occupé par une famille en difficulté : un couple avec 4 enfants, peu de revenus. La maison est en travaux, les enfants dorment dans une chambre dans laquelle la laine de verre n'a pas été recouverte ; • 1 logement insalubre avec risque de péril : inoccupé et mis en vente ; • 3 logements non visités mais non occupés en résidence principale : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 supposé indécents voire insalubre mais sert de lieu de stockage ; ○ 1 supposé indécents voire insalubre avec éventuellement un péril ; ○ 1 vacant, dont le propriétaire est en maison de retraite, les acteurs locaux n'ont pas souhaité de visites
2 propriétaires bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • 1 logement indécents ; • 1 logement insalubre.

Annexe 13 : Tableau récapitulatif des huit actions menées dans d'autres départements

Département	Echelle géographique	Action passée/en cours/à venir	Pilote/dispositif opérationnel	Provenance des données de base	Recrutement d'un prestataire	Coût / nombre d'habitants concernés	points forts	points faibles	Suites données aux dossiers
Gard (30)	une cité : 9 immeubles (118 logements)	en cours	DDEA/présence sur le département d'un dispositif de lutte contre l'indécence	nombre de plaintes enregistrées sur ce secteur	oui (Habitat et Développement 30)	21 170 €	pas disponibles	pas disponibles	éventuellement une MOUS si résultats concluants
Haute-Garonne (31)	5 communes	à venir	DDASS/DRASS/PIG PCS avec volet LHI	plaintes DDASS + connaissances de terrain + étude FILOCOM	oui (Urbanis ou PACT ARIM)	20 000€ prévus	pas disponibles	pas disponibles	intégration au PIG
Indre (36)	12 communes	en cours	DDEA/pas de dispositif	FILOCOM	oui (PACT 36)	11 130€/30293 habitants soit 0,37€/hab	<ul style="list-style-type: none"> ▣ mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés (CT, CG, maîtrise d'ouvrage OPAH, élus locaux, ADIL, CAF, MSA, ensemble des services de l'Etat) ▣ sensibilisation à la détection des cas ▣ Sensibilisation sur les aspects réglementaires de l'HI 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Difficulté à mobiliser des moyens financiers pérennes ▣ Reste à sensibiliser les acteurs de terrain (TS, aides à domicile...) 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ traitement de 15 situations d'habitat indigne ▣ éventuelle mise en place d'une MOUS
Loir-Et-Cher (41)	3 secteurs = 8 communes	passée	DDEA	étude FILOCOM + recensement de la population 1999	oui (PACT 41)	20 000€/48467 habitants soit 0,41€/hab	<ul style="list-style-type: none"> ▣ mobilisation relativement facile des petites communes et des correspondants locaux ▣ méthode du ROL a porté ses fruits ▣ implication importante des élus 	temps passé à mobiliser les élus (la prochaine fois : passer par les CC)	<ul style="list-style-type: none"> ▣ mise en place d'un PIG PCS sur le département ▣ lancement de pré études d'OPAH sur les 3 secteurs
Loire (42)	1 secteur de Saint-Etienne	début il y a 3 ans et renouvelée	MOUS LHI	FILOCOM + plaintes DDASS + signalements plomb...	oui pour la MOUS	3500€/logement tt compris dans la MOUS, budget total MOUS : 150 000€	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 80% des logements repérés étaient occupés par des personnes inconnues de services sociaux et qui n'étaient pas demandeurs d'intervention ; ces cas n'auraient donc pas été traités s'il n'ya avait pas eu de repérage fin systématique 	non mentionnés	traitement des situations (beaucoup de traitement amiable ou police du maire)
Lot-Et-Garonne (47)	1 commune urbaine vs. 1 CC rurale	en cours	DDASS/parteneriat avec DDEA	FILOCOM	oui (PACT HD 47)	30 000€/21 000 habitants soit 1,43€/hab	pas disponibles	Retards dus à des problèmes d'accès : <ul style="list-style-type: none"> ▣ aux informations cadastrales ▣ aux logements repérés : besoin d'un "cautionnement" par la mairie 	éventuellement une OPAH si résultats concluants
Vienne (86)	1 commune	à venir	maison départementale des solidarités (TS)/OPAH de la communauté d'agglomération de Poitiers	FILOCOM	non - repérage par ADMR & services sociaux	0€/6073 habitants	pas disponibles	pas disponibles	traitement dans l'OPAH
Deux-Sèvres (79)	2 communes	passée	DDASS-DDEA/dispositif départemental de LHI	FILOCOM	oui (PACT 79)	15 000€/2652 habitants soit 5,7€/hab	<ul style="list-style-type: none"> ▣ travail en partenariat, surtout avec les communes ▣ écart FILOCOM/terrain ▣ connaissance réelle du parc de logements ▣ éviter mise sur marché de logements indignes ▣ bonne organisation ▣ émergence de situations inconnues, parfois critiques 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ absence d'analyse du public concerné ▣ suites données au repérage non arrêtées dès le départ d'où des difficultés pour entrer chez les gens au début ▣ chronophage ▣ pertinence en milieu rural ? ▣ ressenti des habitants mitigé 	Traitement par le biais du dispositif départemental pour les situations les plus critiques. Dans tous les cas, courrier conjoint maire/PACT pour informer les personnes des suites données à la visite

Annexe 14a à 14j : propositions de courriers à envoyer suite à la visite

Annexe 14a : logement décent - courrier au propriétaire

Mme M

Adresse

CP Ville

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement **locatif sis**a pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de Nous vous remercions de votre coopération et nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative concernant votre habitation.

