



Université Toulouse II – Jean Jaurès
UFR SES – Sciences Espaces Sociétés
Département de Géographie Aménagement et
Environnement



La lutte contre l'habitat indigne à travers des opérations d'habitat

Lorène SIBRA
Master 2 « Aménagement et Projets de Territoires »
Juillet 2014

Directrice de mémoire : Mme Florence LAUMIERE – Maître de conférences
Maître de stage : Mme Marie SPIESSER – Chef de projet et responsable de
développement – URBANiS – Agence régionale de Toulouse

SOMMAIRE

Remerciements	3
Introduction	4
Partie 1 - Lutter contre l'habitat indigne	7
I. L'habitat indigne au cœur des préoccupations nationales.....	8
1) Généralités sur la lutte contre l'habitat indigne	8
a. Histoire de la lutte contre l'habitat indigne.....	8
b. Organisation territoriale et acteurs	11
c. Quantification de l'habitat indigne.....	14
2) L'évolution des politiques publiques	18
a. L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat.....	18
b. La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.....	20
3) Les outils mis en œuvre pour combattre l'habitat indigne	27
a. Les procédures mises en œuvre et les conséquences de celles-ci.....	27
b. Etudes de cas.....	32
Partie 2 - Des opérations programmées pour lutter contre l'habitat indigne : exemples	39
II. Le suivi-animation de deux opérations d'habitat : OPAH-RU de Castelnaudary et PIG de Toulouse métropole	40
1) Présentation de la structure, mes missions au sein de l'équipe d'URBANIS	40
a. Contextualisation de la naissance de l'agence.....	40
b. L'agence régionale de Toulouse.....	42
2) L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain de Castelnaudary	45
a. Le volet incitatif à travers des aides financières	48

b.	Le volet coercitif à travers deux types de mesures	61
c.	Enjeux et limites.....	65
3)	La lutte contre l’habitat indigne à travers le programme d’intérêt général de Toulouse Métropole à destination des propriétaires bailleurs.....	69
a.	La lutte contre l’habitat indigne.....	71
b.	Le volet précarité énergétique	73
c.	Enjeux et limites.....	81
	Conclusion.....	83
	Bibliographie	87
	Table des illustrations	91
	Liste des abréviations	93
	Annexes	95

REMERCIEMENTS

Je tenais tout d'abord à remercier l'équipe pédagogique de la formation de Master 2 « Aménagement et Projets de Territoires » de l'Université Toulouse le Mirail, pour nous avoir accompagnés et prodigués tout au long de ce cursus universitaire, les connaissances théoriques.

Je remercie également Madame Laumière, pour les nombreux conseils apportés lors de nos suivis et pour son aide à la réalisation de ce mémoire.

Je tiens à remercier particulièrement les personnes suivantes, pour leur accueil, leur sympathie et leurs expériences enrichissantes qu'elles ont pu me faire partager durant ces quatre mois de stage au sein d'URBANiS :

Tout d'abord le directeur régional, Nicolas RONDE-OUSTAU, pour m'avoir permis d'effectuer ce stage au sein du bureau d'études.

Marie SPIESSER, chef de projet et responsable du développement, pour ses conseils et la confiance qu'elle m'a accordée durant la durée du stage.

L'équipe du suivi-animation de l'OPAH-Ru de Castelnaudary : Raphaëlle FELTRIN, chargée de mission, pour son aide, son soutien, pour le temps qu'elle m'a consacré tout au long du stage et pour m'avoir intégrée au sein de la société ; Amine DRIS, chargé de mission et architecte, pour ses précieux conseils et Nadine PINCE, architecte pour son écoute.

L'équipe du suivi-animation du PIG de Toulouse Métropole : Véronique CARRE-MICHEL, chef de projet ; Cécile DE MIL, chargée de mission ; Flavia MECELIS chargée de mission et architecte ; pour l'accueil, la disponibilité qu'elles ont eu à mon égard durant cette période.

Enfin, je remercie également toutes les autres personnes de l'Agence : Gaëlle Raspaud, Marjorie Gineste, Oriane Bonno, Aurélie Scie, Eeva Katz, Florian Cep, Julien Couderc, Simon Lullie-Tuquet.

Toutes ces personnes ont contribué à rendre ce stage enrichissant et motivant et je tiens à leur témoigner ma plus grande reconnaissance.

INTRODUCTION

Selon le dernier rapport de l'Abbé Pierre¹, plus de 3.5 millions de personnes connaissent une situation de mal-logement, et 5 millions environ se trouvent dans une situation de fragilité et sont confrontées aux difficultés de logements. La politique du logement et de l'habitat devrait donc être une priorité de l'action publique et ce à travers différentes approches comme celles de l'élargissement de l'offre, de la recherche d'une meilleure adéquation entre offre et demande, de la spatialisation de la production, et pour ce qui nous intéresse ici de la lutte contre l'habitat indigne.

La notion d'habitat, au sens usuel du terme et issu de l'académie française, est le « milieu géographique qui réunit les conditions nécessaires à l'existence animale, végétale et humaine». *« Le mot a été adopté par les géographes en 1928 (Congrès du Caire) pour désigner le mode de groupement des établissements humains tout en distinguant deux catégories : l'habitat rural et l'habitat urbain. L'habitat peut également être considéré comme le résultat d'un ou de plusieurs processus d'occupation du sol qu'exprime le mot de peuplement »*².

Dans ce mémoire, nous tacherons de mieux appréhender la notion d'habitat indigne.

La notion d'habitat indigne, selon l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL), recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la décence humaine. Cette notion englobe les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est présent, les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, les habitats précaires et dont leur destruction ou leur réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

La lutte contre l'habitat indigne est devenue ces dernières années une priorité de l'action des pouvoirs publics. Diverses lois ont réaffirmé cette priorité, notamment la loi Bouttin du 25 Mars 2009 ou loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion). Cette loi intervient dans le prolongement de diverses réformes qui visent à produire des logements mais également à lutter contre l'exclusion : loi de programmation pour la cohésion sociale, loi urbanisme et habitat, ordonnances sur l'habitat insalubre ou dangereux. Tous ces textes ont

¹ 19^{ème} rapport annuel sur l'état du mal-logement. Fondation Abbé Pierre – 2013.

² Pierre George et Fernand Verger, Dictionnaire de la géographie, PUF, 2009.

modifié les règles relatives à l'urbanisme mais également à l'habitat indigne et au droit au logement.

L'article 84 de cette loi est d'ailleurs venu éclaircir les contours de cette notion. En effet, depuis 2009 il faut comprendre par logement indigne, toutes les situations dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.

Sont donc visés par cette nouvelle mesure :

- les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (caves, combles ...)
- les logements dont l'état, ou celui du bâtiment, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

L'habitat indigne n'est pas un phénomène nouveau, mais les dysfonctionnements du marché du logement sont tels qu'ils ramènent ce sujet sur le devant de la scène. De plus en plus de ménages sont exclus du marché ordinaire du logement et se voient obligés d'accepter des conditions de vie dépourvues de toute norme ou de décence.

La lutte contre l'habitat indigne reste donc un enjeu majeur pour les régions de France. Dans le cas de ce mémoire il s'agit d'évoquer les priorités des régions de Midi-Pyrénées et de Languedoc-Roussillon : le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, une amélioration qualitative de la production de logements à loyers maîtrisés et enfin un accompagnement solidaire des propriétaires occupants. En effet, aucun élu, aucun professionnel ne peut réussir seul à lutter contre ce problème. Les pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets, vis-à-vis des propriétaires doivent être relayés par un accompagnement social des occupants.

De plus, depuis 2010, les régions peuvent compter sur l'appui de l'Agence nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah). Depuis cette date, l'Anah est compétente pour accompagner les collectivités territoriales sur les opérations de recyclage foncier qui permettent de lutte contre l'habitat indigne. Le mode d'intervention varie : elle peut permettre de réaliser des réhabilitations lourdes dans le cas d'habitat insalubre remédiable ou des restaurations immobilières (THIRORI), soit des opérations de démolition (RHI). Un pôle Lutte contre l'habitat indigne et requalification des quartiers anciens a également été créé au sein de l'Agence pour apporter une expertise et un appui sur des projets complexes à forts enjeux.

La ville de Castelnaudary ainsi que Toulouse Métropole ont donc missionné le bureau d'études techniques URBANIS pour assurer le suivi-animation de deux opérations d'habitat : une opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) et un programme d'intérêt général (PIG) de Lutte contre l'habitat indigne à destination des propriétaires bailleurs.

C'est dans ce cadre que j'ai été recrutée afin de réaliser mon stage de fin d'études et plus particulièrement de travailler sur les questions relatives au logement.

Durant 4 mois, j'ai assuré un appui-technique aux chargées de missions au sein de l'agence régionale de Toulouse.

Mon temps de travail s'est divisé en deux parties :

- le suivi-animation de l'OPAH-RU de Castelnaudary
- le suivi-animation du PIG le Lutte contre l'habitat indigne de Toulouse Métropole.

Cependant, suite au contexte politique et aux élections municipales, j'ai davantage travaillé sur le PIG de Toulouse Métropole, puisque l'OPAH-Ru de Castelnaudary a été bloquée pour une période de 2 mois et demi.

Il m'est donc apparu nécessaire de comprendre comment des opérations d'amélioration de l'habitat permettent de lutter contre l'habitat indigne ?

La première partie de ce mémoire s'attachera à évoquer la situation de lutte contre l'habitat indigne, à travers notamment un historique de celle-ci et par le biais de l'évolution des politiques publiques, mais également au regard d'études de chercheurs et professionnels.

La deuxième et dernière partie permettront de présenter les missions de stage et de mettre en exergue le fait que les opérations d'amélioration de l'habitat sont un outil de lutte contre cet habitat indigne.

PARTIE 1

Lutter contre l'habitat indigne

Cette première partie s'attachera à mettre en avant un problème prépondérant dans nos sociétés : l'habitat indigne.

A travers des considérations générales et un historique de la lutte contre celui-ci, mais également par l'analyse de diverses lois luttant contre ce phénomène, nous montrerons que la lutte contre l'habitat indigne est aujourd'hui culminante dans nos sociétés. Par les moyens offerts par le cadre législatif d'une part et les initiatives prises par les collectivités d'autre part, nous verrons quelles sont les possibilités en matière de remise sur le marché de logements décents.

I. L'habitat indigne au cœur des préoccupations nationales

1) Généralités sur la lutte contre l'habitat indigne

a. Histoire de la lutte contre l'habitat indigne³

Préoccupation ancienne en France, la lutte contre l'habitat indigne a longtemps alimenté le grand débat sur les conditions de vie des classes laborieuses tout au long du XIX^{ème} siècle. Cette préoccupation a néanmoins été partagée par les autres pays Européen qui connaissent eux-aussi les mêmes effets liés à la révolution industrielle.

Cette lutte constitue le fondement des politiques privées, puis publiques avec un objectif social. Elle a également permis de lancer les premières opérations publiques d'aménagement (nouvelles voiries, puis équipements collectifs). L'hygiénisme ⁴est né au tout début du XIX^{ème} siècle sous l'influence des médecins et des diverses personnalités philanthropes. Choqués par les conditions déplorables des logements des classes populaires, le but est de réduire la misère et d'éduquer le peuple grâce à l'aménagement d'un cadre d'existence hygiénique et rationnel. Il s'agit donc de contrôler le milieu de vie et d'enrayer, entre autres, les épidémies. Le mouvement hygiéniste prend alors peu à peu sa place dans la sphère politique. De nombreux aménagements sont effectués pour améliorer les conditions d'hygiène (la circulation des eaux

³ « La lutte contre l'habitat insalubre » - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) - Juin 2003

est favorisée pour éviter les eaux stagnantes ...), c'est notamment le cas des travaux d'Hausmann. Avec ses rues étroites, encombrées et parfois insalubres, le Paris du milieu du XIXème siècle n'est pas facile à vivre. L'empereur Napoléon III s'en inquiète et confie à Eugène Haussmann la transformation de Paris selon les normes les plus avancées de l'urbanisme. Le chantier se prolongera jusqu'au début des années 1870. Haussmann multiplie les percées dans le bâti parisien pour tracer de longues et larges artères, ainsi que des grandes places. L'acheminement et l'évacuation des eaux sont perfectionnés et des espaces verts sont créés.⁵

Une des toutes premières lois relative à la lutte contre l'habitat insalubre, date du 13 Avril 1850. Elle est issue de la révolution de 1848 (qui substitua la IIème République à la monarchie de Juillet et prit fin le 26 Juin 1848) et fait suite aux grandes épidémies de choléra des années 1832 et 1835. Ce texte fondateur marque une volonté publique de limiter les abus les plus évidents du droit de propriété en considérant que l'insalubrité est au droit de propriété ce que l'usure est à ce même droit. Or, ce texte ne sera repris et complété qu'à la fin du siècle car il n'avait pas un caractère suffisamment coercitif. En effet, la persistance massive d'un habitat populaire totalement insalubre, sur occupé et avec des pièces noires, mettait cet échec en évidence.

En 1902, la loi relative à la protection de la santé publique du 19 Février 1902 institue :

- la police municipale de salubrité du maire – obligation d'édicter un règlement sanitaire municipal ;
- une autorisation de construire délivrée par le maire fondée sur le règlement sanitaire municipal ;
- une procédure d'insalubrité des immeubles de compétence municipale ;
- la création des Bureaux Sanitaires et d'Hygiène (BSH) dans les communes de plus de 20 000 habitants ainsi qu'un service d'hygiène publique dans chaque département.

La loi permet également la réorganisation des conseils départementaux d'hygiène et les commissions sanitaires d'arrondissement.

Les dispositions de cette loi sont appliquées à la ville de Paris et au département de la Seine grâce à la loi du 9 Avril 1903. Mais cette loi n'aura pas les effets escomptés, comme en

⁵ S. MOUILLARD, D. ALBERTIN, « *Le Grand Paris, du baron Haussmann au supermétro francilien* », Libération, Mars 2013

témoignent les congrès internationaux d'hygiène publique, les mouvements de pensée et les initiatives de ce qui deviendra le logement social.

En 1935, par décret-loi, la lutte contre l'habitat indigne est affectée à l'Etat et devient alors une police spéciale du préfet.

Le dispositif d'ensemble est institué par ces grandes lois : le code de la santé publique est toiletté en 1957 et la loi « Debré » de 1964 traite plus particulièrement des bidonvilles.

Le décret du 5 Octobre 1953 renforce les règlements sanitaires en instituant le règlement sanitaire départemental. Celui-ci devient obligatoire et le décret assure son application au sein de chaque département.

Suite à ces diverses évolutions, cette lutte est essentiellement organisée par le Code de la santé publique qui est appliqué par les maires, par les procédures de déclaration d'insalubrité complétées sur le plan opérationnel, par des dispositions particulières en matière d'expropriation, issues alors de la loi Vivien du 10 juillet 1970. Les textes de celles-ci ont permis de résorber les derniers bidonvilles métropolitains et ont été le fondement de la démolition des quartiers insalubres.

Mais cette loi a été largement contestée, tout comme les opérations de « rénovation urbaine ». En effet, outre une déstructuration de logements ces opérations ont entraîné l'éviction des populations pauvres et leur relogement fréquent dans les zones périphériques.

En 1976 est institué le « Fond d'aménagement urbain » (FAU), avec une logique de redécouverte et de revalorisation des quartiers anciens. Avec de fortes incitations de réhabilitation, le FAU intègre la résorption de l'habitat indigne dans ses dispositifs, et en fait un des moyens d'une politique d'ensemble du traitement des quartiers existants. L'accent est alors mis, pour des raisons architecturales mais également urbanistiques, sur les travaux qui portent sur les bâtiments insalubres.

En 1979, un dispositif financier est mis en place pour faciliter les travaux de sortie d'insalubrité effectués par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Malheureusement, ces dispositifs à la fois d'ordres financiers et juridiques n'auront perduré que jusqu'en 2000. Date à laquelle ont été analysés leur inefficacité et leur désuétude. Quelques

opérations comme de résorption de l'habitat indigne sont encore menées (expropriation, suivi de démolition et reconstruction) dans certains départements.

Malgré l'immense mouvement de réhabilitation de l'habitat existant, initié dans les années 1977 -80, se traduisant par la mise aux normes de confort de la majeure partie du parc de logements, 1 millions de logements restent en 1999 « inconfortables ⁶», au sens strict de l'INSEE, contre 23,8 millions de résidences principales. Des sinistres, survenus à Paris et dans la proche couronne, dont furent victimes principalement des familles d'origine immigrée, ont permis, derrière les statistiques, de mieux appréhender la persistance d'un habitat indigne, refuge de ménages précaires et exclus des logements sociaux et opportunité aussi pour les marchands de sommeil. De plus, cet habitat indigne concerne également de nombreux propriétaires occupants très démunis.

L'analyse des mécanismes à l'œuvre, montrant les diverses raisons de la persistance d'un marché actif et lucratif de « mauvais logements », a poussé le législateur à refondre entièrement les dispositifs juridiques de lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

b. Organisation territoriale et acteurs

La politique de lutte contre l'habitat indigne est multi partenariale et nécessite tant la désignation de correspondants identifiés qu'une structuration de la coopération entre les différents services au niveau départemental mais également au niveau régional.

L'animation et la structuration de cette lutte à l'échelle départementale se fait par les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

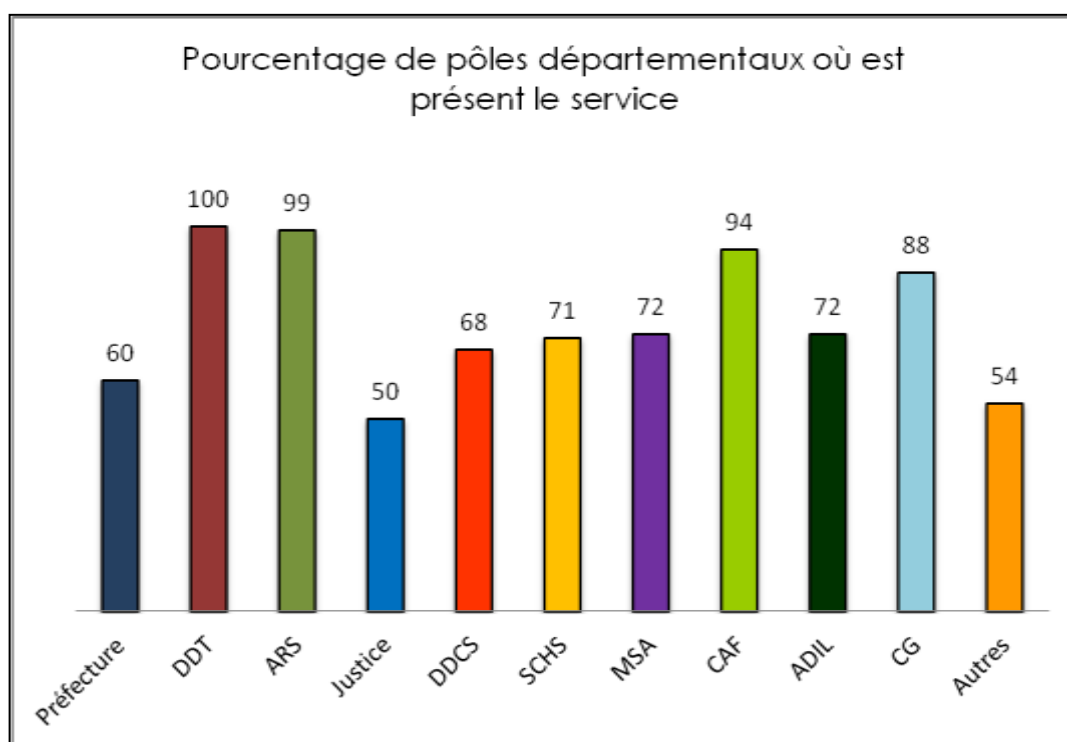
Ces pôles ont pour vocation de mettre en synergie différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. Cela suppose un travail commun sur différentes thématiques comme le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés ou encore le lien avec les magistrats référents LHI auprès des parquets. Les pôles départementaux doivent permettre une dynamisation de cette action.

⁶ Selon l'INSEE, un logement est considéré comme inconfortable quand il est soit de qualité médiocre, soit surpeuplé, soit les deux.

Les pôles sont pilotés par les services préfectoraux. Il est notamment très utile d'y associer le Conseil Général dans la mesure où préfet et Conseil Général co-pilotent ces pôles.

Il s'avère très opportun que les pôles fassent l'objet d'un protocole écrit de partenariat entre ses différents membres. Celui-ci est à édicter en « mode projet », ce qui signifie qu'il faut préciser l'ampleur et la nature de la problématique de lutte contre l'habitat indigne dans le département, les moyens mis en œuvre mais aussi les objectifs.

Les PDLHI associent tous les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental. Ils associent notamment les Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDTM), les Agences régionales de la santé (ARS), les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), les services du Conseil Général (dans 88% des départements), la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) (dans 94% des départements), la Mutualité Sociale Agricole (MSA), les Agences Départementales d'Information pour le Logement (ADIL) et toutes les personnes publiques (travailleurs sociaux, police, gendarmerie).



Graphique 1 : Pourcentage de pôles départementaux où est présent le service

Source : Enquête de Lutte contre l'habitat indigne – Juillet 2011 – DIHAL
Réalisation : Lorène SIBRA

Les missions prioritaires des PDLHI sont diverses et variées :

- traiter les plaintes ainsi que les signalements ;
- développer les actions de repérage de terrains et assurer la promotion des outils de lutte auprès des collectivités locales ;
- développer des actions de communication et de formation autour des outils nécessaires dans la lutte contre l'habitat indigne ;
- assister les communes les plus modestes dans la mise en œuvre des outils opérationnels ;
- assurer le suivi et le traitement des arrêtés de polices générales ;
- assurer la communication pour le grand public sur les différentes actions menées (articles dans la presse sur des condamnations de marchands de sommeil par exemple) ;
- accompagner suffisamment les ménages en détresse et victimes d'habitat indigne ;
- assurer un lien avec le magistrat référent afin qu'il puisse convaincre un propriétaire récalcitrant par exemple.

En 2010, 68 pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont été répertoriés. (cf. annexe n°1). La réorganisation des services de l'Etat au niveau départemental et régional en 2009 et 2010 a modifié le paysage administratif des services qui étaient responsables de la lutte contre l'habitat indigne. Ces pôles sont structurés autour d'un binôme constitué désormais par la Direction Départementale des Territoires et l'Agence Régionale de Santé.

A l'échelon communal, les maires ont un pouvoir de police générale assez large : ils exercent l'autorité de police de droit commun au niveau local. La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public, les maires peuvent ainsi intervenir. Cela leur permet de prendre les mesures nécessaires face à un danger imminent.

La qualité et l'efficacité de l'action mise en œuvre pour le traitement de l'habitat indigne dépendent à la fois des outils, des moyens et des méthodes utilisés pour organiser l'action. Suite à la réorganisation des services, que ce soit au niveau régional ou départemental, l'information technique et l'échange des expériences sont fondamentaux dans l'élaboration des dispositifs. Un nombre souligne l'importance de ces réseaux : en 2010, 87 départements sont impliqués dans des réseaux d'échange locaux, régionaux ou nationaux.

c. Quantification de l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne nécessite d'être portée par les services et les organisations en charge de cette politique, malheureusement, en l'absence de plaintes des occupants et de signalements, les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ne peuvent pas agir. Ainsi le traitement de l'habitat indigne, nécessite la mise en œuvre d'un repérage. Celui-ci est imposé par des documents d'orientation et se traduit notamment par la mise en place d'observatoires ou des études de repérage.

❑ Les documents d'orientation : PDALPD et PLH

En 2010, 49 plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont été dénombrés. Sur ces 49 plans, 38 ont un volet spécifique du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Ce plan doit obligatoirement comporter un volet habitat indigne (repérage et plan d'actions) depuis la loi portant engagement national pour le logement (dite loi ENL) du 13 Juillet 2006.

Cette loi a également rendu obligatoire l'objectif de repérage de l'habitat indigne dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). La prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne dans les plans locaux de l'habitat ne cesse d'ailleurs de croître, passant de 115 en 2007 à 312 en 2010.

❑ Les observatoires de l'habitat indigne

Afin de répertorier les logements identifiés comme indignes, l'article 60 de la loi ENL de 2006, prévoit la mise en place d'observatoires nominatifs de l'habitat indigne en accompagnement des volets habitat indigne des PDALPD. Les observatoires permettent de centraliser les adresses ayant fait l'objet de signalement et/ou de procédures incitatives ou coercitives.

Cependant, le nombre d'observatoires de l'habitat indigne régresse. Cette diminution tend à s'expliquer par la réorganisation des services au niveau départemental ou dans l'attente de la mise en place d'un outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent. Ces observatoires sont mis en place principalement à l'échelle départementale mais également à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un

programme local de l'habitat. Le pilotage de ces observatoires est assuré principalement par l'Etat, soit seul, soit en copilotage avec le Conseil Général, la CAF ou un EPCI.

❑ L'Outil de Repérage et de traitement de l'habitat indigne et décent

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées a institué la réalisation d'observatoires des logements et locaux indignes et non décents. Pour appliquer cette mesure, en septembre 2011, la création d'un outil national a été décidée. Il s'agit d'un Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et décent (ORTHI). Cet outil permet d'évaluer à différentes échelles – localement, régionalement et nationalement – la lutte contre l'habitat indigne et décent. L'ORTHI recense des locaux, immeubles ainsi que des parties communes qui sont concernés par des actions de repérage et de traitement de l'habitat indigne. Cet outil comprend des données à caractère personnel sur le logement (identification, adresse, caractéristiques ...); des actions de repérage et de traitement menées sur le logement (procédures d'insalubrité, non décence, de péril ...); sur la date de début de l'action et les caractéristiques de celle-ci (réalisation ou non de travaux d'office, nécessité de relogement ...) et la date de la main levée.

