



CONVENTION DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
Vu la loi du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement ;
Vu la loi du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu le décret n°2015-1608 du 7 décembre 2015, relatif aux règles de progressivité et de modulation de l'astreinte administrative applicable dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne incitant les propriétaires à réaliser les mesures et les travaux prescrits par les mesures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne ;
Vu le décret n°2015-191 du 18 février 2015, relatif à la conservation des aides au Logement au détriment du propriétaire ;
Vu le code de la santé publique ;

Entre :

L'État, représenté par le Préfet,

La délégation départementale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé PACA (ARS) représentée par sa Déléguée Départementale, Madame Marie-Christine SAVAILL ;

La Métropole Aix Marseille Provence, représenté par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL), représentée par sa présidente, Madame Sylvie CARREGA ;

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) des Bouches-du-Rhône, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Pierre SOUREILLAT ;

Et

La Commune de Septèmes-les-Vallons, représentée par le Maire en exercice, Monsieur André MOLINO, dûment habilité à la signature de la présente convention par délibération du,

Le Centre Communal d'Action Sociale, représenté par sa Vice-Présidente, Madame Sophie CELTON.

Il a été convenu ce qui suit,

I. Préambule :

La lutte contre l'habitat indigne constitue pour les partenaires signataires de la présente convention un enjeu majeur, conformément aux orientations définies dans le plan de cohésion sociale et de la lutte contre les exclusions, d'une part et, d'autre part aux orientations définies en matière de santé publique.

La commune de Septèmes les Vallons compte actuellement 11134 habitants.

Le parc de logements compte environ 4 500 logements qui, pour un tiers correspond à du logement locatif en grande partie privé.

L'un des axes stratégiques du Programme Local de l'Habitat 2012-2018 du territoire de l'ex-Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole consiste en l'amélioration qualitative de l'offre de logement. Le bilan à mi-parcours de ce programme a été l'occasion de pointer l'enjeu du parc privé locatif en se fixant comme objectif d'intervenir sur l'habitat locatif dégradé notamment en s'appuyant sur le renouvellement du Programme d'Intérêt Général du Conseil de Territoire n°1 de la Métropole Aix Marseille Provence. Il s'agit de mobiliser des aides à la réhabilitation des logements.

La volonté de la commune est d'organiser un outil de travail associant l'ensemble des partenaires afin de lutter contre l'habitat dégradé.

II. Les partenaires se fixent les objectifs suivants :

1) Objectifs qualitatifs :

- Résorber les logements et immeubles indignes et non décents pour supprimer les risques pour la santé (insalubrité) et la sécurité des occupants (péril), éviter l'occupation des logements frappés d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive et favoriser la mixité sociale ;
- Faire réaliser par les propriétaires ou ayants-droits concernés, les travaux de sortie d'insalubrité, d'exposition au plomb et de sortie de péril des logements ou immeubles, et à défaut, réaliser d'office ces travaux dans les meilleurs délais ;
- Encourager une réhabilitation de qualité des logements et immeubles concernés par une remise aux normes de décence ;
- Aider au relogement en urgence des familles en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité, de manière temporaire ou durable.

2) Objectifs quantitatifs :

Un état des lieux des dossiers en cours depuis le début de l'année 2017 a été réalisé. Il en ressort que, sur les 4 dossiers enregistrés, 1 dossier a été classé et 3 dossiers sont en cours.

Au vu de ces éléments, deux objectifs peuvent être fixés :

- Trouver une issue satisfaisante pour les 3 dossiers en cours.
- Prendre en charge systématiquement et instruire de tous les cas signalés. Au vu des chiffres de 2017, un objectif de 10 dossiers par an peut être envisagé.

Conformément aux objectifs donnés dans le bilan 2014 du Programme Local de l'Habitat 2012-2018 du territoire de l'ex-Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, l'objectif de deux conventionnements logements locatifs après réhabilitation par an peut être fixé.

III. Le programme d'actions

Pour atteindre les objectifs fixés, les partenaires décident de mettre en place le programme d'actions suivant, qui prend en compte à la fois les dimensions liées au traitement des immeubles et logements et la situation économique des occupants.

- Sensibilisation des acteurs locaux concernés par le dispositif, aux problèmes liés à la mauvaise qualité de l'habitat ;
- Accompagnement des occupants et diagnostic social ;
- Information des propriétaires et occupants sur leurs droits et leurs devoirs ;
- Réalisation des diagnostics techniques ;
- Accompagnement des propriétaires, aide à l'ingénierie, études de faisabilité, montage des dossiers de demandes de subventions ;
- Engagement des procédures codifiées relevant des polices du Maire et du Préfet en cas d'échec de traitement amiable des situations ;
- Saisine du Procureur de la République, magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, en cas de non-respect des actes de polices évoqués ci-dessus ;
- Mise en place d'un dispositif de veille et de suivi ;

Les partenaires décident de mettre en place un dispositif opérationnel qui comprendra :

Le comité de pilotage :

Il est institué pour conduire la mise en œuvre de cette action, la suivre et l'évaluer.