Comme vous pouvez le constater, **le logement que vous louez (ou votre logement)** est décent. **Votre locataire a également été prévenu.**

Cependant, si vous souhaitez entreprendre des travaux pour améliorer la qualité de votre habitat et de votre cadre de vie, vous pouvez éventuellement bénéficier d'aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

N'hésitez pas à contacter la délégation de l'ANAH sise 39 avenue de Paris à Niort (Tél. 05 49 06 88 88) pour tout renseignement utile. Le PACT des Deux-Sèvres est à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet de travaux dans le cadre d'un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Nous vous invitons à contacter l'antenne de sise en téléphonant au 05 49 où un Conseiller Habitat pourra vous répondre.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement et 1 plaquette ANAH

Annexe 14b : logement décent – courrier au locataire

Mme M

Adresse

CP Ville

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Le logement que vous occupez a pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de Nous vous remercions de votre coopération et nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative concernant votre lieu de vie.

Comme vous pouvez le constater, votre logement est décent.

Votre propriétaire a également été prévenu.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement et 1 plaquette ANAH

Annexe 14c : Etat du logement adaptable - courrier au PO public PDALPD

Mme M
Adresse
CP Ville

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement a pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de
Nous vous remercions de votre coopération et nous avons le plaisir de vous transmettre la
fiche récapitulative concernant votre habitation.

Comme vous pouvez le constater, votre logement **est indécent/insalubre/présente des
infractions au règlement sanitaire départemental/menace ruine.**

Description des désordres :

Nous vous informons que, dans le cas où vous souhaiteriez faire des travaux, vous pouvez
bénéficier d'une assistance entièrement prise en charge par l'Etat et le conseil général. Cette
étude comprend notamment la définition d'un programme de travaux, l'évaluation du coût des
travaux, l'établissement d'un montage financier prévisionnel, le montage de dossiers de
demande de subventions, la recherche de financements complémentaires.

De plus, il existe des aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat pour les
propriétaires occupants, sous conditions de ressources, qui peuvent représenter jusqu'à 50 %
de subventions d'un plafond de 30 000 € de travaux H.T. en cas de péril et/ou d'insalubrité.

Afin de pouvoir bénéficier de ces aides, je vous invite à remplir la fiche de signalement ci-
jointe.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement, 1 fiche de signalement et 1 plaquette ANAH

Annexe 14d : état du logement adaptable – courrier au PO non PDALPD

M.Mme

adresse

CP ville

Nos réf. :

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement a pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de
Nous vous remercions de votre coopération et nous avons le plaisir de vous transmettre la
fiche récapitulative sur votre habitation.

Comme vous pouvez le constater, votre logement **est indécemment/insalubre/présente des
infractions au règlement sanitaire départemental/menace ruine.**

Description des désordres :

Vous pouvez entreprendre des travaux pour améliorer la qualité de votre habitat et de votre
cadre de vie. Les propriétaires occupants peuvent bénéficier de subventions de l'Agence
Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) sous conditions de ressources, réservées à cet
effet dans le cadre du Plan de Relance du Gouvernemental.

N'hésitez pas à contacter la délégation de l'ANAH sise 39 avenue de Paris à Niort (Tél. 05 49
06 88 88) pour tout renseignement utile. Le PACT des Deux-Sèvres est à votre disposition
pour vous accompagner dans votre projet de travaux dans le cadre d'un contrat d'Assistance
à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Nous vous invitons à contacter l'antenne de sise
..... en téléphonant au 05 49 où un Conseiller Habitat pourra vous
répondre.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement et 1 plaquette ANAH

Annexe 14e : logement indécent ou RSD – courrier au PB

Mme M.

Adresse

CP Ville

Nos réf. :

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement locatif sisa pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de **Nous vous remercions de votre coopération et** nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative sur votre habitation.

Comme vous pouvez le constater, il est nécessaire d'entreprendre des travaux d'amélioration de votre logement locatif d'autant que celui-ci **ne répond pas aux normes de décence définies par le décret 2002-120/présente des infractions au règlement sanitaire départemental.**

N'hésitez pas à contacter la délégation de l'ANAH sise 39 avenue de Paris à Niort (05-49-06-88-88) pour tout renseignement utile. En effet, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH lorsqu'ils pratiquent des loyers maîtrisés.

Le PACT des Deux-Sèvres se tient à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet de travaux dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Nous vous invitons à contacter l'antenne de sise, en téléphonant au 05-49-..... où un chargé d'opération pourra vous répondre.

Enfin nous vous informons que vos locataires ont également été prévenus. Afin de connaître les différentes procédures, vous pouvez contacter l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) sise 9-11 rue de la Gare à Niort (05-49-28-08-08).

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement

1 plaquette PACT des Deux-Sèvres

1 Guide « qu'est ce qu'un logement décent ? »

Annexe 14f : logement indécent ou RSD – courrier au locataire

Mme M.

Adresse

CP Ville

Nos réf. :

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement a pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de Nous vous remercions de votre coopération et nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative sur votre lieu de vie.

Celui-ci **ne répond pas aux normes de décence définies par le décret 2002-120/présente des infractions au règlement sanitaire départemental**. Le propriétaire de votre logement doit donc entreprendre des travaux d'amélioration de votre logement, il en a été prévenu par courrier.