Ces données sont accessibles, en totalité ou seulement une partie, par les comités responsables du PDALPD, par les services de l'Etat dans le département (Direction Départementale des Territoires, Direction Départementale de la Cohésion Sociale. ARS, ANAH), par les collectivités territoriales, par les Caisses d'allocations familiales ainsi que par la Mutualité sociale agricole. Cet outil est alimenté à la fois manuellement, ou par couplage avec certaines bases de données et le fichier foncier de la Direction Générale des Finances Publiques. Les informations sur les logements sont conservées tant que le logement n'est pas considéré comme n'étant plus indigne ou indécent. Elles sont ensuite archivées pendant 5 ans et supprimées.

□ Les études de repérage du parc potentiellement indigne

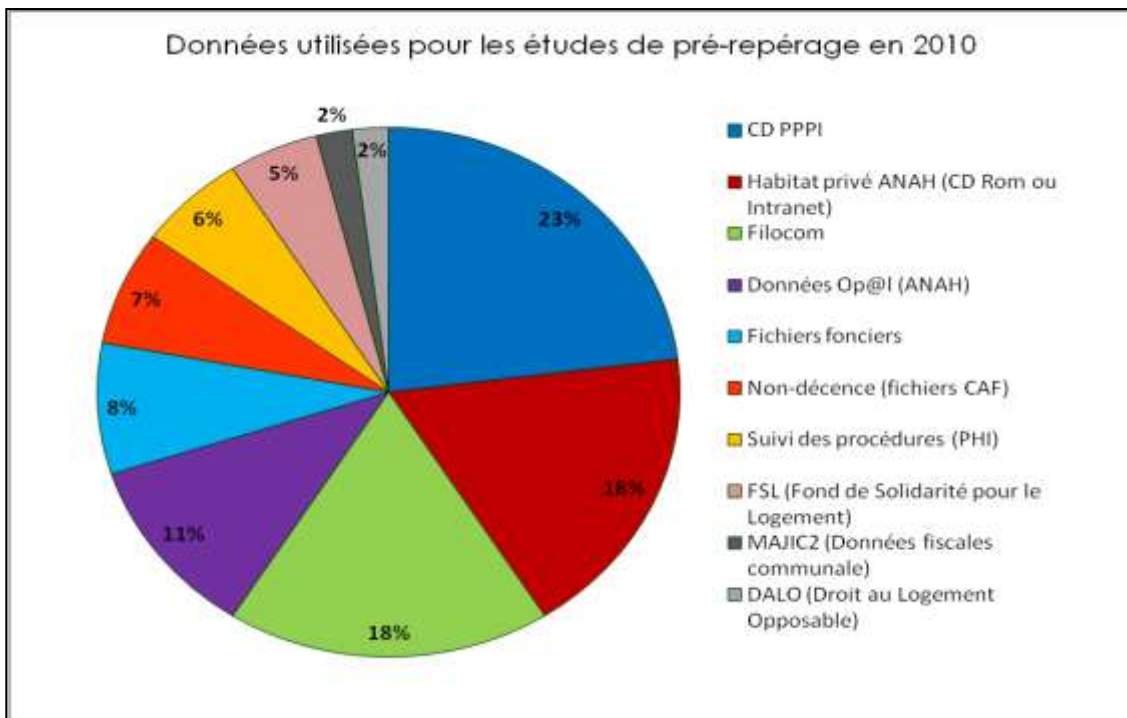


Figure 1 : Données utilisées pour des études de pré-repérage en 2010

Source : Enquête de lutte contre l'habitat indigne – Juillet 2011 – DIHAL

Réalisation : Lorène SIBRA

Comme le souligne cette figure, le repérage de l'habitat indigne est complexe, dépend de plusieurs données et nécessite des enquêtes de terrain. Toutefois, certains outils statistiques permettent d'identifier des territoires sur lesquels il y a une suspicion d'habitat indigne. On parle alors de Parc privé potentiellement indigne (PPPI).

Dans le but d'aider les territoires infra-départementaux à identifier leurs secteurs à risque en matière d'habitat, le ministère du logement a voulu développer des indicateurs. En 2001, le bureau d'études Square a été choisi pour travailler sur l'identification des sources statistiques potentiellement mobilisables et de construire des indicateurs pertinents. Ce travail a donc abouti à la création d'indicateurs relatifs au parc potentiellement privé (PPPI), construits à partir du fichier FILOCOM⁷ (Fichier des Logements par Communes).

⁷ FILOCOM (Fichier des logements par Communes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du ministère de l'équipement depuis 1995. Il s'agit du rapprochement entre le fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

Dès lors, le ministère et le pôle de lutte contre l'habitat indigne ont confié à l'Anah la production de CD Rom, supports de diffusion de ces indicateurs, auprès de partenaires divers et variés comme les Directions Départementales des Territoires et les DREAL. Les publications des données FILOCOM ont lieu tous les deux ans.

L'avantage de ce fichier est d'offrir à travers le classement cadastral, une appréciation globale sur la qualité des logements.

En effet, dans les années 1970, la direction générale des impôts a classé l'ensemble des logements métropolitains selon 8 catégories cadastrales. Ce classement était à la base un outil pour établir la valeur locative des logements, base de calcul des impôts locaux.

Les logements classés de 1 à 5 sont sans problème technique majeur. Les logements entre 6 et 8 sont considérés comme médiocres, voire dégradés :

- catégorie 6 : « qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normale, mais dimension des pièces réduites et absence des locaux d'hygiène dans les logements anciens » ;
- catégorie 7 : « qualité de construction médiocre, matériaux de bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène » ;
- catégorie 8 : « aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

Le parc privé potentiellement indigne est un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Il permet de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires en matière d'habitat. Les indicateurs permettent de qualifier le parc de logements ainsi que les ménages occupants, ils sont de l'ordre de 3 : le parc de logement (l'âge, la taille des logements) ; les caractéristiques des ménages (le statut d'occupation, l'âge, la taille des ménages, la sur occupation) et l'identification des zones prioritaires (on la calcule selon la part des PPPI dans le total des résidences principales privées).

Mais entre 2001 et 2008, différentes limites du PPPI ont été identifiées.

Tout d'abord, des limites en lien avec le classement cadastral. En effet, une des principales tient à la faible mise à jour de celui-ci. Les propriétaires ne sont tenus de déclarer que les changements d'affectation, les changements de consistance (extension/démolition) de leurs locaux. Les changements de catégorie fiscale restent minoritaires et n'interviennent que dans le cas de travaux d'amélioration très importants. La mise à jour n'est pas systématique, ainsi certains logements classés en catégorie 6, 7 ou 8 en 1970, ont pu faire l'objet d'amélioration

depuis mais toujours appartenir à ces classes. Inversement, certains logements classés dans les catégories 1 à 5 en 1970 ont pu se dégrader depuis et n'ont pas fait l'objet d'un changement de classes.

Une autre limite du classement cadastral est le contenu du parc ciblé. L'indicateur porte sur les résidences privées occupées. Même si du point de vue de la lutte contre l'habitat indigne, c'est ce parc qui doit faire l'objet de plus d'attentions, il ne faut pas négliger le fait que dans le parc vacant ou dans celui des résidences secondaires, il existe un grand nombre de logements médiocres et qui, à un moment ou à un autre, peuvent de nouveau être occupés à titre principal.

De ce fait, les comparaisons entre les territoires sont possibles grâce à ce parc privé potentiellement indigne, mais il est préférable qu'elles se fassent au sein d'un même département. Globalement, le PPPI surestime le parc indigne, tout en sous-estimant des logements de fortune éventuelle.

En conséquence, des améliorations ont été apportées en 2010. C'est notamment le cas au niveau de l'utilisation du classement cadastral, pour chaque département un tableau d'évolution des catégories cadastrales est désormais disponible. Cela permet d'interpréter l'évolution du parc potentiellement indigne en lien avec le reclassement de certains logements. De plus, certaines données sont mises à disposition comme la déclinaison de l'ensemble des données relatives aux logements et aux ménages de ce parc privé potentiellement indigne, par catégorie cadastrale. Dorénavant on peut également consulter le noyau dur qui est la partie du PPPI la plus précaire (les catégories 7 et 8).

2) [L'évolution des politiques publiques](#)

a. [L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat](#)

L'année 2013 s'est traduite par une augmentation importante des capacités d'engagement de l'Anah par rapport à 2012 (+ 20%) conformément à la priorité en faveur de la rénovation thermique de l'habitat, issue de la Conférence environnementale de septembre 2012.

Le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), la mise en œuvre du plan national de lutte contre la pauvreté et l'évaluation de la réforme des aides de l'Anah de 2011, ont amené le Gouvernement et le Conseil d'administration de l'Agence à décider d'un certain nombre de

réajustements du régime d'aides, entrées en vigueur le 1^{er} Juin 2013 : évolution des plafonds de ressource des propriétaires occupants ; ouverture du programme « Habiter Mieux » aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs ; amélioration des conditions de développement d'un parc locatif à loyer social.

Les priorités de l'Anah pour l'année 2014 se sont donc inscrites logiquement dans la continuité des années précédentes :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé : l'articulation des procédures coercitives (prises d'arrêtés) suivies dans le cadre des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et des actions incitatives auprès des propriétaires est primordiale : tant sur le volet travaux que sur le volet foncier dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre (RHI) ;
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation de l'habitat ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation au logement ;
- l'humanisation des centres d'hébergement.

La capacité d'engagement global de l'Agence en 2014 est de 613 M€. Cette capacité est répartie en 502 Millions d'Euros au titre du budget de l'Anah auxquels s'ajoutent au moins 111 Millions d'euros de primes du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART). Le budget d'intervention Anah pour la résorption de l'habitat insalubre est de 10 Millions d'Euros.

Les objectifs de l'Anah 2014 en matière de lutte contre l'habitat indigne et à destination des propriétaires bailleurs sont la résorption de 1 900 logements. En 2013, l'objectif était de 5 000 et seuls 619 logements ont été financés. Pour les propriétaires occupants, l'objectif de 2014 est de financer 1 800 logements, il s'agit du même objectif que l'année 2013. Enfin, il s'agit pour les copropriétés de financer 6 500 logements, l'objectif en 2013 était le même et 5 833 logements ont été financés.

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants	Copropriétés
Objectifs 2013	5 000	1 800	6 500
Réalisé 2013	619	1 292	5 833
Objectifs 2014	1 900	1 800	6 500

Tableau 1 : Récapitulatif des objectifs de l'Anah 2014 en matière de lutte contre l'habitat indigne

Source : Circulaire programmation Anah 2014

b. La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a été présentée en Conseil des ministres le 26 Juin 2013 par la ministre de l'Egalité des territoires et du logement de l'époque, Cécile Duflot. Cette loi a été adoptée le 19 Février 2014 par l'Assemblée nationale et le 20 Février 2014 par le Sénat. Elle a été promulguée par la suite, le 24 Mars dernier après examen par le Conseil Constitutionnel.

La loi ALUR porte des évolutions significatives sur différents domaines du logement et concerne aussi bien les locataires, propriétaires que les collectivités locales. Elle impacte de nombreuses lois structurantes en matière de logement tels que la loi du 31 Mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement. De plus, elle intervient dans le prolongement de diverses réformes législatives comme la loi de mobilisation du foncier public du 13 Janvier 2013.

La loi est organisée en 175 articles et en quatre titres traduisant divers objectifs.

Le titre I « Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable » porte sur les rapports locatifs au sein du parc privé, les professionnels de l'immobilier et le parcours de l'hébergement au logement.

Le titre II « Lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées » comporte des dispositions à l'encontre des copropriétés dans une logique de prévention des difficultés et diverses mesures sont prises pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Nous détaillerons plus bas ce titre, qui nous concerne directement.

Le titre III « Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement » comporte diverses dispositions relatives au logement dans le parc social et à ses acteurs.

Enfin, le titre IV « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme » porte sur différentes mesures qui visent à permettre notamment de densifier les zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain.

Le titre II nous concerne tout particulièrement et tout particulièrement les articles 75, 77 à 84, 94 et 95. Le logement indigne présente, comme nous l'avons cité plus haut, des risques à la fois pour la santé mais également pour la sécurité des occupants et les difficultés à le résorber rendent nécessaire de renforcer les mesures existantes et de les simplifier.

Les objectifs de ce titre sont :

- simplifier et rendre plus efficaces les procédures en allant vers un acteur unique des polices de l'habitat : l'EPCI ;
- renforcer le dispositif coercitif pour obtenir de la part des propriétaires l'exécution des travaux ;
- augmenter les pressions financières à l'encontre des propriétaires ;
- diversifier les condamnations envers les « marchands de sommeil » ;
- améliorer les outils existants,
- sécuriser les occupants.

□ Vers l'acteur unique des polices : l'EPCI

L'art. 75 vise à confier au président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, les prérogatives détenues, par les maires des communes membres et par le préfet, en matière de polices spéciales de l'habitat. Dans ce contexte, les polices spéciales du maire (polices relatives à la sécurité des équipements communes des immeubles collectifs, à la sécurité des immeubles recevant du public et aux immeubles qui menacent ruine) sont transférées automatiquement au président de l'EPCI à fiscalité propre en matière d'habitat. Ce transfert ne remet cependant pas en cause la compétence du maire en matière de police générale. Le Maire peut cependant s'opposer au transfert dans les 6 mois suivant la date de l'élection du président de l'EPCI. L'EPCI peut alors renoncer au transfert si un ou plusieurs maires s'opposent.

Au niveau de la mise en œuvre, elle se fait après la première élection du président de l'EPCI qui suit la promulgation de la loi. Le maire conserve son pouvoir de police générale. Le préfet de département quant-à lui peut toujours se substituer au président de l'EPCI en cas de carence. Les services de la commune sont mis à disposition du président de l'EPCI dans le cadre d'une

convention entre les maires et le président de l'EPCI. Ces dispositions sont applicables dans tous les EPCI, y compris les métropoles. Concernant la métropole de Lyon, le président se voit directement attribuer ces prérogatives par la loi puisqu'il est compétent en matière de polices spéciales du maire.

En termes de délégation des compétences de l'Etat à l'EPCI, les mesures de police concernées sont :

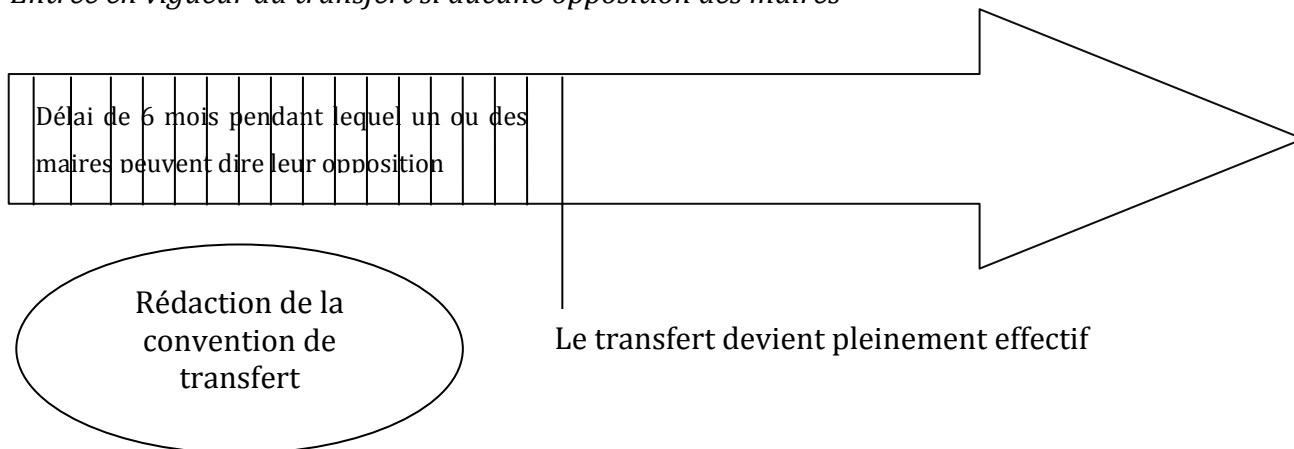
- les locaux impropres à l'habitation ;
- les locaux sur occupés du fait du logeur ;
- dangereux en raison de l'utilisation ;
- les locaux insalubres et où il y a un danger imminent.

Ces mesures sont déléguées selon l'avis de l'Agence régionale de la Santé, après que les maires aient transféré leurs polices spéciales et que l'EPCI ait conclu une convention de délégation à la pierre avec l'Etat. Ceci suppose qu'elle dispose d'un Programme local de l'habitat.

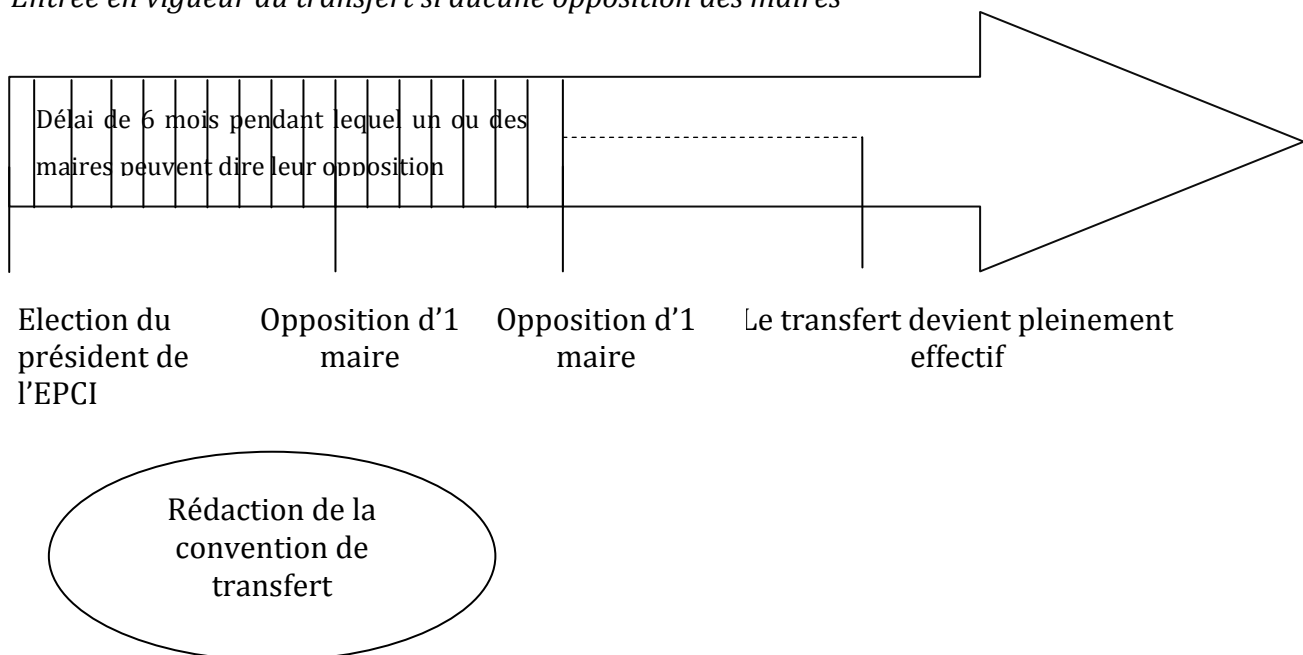
La délégation des compétences fait l'objet d'une convention entre les maires, l'EPCI, l'Agence régionale de la santé et le Préfet. Elle permet de prendre en compte le Programme local de l'habitat, du projet régional de santé ainsi que des contrats locaux de santé. Cette convention donne les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat insalubre sur le périmètre de l'EPCI ; les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission ; les conditions dans lesquelles le président de l'EPCI peut recourir aux services de l'Etat ; les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie et enfin les conditions de son évaluation.

Récapitulatif de l'entrée en vigueur du transfert

Entrée en vigueur du transfert si aucune opposition des maires



Entrée en vigueur du transfert si aucune opposition des maires



□ Sanctions à l'encontre des marchands de sommeil

L'art. 77 correspond à une peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que l'usage personnel. Cette peine peut être prononcée lorsque l'acquéreur, l'associé ou le mandataire social de la société fait l'objet d'une condamnation pénale dans le cas d'un hébergement contraire à la dignité humaine et/ou au non-respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

L'art. 81 évoque une peine complémentaire de confiscation de l'usufruit. Cela signifie que les marchands de sommeil encourent une peine complémentaire de confiscation de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens qui ont servi à commettre l'infraction. Cette peine complémentaire peut-être prononcée dans le cas d'un hébergement contraire à la dignité humaine, du non-respect d'un arrêté préfectoral relatif notamment à un logement insalubre, du non-respect d'un arrêté municipal relatif à un immeuble menaçant ruine, du non-respect d'un arrêt relatif à la sécurité d'un établissement recevant du public. Le produit du bien confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat.

L'art. 79 évoque les contraintes à l'encontre des propriétaires défaillants dans l'exécution des travaux.

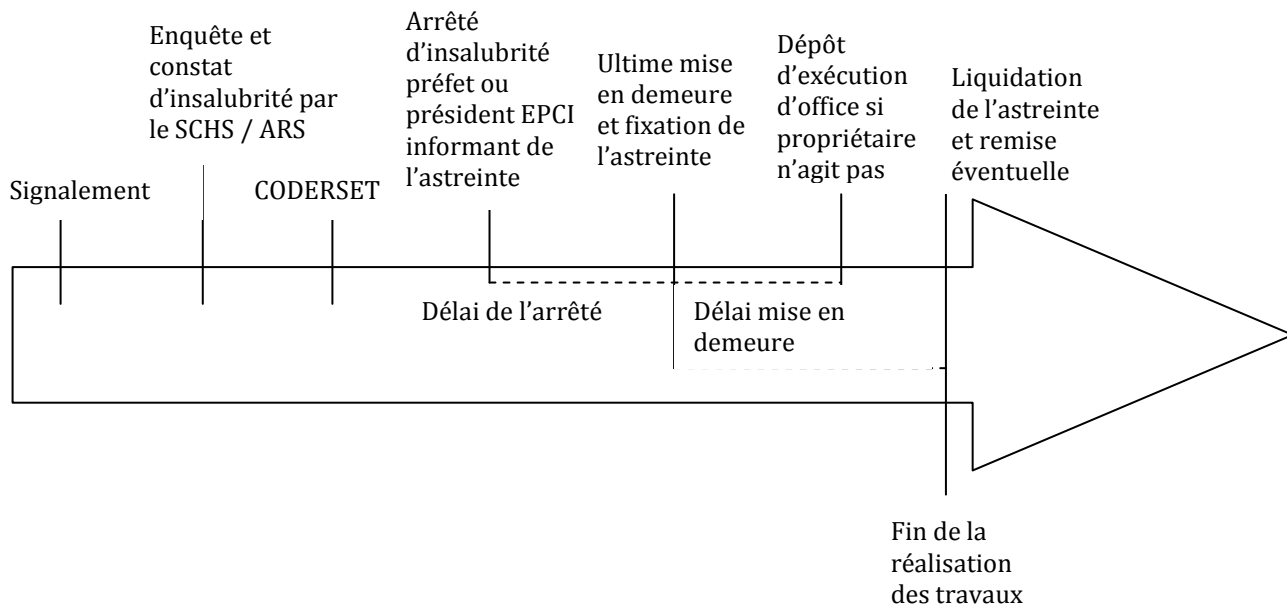
Pour assurer la mise en œuvre effective des mesures et travaux prescrits par arrêté, l'autorité publique compétente (maire ou préfet ou président de l'EPCI) impose un délai de réalisation et adresse une mise en demeure avant de faire réaliser d'office les travaux. Afin de contraindre le propriétaire à exécuter les travaux, une astreinte financière, progressive dans le temps et d'un montant modulable peut-être mise à sa charge.

En termes d'astreinte administrative, voici les modalités :

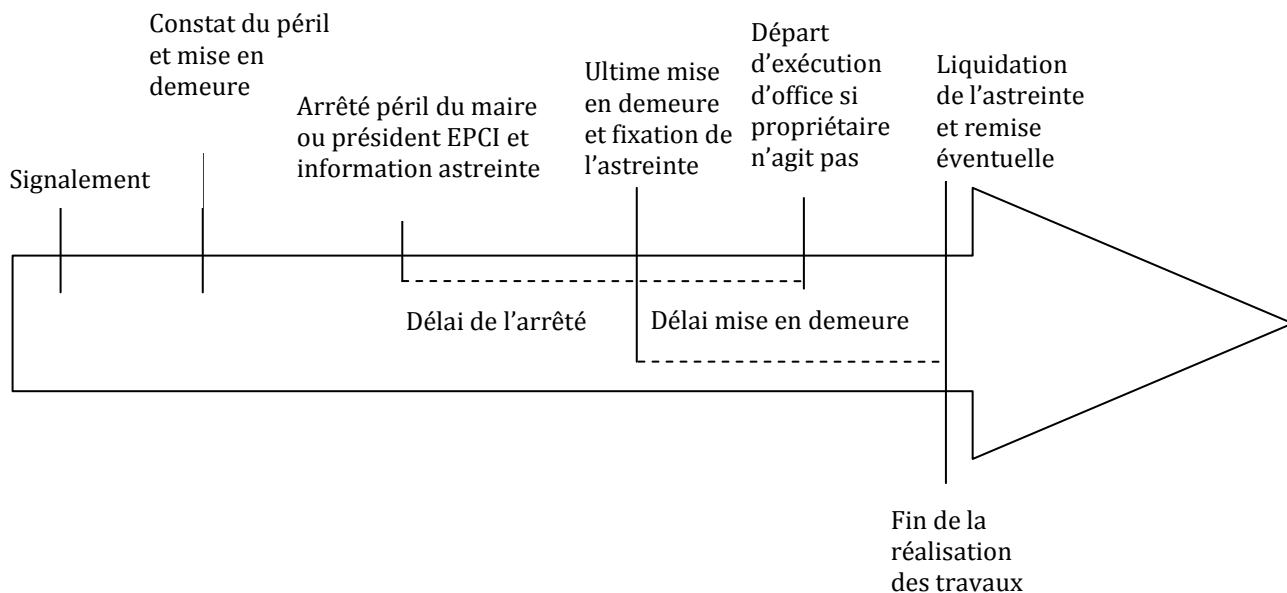
- montant de l'astreinte : 1000€ par jour et par arrêté, progressive et modulable en fonction de l'ampleur des mesures prescrites et des conséquences de leur non exécution
- total des sommes demandées doivent être inférieures ou égales à 50 000 euros
- une remise est possible lors de la liquidation de l'astreinte (travaux réalisés et circonstances indépendantes de la volonté du redevable).