Il est co-présidé par Monsieur le Maire de Septèmes-les-Vallons, ou son représentant, et Monsieur le Préfet à l'Egalité des Chances, ou son représentant, et associe :

- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ou son représentant ;
- Madame la Déléguée Départementale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ou son représentant.
- Madame la Vice-Présidente du CCAS ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant ;

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par an pour établir le bilan de l'année écoulée et approuver les objectifs de l'année à venir.

Le comité technique :

Le comité technique, en séance trimestrielle, examine les réclamations ayant abouti au guichet unique, lequel ayant préalablement jugé de leur recevabilité et faisant l'objet d'un diagnostic du logement. Il réalise une première évaluation de la situation et oriente le dossier vers le ou les partenaires compétents.

En fonction des éléments d'informations recueillis, le comité technique valide le rapport de l'opérateur effectuant les visites à domicile et apporte un soutien technique et juridique au propriétaire.

Il juge de l'opportunité d'engager les procédures coercitives en cas d'échec à l'amiable.

Font partie de ce comité :

- Monsieur André MOLINO, Maire de Septèmes-les-Vallons ou ses représentants ;
- Madame la Vice-Présidente du CCAS ou son représentant
- Les représentants de la Préfecture de Marseille ;
- Les techniciens territoriaux (Direction de l'Administration Générale, Direction de l'Urbanisme, Direction de l'Action Sociale, Police Municipale) de la Ville de Septèmes-les-Vallons ;
- Le représentant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
- Le représentant de la Métropole, Conseil de Territoire Marseille Provence.
- Les techniciens de la Délégation Départementale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé PACA.
- Le représentant de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement ;
- Les services de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône ;
- Les services de la Mutualité Sociale Agricole ;
- Le procureur de la république auprès du tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence ou son représentant ;
- Les associations à caractère social œuvrant sur le territoire ;
- Et toute autre personne pouvant participer à la mise en œuvre de cette politique.

Le comité technique suit le tableau de bord et l'avancement des dossiers et réalise un bilan annuel pour le compte du comité de pilotage.

IV. L'engagement des partenaires

1) La Ville de Septèmes-les-Vallons s'engage à :

- Organiser le repérage et la prise en compte des immeubles et logements dégradés. La Direction de l'Administration Générale sera le guichet unique pour centraliser les signalements et recevoir le public et les professionnels
- Engager les procédures découlant des pouvoirs de police générale et spéciale du maire ;
- Réaliser les travaux d'office, dans le cas des procédures engagées en cas de défaillances des propriétaires concernés;
- Fournir les dossiers nécessaires à l'instruction des procédures de lutte contre l'habitat indigne : relevé de propriétés, plans de masse, extraits cadastraux.

2) Le CCAS de Septèmes-les-Vallons s'engage à :

- Mettre en place des actions de communication en faveur de la population afin de prévenir l'exposition aux dangers pour la santé et la sécurité ;
- Assurer l'accompagnement des publics en difficulté
- Provoquer régulièrement les réunions du comité de pilotage et du comité technique de suivi des dossiers ;

3) L'Etat s'engage à :

- Participer aux réunions des comités de Pilotage et Technique et rendre compte des actions engagées ;
- Se substituer aux propriétaires défaillants, en matière de relogement définitif des occupants d'immeubles insalubres ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral ;
- Intervenir auprès des bailleurs sociaux si nécessaire ;

- Prendre à sa charge les diagnostics techniques nécessaires en matière de plomb ainsi que les contrôles après travaux d'élimination du plomb dans les logements ;
- Réaliser les travaux d'office pour la sortie d'insalubrité, à titre tout à fait exceptionnel, en cas d'impossibilité pour la commune de Septèmes-les-Vallons.

4) La Métropole s'engage à :

- Participer aux réunions des comités de Pilotage et Technique et rendre compte des actions engagées ;
- Réaliser les diagnostics techniques par le biais de son opérateur en élaborant un rapport qui comprendra les préconisations des travaux à réaliser, le chiffrage des travaux et l'évaluation des aides financières mobilisables.
- Participer, au travers de son Programme d'Intérêt Général, à inciter les propriétaires de logements indignes à les réhabiliter à l'aide des subventions de l'ANAH ciblées à cet effet et des subventions propres à la Métropole.

5) La délégation départementale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé s'engage à :

- Participer aux réunions des comités de Pilotage et Technique et rendre compte des actions engagées ;
- Participer conjointement avec l'ADIL aux actions d'information prévues ;
- Participer conjointement avec les services municipaux et métropolitains aux visites d'immeubles, dans le cadre des procédures liées au code de la santé publique et d'apporter un appui technique autant que de besoin ;
- En cas de déclaration de saturnisme infantile, prendre à sa charge les diagnostics techniques nécessaires en matière de plomb ainsi que les contrôles après travaux d'élimination du plomb dans les logements ;
- Assurer la saisine du Préfet, conformément aux dispositions du code de la santé publique, dans le cadre de la mise en œuvre de la police spéciale de l'insalubrité et de lutte contre le saturnisme ;
- Veiller au respect des arrêtés d'insalubrité afin que ceux-ci soient suivis d'effet ;
- Assurer la transmission au procureur de la république, des affaires nécessitant l'engagement de poursuites pénales au regard du non-respect des arrêtés d'insalubrité.