Afin de connaître les différentes procédures, vous pouvez contacter l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) sise 9-11 rue de la Gare à Niort (05-49-28-08-08)

Si vous le souhaitez, vous pouvez signaler votre logement au secrétariat de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) départementale en remplissant la fiche de signalement jointe. Votre propriétaire pourrait alors éventuellement bénéficier d'une assistance pour la réalisation des travaux.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement

1 plaquette PACT des Deux-Sèvres

1 Guide « qu'est ce qu'un logement décent ? »

1 fiche de signalement.

Annexe 14g : logement menaçant ruine – courrier au PB

M.Mme
adresse
CP ville

Nos réf. :

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement locatif sisa pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de **Nous vous remercions de votre coopération et** nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative sur l'habitation.

Comme vous pouvez le constater, le logement menace ruine et met en danger vos locataires. Il est donc nécessaire d'entreprendre des travaux d'amélioration de ce logement.

Nous vous informons qu'en l'absence d'action de votre part dans un délai fixé par Monsieur le Maire, un arrêté municipal de péril pourra être pris, et que dans le cas où vous n'effectuerez pas les travaux préconisés, ces derniers seront réalisés d'office et à vos frais. De même, si l'arrêté préconise une interdiction temporaire d'habiter, vous devrez assurer l'hébergement de vos locataires.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez contacter l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) sise 9-11 rue de la Gare à Niort (05-49-28-08-08).

N'hésitez pas à contacter la délégation de l'ANAH sise 39 avenue de Paris à Niort (Tél. 05 49 06 88 88) pour tout renseignement utile. En effet, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH lorsqu'ils pratiquent des loyers maîtrisés.

Le PACT des Deux-Sèvres est à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet de travaux dans le cadre d'un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Nous vous invitons à contacter l'antenne de sise en téléphonant au 05 49 où un Conseiller Habitat pourra vous répondre.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement et 1 plaquette ANAH

Annexe 14h : logement menaçant ruine – courrier au locataire

Mme M.
Adresse
CP Ville

Nos réf. :

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement locatif a pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de Nous vous remercions de votre coopération et nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative sur votre lieu de vie.

Comme vous pouvez le constater, votre logement menace ruine et remet en cause votre sécurité. Il revient à votre propriétaire de faire les travaux nécessaires, il en a été prévenu par courrier.

Nous vous informons qu'en l'absence d'action de ce dernier dans un délai fixé par Monsieur le Maire, un arrêté municipal de péril pourra être pris, et que dans le cas où il n'effectuerait pas les travaux préconisés, ces derniers seront réalisés d'office et à ses frais.

Si l'arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter, votre propriétaire devra également assurer votre hébergement.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez contacter l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) sise 9-11 rue de la Gare à Niort (05-49-28-08-08).

Si vous le souhaitez, vous pouvez signaler votre logement au secrétariat de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) départementale en remplissant la fiche de signalement jointe. Votre propriétaire pourrait alors éventuellement bénéficier d'une assistance pour la réalisation des travaux.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement

1 plaquette PACT des Deux-Sèvres

1 Guide « qu'est ce qu'un logement décent ? »

1 fiche de signalement.

Annexe 14i : logement insalubre – courrier au PB

M.Mme
adresse
CP ville

Nos réf. :

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement locatif sisa pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de **Nous vous remercions de votre coopération et** nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative sur cette habitation.

Comme vous pouvez le constater, le logement présente des critères d'insalubrité et met en danger la santé et la sécurité de vos locataires. Il est donc nécessaire d'entreprendre des travaux d'amélioration de votre logement.

Nous vous informons qu'en l'absence d'action de votre part dans un délai fixé par **le préfet**, un arrêté préfectoral d'insalubrité pourra être pris, et que dans le cas où vous n'effectuerez pas les travaux préconisés, ces derniers seront réalisés d'office et à vos frais. De même, si l'arrêté préconise une interdiction temporaire d'habiter, vous devrez assurer l'hébergement de vos locataires.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez contacter l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) sise 9-11 rue de la Gare à Niort (05-49-28-08-08).

N'hésitez pas à contacter la délégation de l'ANAH sise 39 avenue de Paris à Niort (Tél. 05 49 06 88 88) pour tout renseignement utile. En effet, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH lorsqu'ils pratiquent des loyers maîtrisés.

Le PACT des Deux-Sèvres est à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet de travaux dans le cadre d'un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Nous vous invitons à contacter l'antenne de sise en téléphonant au 05 49 où un Conseiller Habitat pourra vous répondre.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement et 1 plaquette ANAH

Annexe 14j : logement insalubre – courrier au locataire

Mme M.

Adresse

CP Ville

Nos réf. :

Niort, le date

Madame, Monsieur,

Votre logement a pu être visité lors de l'enquête habitat réalisée sur la commune de Nous vous remercions de votre coopération et nous avons le plaisir de vous transmettre la fiche récapitulative sur votre lieu de vie.

Comme vous pouvez le constater, votre logement présente des critères d'insalubrité et présente un danger pour votre santé et votre sécurité. Il revient à votre propriétaire de faire les travaux nécessaires, il en a été prévenu par courrier.

Nous vous informons qu'en l'absence d'action de ce dernier dans un délai fixé par **le préfet**, un arrêté préfectoral d'insalubrité pourra être pris, et que dans le cas où il n'effectuerait pas les travaux préconisés, ces derniers seront réalisés d'office et à ses frais.

