



**CONVENTION
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
2022 – 2028**

**MAIRIE D'AUBAGNE
Direction Générale Adjointe Aménagement et Cadre de Vie
Direction de l'Habitat et du Logement
Service Habitat**

**BP 41465
13785 AUBAGNE Cedex**

CONVENTION
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 n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement ;
Vu la circulaire 2007-UHC/IUH2 du 16/05/2007, relative à la mise en œuvre de la Politique du logement ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
Vu la loi du 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;
Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le Décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatifs à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;
Vu le code de la santé publique ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2022 ;

ENTRE :

Le Préfet, représenté par Madame Marie AUBERT, préfète déléguée pour l'Égalité des Chances auprès du préfet de la région PACA, coordinatrice de la lutte contre l'habitat indigne pour le département des Bouches du Rhône ;

L'Agence Régionale de Santé PACA, représentée par Monsieur Philippe DE MESTER, Directeur Général ;

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône, représentée par son Directeur Monsieur Thierry MOALLIC ;

La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône, représentée par Monsieur Yves FASANARO, Directeur Général ;

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Vice-Président Monsieur David YTIER

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville d'Aubagne, représenté par son Président, Monsieur Gérard GAZAY,

ET :

La commune d'Aubagne, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gérard GAZAY, habilité à signer aux termes de la délibération en date du Conseil Municipal du 22 mars 2022.

Il a été convenu ce qui suit,

1) Préambule :

La lutte contre l'habitat indigne constitue pour les partenaires signataires de la présente convention une priorité, 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 d'Aubagne compte plus de 46 000 habitants et est de ce fait la cinquième ville du département des Bouches-du-Rhône.

Les résidences principales sont au nombre de 20 891 et les logements sociaux représentent 27,72% de l'ensemble des logements au 1^{er} janvier 2021 (soit 5 792).

La Ville d'Aubagne enregistre 6527 demandes de logement social portant sur Aubagne en 1^{er} choix de commune.

On observe donc une forte tension sur la Ville d'Aubagne.

Ces demandes concernent des personnes à faibles revenus pour la majorité (ressources inférieures aux plafonds du PLAI) et des personnes seules ou des familles monoparentales. Les principaux motifs de la demande portent sur des problématiques de santé, des logements trop chers/trop petits, non décents/indignes.

Par ailleurs, on a pu constater suite à l'étude des signalements qui ont été adressés au service Habitat de la commune d'Aubagne depuis ces quatre dernières années, que souvent les problématiques rencontrées par les occupants des logements portent sur : des problèmes de ressources, de loyer trop élevé, de sur/sous-occupation, de handicap, de problèmes familiaux / violences conjugales, de souhaits de rapprochement familial, d'habitat dégradé/indigne/indécent/insalubre, etc....

Pour ce qui est des propriétaires, certains ont de faibles ressources, d'autres sont propriétaires occupants sans ressources également, et selon les cas certains sont peu disposés à faire des travaux, mais la Commune d'Aubagne s'attache à les relancer jusqu'à obtention du résultat. Le constat est fait de quelques rares cas de « marchands de sommeil » qui ont été signalés au Procureur de la république.

Dans ces conditions, le marché locatif privé est tendu et n'est pas toujours de bonne qualité. Enfin, il est à noter qu'il y a 6.1% des logements qui sont vacants.

La volonté de la Commune d'Aubagne est de lutter contre cet état de fait, et contre les dérives déjà constatées, pour ce qui concerne la qualité des logements fournis.

2) Les partenaires se fixent les objectifs suivants :

Les objectifs qualitatifs :

- Résorber les logements et immeubles indignes et non décents pour supprimer les risques pour la santé (traitement de l'insalubrité) et la sécurité des occupants (mise en sécurité), 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 de traitement de l'insalubrité, d'exposition au plomb et de sortie de mise en sécurité des

logements ou immeubles, et à défaut, réaliser le cas échéant 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.

Les objectifs quantitatifs :

Sur un état des lieux dressé au 31 décembre 2021, il ressort les éléments suivants :

Nombre total de signalements enregistrés depuis 2016 : 232 répartis comme suit
(dont 132 dossiers clôturés (12 mises en sécurité),

- Total des dossiers actifs au 31 décembre 2021= 100

→ 19 signalements sur le Parc social = 12 RSD (Règlement Sanitaire Départemental), 3 dossiers de mises en sécurité en procédure ordinaire, 7 sans nouvelles (et 40 dossiers clôturés),

→ 50 signalements sur le Parc Privé Centre Ancien = 17 RSD, 5 dossiers de mises en sécurité en procédure d'urgence, 18 dossiers de mise en sécurité en procédure ordinaire, 10 sans nouvelles (40 dossiers clôturés),

→ 19 signalements sur le Parc Privé Diffus (hors centre ancien) = 9 RSD, 2 dossiers de traitement de l'insalubrité (irrémediables), 8 sans nouvelles (25 dossiers clôturés),

→ 12 dossiers à surveiller ou à l'étude.

