

CONVENTION
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
PREVENTION SANTE – LOGEMENT

Vu le Code de la Santé Publique,
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 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 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

Entre :

Le Préfet, représenté par le Préfet délégué à l'égalité des chances, coordinateur de la lutte contre l'habitat indigne,

La Délégation départementale des Bouches du Rhône de l'Agence Régionale de Santé représentée par sa Directrice Départementale,

La Commune de Port-de-Bouc, représentée par son Maire,

13 HABITAT, représenté par sa présidente,

La Société LOGIREM, représentée par sa directrice territoriale,

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement, représentée par sa Présidente, et ci-après dénommée l'ADIL,

La Caisse d'Allocations Familiales, représentée par son Directeur Général,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par le vice-président délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit,

Préambule :

Pour les partenaires signataires de la présente, la lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité, conformément d'une part aux orientations définies dans le Plan de cohésion Sociale et de la Lutte contre les Exclusions, et d'autre part aux orientations définies en matière de Santé Publique.

A Port de Bouc, la lutte pour l'amélioration des conditions d'habitat est un objectif prioritaire depuis des décennies.

Dans un contexte économique et social local particulièrement difficile avec un parc de logement constitué en grande partie par un parc de logement social ancien présentant des insuffisances d'équipements ainsi qu'un retard dans l'entretien et un parc locatif privé des quartiers historiques de la Ville souvent dégradé et vétuste, avec des propriétaires connaissant souvent de grandes difficultés financières pour entretenir et remettre aux normes leurs logements, la ville de Port de Bouc, et ses partenaires, n'ont eu de cesse d'améliorer les conditions d'habitat de ses habitants :

- Résorption d'ilots d'habitat insalubre (bidonvilles) Quartier Tassy et quai de la liberté ;
- Réhabilitation des Aigues Douces début des années 90 ;
- Plan de sauvegarde de la cité des Amarantes début années 2000...

Ainsi La première convention d'Eradication de l'Habitat Indigne a été signée en date du 5 octobre 2007. Depuis, cette convention est renouvelée tous les 3 ans, en intégrant de nouveaux partenaires.

A travers le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), ses projets connexes et ses projets de constructions, la Ville de Port de Bouc ambitionne une transformation importante de son habitat.

La commune de Port de Bouc et la Métropole Aix Marseille Provence en collaboration avec l'ensemble de leurs partenaires ont déployé une série d'actions en faveur de la transformation des quartiers de Port de Bouc par l'amélioration de l'habitat privé. Ainsi, une OPAH a été mise en œuvre du 27 Juillet 2018 au 26 Juillet 2023. L'évaluation de ce dispositif témoigne de son succès et fait ressortir la nécessité de poursuivre le dispositif.

Une OPAH Renouvellement Urbain couplé à un dispositif d'animation renforcé à destination des copropriétés (POPAC) sera mise en place au premier trimestre 2024.

Enfin, dans la continuité du dispositif d'Eradication de l'Habitat Indigne, la Métropole et la Ville de Port de Bouc accentue, grâce au dispositif du Permis de Louer, leur action.

Ainsi, la mise en place du dispositif depuis le 15 novembre 2021 permet d'aller plus loin dans le traitement de cette problématique.

Article 1 : Les Objectifs :

Les partenaires s'engagent à poursuivre les objectifs suivants :

- ✓ Poursuivre la prise en charge systématique de tous les signalements de mal logement,
- ✓ Résorber les logements et immeubles indignes et non décents pour supprimer les risques pour la santé et la sécurité des occupants, éviter l'occupation des logements frappés d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive et favoriser la mixité sociale,
- ✓ Traiter les immeubles et îlots insalubres irrémédiables,
- ✓ Faire réaliser par les propriétaires ou ayants droit concernés les travaux de sortie d'insalubrité, d'exposition au plomb et de péril des logements ou immeubles, et à défaut, réaliser d'office ces travaux dans les meilleurs délais, conformément aux procédures législatives réglementaires,
- ✓ 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,
- ✓ Saisir les autorités compétentes en cas d'échec lors de la médiation avec le propriétaire,
- ✓ Mobiliser et associer les agences immobilières de la commune afin de développer un travail de partenariat dans le cadre du dispositif « lutte contre l'habitat indigne »,

La convention permet de traiter avec l'ensemble des partenaires les signalements et d'élaborer un plan d'actions notamment pour les situations les plus complexes.