6) La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône (territoire d'Aix-Marseille) s'engage à :

- Participer aux réunions du Comité de Pilotage ainsi qu'au Comité Technique. Il apportera sa contribution au traitement des dossiers des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône, notamment par le suivi social conduit par les travailleurs sociaux du territoire d'Aix-Marseille et par le service des prestations des aides au logement ;
- Les bilans d'activité pourront être partagés entre Commission Partenariale pour le Logement Décent, le territoire d'Aix-Marseille et le Comité de Pilotage.
- Compte tenu des nouvelles modalités d'intervention de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône, et notamment en vertu de l'application de l'article 85 de loi ALUR, portant sur la conservation des allocations et de son inscription dans le cadre du Guichet unique de signalement animé par la DDTM, la Commission Partenariale pour le Logement Décent sera saisie par le comité technique sur des situations locales ; le traitement s'effectuera alors en lien étroit avec les partenaires de la Commission Partenariale pour le Logement Décent (ARS, ADIL 13 ...)
- Après réception des signalements par la commune (via le PDLHI ou directement), cette dernière engagera une procédure visant la mise aux normes du logement (constat, mise en demeure, médiation).

- Les constats de non décence devront être réalisés selon la grille définie et validée par la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône et/ou le PDLHI. En cas de réalisation de constats par un opérateur, celui-ci devra être habilité par la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône et se conformer à la grille en vue de sa recevabilité par la CTPLD. En cas d'échec, les constats de non décence seront transmis à la CAF des Bouches-du-Rhône pour passage en CTPLD et mise en œuvre de la conservation des allocations logement (volet coercitif).
- La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône tiendra informée la commune de l'évolution du dossier.
- Dans le cadre de l'insalubrité ou du péril, la commune transmettra ses arrêtés et main levées à la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône pour mise en œuvre de la réglementation.
- Parallèlement à ceci, la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône s'engage à participer au niveau stratégique au comité de pilotage annuel en charge de la définition du plan d'action et de la validation du bilan d'activité du protocole ; elle apportera son expertise dans la lutte contre la non décence des logements pour la déclinaison des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne. Elle informera ses partenaires des modalités d'intervention du dispositif et de leur évolution.

7) L'Agence Départementale d'Information sur le Logement s'engage à :

- Recevoir les occupants et propriétaires des logements concernés dans le cadre de sa permanence mensuelle assurée à l'Espace Lucien Molino de la Ville de Septèmes-les-Vallons et les informer sur leurs droits et obligations dans le domaine du logement (en particulier de l'habitat indigne et non-décent) ;
- Orienter les publics concernés vers les différents acteurs de l'habitat ;
- Participer, en tant qu'expert, aux réunions des Comités de Pilotage et Technique ;
- Informer et conseiller les acteurs de l'habitat de Septèmes-les-Vallons ;
- La mise à disposition de la ligne téléphonique dédiée aux acteurs de l'habitat (services SVP) : en continu et de manière prioritaire, un conseiller juridique de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement répond immédiatement aux questions liées à la problématique de l'habitat indigne à ses partenaires;
- Une veille juridique : l'Agence Départementale d'Information sur le Logement assure, pour les acteurs de l'habitat, une veille sur l'évolution de la réglementation dans tous les domaines du logement y compris sur celui de la lutte contre l'habitat indigne, à travers le bulletin de « l'ADIL vous informe » (mensuel) et le service « Flash info logement » (via les messageries électroniques des partenaires) ;
- Une expertise juridique, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement rédige à la demande de ses partenaires membres, des notes juridiques sur des points précis de l'habitat indigne et la décence.

La présente convention est conclue pour une période de trois ans à compter de la signature des présentes. Elle pourra être reconduite, si la situation du logement indigne sur la Commune le nécessite et si des dossiers sont toujours en cours de traitement.

Fait à Septèmes-les-Vallons, le

Pour l'Etat,
Le Préfet
Monsieur Stéphane BOUILLON

Pour la Ville,
Monsieur André MOLINO,
Maire de Septèmes-les-Vallons,

Pour le CCAS,
Madame Sophie CELTON
La Vice-Présidente

Pour l'ARS,
La Déléguée Départementale

Madame Marie-Christine SAVAILL

Pour la Métropole,

Le Président,
Monsieur Jean-Claude GAUDIN

Pour la CAF,
des Bouches-du-Rhône,

Monsieur Jean-Pierre SOUREILLAT

Pour l'ADIL des Bouches-du-Rhône,
Le Directeur,

Monsieur Thierry MOALLIC