Si l'arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter, votre propriétaire devra également assurer votre hébergement.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez contacter l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) sise 9-11 rue de la Gare à Niort (05-49-28-08-08).

Si vous le souhaitez, vous pouvez signaler votre logement au secrétariat de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) départementale en remplissant la fiche de signalement jointe. Votre propriétaire pourrait alors éventuellement bénéficier d'une assistance pour la réalisation des travaux.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Directeur du PACT des Deux-Sèvres

Le Maire de

P.J. : 1 fiche synthèse logement

1 plaquette PACT des Deux-Sèvres

1 Guide « qu'est ce qu'un logement décent ? »

1 fiche de signalement.

Annexe 15 : guide d'accompagnement des maires

POUR TOUTS RENSEIGNEMENTS,
VOUS POUVEZ CONTACTER :

La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (D.D.A.S.S.)
Service Santé-Environnement
30 rue Thiers / BP9104 / 79061 Niort cedex 9
tél. 05 49 06 70 00 / fax. 05 49 75 20 69

La Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.)
SPAH - Bureau Habitat
39 avenue de Paris / BP 526 / 79022 Niort cedex
tél. 05 49 06 89 17 / fax. 05 49 06 89 99

Le Conseil Général des Deux-Sèvres
Direction de la Prévention, de l'Action sociale et de la Santé - Service Insertion
74 rue Alsace Lorraine / BP 531 / 79021 Niort cedex
tél. 05 49 06 79 79 / fax. 05 49 06 79 93

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Niort (S.C.H.S.)
Monsieur le Maire
Direction des Risques Majeurs et du Développement Durable - Service Communal d'Hygiène et de Santé
Place Marlin Bastard / 79000 NIORT
tél. 05 49 78 79 93 / fax. 05 49 78 79 33

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)
9-11 rue de la Gare / 79000 Niort
tél. 05 49 28 08 08 / fax. 05 49 28 17 78
adil79@wanadoo.fr / www.adil.org/79

L'Association Départementale des Maires des Deux-Sèvres (ADM)
15 rue Thiers / BP 8504 / 79025 Niort cedex
tél. 05 49 06 78 27 / fax. 05 49 06 79 97
a.d.m.79@wanadoo.fr

Le Pact-Arim
239 rue de Ribray / BP 8714 / 79027 Niort cedex
tél. 05 49 09 23 23 / fax. 05 49 79 63 57

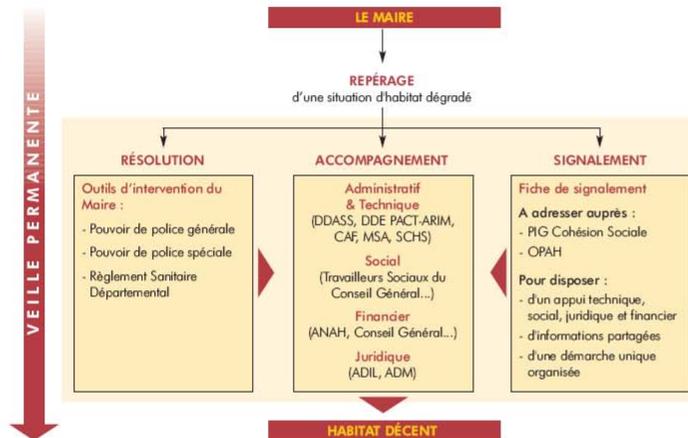
La Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres (CAF)
51 route de Cherveux / 79000 Niort
tél. 0 820 25 79 10 / fax. 05 49 06 35 01
www.caf.fr

La Mutualité Sociale Agricole (M.S.A.)
Service Action Sanitaire et Sociale
12 avenue Bujault / 79042 Niort cedex
tél. 05 49 06 30 02 / fax. 05 49 06 30 71

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
39 avenue de Paris / BP 526 / 79022 Niort cedex
tél. 05 49 06 89 17 / fax. 05 49 06 89 99

■ SCHÉMA D'INTERVENTION DU MAIRE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION, DE SIGNALEMENT ET DE TRAITEMENT DE L'HABITAT DÉGRADÉ

Si le Maire tient un rôle essentiel dans le traitement de l'habitat dégradé, il n'en demeure pas moins que son action ne doit pas être isolée. En effet, les réponses juridiques qu'il peut apporter pour prévenir et traiter les situations d'habitats dégradés doivent être couplées avec celles que peuvent apporter une pluralité d'acteurs.



Le PIG Cohésion Sociale

Le Groupe Départemental PIG composé du Pôle de Compétences DDASS-IDDE, du Conseil Général, de la MSA, de la CAF, de l'ADIL, du PACT-ARIM, et du SCHS de la ville de Niort.

Ce groupe se réunit mensuellement et examine des dossiers qui sont portés à sa connaissance par les "signaleurs" (maires...). Des décisions sont prises sur les suites à donner à chaque dossier, des compléments d'information sont parfois recherchés. Le groupe technique possède alors une mission d'aide au traitement des dossiers d'un point de vue technique, juridique, administratif, social et financier.

Animation et secrétariat assurés par le :

Le Pact-Arim
239 rue de Ribray / BP 8714 / 79027 Niort cedex
tél. 05 49 09 23 23 / fax 05 49 79 63 57

Les OPAH

Une OPAH est une action concertée entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et une collectivité locale (commune ou établissement public intercommunal)...