Article 2 – 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 les dimensions liées au traitement du logement et privilégie la situation socio-économique des occupants, afin d'agir sur ces deux aspects et de répartir les actions de la manière suivante :

- Prendre en compte les signalements d'habitat dégradé, échanger et centraliser les informations sur la plateforme Histologe,
- Prévoir, si nécessaire, l'accompagnement des familles et établir un diagnostic social,
- Informer les occupants, les propriétaires et les professionnels de l'immobilier sur leurs droits et devoirs,
- Accompagner les familles dans leurs démarches de relogement,
- Réaliser des diagnostics techniques,
- Accompagner les propriétaires, aide à l'ingénierie, études de faisabilité, montage des dossiers de demandes de subvention en lien avec l'OPAH de Port de Bouc.
- Poursuivre le travail en partenariat avec les services de la Métropole dans le cadre du permis de louer.
- Engager les procédures codifiées relevant des polices du Maire et en cas d'échec, de traitement amiable des situations,
- Solliciter les services de l'ARS lorsqu'il s'agit d'engager la police spéciale du préfet en matière de traitement de l'insalubrité,

- Saisir le 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,
- Mettre en place un système de veille et de suivi,
- Depuis la signature de la 1^{ère} convention EHI, les propositions de formations par un réseau d'acteurs qualifiés se sont multipliées (ADIL, CNFPT, ...). Ainsi pour notre dispositif local EHI il s'agira de promouvoir des actions d'information en direction du public et des acteurs locaux.

Article 3 – Les engagements des partenaires

La Commune de Port-de-Bouc s'engage à :

* Poursuivre la prise en compte de toutes les demandes relatives au logement : La mise en place du guichet unique au sein du Pôle Habitat permet de centraliser les signalements de mal logement et permet à chacun d'être reçu sans condition.

Depuis de nombreuses années, la ville de Port de Bouc et les partenaires qu'elle y a associés proposent aux habitants différents espaces d'accueil sur les problématiques en lien avec l'habitat.

Regroupés dans un même lieu, les services ont vocation à accueillir, informer et accompagner le public de Port de Bouc dans les domaines relatifs au logement, et à l'amélioration de l'habitat.

* Poursuivre le travail engagé par la responsable de l'Eradication de l'Habitat Indigne :

La cadre sociale responsable EHI rend compte de son action au directeur du service logement. Elle est chargée de réaliser une première visite à domicile des logements ayant fait l'objet d'un signalement, d'établir une qualification des problèmes rencontrés, de réaliser des rapports de visite, de faire le lien avec les bailleurs sociaux ou les propriétaires privés, et d'assurer le suivi des travaux jusqu'au classement des signalements.

Elle suit les ménages relogés temporairement jusqu'à leur retour après travaux.

Elle anime et informe le Comité Technique des actions engagées.

Elle travaille en lien avec les différents services (OPAH, ADIL, Métropole Aix Marseille, CCAS, MDS, CAF...) afin d'orienter et d'accompagner aux mieux les usagers.

* Mettre en place des actions d'information ciblées en faveur de la population, afin de réduire l'exposition aux dangers pour la santé, liés à des facteurs environnementaux et veiller à l'appropriation active de ces notions par les publics ciblés. Ces informations seront communiquées par la presse et la revue locales,

* Informer les propriétaires privés lors des assemblées générales des syndics,

* Réaliser des travaux d'office avec subvention de l'ANAH dans le cadre des procédures engagées, en cas de défaillance des propriétaires concernés en lien avec l'OPAH de Port de Bouc,

* Engager les procédures découlant des pouvoirs de police générale et spéciale du Maire, ainsi que les procédures spécifiques de biens vacants et sans maître, et d'immeubles en état manifeste d'abandon en lien avec l'OPAH de Port de Bouc.