Récapitulatif à l'encontre des propriétaires défaillants

Astreinte en insalubrité remédiable



Astreinte applicable en péril ordinaire



❑ Renforcement des droits des occupants

L'art. 87 évoque l'obligation pour le propriétaire d'assurer ou de prendre en charge l'hébergement temporaire des occupants. Cette obligation est réalisée lorsque le maire ordonne l'évacuation d'un immeuble.

❑ Traitement de la non-décence

Le traitement des situations de non-décence des logements relève pour sa résolution, des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. Si le logement loué est non-décent, il appartient au locataire de demander sa mise en conformité au bailleur. En cas de refus, le locataire peut alors saisir la commission départementale de conciliation. La loi ALUR vise donc à donner des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement, ainsi qu'aux EPCI et à défaut aux communes pour obliger les bailleurs à réaliser les travaux de mise en conformité et proposer des logements qui répondent aux critères de décence. Elle a instauré un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location, qui peuvent être mis en place par les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, pour leur permettre de mieux connaître le parc locatif sur leur territoire, d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil ».

Avant la loi ALUR, l'obligation du bailleur était de délivrer un logement décent, si la caisse d'allocation familiale constatait une non-décence, le locataire était invité à engager des démarches vis-à-vis du bailleur (courrier, si le bailleur n'engage aucune démarche, la CAF suspend l'allocation au logement).

En termes de travaux, avant la loi ALUR, le locataire avait l'obligation de laisser exécuter les travaux des parties communes ou des parties privatives (maintien en état, entretien normal des locaux loués ...). Avec la nouvelle loi, le locataire peut-être indemnisé si celui-ci réalise les travaux. Au 1^{er} Janvier 2015, si la CAF constate un cas de non-décence, elle suspendra l'allocation logement auprès du bailleur durant un période maximum de 18 mois, le locataire est tenu de payer le loyer résiduel et la CAF informe le bailleur qu'il doit mettre en conformité de décence son bien. Lorsque le bailleur réalise les travaux de mise en conformité, la CAF reversera l'allocation logement au bailleur.

Dans la réalité, bien souvent, les ménages hésitent à dénoncer leur bailleur de peur d'être délogés ou de subir des représailles. Souvent, les locataires font appel au service communal d'hygiène et de santé, s'il y en a un, ou à l'Agence régionale de santé. Ceux-ci font une visite sur place pour repérer les désordres et mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux. Concrètement, les bailleurs réalisent dans la plupart des cas les travaux qui leur sont demandés, mais d'autres n'y prêtent guère attention. Nous le voyons bien à URBANiS où dans le cadre du Programme d'intérêt général nous traitons les mises en demeures (cf. partie 2), certains propriétaires reviennent vers nous pour voir les solutions qui leur sont proposées, d'autres restent injoignables.

3) Les outils mis en œuvre pour combattre l'habitat indigne

a. Les procédures mises en œuvre et les conséquences de celles-ci

Une fois l'habitat indigne repéré, celui-ci est traité de manière incitative via des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), des programmes d'intérêt généraux (PIG) ou bien des programmes sociaux thématiques (PST), par des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ou par l'intermédiaire des plans de sauvegarde de copropriété. Certaines procédures d'aménagement peuvent également être utilisées telles que des opérations de restauration immobilières (ORI) et des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI).

Si le volet incitatif ne fonctionne pas, les pouvoirs publics ont la responsabilité de recourir à la prise de mesures de polices.

□ Volet incitatif

La mise en œuvre opérationnelle sous la forme d'opérations à caractère incitatif est en augmentation depuis 2010, 806 programmes contre 843 programmes en 2012 concernant 37 640 logements.

		Nombre de programmes	Taux
Opérations programmées d'amélioration de l'habitat	OPAH	238	28,2
	OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)	110	13
	OPAH de revitalisation rurale (OPAH RR)	68	8,1
Programmes thématiques	Programme d'intérêt général (PIG) & Programme social thématique (PST)	287	34,1
Programmes de copropriétés	Plan local de sauvegarde (PLS) & OPAH Copropriété	140	16,6
Total		843	100

Tableau 2 : Recensement des programmes en 2012

Source : site internet « lesopah.fr »

	Nombre de logements subventionnés
OPAH	6 858
OPAH -renouvellement urbain (OPAH RU)	3 168
OPAH -revitalisation rurale (OPAH RR)	1 716
Programme intérêt général (PIG)	9 835
Programme social thématique (PST)	149
Plan local de sauvegarde (PLS)	10 084
OPAH Copropriété	5 830
TOTAL	37 640

Tableau 3 : Les logements traités en opérations programmées en 2012

Source : site internet « lesopah.fr »

dont loyer conventionné très social	Dont loyer conventionné social	Dont loyer conventionné intermédiaire	Travaux éligibles en €	Subventions Anah en €
92	655	81	133 502 176 €	42 447 353 €
84	614	246	95 268 601 €	34 924 053 €
36	144	9	36 213 684 €	11 477 360 €
177	889	167	191 270 649 €	64 975 079 €
48	12	1	5 915 644 €	2 016 939 €
-	1	1	34 691 989 €	16 820 939 €
2	14	13	38 607 906 €	15 186 497 €
439	2329	518	535 470 649 €	187 848 253 €

Tableau 4 : Logements traités selon le type du loyer conventionné ainsi que les subventions Anah allouées

Source : site internet « lesopah.fr »

Ces tableaux montrent bien qu'il y a une augmentation des opérations d'habitat et des subventions allouées. C'est un dispositif incitatif qui marche bien, mais qui dans certains cas nécessite un volet coercitif.

❑ Volet coercitif

⇒ La police administrative ou judiciaire

Ce sont principalement des procédures d'insalubrité ou de péril. Une procédure de police permet d'imposer des travaux au propriétaire, sans droit de délaissement à son profit et sans charge financière finale pour la commune. Elle garantit la protection des occupants des locaux d'habitation. La charge de l'hébergement et du relogement pèse sur le propriétaire et non sur la collectivité.

⇒ Les polices dites « remédiables »

Ce sont des arrêtés de péril ordinaire ou d'insalubrité « remédiable » pris lors des situations qui mettent en danger la sécurité ou la santé des occupants. La nature des travaux prescrits sont des « travaux de réparation obligatoires » mis à la charge du propriétaire.

Dans le cas d'insalubrité : les travaux sont limités à ce qui est nécessaire à la sortie d'insalubrité, mais on peut exiger du propriétaire, et dans le cadre de l'arrêté, l'installation d'équipements visés à l'article 3 du décret « décence » du 30 janvier 2002 (notamment création d'une salle d'eau.).

Dans le cas d'un péril : les travaux prescrits sont limités à la levée de l'état de péril. S'il n'y a pas la réalisation des travaux, ils peuvent être exécutés d'office et sont recouvrables (décision du Maire).

La limite de cette procédure est que l'autorité de police doit imposer des travaux dont le coût est inférieur à la reconstruction de l'immeuble.

⇒ Les polices dites irrémédiables

Ce sont des arrêtés d'insalubrité « irrémédiable » ou de péril grave / démolition assortis d'une interdiction d'habiter. La nature des travaux prescrits correspond à des travaux de mise en sécurité obligatoires pour empêcher l'accès. La mainlevée peut intervenir si le propriétaire engage lui-même les travaux.

L'autorité de police, dans le même cas que précédemment, ne peut imposer des travaux dont le coût est supérieur à la reconstruction de l'immeuble. Le risque est de laisser un immeuble sans traitement ou d'être racheté par un marchand de sommeil si la collectivité n'enclenche aucune procédure d'expropriation.

⇒ La procédure de restauration immobilière

La procédure de restauration immobilière est une procédure d'aménagement inscrite au code de l'urbanisme (art. L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme). Elle vise, selon l'article, des « travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité ». Des travaux de remise en état des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires qui doivent exécuter faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. Elle repose sur :

- une déclaration d'utilité publique (DUP) qui définit le programme global de travaux à engager
- une enquête parcellaire, au cours de laquelle les propriétaires ont l'obligation de faire connaître leurs intentions quant à la réalisation du programme de travaux prescrits par la DUP, dans un délai fixé.

Le principal intérêt de cette procédure est sa souplesse : la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme peut en effet décider de prescrire les travaux sous DUP, et surtout peut décider d'enclencher l'expropriation en cas de non réalisation des travaux. Mais elle n'est pas obligée de le faire. Cette menace inscrite dans la procédure dès sa mise en place peut efficacement inciter les propriétaires à engager les travaux prescrits.

Les pouvoirs publics disposent de procédures liées à l'insalubrité des logements qui sont des moyens coercitifs envers les propriétaires. Dans le meilleur des cas, ces procédures aboutissent à l'exécution des travaux. Ceux-ci mettent alors fin à l'insalubrité observée, cependant cela ne signifie pas tout le temps que le logement soit habitable par la suite. Il reste fréquemment mal organisé, vétuste – mais non dangereux - à la limite de l'indécence, obsolète, déqualifié pour un bon positionnement sur le marché.

L'intérêt de l'ORI est de permettre la réhabilitation complète des immeubles, tant en parties communes qu'en parties privatives. La mise en place d'un tel dispositif peut donc venir renforcer la panoplie d'outils à la disposition de la collectivité pour le traitement des situations d'indignité ou d'indécence puisque l'obligation faite aux propriétaires de réaliser un programme complet de travaux aboutit à traiter tous les problèmes techniques, et a fortiori les cas d'indignité ou d'indécence.

Cette procédure, étant par définition une procédure d'aménagement, peut permettre le recyclage foncier d'immeubles ou parties d'immeubles quand les prescriptions ne sont pas mises en œuvre par les propriétaires (par le biais de l'enquête parcellaire). A ce titre, l'ORI représente un outil d'intervention majeur dans des contextes à fort enjeu. Elle cible, entre autres, des propriétaires bailleurs indécis, voire des « marchands de sommeil ».

La question du relogement des habitants doit s'envisager dans le respect des droits des occupants. C'est aux propriétaires que revient le devoir d'assurer l'hébergement provisoire ou le relogement définitif des occupants. Lorsque l'autorité publique à l'origine de l'opération doit se rendre propriétaire des biens, l'obligation de relogement lui incombe.

La procédure d'ORI permet à la collectivité d'animer le dispositif de deux façons :

- de réaliser les travaux par les propriétaires sur la base de la DUP ;
- de se substituer aux propriétaires après expropriation sur la base de l'enquête parcellaire.

Dans le premier cas, la collectivité peut se servir de la procédure d'ORI comme simple outil coercitif afin de contraindre les propriétaires à réaliser les travaux eux-mêmes tout en leur imposant un programme de travaux. L'arrêté préfectoral de la DUP sert de base à la négociation avec les propriétaires puisqu'une fois notifié, il leur est demandé de se prononcer sur leur volonté ou non de réaliser les travaux. Certains propriétaires pourront dès la prise de la DUP s'engager à réaliser des travaux, se sentant menacés par le lancement de l'enquête parcellaire. D'autres attendront sûrement d'être contraints par cette même enquête pour engager un projet alors que pour d'autres biens, une expropriation pourra s'avérer nécessaire si la collectivité souhaite que la réhabilitation soit menée à terme.

Dans le cas où le propriétaire s'engage à réaliser un programme de travaux, l'animation devient une animation classique d'OPAH, c'est-à-dire un accompagnement dans la mise en œuvre des travaux et la sollicitation de subventions.

Dans le cas contraire, la ville a la possibilité de négocier avec le propriétaire pour qu'il cède son bien à un acquéreur potentiel, ou de lancer une enquête parcellaire, ce qui permet aux propriétaires indécis d'éclaircir leur décision quant à leur volonté de réaliser les travaux. Pour les autres, cette procédure peut mener jusqu'à l'expropriation de leur bien.

Mais ce type de stratégie convient à des immeubles n'étant pas dans un état dégradé au point qu'un recyclage foncier doit être envisagé et où les propriétaires ne réaliseraient pas les travaux par eux-mêmes.

Dans le deuxième cas, la restauration immobilière peut être un outil de substitution aux propriétaires défaillants.

Cette approche à une visée plus interventionniste. En effet, elle vise principalement les propriétaires ayant un bien dans un tel état de dégradation qu'ils ne veulent et ne peuvent pas réaliser les travaux nécessaires. En effet, le fait que les biens soient dans cet état, prouve bien que les propriétaires n'ont pas la volonté de réaliser les travaux.

Cette stratégie est basée sur l'enquête parcellaire qui est lancée. La collectivité doit alors rapidement déterminer les propriétaires défaillants et poursuivre auprès de ceux-ci la procédure par l'acquisition du bien, que ce soit par voie amiable, par préemption ou expropriation.

Cette stratégie permet d'enclencher des travaux sur des immeubles qui sont jugés très dégradés et qui ont besoin de travaux lourds, ce qui signifie de mobiliser des moyens importants.

b. [Etudes de cas](#)

Différentes villes se sont saisies de la question de lutte contre l'habitat indigne. Nous allons en présenter quelques exemples et les actions qu'elles entreprennent pour résorber cet habitat.

❑ Joinville (Haute-Marne) – 3 600 habitants

Riche d'un patrimoine historique, Joinville située en Haute-Marne et près de Nancy, a pâti d'un immobilisme de la gestion locale pendant environ 40 ans. A son arrivée en 2006, le maire Bertrand Ollivier, hérite d'un patrimoine bâti partiellement à l'état d'abandon – 200 logements sont vacants sur 2 000 – ou dans un état de délabrement avancé. La seule solution est de mobiliser l'ensemble des partenaires, sachant que les finances sont au plus bas. En premier lieu, c'est l'Etat qui va jouer le jeu. Après une phase de diagnostic, un pôle communal de lutte contre l'habitat indigne est créé. Il associe la ville, l'agence régionale de santé, la caisse d'allocations familiales, le conseil général et la direction départementale des territoires. Tous

les trois mois, les acteurs se réunissent afin de suivre les dossiers en cours. Parallèlement, le maire commence à prendre les premiers arrêtés d'abandon manifeste concernant des bâtiments dont les propriétaires sont connus et dix immeubles sont rapidement préemptés. Deux immeubles ont été réhabilités pour proposer des logements. Le préfet suit le mouvement et prend des arrêtés d'insalubrité. L'idée est alors de récupérer certains bâtiments, parfois classés, afin de geler leur dégradation, ainsi que faire peur aux marchands de sommeil. La justice a également soutenu l'action de la commune et plusieurs procédures ont été mises en œuvre. La commune, suite à cette politique, a réussi à rassembler autour d'une même table certains bailleurs récalcitrants. En outre, des investisseurs ont souhaité reprendre certains bâtiments pour les réhabiliter.

▣ Elbeuf (Seine-Maritime) – 17 200 habitants

En juillet 2012, la commune a lancé sa deuxième Opah « renouvellement urbain » visant à traiter le cœur du centre-ville. Un programme d'intérêt général ciblé sur les aides à la rénovation de l'habitat privé a également été mis en place à l'échelle intercommunale. Pour la directrice générale adjointe chargée des politiques urbaines il était indispensable d'allier à la fois les mesures incitatives et coercitives. La commune met en œuvre des déclarations d'utilité publique de travaux, pour montrer aux propriétaires qu'ils sont prêts à aller jusqu'au bout des procédures coercitives. La deuxième Opah-RU a permis de traiter, en deux ans, autant de logements que la durée totale de la première opération (5 ans). Les objectifs ont été resserrés, puisque seuls 120 logements ont été visés, contre 200 à la première opération. Enfin tous les trois mois, les partenaires privilégiés de la lutte contre l'habitat indigne se réunissent pour évoquer les bâtiments repérés, les éléments de blocage ...

□ Un outil coercitif : l'exemple de l'étude d'opportunité et de faisabilité pour la mise en place d'une opération de restauration immobilière dans la ville de Villeneuve Saint-Georges⁸

Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges (situé dans le département du Val de Marne) fait l'objet depuis environ 10 ans de nombreuses interventions publiques pour remédier à la dégradation du bâti et aboutir à la requalification pérenne du quartier. Malgré cela, la déqualification du centre-ville s'est poursuivie et s'étend dorénavant à un quartier. Dans ce contexte, la Ville a engagé une réflexion à la fois urbaine et immobilière sur le devenir de cette zone et le centre-ville qui font désormais l'objet d'un projet de Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) dont la convention a été signée le 1^{er} Juillet 2011.

La mise en œuvre de ce programme repose sur la combinaison d'outils d'aménagement comme une zone d'aménagement concertée, mais également d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU). Cette dernière doit accompagner l'action publique sur l'habitat privé et utiliser tous les leviers à la fois incitatifs et coercitifs pour permettre une requalification durable du parc de logements privés de ce centre-ville.

Dans ce cas, certaines adresses ont fait l'objet d'une étude approfondie afin de définir des stratégies de sortie opérationnelle, notamment par le biais de procédures coercitives dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Dans le cas de Villeneuve-Saint-Georges, les dispositifs incitatifs même couplés à des procédures ou mesures coercitives ponctuelles, n'ont pas permis de traiter certaines adresses du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges. Ainsi, la ville a mis en place un dispositif coordonné d'intervention immobilière (DC2I) qui doit permettre de financer le recyclage public des adresses les plus dégradées.

D'autres immeubles de l'OPAH-RU ont également fait l'objet d'études approfondies afin de définir la stratégie de traitement et l'intervention publique adéquate. Pour certaines adresses, le recours à une procédure de restauration immobilière s'est imposé au vu de l'ampleur des travaux à engager. Plusieurs immeubles ont donc fait l'objet de diagnostics dans le cadre du suivi-animation d'OPAH-RU, nous prendrons l'exemple du 17-19 rue de Paris.

⁸ Etude d'opportunité et de faisabilité pour la mise en place d'une Opération de restauration immobilière – Ville de Villeneuve-Saint-Georges – URBANiS – Mai 2013

17-19 rue de Paris



Référence cadastrale

AP115

Dénomination du Bâtiment	Usage principal	Nb étages	Nb lots principaux	Nb de logts	dont nb de logts vacants	Surface moyenne logement	Locaux activité	Autres locaux
BATIMENT A	Habitation	R+2+C	11	10	0	18	1	0
BATIMENT B	Habitation	R+3	8	7	1	32	1	0
Totaux / Moyennes			19	17	1	25	2	0

Figure 2 : Etude immobilière 17-19 rue de Paris

Source : Etude d'opportunité et de faisabilité pour la mise en place d'une ORI – Villeneuve-Saint-Georges – URBANiS – Mai 2013

La période de construction de l'immeuble date du début du XIX^{ème} siècle. La parcelle supporte deux bâtiments distincts. Ils sont mitoyens et sont tous deux alignés sur la rue. L'ensemble des parties communes et des logements pâtit d'un manque d'entretien et fait régulièrement l'objet de procédures publiques (8 mars 1999 : procédure de péril affectant un bâtiment en fond de cour démolie depuis, depuis 2005 : 2 cas d'intoxication au plomb recensés, travaux d'office effectués dans les parties communes et multiples mise en demeure dans 8 logements concernant des infiltrations d'eau, la présence d'humidité et plus encore, la présence de rongeurs). Les deux bâtiments comprennent 17 logements, dont un vacant. Les logements sont de petite taille et sont occupés pour moitié par des personnes seules. Les autres ménages occupants sont des familles avec enfants (monoparentale ou couples). Il y a 5 situations de sur-occupation. Le montant des loyers est élevé (en moyenne 19€/m²) et les ressources des locataires modestes. Cela souligne la situation de mal logement.

L'immeuble est peu entretenu (les couvertures sont fuyardes et infiltrantes ce qui provoque une indécence dans certains logements). La ventilation des logements est également déficiente et la majorité des garde-corps ne sont pas aux normes.

Les principaux travaux à réaliser au sein des parties communes sont :

- réfection de la couverture, des gouttières et descentes d'eau pluviale, isolation thermique sous couvertures ;
- révision des réseaux d'évacuation d'eaux usées ;
- vérification des ventilations en pièces humides ;
- ravalement lourd des façades ;
- réfection des peintures en parties communes ;
- mise aux normes des gardes corps ;
- remplacement en façade rue des fenêtres simple vitrage ou non étanches à l'air.

Plus des deux tiers des logements souffrent d'humidité. Ils sont peu ventilés (dysfonctionnement de la VMC ou manque de ventilation naturelle) et manquent d'isolation. La disposition dans deux logements n'est pas conforme aux règles de décence (absence de sas de séparation entre la cuisine et les sanitaires). Près de 40% des ménages utilisent des chauffages d'appoint du fait de convecteurs défectueux.

	Total PC	Total PP	Total PC/PP	Montant moyen par lot	Montant moyen par m2
Montant de travaux TTC	208 115 €	113 423 €	321 538 €	16 923 €	795 €

Figure 3 : Chiffrage estimatif pour les travaux dans les parties communes et parties privatives

Source : Etude d'opportunité et de faisabilité pour la mise en place d'une ORI – Villeneuve-Saint-Georges – URBANiS – Mai 2013

Compte tenu du faible investissement des propriétaires, des besoins en termes de travaux et des montants de loyers pratiqués, les aides incitatives de l'OPAH-RU ne constituent pas un levier suffisant pour la mise en œuvre des travaux nécessaires à la requalification de l'immeuble. En témoignent les nombreuses procédures publiques depuis de multiples années qui n'ont pas permis de changer la situation. Aussi, celui-ci offre un potentiel de requalification important, en entrée de ville, et le rend stratégique pour la requalification du quartier. Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en place d'un dispositif coercitif est à privilégier : l'immeuble pourra être traité dans le cadre d'une ORI. De cette manière, le propriétaire sera contraint de se positionner par rapport à une réhabilitation globale de son patrimoine.

Pour cet immeuble, le total des dépenses (acquisition logements, commerces, relogements, frais de portage, reprogrammation, frais de commercialisation) s'élève à 1 354 012 €. Les recettes (recettes locatives, revente de logements, revente de commerces et subventions THIRORI⁹) sont de l'ordre de 1 062 728 €. Le déficit de l'opération s'élève à 530 732€. Et la participation annuelle de la collectivité est de 58 257€.

Pour l'immeuble étudié, l'ampleur des dysfonctionnements observés montre que le propriétaire n'a pas la volonté de réaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation globale des logements et au mieux s'en tient à des petits travaux de réparation qui permettent la remise en location des logements et/ou la levée des procédures. Pour ce type de propriétaires, les dispositifs incitatifs de type OPAH montrent leur limites. En effet, s'ils permettent d'améliorer durablement les logements des propriétaires désireux de les réhabiliter, ils peuvent rester sans effet sur les situations les plus dégradées dont les propriétaires ne sont pas volontaires. Dans ce cas, la mise en place d'une ORI permet de bénéficier du levier de l'OPAH et de s'assurer de la réhabilitation des bâtiments de deux façons : en accélérant la prise de décision des propriétaires (en les obligeant à se positionner sur la volonté de conserver ou non leur patrimoine) ; en s'assurant que le projet de travaux conduit à une réhabilitation globale et pérenne portant à la fois sur les parties communes et sur les parties privatives des bâtiments.

Tous ces exemples mettent bien en évidence l'importance de la communication entre tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, afin que les opérations d'habitat aboutissent à des résultats positifs. Et si les dispositifs incitatifs ne suffisent pas, les procédures coercitives appuient la démarche face aux propriétaires récalcitrants.

⁹ THIRORI – Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière – Guide de l'Anah - 2010

La lutte contre l'habitat indigne est devenue ces dernières années une priorité de l'action des pouvoirs publics. Il s'agit d'une préoccupation majeure pour nos sociétés. La loi Boutin du 25 Mars 2009 réaffirme cette priorité et donne une définition juridique à l'habitat indigne. Celui-ci recouvre diverses situations (habitat insalubre, habitat précaire ...) qui, outre des problèmes de santé publique, relèvent de problèmes à la fois sociaux et d'exclusion par le logement.

Malgré les lois et l'évolution des dispositifs (qu'ils soient incitatifs ou coercitifs), la réalité est cependant toute autre et force est de constater que le décalage est grand entre ambitions et atteinte des objectifs. Les opérations d'habitat ne durent pas assez longtemps (3 à 5 ans) pour pouvoir remédier à ce problème qui dure depuis des années. Et même si elles sont reconduites, parfois, celles-ci se retrouvent confrontées au manque de participation de certains propriétaires. De plus, le coût, la lourdeur de leur portage ainsi que la gestion de situations sociales parfois complexes (l'intervention sur l'habitat peut poser des problèmes avec les locataires en place quand il s'agit de propriétaires bailleurs) rend ces dispositifs complexes.

Aucun élu, professionnel, ne peut réussir seul à lutter contre l'habitat indigne. Les pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets doivent être relayés par un accompagnement social des occupants, éléments clé dans le traitement des situations.

Ainsi nous allons voir dans une seconde partie notre mission d'accompagnement à la fois administratif et social des propriétaires dans les démarches pour lutter contre l'habitat dégradé.

PARTIE 2

Des opérations programmées pour lutter contre l'habitat indigne : exemples

Cette seconde partie va permettre d'étayer, par des études de cas, l'exemple de deux opérations d'habitat qui font de la lutte contre l'habitat indigne une de leur priorité. Après avoir présenté brièvement le contexte de mon stage, la structure et mes missions, nous articulerons cette ultime partie en deux chapitres.