L'OPAH permet de mettre en œuvre l'amélioration de l'habitat et le traitement des logements dégradés sur un territoire géographique pertinent. Son caractère insititatif s'accompagne de subventions majorées de l'ANAH pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Pour connaître les territoires couverts par une OPAH sur le département 79, adressez vous à la Direction Départementale de l'Équipement, Service de la Prospective, de l'Aménagement et de l'Habitat (SPAH). tél. 05 49 06 88 88

Conception MAJSD / P. COCHÉ / 79 - Sur les photos : www.foto.com - Photo - P. Arim - www.communisme.com



PRÉVENTION ET TRAITEMENT DE L'HABITAT DÉGRADÉ

édition 2007

L'ACTION PUBLIQUE DU MAIRE dans la lutte contre l'habitat dégradé

→ son rôle et ses moyens d'intervention.

■ **Prévention et traitement de l'habitat dégradé et intervention des maires : les résultats et les constats**

Même si les aspects juridiques, techniques, sanitaires des interventions progressent et sont de mieux en mieux maîtrisés, la question du repérage et de l'accompagnement des occupants demeure encore un enjeu fort dans la politique de prévention et de traitement de l'habitat dégradé.

UN ENGAGEMENT FORT DE LA PART DES ÉLUS ET DE LEURS SERVICES EST INDISPENSABLE.

Concernant le bilan de l'action conduite avec les élus depuis deux ans, les résultats sont très encourageants. **Une commune sur trois apparaît particulièrement engagée et volontaire.** Pour les maires concernés, ceci se traduit par une forte mobilisation des maires dans leur participation aux différentes actions conduites : PIG Cohésion Sociale, Pôle de Compétences Santé Bâtiment, CODERST, OPAH.

Ces résultats conduisent à poursuivre des actions de sensibilisation des maires afin de leur permettre de mieux :

- identifier la chaîne d'acteurs intervenant dans le domaine de la prévention et du traitement de l'habitat dégradé ;
- maîtriser les procédures ;
- se positionner et agir dans le domaine de l'éradication de l'habitat dégradé.

Ce constat révèle la nécessité d'accroître la mobilisation des élus avec les différents niveaux complémentaires de partenariat (services de l'Etat, opérateurs techniques et sociaux...), notamment à partir du processus de signalement.

La lutte contre l'habitat dégradé exige la mise en œuvre d'une politique transversale et interdisciplinaire impliquant les institutions, mais aussi un partenariat opérationnel technique, social et financier.

■ LE RÔLE DU MAIRE DANS LES PROCÉDURES DE TRAITEMENT DE L'HABITAT DÉGRADÉ

MAILLON CENTRAL indispensable dans la chaîne d'acteurs

En matière de traitement et de prévention de l'habitat dégradé, le maire est un maillon indispensable dans la chaîne d'acteurs pour :

- observer
- signaler
- agir en fonction de la situation d'habitat dégradé rencontrée

RELI DE PROXIMITÉ pour le repérage et le signalement d'habitat dégradé

Suite à la plainte d'un occupant, le maire a la possibilité d'engager une procédure de signalement.
(Cf. ci-joint la fiche outil "Signalement d'un logement").

MÉDIATEUR pour la gestion de différends d'ordre privé en matière d'habitat

Dans le cadre de son rôle de médiateur, le Maire peut obtenir un appui juridique de l'ADIL79.

■ LES OUTILS D'INTERVENTION DU MAIRE

Pour agir, le maire dispose de pouvoirs de police générale et de police spéciale :

POUVOIR DE POLICE GÉNÉRALE

(art L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales)

- Assurer le bon ordre, la sûreté et la salubrité publiques ;
- Intervenir en vue de faire respecter les règles d'hygiène applicables aux conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, des équipements et des dépendances telles qu'elles sont définies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- Saisir l'autorité compétente quand le maire a connaissance d'une habitation présentant un danger pour la santé des occupants ou des voisins.

(cf. fiche N°1 : Signalement)
(cf. fiche N°2 : Modèle de courrier pour mise en demeure)

POUVOIR DE POLICE SPÉCIALE

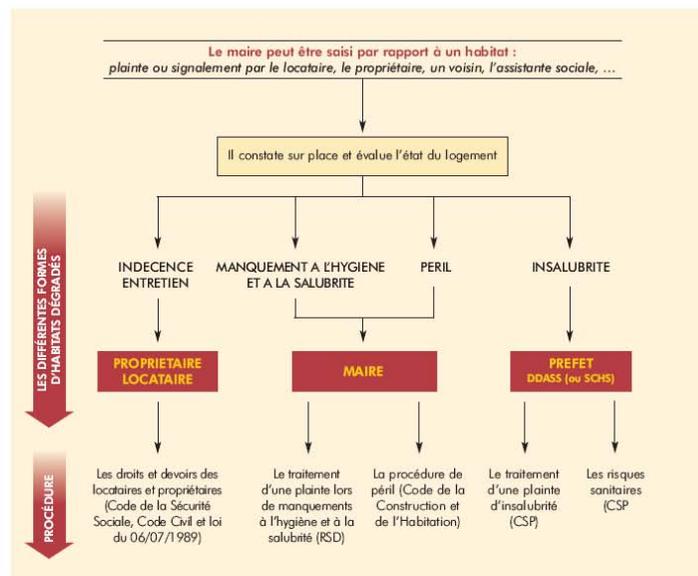
(art L.2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales)

- Déclencher la procédure de péril en cas de danger réel émanant de l'édifice et à ce titre, prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine et qui pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité publique.