Au regard de cette activité, le traitement de 25 dossiers par an peut être considéré comme un objectif atteignable.

Prise en charge systématique et instructions de tous les cas signalés.

3) 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 socio-économique des occupants.

- Formation des agents, et des techniciens municipaux. Elle consistera en une sensibilisation sur les problèmes de santé liés à la mauvaise qualité de l'habitat. Elle prendra en compte la présence de plomb dans les logements, du risque lié au monoxyde de carbone, des problèmes soulevés par les moisissures.
- Accompagnement des occupants et diagnostic social par le Centre Communal d'Action Sociale, lequel pourra réorienter selon les cas et les situations vers les autres partenaires sociaux présents sur le territoire (MDS, CAF, ADAI,...).
- Information des propriétaires et des occupants sur leurs droits et leurs devoirs,
- Mise en œuvre des modalités d'hébergement ou de relogement,
- Réalisation des diagnostics techniques (utilisation de la fiche RSD/décence),
- Engagement des procédures codifiées relevant respectivement 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 police évoqués ci-dessus,
- Mise en place d'un dispositif de veille et de suivi (à articuler avec le Comité de Suivi (CTS) existant animé par l'opérateur du PIG,
- Mise à disposition d'un logement relais meublé et d'un autre non meublé pour l'hébergement d'occupants pendant la durée des travaux de sortie de péril, lorsque la nature de ces travaux est telle qu'elle ne leur permet pas leur maintien sur place.

3.1) Moyens mis en œuvre :

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 ces actions, les suivre et les évaluer. Il est présidé par Monsieur le Maire d'Aubagne ou son représentant.

Il associe :

- Monsieur le Préfet, ou son représentant,
- Monsieur le Procureur de la République ou son représentant près le Tribunal Judiciaire de Marseille,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ou son représentant,
- Monsieur le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé des Bouches-du-Rhône ou son représentant,
- Monsieur le Directeur de l'Agence Départementale d'Information pour le Logement ou son représentant,
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant,
- Monsieur le Président du Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant,

- Monsieur le Président du CCAS d'Aubagne, 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 (COTECH) :

Le Comité Technique, en séance bimestrielle, examine les réclamations ayant abouti au guichet unique.

Ce comité, préparé par le Service Habitat de la commune d'Aubagne, juge de leur recevabilité, 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 élabore un plan d'action pour chaque cas à traiter, dresse une liste de préconisations de mesures à engager aux propriétaires, et leur apporte le cas échéant un soutien technique et juridique. Il juge de l'opportunité d'engager les procédures coercitives en cas d'échec d'un traitement à l'amiable.

Font partie de ce comité :

- Monsieur le Maire d'Aubagne
- Monsieur le Conseiller Municipal, délégué à l'Habitat,
- Le Directeur Général des Services et, ou le Directeur Général Adjoint en charge de l'Aménagement et de la Gestion du Cadre de Vie,
- La Directrice de l'Habitat et du Logement de la commune d'Aubagne,
- L'agent chargé de la mission Lutte contre l'Habitat Indigne du service Habitat de la Ville d'Aubagne,
- La Directrice du Centre Communal d'Action Sociale, ou son représentant,
- Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ou son représentant,
- Les techniciens de la Délégation Territoriale Départementale de l'ARS,
- Les services de la CAF13,
- Les services sociaux de l'ADAI,
- Le Chef de la Police Municipale ou son représentant,
- Le Directeur de l'Economie, du Tourisme et des Métiers d'Art, ou son représentant,
- Les juristes de l'ADIL13,
- L'animatrice de l'Atelier Santé Ville,
- Le service Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- Le service Habitat de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- L'opérateur du Programme d'intérêt Général dans le cadre des missions qui lui ont été confiées par la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- Toute personne apportant son concours à un dossier technique spécifique (CMP d'Aubagne, MDS, MSA, etc.).

Le Comité Technique suit le tableau de bord et l'avancement des dossiers et réalise un bilan annuel des actions engagées (quantitatif et qualitatif) pour le compte du comité de pilotage. Il peut si nécessaire faire des propositions d'actions correctives et faire des propositions de perspectives pour l'année suivante avec des objectifs.