Le premier présentera l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain de Castelnaudary, avec un exemple de cas de la partie incitative mais également le volet coercitif par l'étude de faisabilité d'une ORI.

La deuxième partie mettra en avant le programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne de Toulouse Métropole, notamment par le biais du repérage du bâti que j'ai pu réaliser.

II. Le suivi-animation de deux opérations d'habitat : OPAH-RU de Castelnaudary et PIG de Toulouse métropole

1) Présentation de la structure, mes missions au sein de l'équipe d'URBANIS

a. Contextualisation de la naissance de l'agence

Les années 1970 marquent un tournant dans la manière d'appréhender et de concevoir les politiques relatives au logement. Les années 1977 marquent la fin de la construction des grands ensembles qui avait débuté après la seconde guerre mondiale. La construction de ceux-ci diminue pour laisser place à une logique de rénovation du bâti ancien. Cette logique s'accompagne d'une série de mesures relatives à un changement de cap en matière de politique du logement. Les aides à la personne deviennent de plus en plus valorisées au détriment des aides à la pierre. L'Etat tend même à favoriser les ménages les plus vulnérables. L'aide personnelle aux logements vient apporter un accompagnement financier à certaines personnes.

En 1971, l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat est créée avec pour principale mission, un plan d'amélioration de l'habitat ancien. Les premières Opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont lancées par la circulaire du 1^{er} Juin 1977 dans le but de rendre accessible la sollicitation des aides de l'Anah. Elles permettent également de souligner des périmètres prioritaires où l'amélioration du bâti ancien sera privilégiée.

Dans ce contexte, est né « Campanile-Cité conseil », le nom originel d'URBANiS. Le rôle de conseil de ce BE s'exerce en partenariat avec les collectivités, pour les premières OPAH et opérations « Habitat et Vie sociale » dans les cités. En 1988, l'entreprise est pérennisée et devient une SARL. Le développement de l'entreprise s'est ainsi accentué dans un contexte de décentralisation de la France en matière d'urbanisme et d'habitat. Ce transfert de compétences de l'Etat vers des instances de plus petites tailles (les territoires) a entraîné une nouvelle organisation : les collectivités territoriales ont eu de plus en plus de pouvoirs, leurs compétences se sont à la fois multipliées et diversifiées.

En 2001, URBANiS devient une SAS – Société par Action Simplifiée - et en 2009 la société fête ses 30 ans. Les équipes d'URBANiS interviennent pour la réhabilitation de l'habitat et des centres anciens à travers le suivi-animation d'opérations d'habitat tels que les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les Programmes d'intérêt généraux (PIG), les Opérations de restauration immobilière (ORI) dans des sites urbains qui sont parfois durement touchés par des situations d'insalubrité et de vacance, à forte valeur patrimoniale ou dans des territoires ruraux en dévitalisation.

Depuis la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, URBANiS est le principal opérateur d'OPAH-RU. La société se caractérise par la pluridisciplinarité des intervenants : urbanistes, économistes, architectes, techniciens des bâtiments Ce choix d'organisation permet dans les interventions en centre ancien le partage des approches, la disponibilité des intervenants.

Cette approche de la réhabilitation et notamment la maîtrise des aspects à la fois techniques, économiques et sociaux, a conduit ses interlocuteurs à lui confier, au-delà des OPAH, la mise en œuvre de procédures ciblées, articulant à la fois volontariat et obligation, et concourant au renouvellement urbain des quartiers existants : actions façades, résorption de l'habitat indigne ou insalubre (RHI), opérations de restauration immobilière (ORI) ... Ces nombreuses expériences confèrent à la société une très bonne pratique des dispositifs et des opérations d'amélioration de l'habitat. Depuis 2007, la société dispose d'une filiale URBANiS aménagement, qui réalise, dans les quartiers anciens, en tant que concessionnaire ou mandataire, des opérations d'aménagement et des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

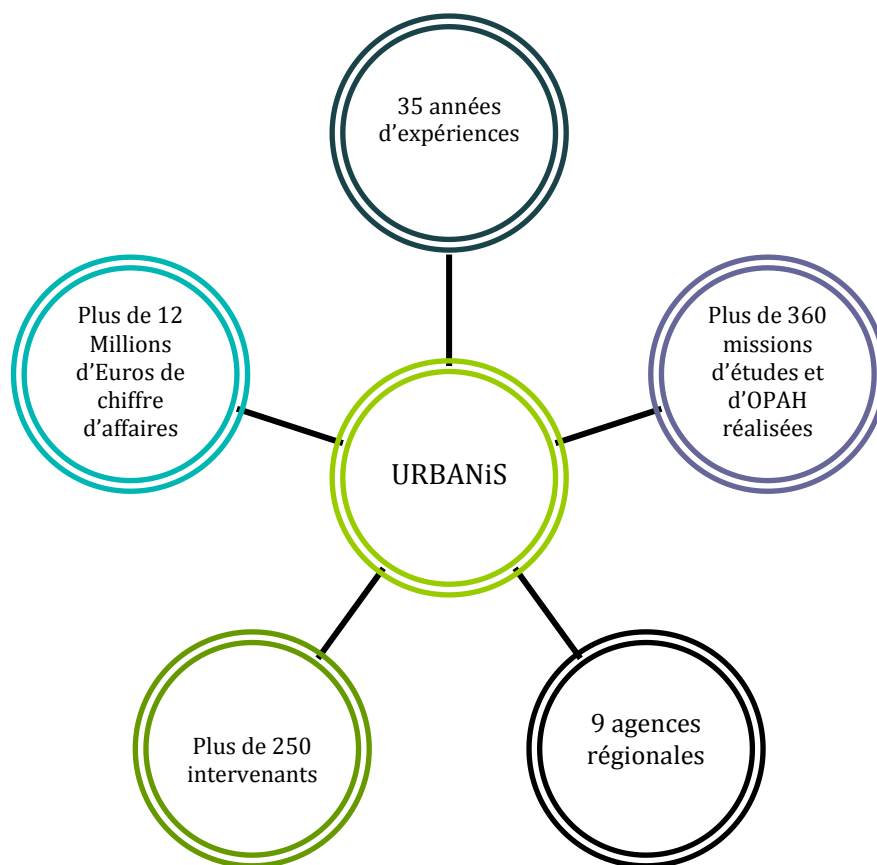


Figure 4 : Description de la structure d'URBANiS
 Source : Données URBANiS

b. [L'agence régionale de Toulouse](#)

L'équipe d'URBANiS de Toulouse intervient depuis près de 13 ans dans la région. L'agence a été créée suite à l'explosion de l'usine AZF le 21 Septembre 2001. Cette catastrophe, à la fois humaine, matérielle et financière, a engendré environ 2 milliards d'euros de dégâts pour Toulouse et a nécessité un besoin de conseil en rénovation et réhabilitation de l'habitat suite à de nombreux dégâts dans celui-ci. C'est dans ce contexte que l'agence ainsi que l'association « PACT-ARIM » ont eu pour mission d'animer l'OPAH sinistrée. Les premières permanences se tenaient sous une tente au milieu de la cité « du Parc ». Au fil des années, l'agence régionale a pris de plus en plus d'ampleur et les missions se sont diversifiées et multipliées (cf. ci-dessous les différentes missions de l'agence au 1^{er} Janvier 2014).

OPAH-RU de Castelnaudary	PIG Lutte contre l'habitat indigne – Toulouse Métropole	PIG « Habiter Mieux » - Toulouse Métropole	AMO – Assistance à maîtrise d'ouvrage dans le diffus
Etude OPAH-RU Cahors	OPAH Copropriétés – Le Parc	OPAH Copropriétés – Lots 1 – 2 – 3	OPAH Moissac
OPAH S2G (CC de Save et Garonne)	Opération restauration immobilière Castelnaudary	PARI Lespinasse (programme contre les risques industriels)	Plan de Sauvegarde Messenger
PIG du Grand Cahors	PIG Saverdun	PIG du Sicoval	Plan local de l'habitat – Axe sud

Figure 5 : Missions d'URBANiS Toulouse

Source : Données URBANiS

L'Agence régionale de Toulouse dispose également d'une antenne basée à Pau, dont les principales missions sont les suivantes :

Etude billière	Etude ilots Salies du Bearn	Etude logements vacants – agglo Sud Pays Basque
Mission Baux – MOUS relogement	OPAH-RU Pau	Plaisir d'habiter 3

Figure 6 : Missions de l'agence de Pau

Source : Données URBANiS

Sur Toulouse l'équipe est composée d'environ 18 personnes, avec des architectes libéraux associés lors de certaines missions :

- Directeur Régional : Nicolas Rondé-Ousteau
- Chef de projet et responsable du développement : Marie Spiesser
- Assistante de direction : Aurélie Scié
- Chefs de projets : Véronique Carré-Michel ; Marjorie Gineste ; Gaëlle Raspaud
- Chargées de missions : Oriane Bono, Raphaëlle Feltrin, Cécile De Mi ; Eeva Katz (également architecte) ; Flavia Mecelis (également architecte) ; Julien Couderc ; Simon Lullié-Tuquet (alternance) ; Florian Cep ; Amine Driss (également architecte)
- Architectes libéraux : Nadine Pince ; Cécile Aubert ; Méline Poda
- Stagiaires : Florian Biffi et moi-même

Mon stage s'est donc déroulé au sein de la société URBANiS à Toulouse de Février à Juillet 2014. J'avais pour mission d'apporter un appui technique aux chargés de missions sur deux opérations :

- l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain de Castelnaudary
- le programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne de Toulouse Métropole à destination des propriétaires bailleurs.

Tout au long de ce stage j'ai donc travaillé en collaboration avec deux chefs de projets : Marie Spiesser pour Castelnaudary et Véronique Carré-Michel pour Toulouse. J'ai apporté un appui technique aux chargées de missions suivantes : Raphaëlle Feltrin, Cécile de Mil et Flavia Mecelis.

Mon temps de travail s'est découpé entre ces deux opérations, mais l'opération de Castelnaudary a été freinée suite aux élections municipales d'Avril 2014. J'ai donc principalement travaillé de Février à Avril sur le PIG de Toulouse Métropole. L'opération de Castelnaudary a été relancée aux alentours de fin Avril, début Mai.

2) L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain de Castelnaudary

Depuis les années 2000, la commune de Castelnaudary a l'ambition de réhabiliter le parc ancien et d'améliorer le confort des logements, afin d'accueillir de nouvelles populations, notamment de l'agglomération Toulousaine. Diverses opérations d'habitat se sont alors succédé : une première opération programmée d'amélioration de l'habitat s'est déroulée entre 2002 et 2004 et a connu un réel bilan positif. Celui-ci peut s'expliquer car l'opération était une première en termes de réhabilitation de logements vacants. Entre 2006 et 2010, différents programmes d'intérêt généraux ont été lancés ayant permis de remettre sur le marché environ 70 logements.

Pour aller plus loin, la commune de Castelnaudary a fait appel à un cabinet conseil, URBANiS, pour réaliser une étude pré-opérationnelle pour la réalisation d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU). Cette étude s'est déroulée de septembre 2011 à Mars 2012. Elle a permis de dégager plusieurs problématiques :

- la présence d'un habitat dégradé vacant ;
- l'existence d'un parc de logements indignes élevé, notamment locatif ;
- une diminution des accédants et des propriétaires occupants ;
- une fragilisation du fonctionnement urbain ;
- un déclin de l'attractivité du centre ancien ;
- un patrimoine bâti et culturel riche et important à mettre en valeur.

Ce bilan a permis à la collectivité d'arrêter une nouvelle stratégie d'intervention ayant pour but d'impulser et d'élargir une dynamique de projet urbain.

En 2012, le choix a été fait de mettre en œuvre une OPAH-Renouveau urbain : outil d'amélioration de l'habitat privé venant conforter la requalification du centre ancien. Une convention avec divers partenaires (Conseil Général, Conseil Régional, Agence nationale de l'amélioration de l'habitat) a été signée pour une durée de 5 ans (2012 – 2017).

Les priorités de l'OPAH-RU sur le centre ancien de Castelnaudary sont donc diverses et variées : maintenir une offre de logements locatifs accessibles ; reconquérir les logements vacants et repeupler le centre-ville ; réduire l'inconfort et notamment l'habitat indigne ; encourager les réhabilitations de qualité et améliorer l'efficacité énergétique ; soutenir le

réinvestissement du centre-ville et le traitement des espaces publics en portant des actions complémentaires concernant l'accès à la propriété des primo-accédants, le renforcement de l'opération façades et la mise en valeur du patrimoine et une intervention spécifique sur des îlots dégradés et stratégiques (opérations de restauration immobilière).

Concrètement, les objectifs sont les suivants :

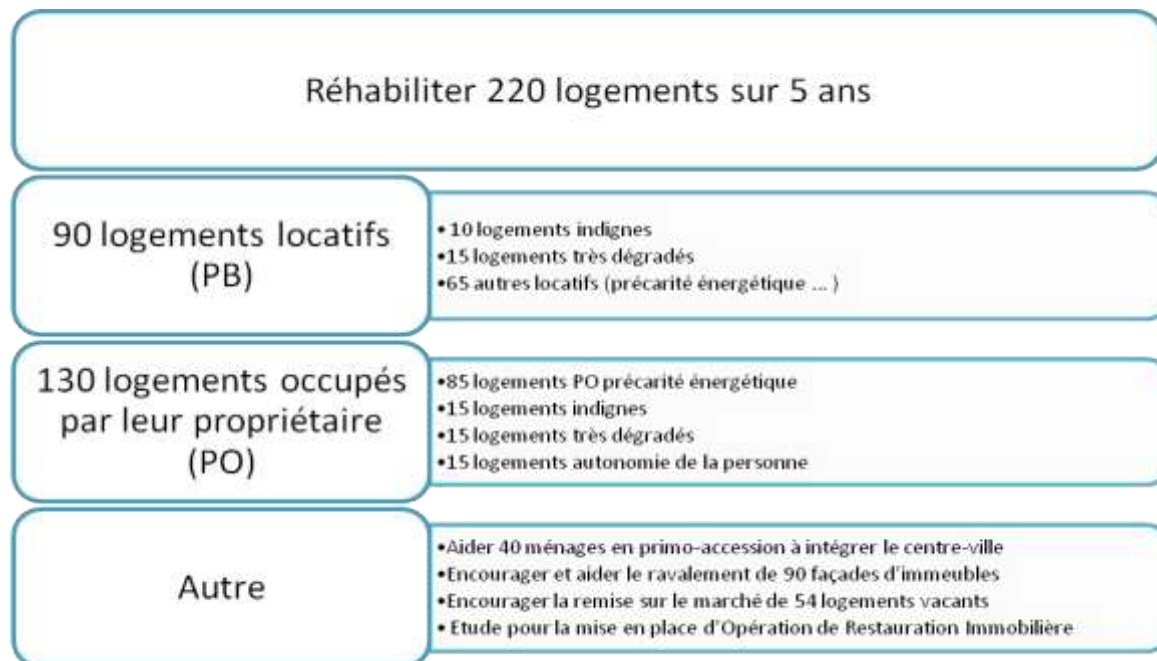


Figure 7 : Objectifs de l'OPAH-RU de Castelnaudary sur 5 ans

Source : Convention d'OPAH-RU de Castelnaudary

Le périmètre de l'intervention (cf. image 1) concerne ainsi le centre ancien de Castelnaudary composé du cœur historique et délimité par le Grand bassin du Canal du Midi.

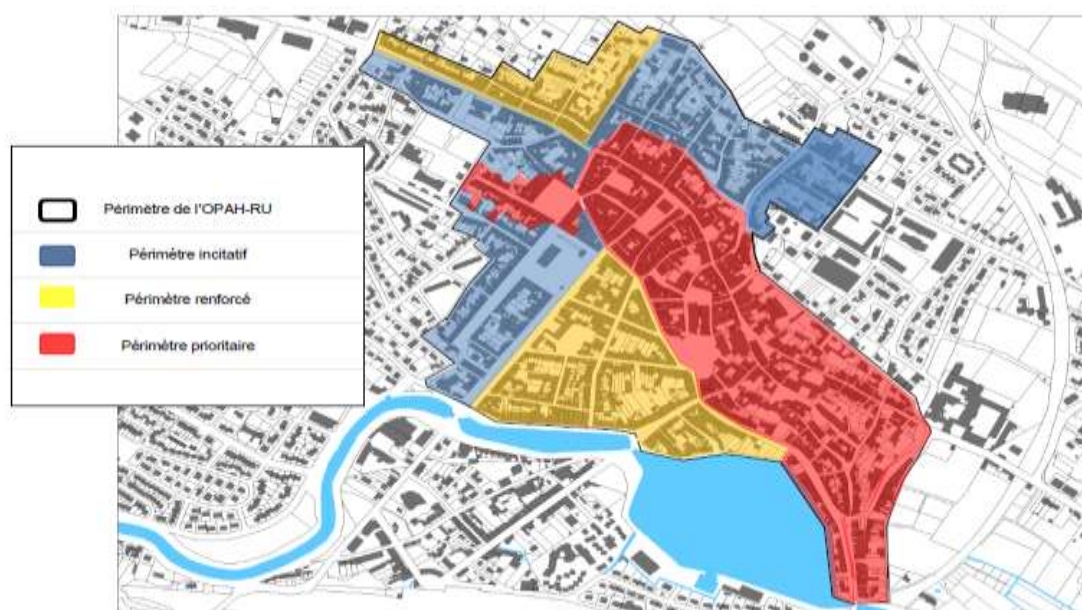


Image 1 : Périmètre de l'OPAH-RU de Castelnaudary

Source : Données URBANiS

L'OPAH-RU, comme nous le constatons à travers l'image ci-dessus, est composée de trois périmètres qui définissent les taux de subventions alloués par la Ville de Castelnaudary.

A ce jour, depuis le début de l'opération nous avons plus de 313 nouveaux contacts. Ce nombre est réparti entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Nous avons donc en Mai 2014, 174 nouveaux contacts de propriétaires occupants dont :

- 61 contacts pour les opérations façades,
- 75 pour les projets de logement
- 38 pour à la fois les façades et l'intérieur du logement.

Concernant les propriétaires bailleurs, nous sommes à 136 nouveaux contacts dont :

- 51 pour l'opération façades
- 50 pour l'OPAH-RU
- 35 pour les façades et l'OPAH-RU.

Nous sommes également en contact avec 3 copropriétés.

Au mois de Mai, l'architecte a réalisé 4 nouvelles visites pour les façades, 1 visite pour un propriétaire occupant et 1 visite pour un propriétaire bailleur.

Pour les propriétaires bailleurs, 28 immeubles visités depuis le début de l'opération, dont :

- 10 projets sans suite (le propriétaire a vendu, il n'est plus intéressé, le conventionnement est trop long ...)
- 16 éligibles dont 2 en cours de montage
- 2 agréés (correspondant à 3 logements).

Pour les propriétaires occupants, 32 immeubles visités depuis le début de l'opération, dont :

- 10 sans suite (déménagement ; travaux non éligibles ; difficultés financières)
- 12 éligibles dont 3 en cours de montage
- 10 déposés dont 8 agréés et 4 soldés.

Pour l'opération façades, 110 visites ont été réalisées depuis le début de l'opération. Au total, 43 dossiers ont été déposés et présentés à la Commission urbanisme. Sur ces 43 dossiers déposés, 40 ont été agréés, et 15 soldés.

Enfin, nous avons eu 13 signalements d'habitat indigne, dont 3 sans suite. Les autres dossiers sont en cours (visites, justificatifs).

Le tableau suivant présente les différentes situations auxquelles nous sommes confrontés et les préconisations que nous formulons.

Différents cas	Premier contact	Suite	Préconisations
Cas n°1	Le propriétaire vient demander une subvention pour des travaux d'économies d'énergies	Lors de la visite nous nous rendons compte qu'il s'agit d'une maison dégradée (problème structures...)	Réalisation de travaux de gros œuvre et d'économies d'énergies
Cas n°2	Un seul poste de travaux : remaniement toiture / changement menuiseries	Remaniement toiture n'est pas subventionné (fait partie des travaux induits) et gain 25% impossible avec un poste de travaux	Réalisation d'un bouquet de travaux pour atteindre gain énergétique (25%) : changement chaudière, VMC, changement menuiseries
Cas n°3	Achat d'un bien très dégradé		Passer le dossier en comité technique habitat indigne pour avis
Cas n°4	Plusieurs travaux d'économies d'énergies	Dossier classique	Dossier classique
Cas n°5	Signalement habitat indigne	Visite du logement, contact avec le propriétaire	Passer les dossiers en comité technique en habitat indigne
Cas n°6	Propriétaire bailleur voulant réaliser plusieurs petits logements	Besoin de grands logements sur Castelnaudary	Inciter le propriétaire à faire de grands logements

Tableau 5 : Présentation des différentes situations

Source : Données URBANiS

a. Le volet incitatif à travers des aides financières

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat est un outil pour améliorer l'habitat privé. Ainsi, pendant 5 ans, différents partenaires : l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat, la Ville de Castelnaudary, le Conseil Régional de Languedoc-Roussillon et le Conseil Général de l'Aude permettent aux propriétaires d'avoir une aide directe aux travaux sous forme de subventions majorées (cf. annexe 2 et annexe 3).

Nous allons donc, dans cette partie, présenter des études de cas grâce à différents projets : le montage d'un dossier d'un propriétaire occupant pour des économies d'énergies, des

signalements d'habitat indigne (occupant et locataire) identifiés par le biais de différents partenaires (centre médico social...).

❑ Etude de cas : Monsieur X – propriétaire occupant d'un bien – dossier d'économies d'énergies

La première phase de ma mission a consisté à réaliser une primo-information à la permanence de Castelnaudary. Lors de ce premier contact, notre but est d'expliquer le dispositif, notre rôle. Nous vérifions également la pré-éligibilité du propriétaire (revenus du ménage, propriété du bien, contraintes techniques ou d'occupation). Ce premier contact conclut à la prise de rendez-vous avec un architecte de l'équipe. Dans le cas de Monsieur X, l'éligibilité de son projet était possible puisque son revenu fiscal de référence ne dépassait pas les plafonds instaurés par l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat.

Dans un second temps, la visite du logement doit permettre de préciser le fonctionnement du dispositif et l'ensemble des aides pour le propriétaire, d'évaluer l'état général du logement, de prendre les mesures du logement (fenêtres, épaisseurs des murs, longueurs des murs extérieurs, hauteur sous plafond ...) et de noter l'ensemble des équipements du logement (type d'isolation des combles, type de chauffage, nombre de radiateurs, nombre de fenêtres ...). Cette visite permet une première définition du projet et du programme de travaux. Celle-ci dure environ 1h30 voire 2h. Une fois cette visite effectuée, un rapport de visite est réalisé.

Ce rapport de visite comprend une description de l'état général du logement, un reportage photographique de l'état existant, des recommandations quant aux postes de travaux, une synthèse du projet proposé, et une estimation de subvention.

Ci-dessous, la description de l'état général du logement :

“ M. X vit dans une maison T2 de plain pied de 39m². Cette maison se situe au ... avenue Frédéric Mistral, dans le périmètre incitatif du centre ancien de Castelnaudary. Le logement se compose d'un salon, d'un coin cuisine, d'une chambre séparée et d'une salle de bains. La pièce principale dessert l'ensemble des autres pièces. Le logement est en bon état général, des travaux ont déjà été réalisés pour isoler le logement. Les murs extérieurs ont été isolés par l'intérieur en 1999. Les combles perdus ont été isolés lors de la construction. La moitié des fenêtres est en double-vitrage. Néanmoins, des menuiseries sont encore en bois simple vitrage, l'isolation des combles perdus n'est pas performante et le plancher bas est non isolé. En outre, l'aération du logement se fait par

la simple ouverture des fenêtres. Tous ces éléments anciens, mal isolés ou absents du logement contribuent à une consommation d'énergie et une déperdition de chaleur importante qui engendre notamment un certain inconfort. Suite à la volonté du propriétaire, et à nos recommandations, il est envisagé de remplacer les menuiseries en bois en simple vitrage par des menuiseries en bois en double vitrage, d'installer une VMC hygroréglable, d'isoler les combles perdus et la sous face du plancher entre la cave et la partie habitable. La réalisation de ces travaux représente un gain énergétique de 50% ».

Ci-dessous : le reportage photographique réalisé sur l'état existant du logement.

Reportage photographique – état existant



Vues extérieures : depuis l'avenue



De la façade arrière



Détail de la menuiserie bois à remplacer



Vue de la cuisine

Image 2 : Reportage photographie de la maison - Etat existant

Source : Dossier de Monsieur X - URBANiS

Une fiche de recommandations concernant les travaux à envisager est également rédigée. Cette étude est réalisée afin de donner des éléments d'informations au propriétaire. Il s'agit d'une

aide à la décision dans ce projet de réhabilitation. Elle est indicative, le propriétaire choisit lui-même son projet, en fonction des règles en vigueur. Pour cela, il peut bénéficier des conseils de l'agence. Cependant, cette étude ne remplace pas les devis proposés par des professionnels du bâtiment, qui sont indispensables pour la constitution du dossier de demande de subventions

En ce qui concerne les menuiseries, elles sont actuellement en bois en simple vitrage, certaines sont en PVC en double vitrage et les volets sont en bois et en bon état. Nous avons réalisé comme recommandation de remplacer les fenêtres en simple vitrage en bois, puisque le PVC ne répond pas au cahier des charges de la Zone de protection du patrimoine architecturale urbain et paysager – ZPPAUP - de la commune de Castelnaudary.

La salle de bain est composée d'une grille de ventilation naturelle, nous avons donc recommandé l'installation d'un système de VMC.

En ce qui concerne le chauffage et les convecteurs électriques, notre préconisation a été d'installer une programmation.

Enfin, en termes d'isolation thermique, il a été conseillé d'isoler les combles perdus avec une résistance thermique minimum de 7 et d'isoler les planchers bas avec une résistance thermique minimum de 3.