(cf. fiche N°3 : Procédure de péril)

Il importe au maire d'user des pouvoirs dont il dispose sous peine d'engager sa responsabilité et celle de la commune pour carence dans l'exercice de ses pouvoirs de police.

■ PROCÉDURE D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE



.A
ADIL Agence Départementale pour
l'Information sur le Logement
ADM Association Départementale des Maires

.C
CAF Caisse d'Allocations Familiales
CoDERST Conseil Départemental de
l'Environnement et des Risques Sanitaires
et Technologiques

.D
DDASS Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales
DDE Direction Départementale
de l'Équipement

.M
MSA Mutualité Sociale Agricole

.O
OPAH Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat

.P
PACT-ARIM Protection, Amélioration,
Conservation et Transformation de l'Habitat -
Association de Restauration Immobilière

PIG Cohésion Sociale
Programme d'Intérêt Général
Cohésion Sociale

.R
RSD Règlement Sanitaire Départemental

.S
SCHS Service Communal d'Hygiène
et de Santé

SPAH Service de la Prospective,
de l'Aménagement et de l'Habitat

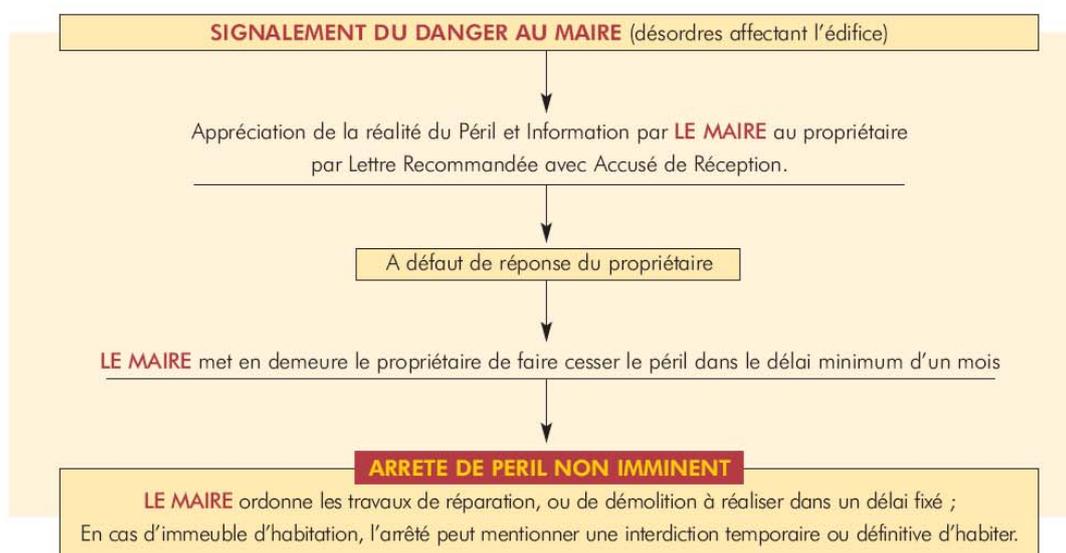
Le Péril

ou "immeubles menaçant ruine"

► **fiche pratique N°1**

■ La procédure de péril ordinaire :

L'ordonnance du 15/12/2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a procédé à une simplification de la procédure de péril ordinaire en ce qu'elle ne nécessite plus de recours systématique au juge pour effectuer les travaux d'office.



Le propriétaire conteste l'arrêté de péril, il doit saisir le tribunal administratif. Ce recours ne suspend pas le caractère exécutoire de l'arrêté de péril.

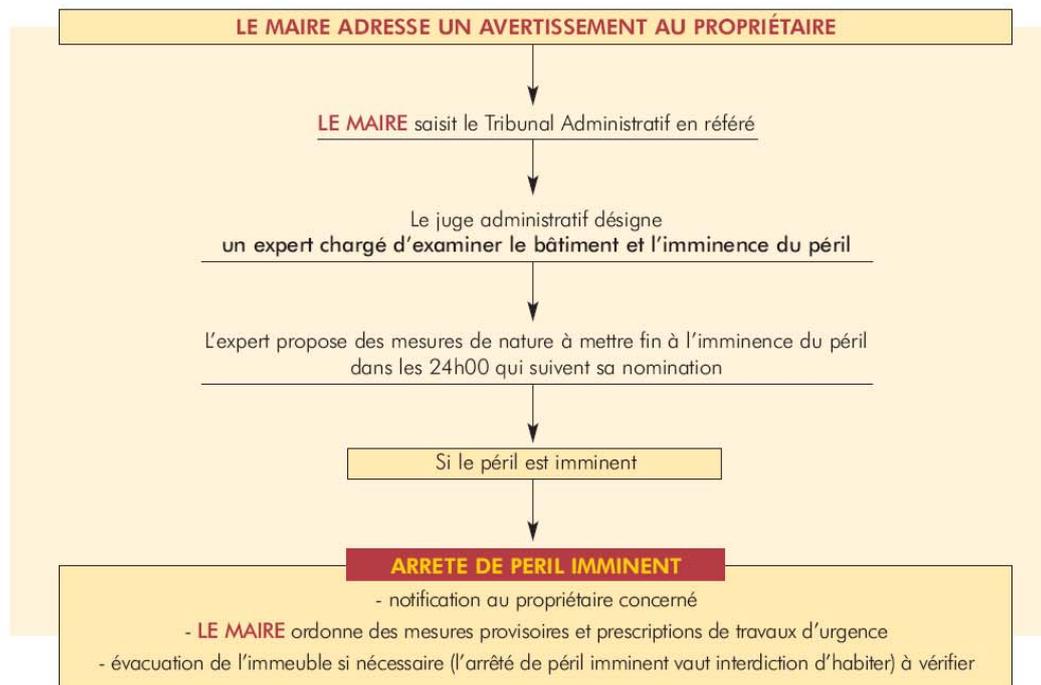
Le propriétaire exécute les travaux prescrits : levée de l'arrêté de péril après rapport de l'Homme de l'Art.