L'Etat s'engage à :

- * Mobiliser des réservations préfectorales,
- * Financer les PLA-I pour le relogement, sous réserve des délégations de crédits,
- * Participer aux réunions des Comités Techniques et de Pilotage et rendre compte à ce dernier des actions engagées,
- * 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 se montrent réfractaires aux incitations qui leur sont proposées,
- * Se substituer aux propriétaires défaillants, en matière de relogement définitif des occupants d'immeubles insalubres ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral,
- * Réaliser des travaux d'office pour la sortie d'insalubrité, à titre tout à fait exceptionnel, en cas d'impossibilité pour la mairie de Port de Bouc, en cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants,
- * 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,
- * Mobiliser, sous réserve de l'avis de la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne, les financements nécessaires pour la conduite d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) éventuelles, ou des opérations d'acquisition amélioration.

L'ARS s'engage à :

- Participer aux réunions des Comités Techniques et de Pilotage et rendre compte à ce dernier des actions engagées,
- Participer à l'animation des sessions de formation et d'information à mettre en place pour les techniciens, les travailleurs sociaux, les professionnels de santé et la population. Certaines de ces formations seront co-animées avec l'ADIL 13 et la CAF,
- Participer conjointement avec les services municipaux aux visites d'immeubles afin d'apporter un appui technique en tant que de besoin,
- 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,
- 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) suite à une déclaration obligatoire de maladie,
- 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,

L'ADIL s'engage à :

- * Assurer l'information et l'orientation des occupants et des propriétaires des logements concernés lors de la permanence bimensuelle à la Maison des Services au Public (2^{ème} et 4^{ème} jeudi matin).
- * Accompagner les publics concernés dans les différentes démarches engagées,
- * Effectuer un diagnostic juridique des situations des occupants et propriétaires des logements concernés,

* Participer aux réunions du Comité de Pilotage et du Comité Technique,

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

* Participer aux réunions du Comité de Pilotage et du comité Technique,

* Piloter les dispositifs opérationnels en coordination avec la commune et informer la responsable du service EHI de tout refus d'autorisation préalable de mise en location dans le cadre du permis de louer,

* Apporter sa contribution au traitement des dossiers, notamment par la recherche de solution d'aides au financement des travaux (notamment dans le cadre de dispositifs opérationnels)

* Faire un retour sur les dossiers, ayant bénéficié d'une aide financière à la réhabilitation, adressés par le COTECH au titre de la présente convention

13 HABITAT s'engage à :

* Participer aux réunions du Comité de Pilotage et du Comité Technique,

* Participer aux sessions de formation et de sensibilisation,

* Prendre en compte les situations identifiées sur son parc locatif de manière spécifique dans l'objectif de rétablir dans les meilleurs délais soit une occupation normale des logements concernés, soit un relogement des locataires concernés.

* Informer la responsable du service EHI des actions engagées.

La société LOGIREM s'engage à :

* Participer aux réunions du Comité de Pilotage et du Comité Technique,

* Participer aux sessions de formation et de sensibilisation,

* Prendre en compte les situations identifiées sur son parc locatif de manière spécifique dans l'objectif de rétablir dans les meilleurs délais soit une occupation normale des logements concernés, soit un relogement des locataires concernés.

* Informer la responsable du service EHI des actions engagées.

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

* Mettre en œuvre la conservation des aides au logement en cas de logement non-décent, sur la base des constats non-décence qui lui sont communiqués. La conservation pourra être effectuée seulement si les constats sont réalisés selon la grille de concordance RSD/ND définie dans le respect du contradictoire, et sous réserve que la commune soit habilitée par la Caf.