Poste	Nature et état observés	Recommandations
Menuiseries	Fenêtres en bois simple vitrage et PVC double vitrage Volets en bois en bon état	Remplacer les fenêtres à simple vitrage. Attention le PVC ne répond pas au cahier des charges de la ZPPAUP.
Ventilation	Grille de ventilation naturelle dans la SDB	Installation d'un système de VMC hygroréglable
Chauffage	Convecteurs électriques	Installation d'une programmation
Isolation thermique	Murs extérieurs non isolés, isolation des combles ancienne	Isolation des combles perdus R min 7 Isolation du plancher bas, R min 3

Tableau 6 : Récapitulatif des recommandations

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Une évaluation énergétique avant et après travaux est réalisée pour situer les étiquettes du logement en matière de consommations énergétiques = mais aussi au niveau des émissions de gaz à effet de serre pour le chauffage...

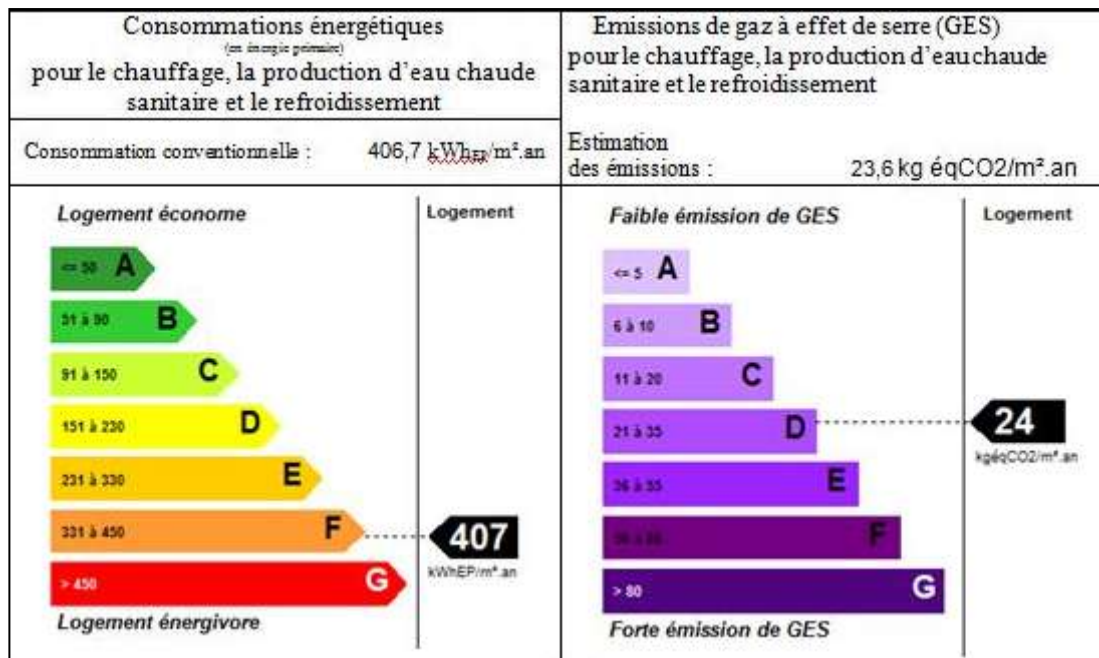


Figure 8 : Evaluation énergétique avant travaux

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

L'évaluation énergétique après travaux tient compte de nos recommandations et des travaux que va effectuer le propriétaire. La figure ci-dessous montre bien que l'on gagne du gain énergétique puisque l'on passe d'une étiquette F (avant travaux) à une étiquette D.

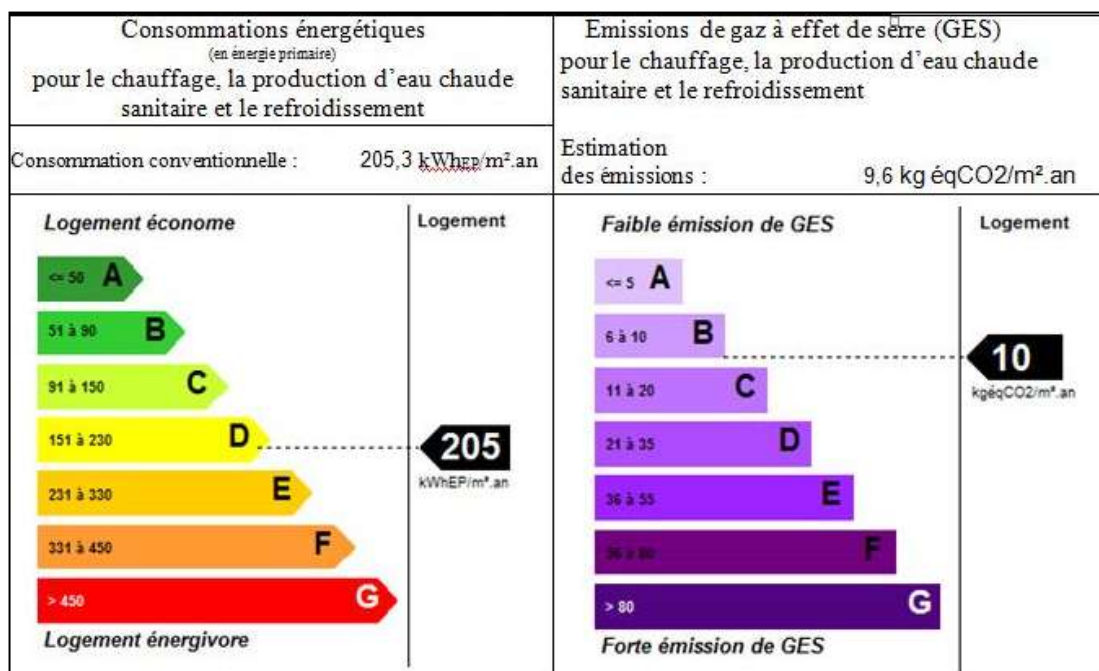


Figure 9 : Evaluation énergétique après travaux

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Une fois le rapport de visite réalisé, nous l'envoyons au propriétaire pour qu'il ait connaissance des travaux à réaliser, s'il le souhaite.

Le propriétaire revient vers nous avec divers devis que nous examinons pour voir s'ils répondent aux exigences de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat. Avec ces devis, nous réalisons une estimation de subvention, qui sera étudiée et validée par la commission CLAH – Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat – où sont présents les membres de l'Anah mais également des élus. L'estimation des financements est faite en fonction de l'estimation prévisionnelle des travaux réalisés, ainsi que des règles et financements en vigueur au moment de l'étude.

Coût des travaux HT			7 274,20 €
Honoraire			0 €
Coût des travaux TTC			7 781 €
<i>Total coût de l'opération :</i>			7 274,20 € HT 7 781 € TTC
	Taux	Plafond	Montant
Subvention ANAH	50%	20 000 €	990 €
Prime « Habiter Mieux » ANAH	-	3 500 €	3 500 €
Subvention Conseil Général	15%	2 250 €	1 091 €
Prime « Habiter Mieux » Conseil Général	-	200 €	200 €
Subvention Ville	0%	20 000 €	0 €
Prime « Habiter Mieux » Ville	-		2 000 €
Reste à charge (HT)			0 €

Figure 10 : Synthèse estimation de subvention de Monsieur X

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Cette figure souligne le fait que l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Castelnaudary propose à la fois des subventions et des primes locales assez conséquentes. Dans la plupart des dossiers, le reste à charge pour le propriétaire occupant est soit nul, soit infime. On voit là la ligne politique de la Commune de Castelnaudary pour permettre aux propriétaires occupants de vivre dans de bonnes conditions.

Même si les propriétaires doivent avancer les frais, ils sont souvent remboursés à 80-90%.

Une fois que nous avons réuni toutes les pièces justificatives, les évaluations techniques de notre équipe, les imprimés de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat ainsi que les conventions, nous déposons le dossier à l'Anah. Le propriétaire, en signant les conventions, s'engage à occuper le logement pendant une durée de 6 ans.

La figure ci-dessous montre le processus une fois le dossier déposé à l'Anah. Le propriétaire ne peut pas commencer les travaux tant que nous n'avons pas déposé son dossier.

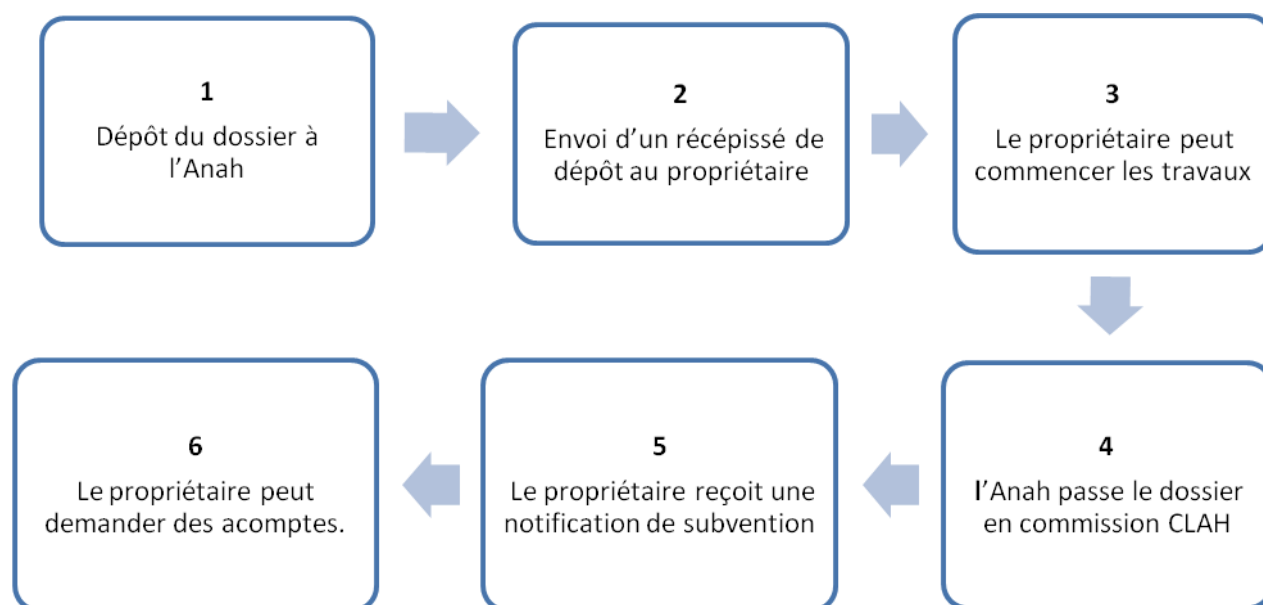


Figure 11 : Déroule une fois le dossier déposé à l'Anah

Source : Données URBANiS

Le propriétaire une fois le dossier déposé et les travaux réalisés, peut demander des acomptes :

- entre 0 et 1500€ → aucun acompte possible ;
- entre 1 500€ et 15 000€ → un seul acompte possible. Les travaux déjà réalisés doivent représenter 25% des travaux à effectuer ;
- plus de 15 000€ → deux acomptes possibles.

Une fois les travaux terminés, le propriétaire revient vers nous. Nous procédons donc à une visite après travaux. Cette visite s'organise en deux temps : nous récupérons les justificatifs envoyés par l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat et nous vérifions (par le biais de photos) que les travaux réalisés sont bien conformes aux travaux demandés.

Nous réalisons une fiche de synthèse qui sera envoyée avec la demande de paiement auprès de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat.

Photos Avant Travaux



Image 3 : Fiche de synthèse demande de paiement - photos avant travaux
Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Photos Après Travaux



Image 4 : Fiche de synthèse demande de paiement - photos après travaux
Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Observations éventuelles
<p>Travaux réalisés conformes au devis. Les photos après travaux de la VMC et de l'isolation des combles ont été fournies par le propriétaire en raison de l'inaccessibilité aux combles perdus après travaux. Sur le plan de financement définitif, la subvention du Conseil Général 11 est plus élevée de 200€ par rapport au plan de financement initial. Le Conseil Général vient de nous faire part de l'existence d'une prime « Habiter Mieux » de 200€ pour les propriétaires occupants. Nous avons donc inclus une prime de 200€ à Monsieur Anselme. La subvention de l'anah est déjà écartée sur le plan de financement définitif.</p>

Figure 12 : Fiche synthèse demande de paiement – observations

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Nous demandons d'abord le paiement auprès de l'Anah. Entre la demande et le paiement, le propriétaire doit compter entre 4 à 6 semaines. Une fois le paiement réalisé, l'Anah nous envoie une fiche de synthèse et nous procédons à la demande de paiement auprès de la Ville et du Conseil Général. Pour la Ville, les paiements sont votés lors du conseil municipal. Ici le prochain est le 24 Juin 2014.

Cette étude de cas montre bien que pour les propriétaires occupants, monter un dossier de subvention est très intéressant, notamment grâce aux diverses subventions mais également aux primes. Surtout pour les travaux d'économies d'énergies.

Pour les propriétaires bailleurs, le déroulé est le même. Toutefois il est intéressant de noter que les délais sont plus longs puisque souvent il s'agit de travaux plus lourds. Actuellement l'agence traite de gros dossiers de propriétaires bailleurs avec la restructuration de l'immeuble pour créer des logements. Il faut savoir que l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat ne privilégie pas les subventions pour des petits studios. La demande à Castelnaudary porte sur de grands logements, c'est pourquoi les logements subventionnés doivent atteindre au moins 50m². Les propriétaires ayant des appartements de petite taille doivent donc souvent faire appel à un maître d'œuvre pour définir un projet viable.

Nous avons peu de dossiers de propriétaires bailleurs puisque le conventionnement freine certains. En effet, il doit durer 12 ans. C'est un délai assez long comparé à d'autres opérations comme celles conduites à Toulouse où le délai est de 9 ans. Le loyer à pratiquer est de 5,37€/m², mais c'est relativement en adéquation avec le marché local.

❑ Signalement habitat indigne – étude de cas de Monsieur X – propriétaire occupant

La sœur de Monsieur X a envoyé en Juillet dernier un courrier à la Mairie l'informant des conditions de vie de son frère. Nous avons donc effectué une visite le 23 Juillet 2013 au domicile. La maison se situe rue de l'hôpital dans le périmètre prioritaire de l'opération. C'est une maison de type T3 avec un jardin et une cave.

Le niveau principal se situe en contrebas de la rue imposant des marches dès l'entrée. Le logement tout en longueur, est traversant. Il se compose d'une pièce principale : entrée/cuisine, suivi d'un dégagement et se termine sur une chambre dans laquelle une salle de bain sans WC est aménagée. L'étage présente une configuration spatiale identique, mais il n'est pas utilisé. Une cave existe sous la chambre côté nord, la cage d'escalier ne se poursuit pas à ce niveau. L'accès se fait depuis la venelle parallèle à la rue. Le WC est présent dans cet espace. Le propriétaire est obligé d'emprunter la venelle (espace public) pour aller aux toilettes.

Lors de notre visite nous avons repéré plusieurs désordres. Tout d'abord des traces d'infiltrations d'eaux de pluies sont visibles sous les plafonds des toitures mais également sous les plafonds de l'étage principal qui est occupé. Ces infiltrations ont endommagé les planchers. La toiture a apparemment été révisée. Lors de cette visite nous n'avons pas pu constater si cette intervention a été efficace. Une fuite des canalisations intérieures est visible depuis la cave, le pied de la cloison de la salle de bains est complètement imbibé et se désagrège. Tout le système porteur du plancher est affecté. En outre au niveau de la cave, nous constatons des renforts de poutres porteuses posés sur des éléments instables. L'installation électrique est anarchique et dangereuse : des fils sont à nus, des prises ayant subi un court-circuit sont prolongées par des câbles posés à même le sol. Les revêtements muraux et sols sont en partie inexistant ou à reprendre. Le logement présente donc de nombreux désordres pouvant entraîner un danger pour son occupant.

Photos de l'existant



Infiltrations d'eaux de pluie visibles en plafond



Installation électrique dangereuse : fils dénudés, câble libre, prises brûlées.



Appui d'un renfort de poutre

Fuite des canalisations internes

Image 5 : Photos maison Monsieur X

Source : dossier signalement habitat indigne monsieur X - URBANiS

Monsieur X est suivi par une tutrice qui lui a proposé différents logements. Cependant il possède plusieurs chiens et les logements proposés ne lui permettent pas de prendre ceux-ci. Ainsi il a refusé tous les logements.

Nous avons évoqué le dossier de ce monsieur lors du comité technique habitat indigne du 10 Juin 2014, il a été convenu avec l'équipe technique présente (Anah, ARS, CAF) d'appeler la tutrice afin qu'elle saisisse le juge pour mettre fin aux désordres. Celle-ci venait justement de le contacter et il semblerait qu'elle ait trouvé un logement pour le propriétaire et que celui-ci soit d'accord.

□ Signalement habitat indigne – étude de cas de Monsieur X – locataire

Ce deuxième cas prend en compte une situation d'habitat indigne, mise en exergue par un salarié du centre médico social. Une visite du logement s'est déroulée le 14 Janvier 2014.

Il s'agit d'une maison mitoyenne des 2 côtés située dans le périmètre prioritaire de l'opération. Il s'agit d'une maison R+1 avec un grenier. Elle est occupée par un couple avec un enfant en bas âge qui y habite depuis décembre 2012. La maison se compose au rez-de-chaussée d'un couloir d'entrée, d'une grande cuisine, d'une douche et d'un WC. A l'étage se trouvent une grande pièce à vivre, deux chambres. Enfin l'étage supérieur est un grenier qui n'est pas utilisé. La maison est vétuste avec beaucoup d'anomalies liées à la distribution spatiale et fonctionnelle. L'indice d'insalubrité est de 0,47.

Lors de cette visite, l'équipe a constaté plusieurs désordres.

Au niveau de la disposition fonctionnelle du logement, elle ne favorise pas l'éclairage naturel de l'ensemble de la pièce. Le logement est une ancienne maison de ville construite sur une parcelle en longueur et mitoyenne des 2 côtés. De ce fait, l'arrière de la cuisine, de la salle de bain, les WC ainsi que deux chambres situées à l'étage ne sont pas éclairés naturellement.

Le mode d'occupation des locataires est également à évoquer. Ils occupent exclusivement le 1^{er} étage où se trouve une grande pièce à vivre. On note la présence d'animaux domestiques (2 chiens), la maison est également mal entretenue.

La maison est d'une surface d'environ 100m² habitable sur 2 niveaux avec une hauteur sous plafond moyenne de 2,70m². Ce sont des espaces relativement grands et faciles à entretenir. Par contre, la chambre du premier étage, celle de la petite fille, mesure 6,33 m² sur une hauteur sous plafond de 2,6 m. Le volume est donc inférieur à 20m².

Du point de vue thermique, les murs extérieurs ne sont pas isolés. La toiture donnant sur le grenier n'est également pas isolée. Les planchers bas et intermédiaires sont en bois et non isolés. L'ensemble des menuiseries donnant sur la rue sont en PVC et double vitrage sauf la porte d'entrée qui est en bois avec du simple vitrage et qui n'est pas étanche à l'air puisque certains carreaux sont cassés et remplacés par des cartons. Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques, très énergivores. L'eau chaude sanitaire est assurée par un cumulus qui fuit. L'aération se fait de manière naturelle mais elle est presque inexistante (pas vraiment s'il n'y a pas de carreaux...).

Enfin, l'ensemble des réseaux électriques et de plomberies sont à revoir (normes et problèmes d'évacuation).

Malgré des appels et des lettres recommandées au propriétaire, nous n'avons pour le moment aucune nouvelle. Les locataires actuels, malgré notre réprobation, ont décidé de ne plus payer le loyer.

Nous avons donc demandé un avis technique sur ce dossier lors du comité technique habitat indigne du 10 Juin 2014. Nous avons visité le logement le lundi 16 Juin 2014, en présence de l'ARS, pour constater les désordres. L'ARS va envoyer un arrêté d'occupation à l'encontre des locataires, ainsi qu'un arrêté pour le propriétaire.

Ces exemples sont plus ou moins représentatifs des dossiers. En effet, le premier exemple est représentatif des dossiers simples, sans complications et que l'on réussit à monter assez rapidement. Mais ce n'est pas toujours le cas. Chaque dossier a ses particularités. Ainsi, nous pouvons nous rendre dans un logement pour une raison et nous apercevoir qu'il nécessite plus de travaux (gros œuvre par exemple). Pour les signalements habitat indigne, ces dossiers sont représentatifs des problèmes rencontrés. Nous avons très peu de propriétaires qui reviennent vers nous quand nous les contactons. Nous demandons alors l'avis du comité technique et nous programmons des contre-visites avec l'Agence régionale de la santé qui par la suite prendra les dispositions nécessaires pour remédier aux désordres. Dans le cas des propriétaires occupants, la démarche est tout autre. Nous sommes directement en contact avec ceux-ci et notre accompagnement reste primordial dans la sortie du dossier.

En effet, il ne faut pas oublier que dans tout dossier, notre accompagnement est essentiel. Nous accompagnons les propriétaires démunis face aux papiers administratifs à fournir, nous les rassurons et nous les incitons à réaliser les travaux pour qu'ils aient une qualité de vie plus confortable. L'accompagnement est primordial tout au long du processus (du premier contact, à la demande de paiement).

Pour terminer, l'on peut dire que même si notre travail est essentiellement de l'administratif, le volet opérationnel s'exprime par le lien social créé avec les propriétaires ou les locataires. L'aspect social est très important dans nos missions puisque nous sommes toujours en contact avec les propriétaires. Et c'est là que notre travail prend toute son importance et permet la réussite d'une telle opération.

b. Le volet coercitif à travers deux types de mesures

La stratégie coercitive est mise en place soit pour les immeubles les plus dégradés concernant l'éradication de l'habitat indigne et/ou pour les immeubles qui nécessitent une intervention lourde (restructuration ...). Ainsi, des leviers coercitifs sont proposés : procédures de polices au titre de la santé ou de la sécurité ; actions foncières (préemption¹⁰, expropriation DUP droit commun, acquisition amiable) ou encore des procédures d'aménagement avec une ORI et une DUP travaux.

Dans le cadre de Castelnaudary, l'étude pré-opérationnelle de 2011 a relevé deux secteurs à fort potentiel (situation, bâti très dégradé). Pour ceux-ci, il est apparu nécessaire de mettre en place un volet coercitif : une opération de restauration immobilière. L'îlot Contresty-Soumet est le premier secteur (cf. l'image ci-dessous localise le secteur).



Image 6 : Périmètre de l'OPAH-RU et de l'ORI
Source : Données URBANiS – Image : Google Maps

¹⁰ « Le droit de préemption est une procédure qui permet à une personne publique (collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente par une personne privé ou morale, dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain ». Service administration française

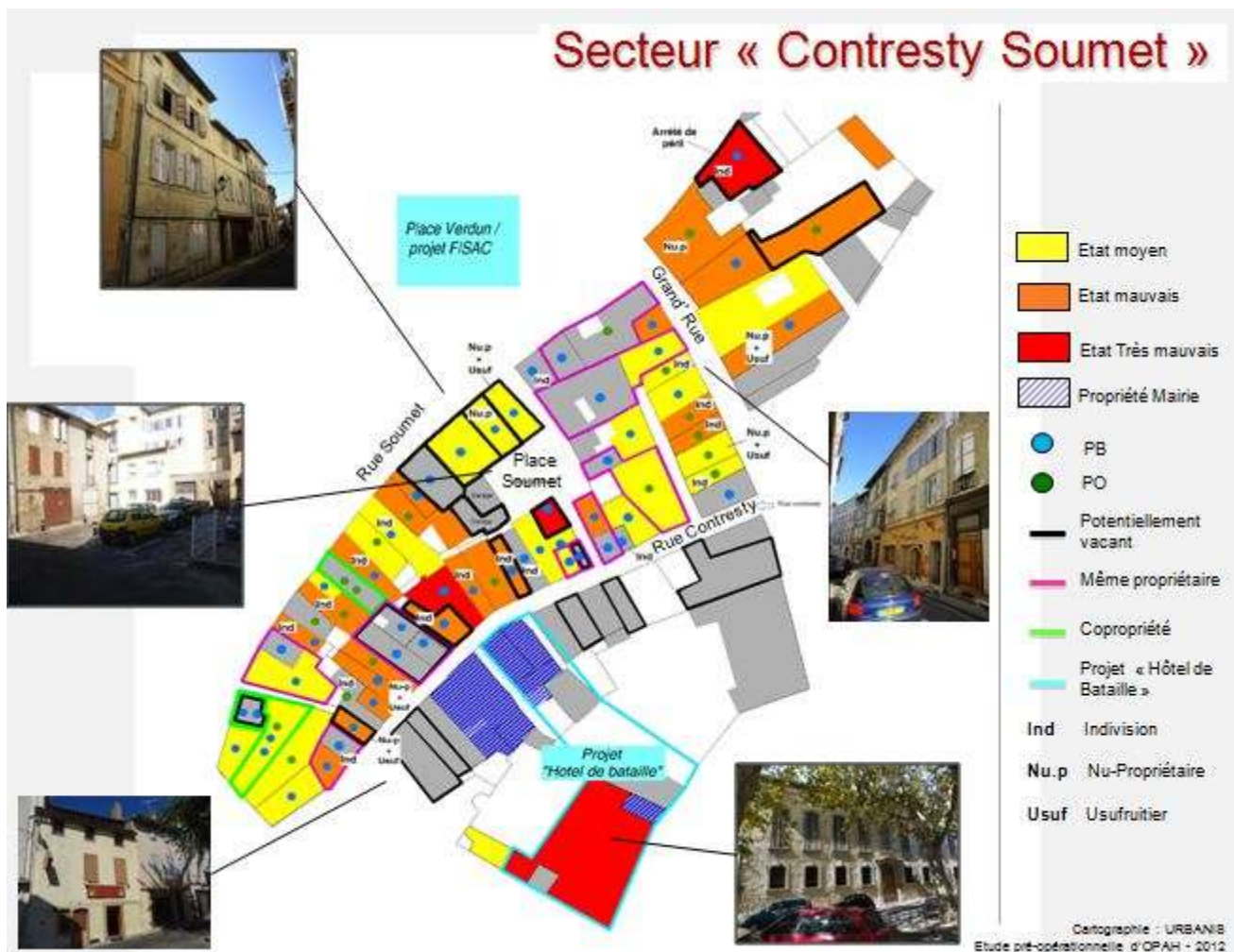


Image 7 : Secteur Contresty-Soumet – ORI

Source : Etude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU de Castelnaudary - URBANiS

L'image ci-dessus montre les différentes adresses relevées lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. Aujourd'hui, il s'agit de réaliser une étude de faisabilité. Celle-ci aurait dû débuter en février, mais les élections municipales en ont repoussé le démarrage. Mais qu'est-ce qu'une étude de faisabilité ?