4) L'engagement des partenaires :

→ **La Commune d'Aubagne s'engage à :**

- Organiser le repérage et la prise en compte des immeubles et logements dégradés. Pour cela, elle mettra en place un **"guichet unique"** pour centraliser les signalements dans les locaux de la Direction de l'Habitat et du Logement,
- Recevoir le public et les professionnels,
- Mettre en place des actions de communication en faveur de la population afin de prévenir l'exposition aux dangers pour la santé liée à des facteurs environnementaux,
- Provoquer régulièrement les réunions du comité de pilotage et du comité technique de suivi des dossiers,
- Mettre en place une équipe locale ayant les compétences techniques, juridiques et sociales :

→ Parc Social = L'agent municipal sera chargé de réaliser un environnement du signalement (constitution d'un dossier), et de faire une première visite des logements, immeubles, d'établir une fiche d'évaluation dans le but de qualifier les problèmes rencontrés, de faire des propositions au comité technique relatives à la nature des travaux nécessaires et à la possibilité de maintenir ou non les occupants dans les lieux pendant la durée de ces travaux.

→ Parc privé = L'agent municipal sera chargé de réaliser un environnement du signalement (constitution d'un dossier), et de transmettre tous éléments utiles à l'opérateur du PIG.

→ Risque de mise en sécurité parc privé et social = L'agent municipal sera chargé de réaliser un environnement du signalement (constitution d'un dossier), et d'organiser une visite sur place avec les équipes de l'opérateur du PIG.

- Engager les procédures découlant des pouvoirs de police des immeubles, locaux et installation,
- Se substituer aux propriétaires défaillants, en matière d'hébergement temporaire ou de relogement des occupants des immeubles ayant faits l'objet d'un arrêté municipal avec interdiction d'habiter, et à réaliser les travaux d'office le cas échéant pour la sortie de ces arrêtés de mise en sécurité (procédure d'urgence et ordinaire), sachant que le traitement de l'insalubrité ne relève pas de la Police du maire mais des pouvoirs de police du préfet de département,
- Assurer la mise en œuvre et la gestion d'un logement relais meublé, et d'un autre non meublé,
- Mobiliser les employés municipaux chargés de missions d'évaluation des immeubles,
- Assurer le suivi et le traitement des signalements réalisés sur la plateforme HISTOLOGE par le référent LHI du service Habitat sur la Commune d'Aubagne.

→ **Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) s'engage à :**

- Développer des compétences juridiques et sociales au sein des équipes du CCAS,
- Mobiliser les agents et travailleurs sociaux du CCAS chargés des enquêtes sociales auprès des occupants en opérant les liens avec les acteurs concernés : services sociaux du territoire, organismes juridiques, administratifs,

Et à ce titre =

→ Les agents du Centre Communal d'Action Sociale établiront le diagnostic social de la situation des occupants et recueilleront les renseignements relatifs notamment au statut des occupants dans le logement. Ils suivront et s'assureront du suivi des ménages relogés temporairement jusqu'à leur retour dans leur résidence d'origine après travaux, ou le cas échéant les accompagneront dans leur démarche en vue d'un relogement pérenne. Ils informeront le comité technique des actions engagées.

→ **L'ÉTAT s'engage à :**

- Participer aux réunions des comités de pilotage et technique et rendre compte des actions engagées,
- 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,
- Se substituer aux propriétaires défaillants en matière d'hébergement ou de relogement des occupants d'immeubles insalubres ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral,
- Réaliser les travaux d'office pour la sortie du traitement de l'insalubrité,
- Accompagner la commune pour la complétude et la bonne utilisation du logiciel ORTHI (Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent).

→ **L'Agence Régionale de Santé (ARS) s'engage à :**

- Participer aux réunions des comités de pilotage et technique et rendre compte des actions engagées,
- Participer avec l'ADIL13 et éventuellement la CAF à l'animation des sessions de formation

et d'information au lancement du protocole et en continue de cette action,

- Participer conjointement avec les services municipaux aux visites d'immeubles, dans un premier temps dans un but de formation à l'évaluation du traitement de l'insalubrité, puis afin d'apporter un appui technique si cela s'avère nécessaire,
- 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 du traitement de l'insalubrité,
- Veiller au respect des arrêtés de traitement de l'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 de traitement de l'insalubrité,
- Prendre à sa charge les enquêtes environnementales nécessaires en matière de plomb ainsi que les contrôles après travaux d'élimination du plomb dans les logements dans le cadre des procédures mises en œuvre au titre du code de la santé publique.