* Mettre en œuvre la suspension de l'allocation logement en cas d'insalubrité ou de mise en sécurité, sur la base des arrêtés (et des mains levées) qui lui sont notifiés.

* Participer aux comités de pilotage annuels LHI.

L'Etat, la Commune de PORT-DE-BOUC et la CAF s'engagent (dans le cadre du PDALHPD) à solliciter :

❖ **Le Département des Bouches du Rhône** afin de :

* Mobiliser le FSL en lien avec les autres financeurs pour les personnes qui répondent aux critères et dans le cadre de relogement définitif,

* Mobiliser ses services dans le cadre de l'accompagnement social et du relogement,

* Mobiliser les services de la Protection Maternelle et Infantile (PMI) dans le cadre de la lutte contre le saturnisme,

❖ **L'Agence Nationale de l'Habitat, dans la limite des crédits délégués**, afin que celle-ci apporte son concours pour :

* Financer les sorties d'insalubrité et les travaux de réhabilitation selon les règles d'intervention en vigueur en complémentarité de ce qui sera mis en place dans le cadre de l'OPAH.

Article 4 – Pilotage et conduite de l'opération

4-1 – le Comité de Pilotage

Il est co-présidé par Monsieur le Préfet délégué à l'Egalité des Chances ou son représentant et Monsieur le Maire de Port-de-Bouc, et composé de :

* M. le Procureur de la République ou son représentant près le Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence

* M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ou son représentant,

* Madame la Directrice de la Délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé des Bouches-du-Rhône ou son représentant,

* Madame la Présidente de 13 HABITAT ou son représentant,

* Monsieur le Président de la Société LOGIREM ou son représentant,

* Madame la Présidente de l'ADIL 13 ou son représentant,

* Monsieur le Directeur Général de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant.

* Monsieur le vice-président délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il se réunit une fois par an. Il définit les objectifs opérationnels relatifs à la lutte contre l'habitat indigne. Il établit le bilan de l'année écoulée, définit et assure le suivi du programme d'actions pluriannuel.

4-2 – le Comité Technique

La mise en œuvre opérationnelle des orientations définies par le Comité de Pilotage est assurée par un **comité technique** créé à cet effet.

Ce Comité Technique est constitué par les services représentant les partenaires signataires et par tout autre organisme concerné, et composé comme suit :

- Services de la Ville :

- ✓ Service Logement/Habitat (Assure l'animation du Comité Technique)
- ✓ Service Technique
- ✓ CCAS,
- ✓ Service Urbanisme
- ✓ GUSP

-Sous-Préfecture d'Istres

-13 HABITAT,

-LOGIREM

-DDTM,

-ARS (Santé-environnement et Pôle social),

-ADIL 13,

- METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

Il se réunit en moyenne une fois par trimestre.

Il met en œuvre les orientations définies par le Comité de Pilotage et le programme d'actions. Il assure la coordination des services, décide des procédures à appliquer au cas par cas (sorties opérationnelles pour les immeubles et logements), suit le tableau de bord et l'avancement des dossiers particuliers et réalise un bilan annuel pour le compte du comité de pilotage. Selon les situations, l'équipe de l'OPAH de Port de Bouc pourra être invitée à y participer.

Article 5 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires à compter de la signature des présentes. Elle pourra être modifiée ou complétée par voie d'avenant.

Fait à Port de Bouc, le 14 décembre 2023

Pour l'Etat,

Monsieur Régis PASSERIEUX,

Sous-Préfet d'ISTRES

Pour la Commune,

Monsieur Laurent BELSOLA

Maire de Port-de-Bouc

Pour l'ARS,

Madame la Déléguée départementale
des Bouches du Rhône,

Pour 13 HABITAT,

Madame la Présidente,

Pour la Société LOGIREM

Représentée par Mme BEYLY Florence

Directrice Territoriale

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Monsieur le vice-président délégué au
Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre
l'habitat indigne

Pour l'ADIL,

Madame la Présidente,

Pour la CAF,

Monsieur le Directeur Général