Il faut tout d'abord mettre à jour les diagnostics des immeubles identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle. Ainsi, nous allons réaliser une analyse immobilière et urbaine : savoir quel est l'enjeu de requalification des immeubles ; une analyse foncière : connaître la typologie des propriétaires (capacité / volonté de répondre aux enjeux de requalification) ; une analyse de l'occupation (besoin en relogements provisoires ou définitifs) et enfin établir des données financières de l'opération (estimation sommaire des travaux à réaliser, recettes, dépenses).

Cette étude va nous permettre de vérifier la faisabilité de l'opération dans son ensemble et d'orienter de manière opérationnelle la stratégie de négociation et d'intervention par immeuble (OPAH, DUP travaux dans le cadre de l'ORI, procédure d'insalubrité ...).

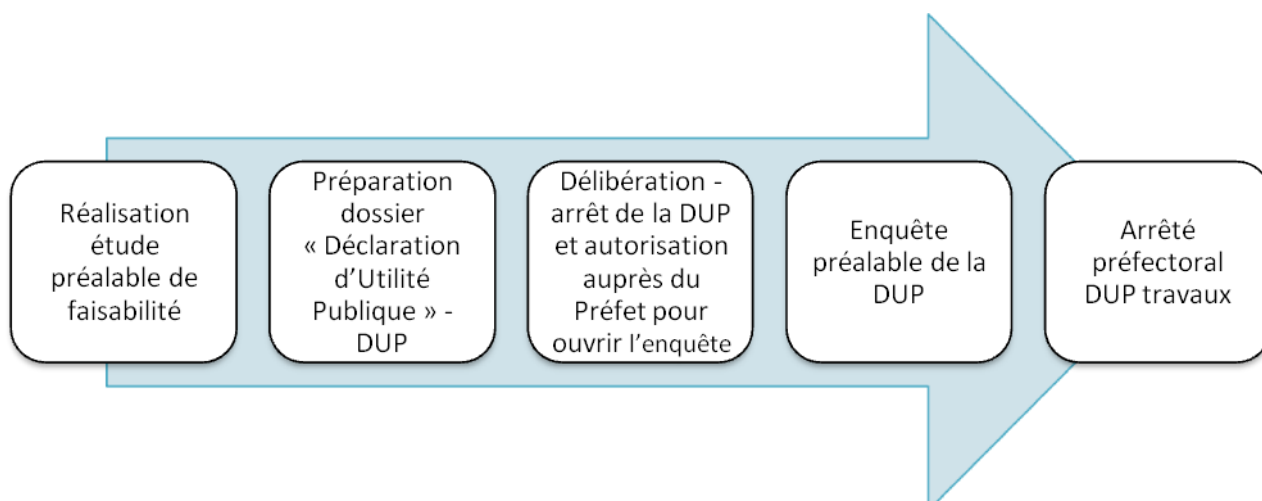


Figure 13 : Déroulé de la constitution d'un dossier de DUP

Source : Données URBANiS – Réalisation : Lorène SIBRA

Une opération de restauration immobilière, devant être déclarée d'utilité publique, est engagée à l'initiative d'une commune, par délibération, présentant et explicitant le projet, notamment ce qui justifie la demande de déclaration d'utilité publique.

La collectivité doit constituer un dossier qui sera soumis à l'enquête préalable à la DUP. Ce dossier comprend un plan de situation, la désignation des immeubles concernés, leur caractère vacant ou occupé, une note qui explique l'objet de l'opération. Il doit également comporter des données financières relatives aux immeubles concernés (estimation de la valeur des immeubles avant restauration ; évaluation sommaire du coût des travaux de restauration).

A partir du lancement de la DUP, les propriétaires concernés sont ainsi informés de la nécessité d'engager des travaux importants et de leur nature. Pendant cette phase, notre rôle est primordial pour engager une animation renforcée vis-à-vis des propriétaires et les inciter à engager les travaux nécessaires.

Le programme de travaux doit être individualisé pour chaque immeuble et suffisamment précis pour que le propriétaire connaisse ses obligations. Cela implique que nous ayons effectué un travail technique immeuble par immeuble, (comme évoqué plus haut), précisant aux propriétaires les travaux obligatoires, notamment les démolitions et les aspects importants de leur mise en œuvre (volumes à respecter ou à reprendre, traitement des cours) incluant les équipements nécessaires (sanitaire, isolation, chauffage ...).

Une fois ce programme de travaux arrêté, la collectivité poursuit la procédure en demandant au préfet l'ouverture de l'enquête parcellaire. Dans le cadre de l'ORI, l'enquête est le lieu

obligatoire de notification aux propriétaires des travaux qu'ils auront à effectuer, sous peine d'expropriation. L'enquête parcellaire est une obligation légale, faute de quoi, les propriétaires ne sont pas obligés d'effectuer les travaux déclarés d'utilité publique. C'est également lors de cette enquête parcellaire, que les propriétaires font connaître leur intention de réaliser ou non les travaux qui leur ont été notifiés.

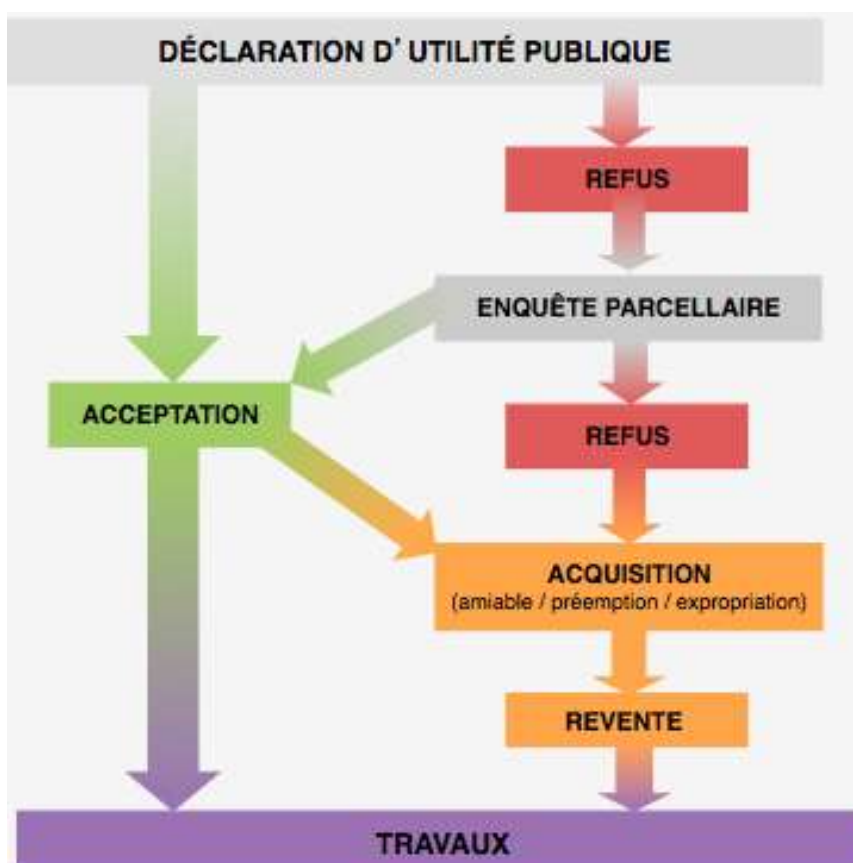


Figure 14 : Résumé organisation de l'animation opérationnelle sur la base de la DUP

Source : Données URBANiS

La qualité et la pérennité des travaux dépendent largement de la qualité des études préalables et des études de faisabilité ainsi que du contrôle exercé sur les programmes et réalisations. Il est donc important que la commune de Castelnaudary exerce un contrôle et un suivi des opérations de restauration immobilière. Ce suivi assure également une qualité technique et architecturale des travaux. La restauration immobilière s'inscrit dans un projet d'aménagement lui-même inscrit dans un projet urbain, social et économique.

Selon l'article du Moniteur¹¹, il est important de rappeler que l'ORI est un outil mal connu qui cependant est très efficace. L'originalité de cette procédure est d'être à la fois incitative et, si nécessaire, coercitive. En effet, la personne publique exproprie le propriétaire uniquement dans l'hypothèse où celui-ci n'aurait pas réalisé l'ensemble des travaux prescrits. La procédure qui se déroule en trois phases (délimitation du périmètre, déclaration d'utilité publique, enquête parcellaire), laisse une marge de manœuvre assez importante au propriétaire.

Le 20 Mai, une réunion de travail a été organisée avec les élus et les techniciens pour évoquer cette opération de restauration immobilière. Depuis le début de l'opération, les projets des élus ont évolué. Leur but désormais est de ne plus réhabiliter entièrement ce secteur, mais d'en détruire une partie pour construire un parking. Lors de cette intervention nous avons bien évoqué que la finalité d'une ORI n'était pas d'exproprier pour démolir, mais bien d'exproprier pour réhabiliter et remettre sur le marché des logements décents.

Mais quelles stratégies devront adopter les élus face aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs ayant déjà fait la démarche pour avoir des aides ? La question est posée.

c. [Enjeux et limites](#)

En tant qu'habitant et citoyen de Castelnaudary, le principal enjeu d'une telle opération est de redynamiser le centre-ville, qui peine à s'en sortir. Avec la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation de logements insalubres, Castelnaudary devrait avoir une offre locative en adéquation avec la demande. La commune malgré ces 12000 habitants, ne cesse de croître depuis plusieurs années. Malgré l'affaire Spanghero, qui a fait grand bruit et qui participe à l'augmentation du taux de chômage au sein de la commune, elle a rebondi en accueillant prochainement l'entreprise Socamil, actuellement implantée à Tournefeuille, et qui va venir s'installer sur un Parc d'activité économique et logistique. Carrefour stratégique entre Toulouse et Carcassonne, bordée par l'autoroute des « deux mers », Castelnaudary est en mutation. Mais que-faire pour dynamiser et accueillir de nouvelles populations ? Proposer une offre de logements décents pour des familles et des futurs acquéreurs. C'est l'objectif de l'OPAH-RU de Castelnaudary, en parallèle du déploiement d'autres stratégies comme la

¹¹ E. ASISKA et F. CHARBONNEL « Immeubles dégradés : pensez à l'opération de restauration immobilière », Le Moniteur, 30 mai 2014.

réhabilitation des logements, la définition de projets urbains afin de redynamiser le centre-ville.

L'opération de restauration immobilière vient en complément de l'OPAH-RU, le but étant d'intervenir sur des secteurs fragiles, à fort potentiels, mais dont les logements sont très dégradés. Le secteur Contresty-Soumet, est en plein cœur de ville comme nous l'avons vu plus haut. C'est un lieu stratégique car il se trouve à deux pas des commerces de Castelnaudary.

La réhabilitation des logements dans le cœur de Castelnaudary, ne peut qu'apporter un plus pour cette ville, en modifiant son image, en améliorant la qualité urbaine et paysagère et ainsi en participant d'une limitation des nouvelles constructions (offre de logements anciens plus attractive).

D'un point de vue aménagement urbain, l'opération est intéressante. Grâce à ces taux de subventions majorés et aux primes allouées, la commune priorise un périmètre d'intervention, le centre-ville, ce qui reflète bien la stratégie d'aménagement autour du centre ancien afin de le revaloriser et le rendre attractif. En termes de subventions, les propriétaires occupants très modestes peuvent être subventionnés à 100%. Elle offre des taux de subventions attractifs et les propriétaires occupants très modestes peuvent être subventionnés à 100%. De plus, en fonction du secteur elle octroie une subvention allant de 0 à 15%. De plus elle a mis en place différentes primes incitatives : prime vacance (2000€), prime accession à la propriété (6000€). Les secteurs ont été définis en fonction de l'étude pré-opérationnelle qu'a réalisée URBANiS et selon l'état de dégradation et de vacance du bâti.

Cependant, malgré ce dispositif financier incitatif, on voit apparaître certaines limites.

Tout d'abord, à côté de l'OPAH-RU, mais dans le même budget, la Ville met en place depuis des années une opération façade. Celle-ci est destinée principalement aux immeubles de plus de 15 ans, dans le même périmètre que l'OPAH-RU. Les subventions vont de 40% à 80% selon la nature du traitement, la superficie de la façade. Or, le cahier des charges de cette opération façade ne prévoit pas d'aides pour le traitement des enseignes commerciales. Il est important de le souligner car en centre-ville de Castelnaudary beaucoup de magasins auraient besoin d'être modernisés ou revalorisés. Certains commerçants d'ailleurs s'étonnent de ne pas pouvoir bénéficier d'aides et se sentent quelque peu délaissés par la municipalité et ses politiques urbaines de réhabilitation.

Une autre limite réside dans le choix urbanistique opéré sur le périmètre arrêté de restauration immobilière. En construisant un parking, en lieu et place de certaines habitations on rompt avec la continuité du bâti, qui est si souvent mentionnée dans la ZPPAUP de Castelnaudary. Le parking laisse donc place à un espace ouvert. Il va être nécessaire de traiter les pignons des bâtiments limitant cet espace et ces places de stationnement pour qu'elles s'insèrent bien dans le paysage. Ce qui n'est pas le cas du parking de l'Horloge qui a été créé l'an dernier et qui fait partie du projet de renouvellement urbain de l'opération. Les immeubles ont été démolis et les pignons n'ont pas été traités. De plus, d'un point de vue urbanistique, les places de stationnement à Castelnaudary ne manquent pas, il n'était donc pas nécessaire forcément de créer un nouvel espace de stationnement. Mais ce choix correspond à une demande des habitants du centre de Castelnaudary et des commerçants. La municipalité aurait pu peut-être penser à faire du centre-ville, notamment de la place de Verdun – place commerçante – un espace piéton avec des espaces de restauration tout autour. Cette possibilité aurait pu être envisagée et aurait participé d'une animation dans l'espace central. Cela aurait permis de rendre plus agréable la promenade en Ville.

On peut donc souligner un manque de coordination entre toutes les politiques sectorielles. La ligne de conduite de la municipalité était d'assoir économiquement la ville de Castelnaudary, notamment par le biais de la zone commerciale créée, et ensuite de se consacrer au centre-ville de Castelnaudary. Malheureusement, les commerçants du centre-ville sont en désaccords face aux choix de la municipalité. Ils se sentent délaissés. La politique urbaine de réhabilitation, bien que présente depuis environ 10 ans, se concentre à la fois sur la réhabilitation des logements mais également les projets de rénovation urbaine. Or, on peut se demander si les projets sont bien en adéquation avec la réalité du territoire.

Ensuite, la commune de Castelnaudary souhaite attirer de nouveaux habitants, surtout toulousains. C'est pourquoi elle met en place, en parallèle de l'OPAH-RU la réalisation de zones résidentielles (ZAC des Vallons du Griffoul – 500 logements). Même si ces logements ne sont pas destinés aux mêmes populations, on peut se demander s'ils n'entrent pas en concurrence par rapport aux réhabilitations à l'intérieur de la Ville ? Cette situation persiste et persistera davantage puisqu'une autre ZAC à l'entrée Est de la ville est également prévue. Cependant la Ville pourrait éventuellement rajouter une condition pour la prime primo-accession, : quelle soit octroyée pour les logements achetés dans le centre-ancien de Castelnaudary.

Enfin et pour terminer, on peut établir une critique à l'encontre du principal financeur : l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat. Comme cela a été précisé plus haut, la commune octroie une prime à la primo accession à la propriété de l'ordre de 6000€. C'est une prime conséquente qui incite beaucoup de propriétaires à acheter. Mais ils achètent souvent des biens dégradés. Cependant, l'Anah n'est pas très favorable pour subventionner des propriétaires qui ont acheté un bien dégradé en toute connaissance de cause. A l'inverse, la Ville incite cette action, notamment par la prime accession à la propriété. Dans ces cas précis, nous devons passer ces dossiers en comité technique habitat indigne pour demander l'avis des partenaires sur comment traiter le dossier. On peut donc se demander quelle mesure doit on prendre dans ce cas précis.

3) La lutte contre l'habitat indigne à travers le programme d'intérêt général de Toulouse Métropole à destination des propriétaires bailleurs.

En 2011, URBANiS a réalisé une mission de repérage du bâti dégradé. La mission consistait à identifier visuellement, sur les 37 communes de Toulouse Métropole, 250 immeubles dégradés ou très dégradés. Une étude plus fine a été menée sur les quartiers Arnaud Bernard et Bayard, définis comme quartiers prioritaires d'intervention. Ces deux quartiers ont été identifiés comme étant des zones avec une très forte qualification de mal-logement (sur occupation des logements, logements dégradés...). Sur Arnaud Bernard, 17 immeubles ont été repérés comme étant des logements gérés par des marchands de sommeil. Des mises en demeure et des arrêtés d'insalubrité ont été pris pour éradiquer ce commerce. C'est l'équipe d'Oppidea qui depuis 1 an environ anime et réalise les études sur le secteur.

Cette étude a permis de mettre en œuvre deux PIG :

- la lutte contre l'habitat indigne (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs)
- la lutte contre la précarité énergétique (propriétaires occupants).

Lors de sa mise en place, et sous la municipalité de Pierre Cohen, le Programme d'intérêt général contre l'Habitat indigne visait plusieurs objectifs qualitatifs :

- l'amélioration du parc ancien, vétuste ou indigne, en apportant des réponses incitatives ou coercitives ;
- le maintien de la vocation sociale des logements tout en permettant aux ménages de vivre dans des logements décents ;
- la résorption de l'habitat indigne et très dégradé ;
- le développement d'une offre de logements adaptée qui réponde aux objectifs du plan local de l'habitat ;
- l'identification des immeubles stratégiques ou en situation de blocage pour préparer une future opération de renouvellement urbain ;
- la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants en développant une offre locative à loyers maîtrisés avec le dispositif « Louez sans souci » ;
- la consolidation des partenariats qui permettent le repérage des logements indignes ou en situation de précarité énergétique.

En termes d'objectifs quantitatifs, le seuil d'immeubles à réhabiliter s'élevait, à 90 immeubles pendant la durée du PIG (3 ans) correspondant à la réhabilitation d'environ 100 logements par an, soit 300 logements en 3 ans.

Les objectifs de la première année étaient calibrés en fonction de l'ancienne réglementation de l'Anah et n'imposaient donc pas de visites du logement. Il y a donc eu beaucoup d'abandons et depuis les objectifs ont été revus à la baisse puisqu'il s'agit de réhabiliter 18 logements. Depuis le début de l'année nous avons dépassé cet objectif.

Depuis le début du PIG, 421 propriétaires nous ont contactés, ce qui représente environ 638 logements. Nous avons effectué près de 88 rendez-vous avec les propriétaires pour leur expliquer le dispositif et 75 visites de logements ou d'immeubles ont été réalisées. Entre 2013 et 2014, près de 30 logements ont été déposés et agréés par l'Anah. Cela correspond à un montant total de travaux engagés par les propriétaires bailleurs TTC de 1 081 182€. Le montant de crédits engagés par l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat engagés, s'élève à 337 552€ et ceux de Toulouse Métropole à 115 194€. Le montant moyen de travaux réalisés par logement est de 36 039 € TTC.

A contrario, à la fin du mois de Mai, 169 contacts étaient sans suite dont 33 après visite du logement.

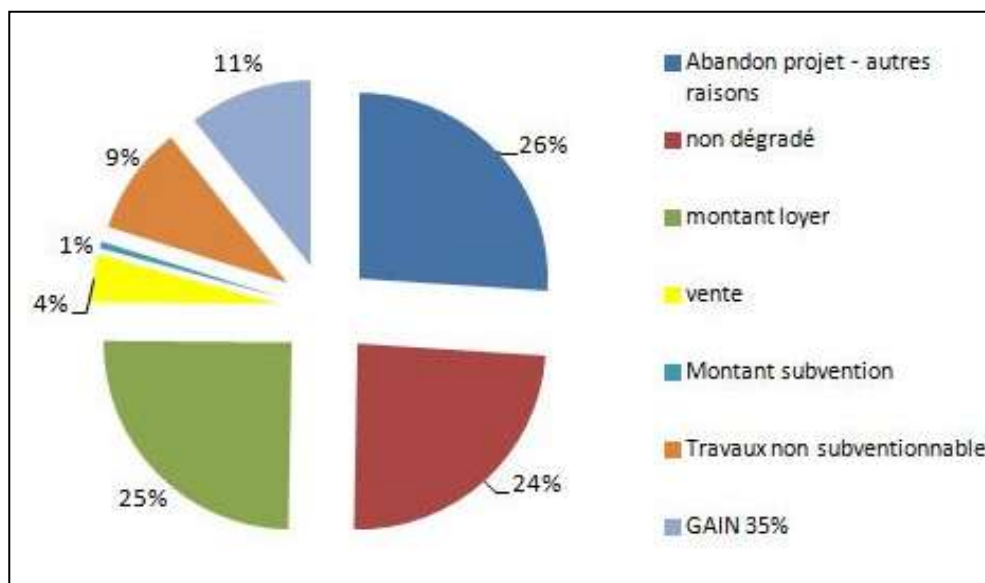


Figure 15 : Contacts sans suite – Raisons

Source : Données URBANiS

Comme nous pouvons le voir sur la figure ci-dessus, la principale raison des dossiers classés sans suite, est l'abandon du projet et la seconde raison concerne l'absence de dégradation du logement. Le montant des loyers que doivent pratiquer les propriétaires est également une raison de dossiers sans suite.

Au 30 Mai 2014, 25 dossiers sont en cours (correspondant à 39 logements), cela signifie que la visite a été faite et qu'il nous manque des justificatifs pour pouvoir finaliser les dossiers. Sur ces 25 dossiers :

- 17 dossiers correspondent à des logements dégradés voire très dégradés ;
- 4 dossiers à des travaux d'amélioration thermique ;
- 2 dossiers concernent des transformations d'usages ;
- 1 dossier correspond à une mise en demeure.

a. [La lutte contre l'habitat indigne](#)

□ Explication du dispositif

Un des premiers critères pour avoir droit à des subventions est de conventionner son logement pendant 9 ans. Que signifie conventionner ? Le propriétaire doit pratiquer un loyer qui lui est imposé. Il a cependant le choix entre trois types de loyers : un loyer intermédiaire, un loyer social et un loyer très social. Pour les loyers intermédiaire et social, il peut choisir son locataire dans le diffus. Cependant, ceux-ci ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources (cf. tableau 7). Pour les logements en loyer conventionné très social, le choix du locataire se fait sur une liste de candidats aux HLM, mais dont l'Etat a sélectionné un panel ayant le moins de problèmes (impayés...). Le propriétaire devra donc choisir sur cette liste, mais s'il n'y a qu'un seul candidat, il devra obligatoirement le retenir.

Composition du foyer locataire	Logement en Loyer Conventionné Intermédiaire	Logement en Loyer Conventionné social	Logement en Loyer Conventionné très social
Personne seule	35 718€	19 834€	10 908€
Couple	47 695€	26 487€	15 894€
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 356€	31 853€	19 111€
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	69 239€	38 454€	21 266€
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	81 449€	45 236€	24 881€
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	91 790€	50 981€	28 040€
Majoration par personnes à charge	+10 238€	+5 687€	+3 127€

Tableau 7 : Revenu fiscal de références pour les locataires à ne pas dépasser

Source : ANAH – DGI – dossier d'information propriétaires bailleurs PIG Toulouse Métropole

Un deuxième critère pour avoir droit aux subventions, et ce quand le logement n'est pas dégradé, est d'atteindre un gain énergétique de 35% après les travaux. Pour les appartements ce gain énergétique est assez contraignant, il faut souvent réaliser un bouquet de travaux. Les seuls changements des menuiseries ou de la chaudière ne suffisent pas à obtenir ce gain. Il faut souvent changer les menuiseries, installer un système de ventilation s'il n'y en a pas où si celui-ci est défectueux, changer le système de chauffage et prévoir une isolation.

Le temps de monter un dossier est assez long, nous effectuons beaucoup d'aller/retour entre le propriétaire, les artisans (afin que les devis soient conformes aux exigences de l'Anah) et notre architecte. Du fait du nombre de dossiers et de notre travail calibré sur plusieurs missions, nous mettons environ 4 à 5 mois pour déposer un dossier à l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat. Pour exemple, j'ai déposé un dossier concernant un logement dégradé, le 17 Juin auprès de l'Anah. Le premier contact avec le propriétaire datait de Janvier 2014. Il a donc fallu 5 mois pour monter le dossier.

Le critère du temps est également un critère à bien prendre en compte, puisque les propriétaires pressés de réaliser les travaux ne veulent, ou ne peuvent pas attendre, ce qui engendre un nombre de dossiers sans suite assez important.

▣ Présentation de mes missions pour le PIG

Tout d'abord, j'ai dû relancer tous les propriétaires, dont on avait les coordonnées, des immeubles repérés en 2011. La tâche s'est avérée difficile puisque certains propriétaires se sont montrés peu coopératifs et sur certains nous n'avons pas trouvé leurs coordonnées. Sur 88 immeubles relevés, j'ai réussi à avoir des informations sur 17 logements. La plupart des appels ont donné lieu à un sans suite, soit car les propriétaires ont entre-temps vendu leur bien, soit parce qu'ils sont en train de réhabiliter le logement.

