

Ville de Marignane

Renouvellement du Protocole d'éradication de l'habitat indigne 2023 - 2029

**Mairie de Marignane
Direction de l'Aménagement du Territoire
Service Habitat**

**Hôtel de Ville – Cours Mirabeau
CS 4002213729
13700 Marignane Cedex**

- *Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite Loi SRU),*
- *Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (dite Loi ENL),*
- *Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR),*
- *Vu la Circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007, relative à la mise en œuvre de la politique du logement.*
- *Vu l'Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.*
- *Vu le Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.*

Entre :

L'Etat, représenté par le Sous-Préfet,

Le Procureur de la République, représenté du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence,

La Délégation Départementale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé (ARS) représentée par sa Déléguée Départementale,

La Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par sa Présidente,

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement représentée par sa Présidente,

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

Le Conseil départemental des Bouches du Rhône, représentée par sa Présidente.

Et :

La commune de Marignane, représentée par son Maire, Monsieur Eric LE DISSES.

Il a été convenu ce qui suit :

I. Le contexte

La ville de Marignane, 8^{ème} ville de la Métropole Aix-Marseille-Provence compte 33 929 habitants. Elle joue un rôle structurant à l'échelle du bassin Ouest de Marseille Provence avec d'importantes densités d'emplois et de populations.

La ville de Marignane a progressivement construit une politique interventionniste en matière d'habitat indigne depuis la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ce programme a été corrélé au lancement d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement Urbain (OPAH RU) 2012-2017 sur le centre-ville puis d'une seconde à volet copropriétés dégradées (2019-2025).

Cette OPAH RU a initié un travail partenarial de lutte contre l'habitat indigne sur le périmètre du centre-ville via la mise en œuvre de Comités Habitat Indigne trimestriels (CHI).

Aujourd'hui, la commune présenterait 1 214 résidences principales présumées indignes (10% du parc). Ces situations d'indignité se retrouvent sur le centre-ville et sur des copropriétés semi-récents (Parc Saint Louis, Parc Saint Georges, Parc Camoin, Florida Parc...).

Pour traiter activement cette problématique, Marignane s'est engagée dans l'animation de l'action de lutte contre l'habitat indigne.

Le traitement de l'habitat indigne et le maintien des marignanais dans des logements décents constitue une priorité communale. De plus, la résorption des situations de mal logement est devenue stratégique pour proposer à la population un habitat de qualité et attractif.

C'est dans ce cadre que la municipalité souhaite s'engager officiellement avec les partenaires dans un nouveau protocole partenarial de lutte contre l'habitat indigne pour une durée de six années.

II. Les partenaires du présent protocole se fixent les objectifs suivants

1. **Assurer une prise en charge** des signalements adressés par le PDLHI par un guichet unique via « Histologe »,
2. **Réaliser une visite technique**,
3. **Etablir un diagnostic ménage** pour évaluer la situation socio-économique ainsi que les besoins en accompagnement,
4. **Saisir les autorités compétentes** en cas d'échec lors de la médiation avec le propriétaire,
5. **Mobiliser les procédures adaptées** pour traiter les logements indignes et non décents qui présentent des risques pour la santé et la sécurité des occupants ou des usagers de la voie publique,
6. **Promouvoir une réhabilitation pérenne** des logements et des immeubles concernés par une remise aux normes de décence,
7. En cas de défaillance du bailleur, **aider à l'hébergement d'urgence ou au relogement en cas de nécessité** des familles en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité. Engager les travaux d'office et recouvrer les créances.

Dans le cadre du présent protocole, la Ville de Marignane s'engage à traiter l'ensemble des signalements et à traiter les situations portant atteinte à la sécurité.

III. Organisation du pôle de lutte contre l'habitat indigne :

Dès la mise en place de la nouvelle OPAH RU (dernier trimestre 2019) et du nouveau Programme d'Intérêt Général (dernier trimestre 2022) dispositifs incitatifs (financés par la Métropole Aix-Marseille-Provence), les opérateurs alerteront la commune et l'ARS sur les situations de non-décence.

Le responsable du service habitat coordonnera les procédures.

Les comités trimestriels de lutte contre l'habitat indigne mettront en exergue chaque Police de l'habitat afin de diligenter les actions coercitives en cas d'échec de la médiation avec les bailleurs. Ces comités associent les partenaires associatifs afin de coordonner les actions de chacun.

- *Actions pérennisées :*



○ *Pilotage et animation du protocole*

1. Le « Comité de Prévention et de Lutte contre l'Habitat Indigne (CPLHI) » est animé par le responsable habitat. Il vise à :

1. Appréhender chaque nouvelle situation,
2. Passer en revue l'état d'avancement de chaque dossier en cours,
3. Faire part des conclusions et des problématiques relevées,
4. Valider collégalement les actions et procédures à mener,
5. Classer les dossiers achevés.

2. Le « Comité Opérationnel Renforcé » se réunira « à la carte » en fonction des situations et du besoin en expertise partenariale (Adil, ARS, PDLHI, Métropole...) afin d'établir un diagnostic renforcé et de définir des scénarios d'intervention.