Le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits :

Le maire met en demeure le propriétaire et lui fixe un nouveau délai (minimum un mois). En cas de non réalisation, le maire sur décision motivée, procède à l'exécution d'office des travaux, aux frais du propriétaire. Il est nécessaire pour motiver cette exécution d'office que le maire ait fait constater, éventuellement par procès verbal, la non réalisation des travaux prescrits ou leur insuffisance par rapport aux prescriptions de l'arrêté.

Le propriétaire refuse l'accès à la propriété : l'exécution d'office des travaux ne peut avoir lieu que sur autorité du juge judiciaire.

■ **La procédure de péril imminent :**



Le propriétaire exécute les travaux prescrits : sortie de péril imminent et poursuite éventuelle d'une procédure de péril ordinaire).

Le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits dans les délais prescrits : Le maire procède aux travaux d'office, aux frais du propriétaire.

Modèle de courrier

pour mise en demeure adressée au responsable des désordres suite à une visite de logement

► **fiche pratique N°2**

Objet : Manquement à l'hygiène et à la salubrité - Mise en demeure
Lettre Recommandée /Accusé de Réception

Monsieur,

Je vous informe, par la présente, des résultats du constat visuel effectué le (date de la visite) par moi-même (ou par un adjoint...) dans l'habitation dont vous êtes propriétaire / locataire* au (adresse complète du logement) en présence de (liste nominatives des personnes présentes, locataire, travailleur social, propriétaire...)

** Remarque : Dans le cas où les manquements au Règlement Sanitaire Départemental relèvent des conditions d'habitation, la lettre de mise en demeure doit être adressée au locataire.*

Il ressort que les règles d'hygiène et de salubrité édictées par le règlement sanitaire départemental (arrêté du 15 septembre 1980) ne sont pas satisfaites.

L'état sanitaire du logement est de nature à porter atteinte à la santé des occupants.

En effet, plusieurs manquements aux règles d'hygiène et de salubrité sont relevés :

Énumérer les désordres constatés assortis de l'article correspondant du Titre II Chapitre II et III du RSD, par exemple :

- Les menuiseries extérieures n'assurent pas une protection suffisante contre la pluie (art 33) ;
- Le moyen de chauffage est insuffisant (art 40) ;
- ... / ...

Cette situation nécessite la réalisation de travaux de mise en conformité (ou de nettoyage).

Compte tenu de la gravité de la situation et afin d'y remédier, au regard du risque sanitaire encouru, je vous mets en demeure de remédier aux anomalies relevant du RSD dans un délai de (le délai tient compte de l'importance des travaux à réaliser, plusieurs délais possibles pour une hiérarchisation des travaux).

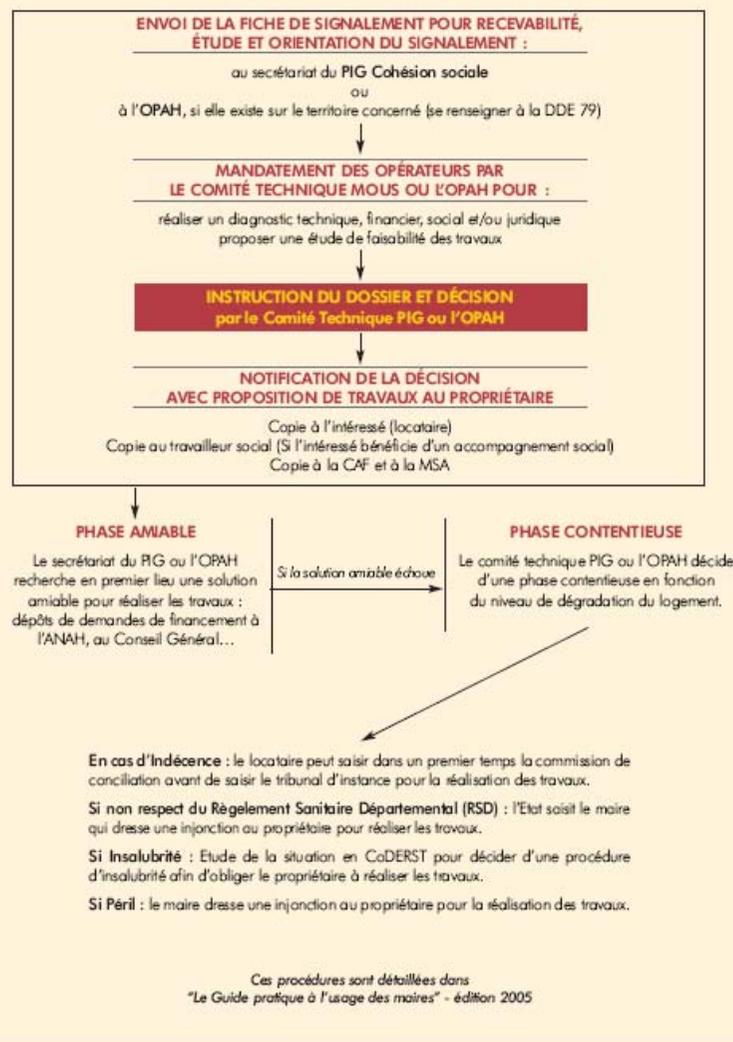
Je tiens à un engagement écrit de votre part sur la réalisation des travaux à réaliser dans le (les) délai (s) imparti(s).