Une fois cette mission terminée, Toulouse Métropole a voulu que nous refassions un repérage par rapport aux immeubles identifiés en 2011. Parmi ces immeubles, nous avons retiré ceux dans lesquels je n'avais pu contacter les propriétaires, et ceux en cours de réhabilitation. Nous sommes donc allés repérer, avec une collègue, 53 adresses.

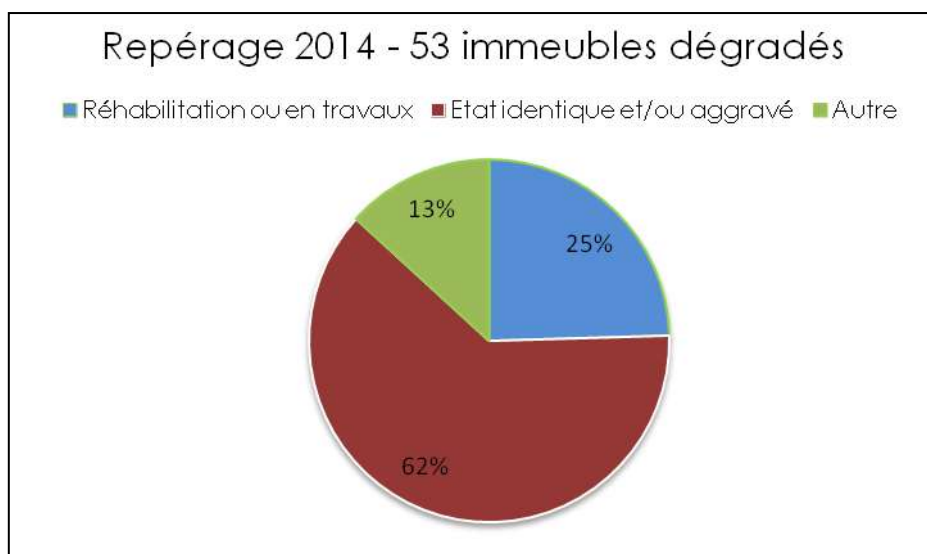


Figure 16 : Repérage 2014 - Etat des immeubles
 Source : Données URBANiS – Repérage Avril 2014

Sur ces 53 immeubles, la nouvelle municipalité va décider prochainement de la démarche à suivre pour pouvoir réhabiliter et remettre sur le marché ces logements vacants et dégradés.

Suite à cette mission, j'ai réalisé une série de cartes, représentant les parcelles repérées dans la commune de Toulouse (cf. annexe 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9).

Globalement, nous avons davantage repéré d'immeubles dégradés en centre-ville. Beaucoup d'entre eux sont toujours dans le même état, la dégradation s'est même parfois aggravée. Mais certains immeubles ont été démolis et/ou sont en train d'être réhabilités. Cela permet donc de suivre l'état d'avancement de cette mission, spécifique à la lutte contre l'habitat indigne.

b. Le volet précarité énergétique

Le deuxième volet du Programme d'intérêt général est la lutte contre la précarité énergétique. Nous travaillons en collaboration avec le Service communal d'hygiène et de santé – SCHS. Lorsque des locataires ou des propriétaires signalent des situations de logements non décentes, le service communal se rend sur les lieux pour constater les désordres en cours. A la suite de ces désordres, ils établissent une fiche qu'ils envoient au propriétaire avec nos coordonnées. Nous recevons en copie toutes les fiches du SCHS. Nous avons comme mission de traiter celles-ci et d'assurer un suivi. Le propriétaire est mis en demeure de réaliser les travaux. Nous devons recontacter les propriétaires et leur proposer les dispositifs incitatifs que le PIG met en œuvre. C'est-à-dire les subventions

pour les travaux. Dans le cas d'une mise en demeure, les propriétaires peuvent avoir droit à une subvention dès que le coût des travaux s'élève à 1 500€ HT. Ils doivent cependant conventionner leur logement pendant une durée de 9 ans.

Dans ce volet, les cas sont divers et variés. Dans un premier temps, nous ne pouvons relancer certains propriétaires puisqu'elle s'agit de bailleurs sociaux. C'est eux qui doivent se débrouiller pour réaliser les travaux. Dans un second temps, nous avons beaucoup de mal à joindre certains propriétaires, dont nous n'avons aucune coordonnée. Malgré l'envoi d'un courrier, accompagné d'un dossier d'information, peu d'entre eux reviennent vers nous. Enfin, dans un troisième temps, certains propriétaires nous contactent directement dès qu'ils ont une mise en demeure. Nous leur proposons donc le dispositif incitatif du PIG, à savoir une subvention de la part de l'Anah. Pour les mises en demeure, les propriétaires peuvent avoir droit à une subvention dès lors que leur coût de travaux dépasse environ 1 500€ HT. Ils peuvent, contrairement aux dossiers normaux, réaliser un seul poste de travaux (VMC, changement des menuiseries...). Cependant, les propriétaires doivent s'engager à conventionner leur logement pendant 9 ans, et pratiquer un loyer qui leur est imposé. Parfois, les désordres constatés lors de la visite de la SCHS, ne sont pas forcément graves et ne nécessitent pas la mise en œuvre d'une mise en demeure. Ainsi, dans certains cas, conventionner son logement ne vaut pas la peine, sachant qu'il y a peu de travaux à réaliser et qu'en contrepartie le propriétaire devra baisser son loyer pendant 9 ans.

S'il y a beaucoup de travaux, nous montons un dossier de demande de subventions, mais nous allons d'abord évaluer les dégâts avec notre architecte, lors d'une visite du logement. Parfois les désordres viennent des conditions de vie des locataires (ils n'ouvrent pas, n'aèrent pas les fenêtres, fument à l'intérieur), ce qui crée des conditions de vie non décentes.

Dans cette deuxième partie, je vais prendre un exemple le dossier d'un propriétaire d'une maison divisée en deux logements, située dans un quartier résidentiel d'Aucamville. Cette maison a fait l'objet d'une mise en demeure et d'une procédure de police. Le jour de notre visite nous avons constaté de nombreux problèmes liés aux normes d'habitabilité.

Le logement 1 présentait des problèmes liés aux normes d'habitabilité. Il a été rénové il y a quelques années, mais les travaux réalisés à l'époque sont aujourd'hui obsolètes et ils ne répondent plus aux critères d'habitabilité exigés. L'agencement des pièces était mauvais et une des chambres ne possédait pas de fenêtres. Le réseau et le tableau électrique étaient hors normes. Les menuiseries en simple vitrage étaient en mauvais état et n'étaient plus étanches à

l'air. Les convecteurs électriques étaient vétustes. Des traces d'infiltration étaient visibles sur les plafonds en raison du mauvais état de la toiture. La dégradation générale du logement était de 56% et la dégradation du matériel et des éléments à 60%.

Le logement 2 est occupé par un jeune travailleur et était dans un état de dégradation important. Il est resté dans « son jus » et s'avère aujourd'hui vétuste. Seule la salle de bain et les WC ont été refaits, mais celle-ci donne directement sur la cuisine. Les murs périphériques étaient humides et le plancher s'était affaissé à certains endroits. La cuisine était en mauvais état ; les équipements tout comme le chauffe-eau étaient vétustes. Il était installé dans une pièce qui ne présentait pas de grilles d'aération. La ventilation du logement se faisait par défaut étant donné que les menuiseries n'étaient, comme dans le logement 1, pas étanches à l'air. Les convecteurs électriques étaient délabrés et des traces d'infiltration étaient visibles sur le plafond. La dégradation générale de ce logement s'élevait à 59% et la dégradation du matériel à 69%.

Ces deux logements avaient un grave problème : la toiture (couverture et charpente) était très dégradée et était protégée par une bâche (cf. annexe 10). Les travaux de réfection totale étaient alors relativement urgents au risque d'aggraver l'état de dégradation des logements.

Suite à notre visite, une des locataires a porté plainte au commissariat de police. En effet depuis notre intervention, les infiltrations sur le plafond de la salle de bain s'étaient amplifiées et les travaux devenaient de plus en plus urgents. Un procès-verbal (cf. annexe 11) et un courrier de mise en demeure (cf. annexe 12) ont été envoyés au propriétaire.

Un programme de travaux conséquent a dû être réalisé par le propriétaire afin de mettre les logements aux normes et de régler de façon urgente les problèmes liés à la sécurité des logements. Nous avons donc recommandé la réalisation de différents travaux.

Pour le logement 1 :

- mise aux normes du réseau électrique ;
- toiture : réfection totale de la toiture (charpente + couverture) ;
- réaménagement du logement afin de permettre un apport de luminosité naturelle dans toutes les pièces principales (création d'une chambre dans les combles) ;
- ventilation : assurer la ventilation permanente des pièces humides ;

- Vérification du réseau d'eaux usées et d'évacuation (plomberie), remplacement des pièces défectueuses ;
- réfection des revêtements dégradés (murs, sols, plafonds).

De plus, pour accéder aux primes existantes et d'arriver au minimum à l'étiquette D après travaux, comme cela est exigé, nous avons également recommandé :

- le remplacement du système de chauffage par un système plus performant (panneaux rayonnants, par exemple) et la vérification de l'état du cumulus électrique (avec un remplacement si nécessaire) ;
- l'isolation des combles avec une résistance thermique de l'isolant de $R > 7\text{m}^2 \text{ K/W}$ pour les combles perdus et $R > 6\text{m}^2 \text{ K/W}$ pour les combles rampants ;
- le remplacement des menuiseries existantes par des fenêtres en double vitrage ;
- l'isolation des murs donnant sur l'extérieur avec une résistance thermique de l'isolation de $R > 3,7\text{m}^2 \text{ K/W}$;
- la pose d'une VMC du type hygro B.

Pour le logement 2 :

- mise aux normes du réseau électrique ;
- toiture : réfection totale de la toiture (charpente et couverture) ;
- reprise du plancher ;
- réaménagement du logement afin que la salle de bain et les WC ne communique pas directement avec la cuisine ;
- s'assurer que la ventilation soit permanente dans les pièces humides ;
- Vérification du réseau d'eaux usées et d'évacuation (plomberie), remplacement des pièces défectueuses ;
- réfection des revêtements dégradés (murs, sols, plafonds).

De même que pour le logement 1, pour accéder aux primes existantes et arriver au minimum à l'étiquette D après travaux, comme cela est exigé, nous avons également recommandé :

- le remplacement du système de chauffage par un système plus performant (panneaux rayonnants, par exemple) ;
- le remplacement du chauffe-eau gaz existant par un cumulus électrique ;
- l'isolation des combles avec une résistance thermique de l'isolant de $R > 7\text{m}^2 \text{ K/W}$ pour les combles perdus ;
- le remplacement des menuiseries existantes par des fenêtres en double vitrage ;

- l'isolation des murs donnant sur l'extérieur avec une résistance thermique de l'isolation de $R > 3,7\text{m}^2 \text{ K/W}$;
- la pose d'une VMC du type hygro B.

Voici les photos du logement 1 et 2 avant les travaux réalisés.

Logement 1 :



Murs - Aucune isolation



Traces d'infiltration



Pièce noire qui sert de chambre



Salle de bain



Menuiseries



Cuisine



Convecteurs électriques

Image 8 : Photos logement 1 - avant travaux

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Logement 2 :



Cuisine existante



Prises électriques



Chaudière existante



Etat des sols



Chauffage



Menuiseries



Image 9 : Photos logement 2 - avant travaux

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Subventions logement 1	
Montant des travaux HT	47 900,66 €
Montant des travaux TTC	51 253,71 €
Plafond de travaux ANAH a ne pas dépasser	80 000 €
Assiette retenue de travaux ANAH	47 900,66 €
Montant subvention Anah	16 765,23 €
Montant subvention Toulouse Métropole	9 580,13 €
Prime gain énergétique Toulouse Métropole	4 800 €
Prime réservation lié au logement très social	4 000 €
Montant total des subventions	35 145,36 €
Reste à financer	16 108,34 €

Tableau 8: Estimation de subventions concernant le logement 1

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Subventions logement 2	
Montant des travaux HT	53 053,79 €
Montant des travaux TTC	56 767,56 €
Plafond de travaux ANAH a ne pas dépasser	80 000 €
Assiette retenue de travaux ANAH	53 053,79 €
Montant subvention Anah	18 568,83 €
Montant subvention Toulouse Métropole	10 610,76 €
Prime gain énergétique Toulouse Métropole	4 800 €
Prime réservation lié au logement très social	4 000 €
Montant total des subventions	37 979,58 €
Reste à financer	18 787,97 €

Tableau 9 : Estimation de subventions concernant le logement 2

Source : Dossier Monsieur X – URBANiS

Le dossier a été déposé et agréé par la Commission Locale de l'habitat. Monsieur X a débuté les travaux et nous sommes allés vérifier qu'ils soient bien conformes aux préconisations. Nous avons visité le logement 1 (photos ci-dessous), la locataire est actuellement relogée,



Cuisine



Salle de bain



Toiture



Chambre étage



*Ouverture futur escalier
pour étage*

Image 10 : Photos logement 1 - après travaux

Source : Dossier Monsieur X - URBANiS

Les travaux sont bien conformes à nos préconisations, le propriétaire a fait plus que prévu afin que logement soit réellement décent. Devant sa bonne volonté et son enthousiasme, nous allons procéder à une demande d'acompte auprès de l'Anah pour débloquer une partie de la subvention.

c. Enjeux et limites

Les propriétaires sont des acteurs fondamentaux du traitement, de la gestion de l'insalubrité.

Leurs comportements permettent de dessiner différentes catégories de propriétaires :

- les volontaires : ce sont des propriétaires bailleurs qui acceptent de faire des travaux de remise en conformité de leur logement. Ils voient là tout l'intérêt d'une telle opération : un bien immobilier qui reprend de la valeur ;
- les récalcitrants : ils ne veulent pas réhabiliter leur logement. Ils font face soit à des problèmes d'ordres financiers, soit à des problèmes de règlement de succession. Il peut également y avoir dans cette catégorie les marchands de sommeil.
- les malhonnêtes : ce sont les propriétaires qui effectuent eux-mêmes les travaux et il s'agit souvent de travaux « cache-misère ».

L'approche envers les propriétaires bailleurs est différente de celle envers les propriétaires occupants. Les propriétaires occupants ont dans certains cas, réellement besoin des aides octroyées afin d'améliorer leur confort dans leur logement. Certains propriétaires bailleurs sont volontaires et dans leur esprit, entretenir leur logement pour le confort de leur locataire est primordial. Mais ce n'est pas toujours le cas pour tous. Ainsi, les dispositifs proposés peuvent-ils et doivent-ils répondre à toutes ces situations ?

Le programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne de Toulouse métropole et à destination des propriétaires bailleurs n'est pas un programme très attrayant. Les primes et subventions sont multiples, mais certaines primes, bien que nous les calculions, seront accordées ou refusées lors de la commission locale de l'habitat. C'est notamment le cas de la prime de réduction de loyers. Pour avoir cette prime, il faut tout d'abord louer le logement en loyer social ou très social. Il est important de noter que pour protéger les propriétaires contre les risques d'impayés et ainsi encourager la mise en location de logements vacants, la loi ALUR instaure une garantie universelle des loyers (GUL). Elle est gratuite et en cas d'impayé, indemnise le propriétaire jusqu'à hauteur du loyer de référence. Même si son mode de financement continue de faire débat (au départ l'idée était de faire financer le GUL par le propriétaire et le locataire, maintenant c'était la prise en charge de l'Etat), et que le CESE regrette que la GUL soit uniquement un dispositif facultatif, cet outil offre une solution qui rassure pour la plupart des propriétaires bailleurs.¹²

¹² Vie publique, « *Logement : sécuriser les relations entre les propriétaires bailleurs et leurs locataires* », Avril 2014

Par la suite, nous réalisons une petite enquête et calculons une moyenne sur les logements loués autour du bien et sur leur prix. Si nous arrivons à prouver que le logement va être loué 5€/m² moins cher que la moyenne alors le propriétaire peut prétendre à la prime. Nous indiquons bien aux propriétaires qu'il s'agit d'une « cerise sur le gâteau » puisqu'elle n'est réellement validée que lors d'une commission. Ainsi, si parfois le propriétaire s'attend à avoir une importante subvention, il peut se retrouver lors de sa notification surpris car cette prime, en particulier, aura été refusée.

Un autre problème touche cette opération, c'est qu'elle n'a pas un caractère suffisamment coercitif. On peut souligner cette insuffisance par l'exemple des propriétaires bailleurs ayant été mis en demeure de réaliser des travaux. Leurs logements ne sont pas décents et les locataires vivent dans des conditions d'habitabilité qui ne sont pas aux normes. Certains propriétaires ne nous contactent pas et restent injoignables malgré des courriers, des appels téléphoniques ou des recommandés. Dans ces cas en particulier, le dispositif est limité et nous ne pouvons proposer des solutions aux locataires. Même si le volet coercitif n'est pas toujours nécessaire, il peut être de grande utilité face à des situations bloquées comme celles-ci.

L'objectif du gain énergétique de 35% après travaux, peut limiter l'intervention dès lors qu'il n'est pas atteint. Il s'agit d'une autre caractéristique. Ce gain est assez élevé et difficilement atteignable dans des petits appartements. Pour y arriver, il faut souvent réaliser un bouquet de travaux (chaudière, changement des menuiseries, installation d'une VMC, isolation). Dans les petits appartements dans des immeubles, les propriétaires ne peuvent changer le chauffage puisque celui-ci est souvent collectif, il en est de même avec le système de ventilation mécanique. L'isolation permet d'atteindre du gain, mais dans leur cas, ils doivent isoler par l'intérieur, ce qui signifie diminuer la surface du logement et donc diminuer le montant du loyer. Ainsi, le nombre de dossiers sans suite est souvent élevé du fait de ce gain trop important.

Cependant, même si ce programme connaît des limites de mise en œuvre présentes dans toutes les opérations d'améliorations de l'habitat, celui-ci marche tout de même relativement bien. Certes les objectifs ont été revus à la baisse, mais ils correspondent désormais aux réalités du terrain, et sont plus facilement atteignables.

CONCLUSION

Le logement cristallise aujourd'hui les inégalités sociales et générationnelles en place. Pour enrayer ce phénomène, il semble urgent de favoriser l'accès à un logement abordable et confortable aux populations.

La problématique de l'habitat dégradé et les inégalités de logement, a poussé les pouvoirs publics à mettre en œuvre des moyens d'intervention divers et variés (tels que les OPAH, PIG ...). Le critère de choix d'une procédure opérationnelle reste l'objet sur lequel porte l'opération. Le choix des procédures se fait donc sur les types de logements où la commune interviendra. Ainsi, il n'existe pas une seule et unique procédure opérationnelle, mais une multitude d'outils. Chaque commune doit choisir celui qui sera le mieux adapté à la nature de l'opération, au contexte, mais également aux objectifs donnés. L'OPAH faisant partie de ces interventions. Il n'est certes pas un outil miracle, mais il contribue largement à renouveler les centres anciens et les logements dégradés. L'OPAH présente cependant quelques limites :

- certains contextes locaux ne sont pas adaptés à des dispositifs incitatifs (la dégradation de l'habitat soulève des enjeux à la fois sociétaux et urbains et dépendent donc d'une implication importante des différents secteurs publics. La dégradation trop avancée du bâti limite également l'action des OPAH) ;
- la puissance publique manque dans certains cas de moyens et d'ambitions : même si cet outil est avant tout une opération qui impulse une amélioration de l'habitat, les OPAH ne sont parfois pas adaptées à certains cas, comme l'intervention sur les copropriétés les plus dégradées ;
- une démarche limitée : les OPAH durent environ 5 ans, mais certains quartiers demandent un travail de communication et de partenariat beaucoup plus long afin d'inciter les habitants à s'intégrer au dispositif. De plus, l'évolution permanente des aides de l'Anah modifie les objectifs ainsi que les moyens de celles-ci.

Les OPAH sont des opérations dont l'efficacité est dépendante de l'investissement et de l'ambition de la collectivité. Celles-ci sont difficilement efficaces lorsqu'elles fonctionnent avec un faible investissement, cela n'est pas le cas à Castelnaudary. Comme nous l'avons vu dans la partie 2, la ville de Castelnaudary octroie des subventions ainsi que des primes assez conséquentes, qui dans le cas de propriétaires occupants très modestes, peuvent leur

permettre d'être remboursés à 100% et de réellement changer, améliorer les conditions d'habiter.

Selon un article de la revue Urbanisme¹³, le parc privé pose de nombreuses questions, renvoyant principalement à sa relative obsolescence. Malgré toutes les qualités architecturales qu'il a, il n'est plus adapté aux familles, il se retrouve mal équipé et surtout énergivore. La situation de ce parc privé ancien, pose la question des enjeux urbains pour les villes : sa perte d'attractivité peut entraîner la perte du centre lui-même et pousser les ménages à migrer vers les périphéries. De la prévention au traitement, les collectivités locales se retrouvent en première ligne pour résoudre cette question. Bien au-delà des interventions traditionnelles, telles que les OPAH, les collectivités sont de plus en plus nombreuses à mettre en place des dispositifs d'observation. Elles expérimentent également de nouveaux moyens d'action avec l'aide de partenaires comme l'Anah. La question de l'indispensable changement d'échelle et surtout de son financement reste entière.

La lutte contre l'habitat dégradé est aujourd'hui primordiale pour toutes opérations d'habitat. Chacune d'elles comprend un volet, ou une action, pour cette lutte. Que ce soit un volet davantage coercitif ou des aides majorées, cette lutte est toujours présente. Néanmoins, entre la pratique et la réalité on constate au fur et à mesure qu'il y a un fossé. Les politiques ne sont parfois pas adaptées aux réalités locales et les opérations d'améliorations de l'habitat ne sont peut-être pas réellement celles qu'il faudrait. Les volets coercitifs sont là pour appuyer les actions mises en place et permettent de prendre des mesures face à ces situations. Cependant on connaît leurs limites, ne serait-ce que le temps de réalisation de ces dispositifs.

C'est dans ce cadre-là que j'ai été retenue comme stagiaire pour le suivi-animation de l'Opah-Ru de Castelnaudary mais également pour le PIG de Toulouse métropole au sein de la société URBANiS. Les deux opérations sont complètement différentes, mais elles évoquent toutes les deux un volet « lutte contre l'habitat dégradé ». Ces dispositifs sont des réponses à ce problème grâce à des aides à la fois incitatives et un volet plus coercitif pour d'autres. Malheureusement à Castelnaudary le volet coercitif a pris du retard. Ainsi, pour le moment cette lutte se réalise de manière incitative et nous avons le cas de nombreux propriétaires qui achètent des biens très

¹³ Revue Urbanisme, « Parc privé des années 50-70 : l'urgence du renouveau », hors série n°48, 2014

dégradés pour pouvoir y habiter. Or, les subventions ne doivent pas déterminer l'achat d'un bien. Elles viennent en complément.

Concernant le programme de Toulouse métropole, à destination des propriétaires bailleurs et contre la lutte contre l'habitat dégradé, il marche relativement bien puisque nous avons un volet incitatif, mais également un partenariat avec le service communal d'hygiène et de santé de Toulouse Métropole concernant des mises en demeure.

Dans toutes ces opérations, la lutte contre l'habitat indigne s'organise, se développe, mais la nécessaire implication coordonnée entre les différents acteurs est réellement essentielle. C'est la clé de voute de cette lutte contre l'habitat indigne. Néanmoins, on peut se poser la question de savoir quelle opération pourra mettre un terme à ce fléau ? Comment mieux les calquer sur les réalités du terrain ?

Pour exemple, le 16 Avril dernier, une unité spéciale pour lutter contre l'habitat indigne a été créée à Paris.¹⁴Celle-ci dépend de la Direction de la sécurité de proximité de l'agglomération Parisienne (DSPAP), mais menée sous l'autorité du Parquet financier. Elle est composée de 7 fonctionnaires de police qui sont formés pour lutter contre l'habitat indigne. Leurs missions :

- traiter les procédures judiciaires menées en matière d'habitat indigne ;
- traiter les signalements d'insalubrité (lien étroit avec le service technique de l'habitat de la Ville de Castelnaudary et l'Agence régionale de la santé) ;
- investiguer le terrain, par des enquêtes de voisinage par exemple ;
- retrouver des propriétaires pour soit les contraindre à effectuer des travaux dans le logement qu'ils louent, ou à rembourser les frais pris en charge par l'autorité publique compétente ou bien encore à les traduire devant la justice.

L'unité spéciale possède également un volet très important sur la lutte contre les marchands de sommeil.

La création d'une telle unité représente un signe fort d'une action offensive et partagée de l'ensemble des pouvoirs publics dans la lutte contre l'habitat indigne et dangereux. Il s'inscrit dans une collaboration fructueuse entre divers acteurs de cette lutte.

Ce type d'action peut être étendu dans toutes les villes qui luttent contre ce fléau. Mais reste à savoir si celle-ci aura les effets escomptés.

¹⁴ « Une unité spéciale pour lutter contre l'habitat indigne », site internet www.paris.fr, 28 avril 2014.

Le stage au sein d'URBANiS s'inscrit dans une certaine continuité avec le stage réalisé l'année dernière dans les services de la mairie de Castelnaudary. Il m'a permis de passer de l'autre côté des opérations d'habitat, dans le rôle de l'opérateur et du chargé de mission. A travers les différentes missions (travail de mailing, suivi des dossiers, repérage, rendez-vous avec les propriétaires), j'ai ainsi davantage appréhender le rôle des différents acteurs et l'importance du rôle du chargé de mission et du rapport avec les propriétaires, je dirais même, de l'importance du lien qui se noue avec ceux-ci. Pour moi, ce stage est le point final de mon parcours de formation, mais il est également une passerelle vers la vie professionnelle.