→ **L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) s'engage à :**

- Recevoir les occupants et propriétaires des logements concernés dans le cadre de sa permanence bimensuelle assurée à la Maison de la Justice et du Droit de la Ville d'Aubagne et les informer sur leurs droits et obligations dans le domaine du logement (en particulier de l'habitat indigne et non-décent) après la réalisation d'un diagnostic juridique de leur situation,
- 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 la Ville d'Aubagne,

- 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,
- Assurer une veille juridique pour les acteurs de l'habitat 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),
- Apporter une expertise juridique par la rédaction, à la demande de ses partenaires membres, de notes juridiques sur des points précis de l'habitat indigne et la décence.

→ **La Caisse d'Allocations Familiales (CAF – Territoire Aubagne) s'engage à :**

- Conditionner le versement des aides financières à l'état décent du logement dans le cadre de la mise en œuvre des procédures (conservation des AL),
- Communiquer les informations relatives à la non-décence du logement et le cas échéant, à une suspicion d'autres états du logement à l'ensemble des partenaires,
- Participer aux travaux du PDLHI,
- Dans le cadre de l'insalubrité ou du péril, la Commune transmettra ses arrêtés et mainlevées à la Caf des Bouches-du-Rhône pour mise en œuvre de la réglementation.

→ **La Métropole Aix-Marseille-Provence / Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'engage à :**

- Participer aux réunions du Comité de Pilotage (COPIL) et du Comité Technique (COTECH).
- Apporter sa contribution au traitement des dossiers, notamment par la recherche de solutions d'aides au financement des travaux,
- Accompagner la commune dans le cadre des missions définies dans le dispositif PIG mis en œuvre sur le territoire et du contrat de mandat ad hoc, et notamment l'éradication de l'habitat indigne et la lutte contre l'habitat dégradé,
- Accompagner et conseiller les propriétaires, sur les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat privé mis en place sur le Territoire et notamment sur la Ville d'Aubagne, tel que le Programme d'Intérêt Général « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter »,
- Signaler les logements dégradés repérés par le Service Habitat de la Ville d'Aubagne ou ses opérateurs pour lesquels des locataires n'auraient pas fait de signalement,
- Faire un retour sur les dossiers ayant bénéficié d'une aide à la réhabilitation au titre du PIG adressés par le COTECH dans le cadre du présent protocole.

→ **L'opérateur du PIG, dans le cadre des missions qui lui ont été confiées par la Métropole interviendra pour:**

→ Le Parc privé = Suite à réception du signalement et du dossier envoyé par la commune, l'opérateur est chargé de réaliser une visite des logements, immeubles, d'établir une fiche d'évaluation dans le but de qualifier les problèmes rencontrés, d'établir au besoin un rapport de visite complémentaire, et de faire des propositions au Comité Technique relatives aux procédures à mettre en œuvre.

En fonction de la nature des désordres/dysfonctionnements constatés, la commune engagera, sans attendre la réunion du Comité Technique les procédures ad hoc (RSD,

indépendance, mise en sécurité en procédure d'urgence ou ordinaire), lequel en sera donc informé a posteriori.

→ Risque de mise en sécurité parc privé et social = Suite à réception du signalement et du dossier envoyé par la commune, les équipes de l'opérateur du PIG assisteront la Ville, en vue que soit établie conjointement une fiche d'évaluation dans le but de qualifier les problèmes rencontrés, d'établir au besoin un rapport de visite complémentaire, de faire des propositions au Comité Technique relatives aux procédures à mettre en œuvre

En fonction de la nature des désordres constatés, la commune engagera, sans attendre la réunion du Comité Technique, les procédures ad hoc (procédure d'urgence ou ordinaire), lequel en sera donc informé a posteriori.

La présente convention peut faire l'objet de modifications, en cours d'exécution, par voie d'avenant.

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans compter de sa signature.

Fait à AUBAGNE le.....

La Commune d'Aubagne

Monsieur Gérard GAZAY
Maire d'Aubagne

La Métropole Aix-Marseille-Provence

Monsieur David YTIER
Le Vice-Président délégué

L'ETAT

Madame Marie AUBERT
Préfète Déléguée
Pour l'Egalité des Chances

L'ADIL 13

Monsieur Thierry MOALLIC
Directeur

La CAF 13,

Monsieur Yves FASANARO,
Directeur Général

L'ARS PACA

Pour le Directeur Général de l'ARS PACA
Et par Délégation

Caroline AGERON

Directrice de la délégation Départementale
des Bouches-du-Rhône

Le C.C.A.S.

Monsieur Gérard GAZAY
Président