En cas de non exécution des travaux au terme du délai prescrit, je me verrai dans l'obligation d'établir un procès verbal que je transmettrai au Procureur de la République.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

Procédure de signalement



Dispositif de lutte contre l'habitat indigne

fiche de signalement d'un logement

Informations générales

Date : / /

Nom - Prénoms de l'occupant du logement :

Adresse :

tél. : N° allocataire : CAF MSA

Si vous bénéficiez d'un accompagnement social (travailleur social de la MSA, de la CAF, du Conseil Général), précisez ses coordonnées ci dessous.

Nom - Prénoms du travailleur social :

Structure :

Tel : Le travailleur social est-il allé sur place oui non

Titre d'occupation : Locataire Propriétaire Sous-Locataire
 Logé gratuitement

Nom - Prénoms PROPRIÉTAIRE (si vous êtes locataire) :

Adresse :

tél. :

Composition familiale de l'occupant :

Nom	Prénom	Date de Naissance	Lien de parenté

Ressources des occupants (montant) :

Nature	Allocataire	Conjoint	Autres
RMI	€	€	€
Retraites	€	€	€
Salaires - Emplois Aidés	€	€	€
Prestations Familiales	€	€	€
ASSEDIC <input type="checkbox"/> AUD <input type="checkbox"/> ASS	€	€	€
Indemnités Formation	€	€	€
Pension Alimentaire	€	€	€
Allocation Adulte Handi	€	€	€
Allocation Parent Isolé	€	€	€
Pension Invalidité	€	€	€
Autres (préciser)	€	€	€

Date d'entrée dans les lieux : Bail Ecrit Verbal
 Usage du logement Habitation Professionnel

Situation au regard du logement :

Montant du loyer : Montant des charges :
Montant APL ou AL :
Versement au Propriétaire oui non

Dettes :

Impayés de loyers : Procédure d'expulsion Procédure de surendettement
Dettes accession : en cours en cours
Autres : envisagée envisagée
Apurement en cours :

Relations propriétaires/locataires :

Bonnes Conflictuelles Interrompues
Démarches effectuées auprès du propriétaire : à l'amiable (avec lettre recommandée ou sans)
(Si oui joindre la copie) judiciaire

Dispositif FSL saisi : oui A quelle date ? non
Lesquels : énergie impayé de loyer accès dans les lieux ASLL

Type de logement : individuel collectif Nombre de pièces habitables :

Etat du logement :

Le logement possède-t-il les éléments de confort suivants ?

WC intérieur Salle d'eau Chauffage

Mode de chauffage actuel :

Bois Fuel Electricité Gaz Pétrole

Le logement présente-t-il des :

Problèmes de sécurité oui non

Problèmes de vétusté oui non

Problèmes de chauffage (préciser lequel) oui non

Logement inadapté au handicap oui non

Souhaits exprimés par l'occupant :

Maintien dans les lieux

Réalisation des travaux

Relogement

Démarches en cours :

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES :

Signature du Réfèrent :

Signature de l'Occupant :

Fiche de signalement à retourner à l'organisme concerné :

Secrétariat du PIG Cohésion Sociale
RUCTARIM
239 rue Ribay
79027 NIOIRT

Pour les logements de NIOIRT à retourner au :
SCIS de la Ville de Niort
Mairie de Niort
Place Martin Bastard
79000 NIOIRT

A l'OPAH,
si elle existe sur le territoire concerné
(se renseigner à la DDE 79)

■ Le logement dans sa globalité

Les sols ne sont pas solides.....
Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux.....
Les escaliers sont dangereux.....
La toiture n'est pas étanche.....
Les garde-corps sont descellés.....
Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau.....
Les revêtements et/ou les peintures sont dégradés.....
Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds dégradés.....
Présence d'infiltrations ou de remontées d'eau.....
L'installation électrique est dangereuse (exemple : fils dénudés).....
L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants.....
L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée.....
L'éclairage naturel est insuffisant.....
Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur.....
Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant.....
L'éclairage électrique est défectueux.....
Mauvais état des conduits d'évacuation des gaz et fumées.....
L'isolation du logement est insuffisante.....
Présence d'humidité et de moisissures.....

■ La Cuisine

Il n'y a pas d'évier.....
Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées.....
La pression et le débit de l'eau sont insuffisants.....
Il n'y a pas d'alimentation en eau potable.....
Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude.....
L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson.....

■ L'installation sanitaire

Il n'y a pas de WC intérieur.....
Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine.....
L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité.....
(pour les logements de plus d'une pièce)
La pression et le débit de l'eau sont insuffisants.....
Il n'y a pas d'eau chaude.....
L'évacuation est défectueuse.....

Nom de l'occupant :

Date :

Adresse :

Signature de l'occupant :