IV. Les engagements des partenaires associés au protocole

La Ville de Marignane s'engage à :

- ✓ Maintenir un guichet unique du traitement de l'habitat indigne sur toute la commune et intégrer chaque signalement sur la plateforme départementale Histologe,
- ✓ Réaliser les rapports de visites sur la base des fiches « Décence-Salubrité » établies par le Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne,
- ✓ Assurer une mobilisation autour de la lutte contre l'habitat indigne,
- ✓ Inviter les partenaires et animer les comités trimestriels et Comités de Pilotage annuels,
- ✓ Mettre à jour cet outil et le diffuser à chaque comité trimestriel,
- ✓ Engager les procédures découlant des pouvoirs de Police Générale et spéciale du Maire,
- ✓ Réaliser les travaux d'office pour les situations de danger sanitaire ponctuel (L 1311-4 du code de la santé publique)

L'Etat s'engage à :

- ✓ Participer aux Comités trimestriels et aux Comités de Pilotage annuel et rendre compte des actions engagées,
- ✓ 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,
- ✓ Mobiliser des réservations préfectorales en cas de relogements définitifs,
- ✓ Engager les procédures qui relèvent de sa compétence, notamment en matière de lutte contre l'habitat insalubre et contre le saturnisme infantile, lorsque les propriétaires bailleurs sont défaillants,
- ✓ Assurer les travaux d'office et les contrôles après travaux pour l'élimination du plomb dans les logements dans le cadre des procédures mises en œuvre au titre du code de la santé publique,

- ✓ Réaliser les travaux d'office de sortie d'insalubrité,
- ✓ Mobiliser les financements nécessaires pour la conduite d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et les opérations de Traitement de l'Habitat Indigne Remédiable en Opération de Restauration Immobilière (THIRORI) éventuelles, ou des opérations d'acquisition amélioration.

Le Procureur de la République :

- ✓ 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 et de mises en sécurité,
- ✓ Transmettre les mises en demeure relatives aux travaux non réalisées par le bailleur,
- ✓ Saisir le Procureur sur les situations relatives à l'atteinte à la dignité humaine (article 40 du Code Pénal).

L'Agence Régionale de Santé s'engage à :

- ✓ Participer aux Comités trimestriels et à rendre compte des actions engagées,
- ✓ Participer avec l'ADIL13 à l'animation des sessions de formation et d'information en continu de cette action,
- ✓ Visiter conjointement avec les services municipaux les logements présumés insalubres et susceptibles de faire l'objet d'une procédure au titre du code de la Santé Publique,
- ✓ Assurer la saisine du Préfet, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le cadre de la mise en œuvre de sa Police Spéciale,
- ✓ Veiller au respect des arrêtés d'insalubrité afin que ceux-ci soient suivis d'effet,
- ✓ Prendre à sa charge les diagnostics plomb dans le cadre de l'instruction des dossiers d'insalubrité et en cas d'intoxication des enfants (mesures d'urgence) pour donner suite à une déclaration obligatoire de maladie.

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

- ✓ Participer aux Comités trimestriels,
- ✓ Assurer le conseil juridique lors des permanences d'accueil, d'information et d'orientation au sein du Guichet Unique à Marignane, 4 rue de Verdun, à destination des occupants et propriétaires des logements concernés,
- ✓ Accompagner les publics concernés dans les différentes démarches engagées et les informer sur leurs droits et leurs devoirs,
- ✓ Diffuser la ligne du service SVP pour renseigner les agents municipaux,
- ✓ Rédiger des notes juridiques sur des thèmes liés à l'habitat indigne,
- ✓ Communiquer les données collectées dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches du Rhône (territoire Etang de Berre) s'engage à :

- ✓ Participer aux Comités de Prévention et de Lutte contre l'Habitat Indigne (CPLHI). Elle 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 Etang de Berre et par le service des prestations des aides au logement ;

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, le Comité Partenarial 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 du Comité Partenarial pour le Logement Décent (DDTM,ARS, ADIL 13, opérateurs CAF ...)

Les constats de non-décence devront être réalisés selon la grille définie de concordance Règlement Sanitaire Départemental et décret Décence du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et validée par la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône. 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 le 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 ces arrêtés et main levées à la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône pour mise en œuvre de la réglementation en lien permanent avec les agents de la commune dans un souci d'efficience.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à :

- ✓ Participer au comité trimestriel et au comité de pilotage annuel,
- ✓ Poursuivre l'accompagnement de la ville à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain mise en place dans le cadre du PNRQAD, et définir les outils complémentaires nécessaires.
- ✓ Mettre en place en tant que de besoin, une convention bi-partite d'un secteur renforcé sur la commune dans le cadre du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés 2023-2028.
- ✓ Participer à la coordination entre les polices de l'habitat, le travail des équipes de suivi-animation des opérations d'amélioration de l'habitat, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, et l'action des signataires du présent protocole.
- ✓ Accompagner la commune pour la mise en place d'un permis de louer sur les secteurs à enjeux.

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône Via La Maison Départementale de la Solidarité (MDS)

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône s'engage via La Maison Départementale de la Solidarité (MDS) à :

- ✓ Participer aux Comités trimestriels et à travailler en partenariat sur les actions engagées,
- ✓ Partager les données relatives aux ménages accompagnés dans le respect des règles de confidentialité,
- ✓ Travailler en partenariat de projet avec les membres du CPLHI.

Durée de la convention

Cette convention est conclue pour une période de six années calendaires, à compter de sa signature.

Fait à Marignane, le

Pour L'Etat, le Sous-Préfet,

Le Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence, Monsieur le Procureur de la République,

La Métropole Aix-Marseille-Provence,

Le Maire de Marignane,

La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône,

Le Conseil départemental des Bouches du Rhône,

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône,

La Délégation Départementale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé (ARS),