En effet, URBANiS m'a ainsi proposé, au travers d'un CDD, de continuer à travailler sur ces deux missions pour apporter à la fois un appui technique et administratif aux équipes déjà en place. Cette expérience professionnelle me permettra de consolider mes compétences dans le domaine de l'habitat et d'acquérir ainsi une certaine maturité et légitimité dans ce secteur d'activités.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages et articles scientifiques

- BECK M., DE BAECQUE V., KAMOUN P., WERNERD D., « *Habitat privé dégradé ou indigne : Modes de l'intervention publique* », Les cahiers de profession banlieue, éditions Profession banlieue, p175, 2009.
- « *Parc privé des années 50-70, l'urgence du renouveau* », Revue Urbanisme, H.S 48, 2014
- F. Bugeja-Bloch, « *Logement : la spirale des inégalités* », Observatoire des inégalités, Oct. 2013

Revue professionnelle

- Actualités habitat, n°976, 30 septembre 2013
- Actualités habitat, n°977, 15 Octobre 2013
- Actualités habitat, n°978, 30 Octobre 2013
- Actualités habitat, n°979, 15 Novembre 2013
- Actualités habitat, n°980, 30 Novembre 2013
- Actualités habitat, n°981, 15 Décembre 2013
- « Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », *Actualités habitat*, numéro spécial loi ALUR
- « Du bon usage des opérations programmées », *Les Cahiers de l'Anah*, n° 137, Septembre 2012.
- « Traitement de l'habitat indigne des opérations programmées », *Les guides méthodologiques de l'Anah*.
- « Du bon usage des opérations programmées », *Les Cahiers de l'Anah*, n°138, septembre 2012
- « Prévention en copropriété : les atouts d'une intervention en amont », *Les Cahiers de l'Anah*, n° 139, Janvier 2013.
- « Préparer aujourd'hui l'ingénierie de demain », *Les Cahiers de l'Anah*, N° 142, Mars 2014.

Articles de presse

- « *Logement : sécuriser les relations entre les propriétaires bailleurs et leurs locataires* », Vie publique, Avril 2014
- « *Logement social : comment rendre le droit au logement effectif* », Vie publique, Avril 2007

- E. ASIKA et F. CHARBONNEL, « Immeubles dégradés : pensez à l'opération de restauration immobilière », Le moniteur, 30 mai 2014.
- S. MOUILLARD et D. ALBERTINI, « Le Grand Paris, du baron Haussmann au supermétro francilien », Libération, 8 mars 2013.
- « Une unité spéciale pour lutter contre l'habitat indigne », www.paris.fr, 28 avril 2014.

Rapports

- « L'état du mal-logement en France, 19^{ème} rapport annuel », Fondation Abbé Pierre, 2014, 136p.
- « Enquête annuelle sur les actions départementales engagées pour lutte contre l'habitat indigne », DIHAL – Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, Rapport 2011 sur les données 2010.
- « Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne », DIHAL – Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, 02 Mars 2013.
- « La lutte contre l'habitat indigne : organisation territoriale », DIHAL - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, 02 Mars 2013.
- « Lutter contre l'habitat indigne : le repérage des situations mode d'emploi », DIHAL - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, Janvier 2014.
- « Orientations pour la programmation 2014 des actions et des crédits de l'Anah », Agence Nationale de l'Habitat, Circulaire Janvier 2014.
- « Habitat indigne, insalubre et indécent », Direction des Services à la Population, Ville de Clermont Ferrand, 20 pages
- « L'habitat indigne en Ile-de-France : processus et enjeux », Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France, n° 548, Mai 2011.
- « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux », DIHAL - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, 2008.
- « Les opérations de restauration immobilière : procédure est éclairages opérationnels », Anah - Service des études, de la prospective et de l'évaluation, octobre 2010, 40p.
- D. Gerbeau et Agathe Vovard, « Habitat indigne : simplifier les procédures, c'est maintenant ? », La gazette, novembre 2013
- « L'habitat privé : essentiel pour les politiques locales de l'habitat », Journée d'étude au forum des politiques de l'habitat privé à Paris, 46p, 2011.

Mémoires

- COUDERC Julien, « *Quels sont les outils à mettre en œuvre dans une logique d'amélioration de l'habitat à l'échelle d'une métropole ? Que signifie la précarité énergétique et comment lutter contre celle-ci de manière concrète ?* », Mémoire de Master 2 « Villes et Territoires », Université Toulouse le Mirail, 2013.
- THOMAS Guillaume, « *L'intervention publique dans la lutte contre la dégradation de l'habitat privé : les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, quels moyens, pour quelle efficacité ?* », Mémoire de Master 2 professionnel « Villes, habitat et politique d'aménagement », Université Toulouse 2 le Mirail, 2013.
- LAVAL Vincent, « *L'intervention publique en centre ancien : quelles opérations programmées d'amélioration de l'habitat pour demain ?* », Mémoire de Master 2 professionnel « Villes, habitat et politique d'aménagement », Université Toulouse le Mirail, 2010.
- FAUCHON Marion, « *L'habitat insalubre dans le département du Lot : une démarche partenariale et volontariste* », Mémoire de Master 2 professionnel « Villes, habitat et politique d'aménagement », Université Toulouse le Mirail, 2011.

Supports URBANiS

- « OPAH de renouvellement Urbain de Castelnaudary, comité de pilotage de lancement », 22 novembre 2012, URBANiS, 38 diapos.
- « OPAH-RU Cœur de ville Castelnaudary – Comité technique Habitat Indigne » 24 janvier 2013, URBANiS, 32 diapos.
- « OPAH-RU Cœur de ville Castelnaudary – Comité de Pilotage » 28 mars 2013, URBANiS, 28 diapos.
- « OPAH-RU Cœur de ville Castelnaudary – Comité de Pilotage » 19 septembre 2013, URBANiS, 35 diapos.
- « OPAH-RU Cœur de ville Castelnaudary – Groupe de travail » 20 mai 2014, URBANiS, 45 diapos.
- « OPAH-RU Cœur de ville Castelnaudary – Comité technique Habitat Indigne », 10 juin 2014, URBANiS, 50 diapos.
- « Tableau de bord du PIG Toulouse Métropole », 31 Décembre 2013, URBANiS

- « Tableau de bord du PIG Toulouse Métropole », 31 Février 2014, URBANiS
- « Tableau de bord du PIG Toulouse Métropole », 31 Mars 2014, URBANiS
- « Tableau de bord du PIG Toulouse Métropole », 31 Avril 2014, URBANiS
- « Tableau de bord du PIG Toulouse Métropole », 31 Mai 2014, URBANiS
- « Tableau de bord – OPAH-RU de Castelnaudary », 31 Décembre 2013, URBANiS
- « Tableau de bord – OPAH-RU de Castelnaudary », 31 Février 2014, URBANiS
- « Tableau de bord – OPAH-RU de Castelnaudary », 31 Mars 2014, URBANiS
- « Tableau de bord – OPAH-RU de Castelnaudary », 31 Avril 2014, URBANiS
- « Tableau de bord – OPAH-RU de Castelnaudary », 31 Mai 2014, URBANiS

Sites internet

- Agence National d'Amélioration de l'Habitat

<http://www.anah.fr/>

- Agence départementale d'information pour le logement

<http://www.anil.org/votre-adil/>

- Portail du gouvernement

<http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr>

- Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr>

- URBANIS

<http://www.urbanis.fr/>

- Mairie de Castelnaudary

<http://www.ville-castelnaudary.fr/fr/pag-540018-OPAH-RU-aides-a-la-renovation-en-centre-ville.html>

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figures

Figure 1 : Données utilisées pour des études de pré-repérage en 2010	16
Figure 2 : Etude immeuble 17-19 rue de Paris	35
Figure 3 : Chiffrage estimatif pour les travaux dans les parties communes et parties privatives	36
Figure 4 : Description de la structure d'URBANiS	42
Figure 5 : Missions d'URBANiS Toulouse.....	43
Figure 6 : Missions de l'agence de Pau	43
Figure 7 : Objectifs de l'OPAH-RU de Castelnaudary sur 5 ans	46
Figure 8 : Evaluation énergétique avant travaux.....	52
Figure 9 : Evaluation énergétique après travaux.....	52
Figure 10 : Synthèse estimation de subvention de Monsieur X	53
Figure 11 : Déroule une fois le dossier déposé à l'Anah	54
Figure 12 : Fiche synthèse demande de paiement – observations	56
Figure 13 : Déroulé de la constitution d'un dossier de DUP.....	63
Figure 14 : Résumé organisation de l'animation opérationnelle sur la base de la DUP	64
Figure 15 : Contacts sans suite – Raisons	70
Figure 16 : Repérage 2014 - Etat des immeubles	73

Images

Image 1 : Périmètre de l'OPAH-RU de Castelnaudary.....	46
Image 2 : Reportage photographie de la maison - Etat existant	50
Image 3 : Fiche de synthèse demande de paiement - photos avant travaux.....	55
Image 4 : Fiche de synthèse demande de paiement - photos après travaux.....	55
Image 5 : Photos maison Monsieur X	58
Image 6 : Périmètre de l'OPAH-RU et de l'ORI.....	61
Image 7 : Secteur Contresty-Soumet – ORI	62
Image 8 : Photos logement 1 - avant travaux	77
Image 9 : Photos logement 2 - avant travaux	78
Image 10 : Photos logement 1 - après travaux	80

Tableaux

Tableau 1 : Récapitulatif des objectifs de l'Anah 2014 en matière de lutte contre l'habitat indigne.....	20
Tableau 2 : Recensement des programmes en 2012.....	28
Tableau 3 : Les logements traités en opérations programmées en 2012	28
Tableau 4 : Logements traités selon le type du loyer conventionné ainsi que les subventions Anah allouées.....	28
Tableau 5 : Présentation des différentes situations	48
Tableau 6 : Récapitulatif des recommandations.....	51
Tableau 7 : Revenu fiscal de références pour les locataires à ne pas dépasser	71
Tableau 8: Estimation de subventions concernant le logement 1	79
Tableau 9 : Estimation de subventions concernant le logement 2	79

Graphiques

Graphique 1 : Pourcentage de pôles départementaux où est présent le service.....	12
----------------------------------------------------------------------------------	----

LISTE DES ABREVIATIONS

ADIL : Agence départementale d'information pour le logement

ANAH : Agence nationale de l'amélioration de l'habitat

ANIL : Agence nationale d'information sur le logement

ARS : Agences régionales de la Santé

BSH : Bureaux sanitaires et d'hygiène

CAF : Caisse d'allocation familiale

CESE : Conseil économique, social et environnemental

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

DUP : Déclaration d'utilité publique

FAU : Fond d'aménagement urbain

GUL : Garantie universelle des loyers

Loi MOLLE : Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

MOUS : Maitrise d'œuvre urbaine et sociale

ORI : Opération de restauration immobilière

ORTHI : Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et décent

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PDLHI : Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne

PIG : Programme d'intérêt général

PLH : Programme local de l'habitat

PNRQAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

PPPI : Parc privé potentiellement indigne

PREH : Plan de rénovation énergétique de l'habitat

PST : Programmes sociaux thématiques

SCHS : Services communaux d'hygiène et de santé

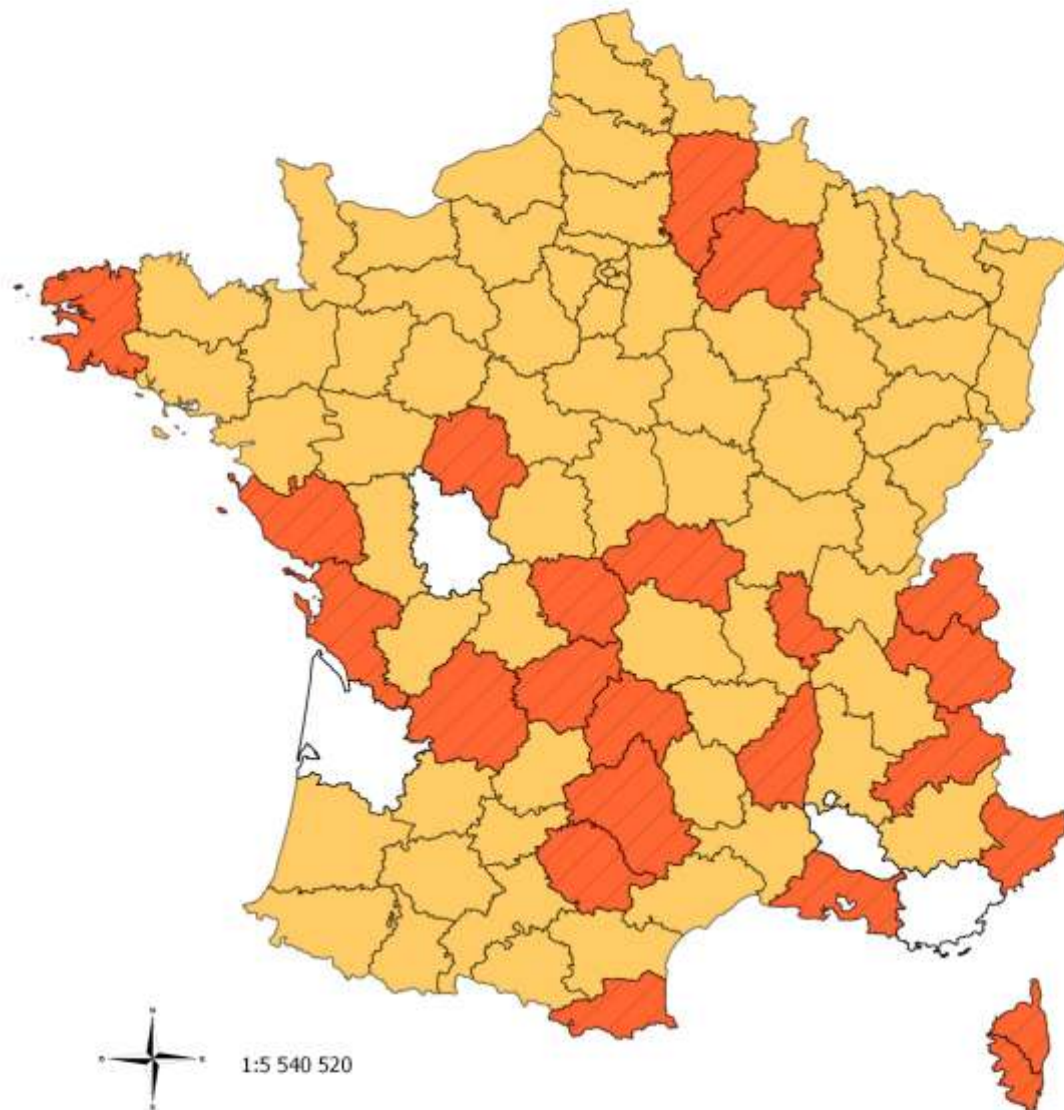
SRU : Solidarité renouvellement urbain

THIRORI : Traitement de l'habitat insalubre réparable ou de restauration immobilière

Annexes


ANNEXE 1

Les Pôles départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne en France 2011



Existence d'un pôle départemental LHI

 Aucune donnée

 Absence de pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

 Présence de pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Source : Enquête habitat indigne juillet 2011
Réalisation : Lorène SIBRA - QGIS

ANNEXE 2

Subventions propriétaires occupants – OPAH-RU de Castelnaudary

Type de projet <i>Déterminé après entretien et visite auprès d'URBANIS (grille d'évaluation technique à établir)</i>	Conditions de ressources PO	Anah	Ville de Castelnaudary			Conseil Général
			Périmètre prioritaire	Périmètre renforcé	Périmètre incitatif	
		Taux maximum	Taux maximum			Taux maximum (subvention plafonnée à 2 250 €)
Travaux lourds pour logement indigne ou très dégradé <i>Plafond de travaux 50 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste					15%
Travaux d'amélioration : sécurité / salubrité <i>Plafond de travaux 20 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste					15%
Travaux d'économie d'énergie Gain de 25% exigé <i>Plafond de travaux 20 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste	35%				15%
Travaux d'amélioration autonomie adaptation au handicap <i>Plafond de travaux 20 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste	35%				15%

Principales aides complémentaires PO

Type d'intervention	Conditions	Montant
Primo-accédants	Accession depuis moins de 2 ans au moment du dépôt	6 000 € / logement
Prime « Habiter Mieux » Commune	PO très Modestes 25% de gain	2000€
	PO Modestes 25% de gain	500€
Prime « Habiter Mieux » Etat	25% de gain énergétique	3 500 €
Prime « Habiter Mieux » Conseil Général 11	25% de gain énergétique	200 €

ANNEXE 3

Subventions propriétaires bailleurs – OPAH-RU de Castelnaudary

Type de projet <i>Déterminé après entretien et visite auprès d'URBANIS (grille d'évaluation technique à établir)</i>	Plafond ANAH/ Ville	Taux maximum ANAH	Ville de Castelnaudary			Conseil Régional
			Périmètre prioritaire	Périmètre renforcé	Périmètre incitatif	<u>Logements conventionnés sociaux uniquement</u>
Travaux lourds pour logement indigne ou logement « très dégradé »	1000 € HT /m ² , dans la limite de 80 000 € par logement	35%	15%	10%	0%	Forfait sur la base de 43,30€/m ² habitable, majorée de 30% et plafonnée selon la typologie du logement : T1 : 1 299 € (surface maximale : 30 m ²) T2 : 1 992 € (surface maximale : 46 m ²) T3 : 2 598 € (surface maximale : 60 m ²) T4 : 3 161 € (surface maximale : 73 m ²) T5 : 3 810 € (surface maximale : 88 m ²) T6 : 4 286 € (surface maximale : 99 m ²)
Travaux d'amélioration pour la salubrité et sécurité	750 € HT /m ² , dans la limite de 60 000 € par logement	35%	15%	10%	0%	
Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement « dégradé »	750 € HT /m ² , dans la limite de 60 000 € par logement	25%	15%	10%	0%	
Travaux d'amélioration pour RSD/décence (procédure)	750 € HT /m ² , dans la limite de 60 000 € par logement	25%	15%	10%	0%	
Travaux d'économie d'énergie Gain de 35% exigé	750 € HT /m ² , dans la limite de 60 000 € par logement	25%	15%	10%	0%	

Type d'intervention	Conditions	Participation
PRIME VACANCE Ville de Castelnaudary	Limitée à 3 logements / adresse, vacants depuis minimum 2 ans	5 000 € / logement
PRIME HABITER MIEUX Etat	35% de gain énergétique après travaux Classe D minimum	2 000 € / logement



ANNEXE 4

PROGRAMME D'INTERET GENERAL - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE Repérage des bâtiments dégradés - Secteur 1 : Toulouse Centre Avril 2014



0 394 788 m

Repérage des bâtiments dégradés

-  Parcelles repérées : Secteur 1 - Toulouse centre
-  Commune de Toulouse

Source : Données URBANiS
Réalisation : Lorène SIBRA - QGIS

ANNEXE 5


PROGRAMME D'INTERET GENERAL - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE Repérage des bâtiments dégradés - Secteur 2 : Rive Gauche Avril 2014



0 394 788 m



Repérage des bâtiments dégradés

-  Parcelles repérées - Secteur 2 : Rive Gauche (5)
-  Commune de Toulouse

Source : Données URBANIS
Réalisation : Lorène SIBRA - QGIS

ANNEXE 6



PROGRAMME D'INTERET GENERAL - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE Repérage des bâtiments dégradés - Secteur 3 : Toulouse Nord Avril 2014



0 789 1578 m



Repérage des bâtiments dégradés

-  Parcelles repérées - Secteur 3 : Toulouse Nord (3)
-  Commune de Toulouse

Source : Données URBANIS 2014
Réalisation : Lorène SIBRA - QGIS

ANNEXE 7



PROGRAMME D'INTERET GENERAL - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE Repérage des bâtiments dégradés - Secteur 4 : Toulouse Est Avril 2014



0 395 790 m



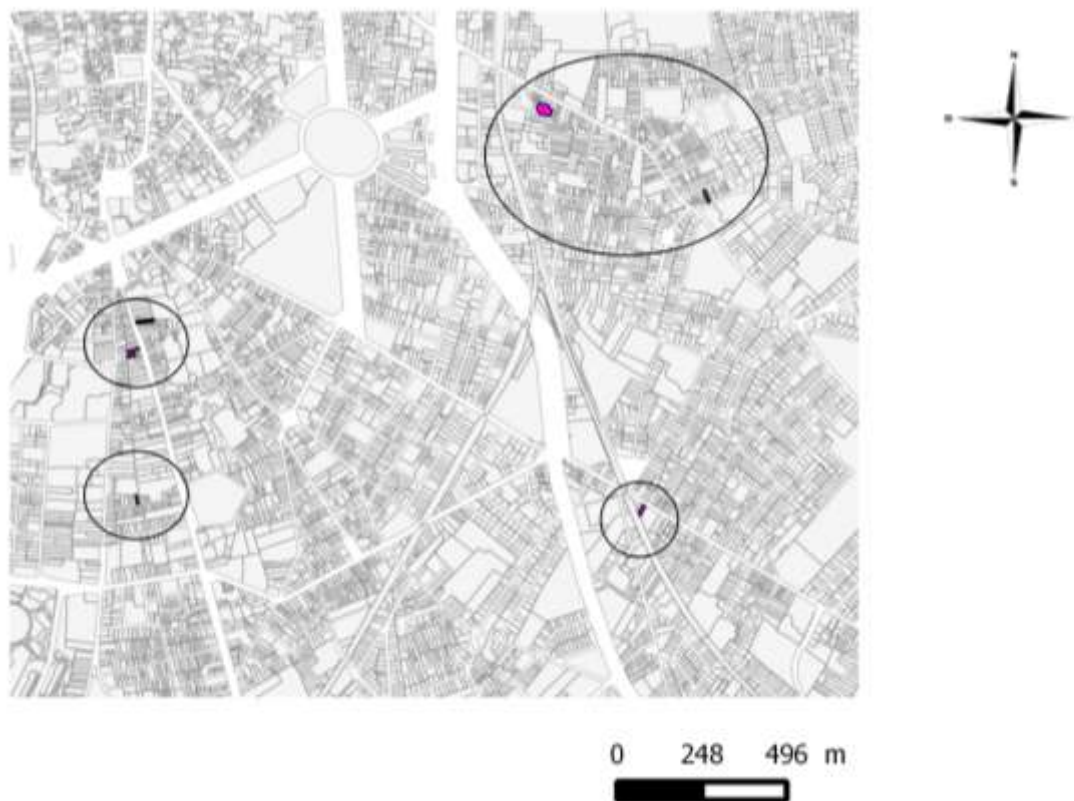
Repérage des bâtiments dégradés

-  Parcelles repérées - Secteur 4 : Toulouse Est (5)
-  Commune de Toulouse


Source : Données URBANIS
Réalisation : Lorène SIBRA - QGIS

ANNEXE 8

PROGRAMME D'INTERET GENERAL - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE Repérage des bâtiments dégradés - Secteur 5 : Toulouse Sud Est Avril 2014



Repérage des bâtiments dégradés

-  Parcelles repérées - Secteur 5 : Toulouse Sud Est (6)
-  Commune de Toulouse

Source : Données URBANiS
Réalisation : Lorène SIBRA - QGIS

ANNEXE 9



PROGRAMME D'INTERET GENERAL - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE Repérage des bâtiments dégradés - Secteur 6 : Toulouse Ouest Avril 2014



0 992 1984 m



Repérage des bâtiments dégradés

-  Parcelles repérées - Secteur 6 : Toulouse Ouest (1)
-  Commune de Toulouse

Source : Données URBANIS
Réalisation : Lorène SIBRA - QGIS

ANNEXE 10

Photos représentant la toiture des logements de Monsieur X

Charpente :



ANNEXE 11

PROCES VERBAL DE CONSTATATION

L'AN DEUX MILLE TREIZE LE 26 NOVEMBRE

A la requête de : Madame ... , sise ... à Aucamville 31140.

Nous a exposé les faits suivants :

1. Qu'elle loue depuis le 1^{er} avril 1996 une maison de type F3 avec jardin et dépendances (garage) superficie habitable 75 m2 le tout assujetti à la loi CAREZ.
2. Que les droits locatifs ont été fixés à 380 euros hors charges et ce depuis le début de leur emménagement dans l'habitation.
3. Que ce logement appartient à Monsieur X, sis, ... , 31200 TOULOUSE.
4. Qu'elle requière auprès de Monsieur le Maire qu'il use de son pouvoir de Police de la salubrité pour constater les faits, afin de faire valoir leurs droits à toute fin utile.
5. Que le propriétaire a déposé un dossier auprès de l'ANAH afin d'obtenir des subventions. Que L'ANAH a délégué la gestion du dossier à Urbanis, en la personne de Madame DEMIL Cécile.

Déférant à cette réquisition : Nous ... Brigadier chef de Police Municipale, et ... Brigadier de Police Municipale, en poste à la Commune d'Aucamville 31140 nous nous sommes transportés ce jour à 14H30 au ... à Aucamville 31140, afin d'y constater les faits et d'y établir le Procès Verbal suivant.

Étaient présents sur les lieux lors de la visite :

**Madame X, née le ... à Sablé/Sarthe (72)*

**Monsieur X, né le ... à Castelsarrasin (82)*

**Monsieur X, né le ... à Toulouse (31)*

Avant toutes constatations, il nous parait utile de préciser que la bâtisse a subie des dégâts considérables suite à la tempête du vendredi 20 Juin 2013. Des arbres se sont couchés sur le toit de la demeure de Madame REGUIN. (Voir les clichés photographiques de l'annexe 2 : 4 Pages)

Vue de l'intérieur

L'entrée se fait par le salon

Le séjour-cuisine (Clichés Page N°2) : Il est divisé en deux pièces une partie séjour de 18m² et une partie cuisine de 16m². Les deux pièces sont bien éclairées, dotées de menuiseries en bois simple vitrage en très mauvais état.

Il n'y a pas d'arrivée air nouveau, basse ou haute.

Chauffée par convecteur électrique.

Traces importantes d'humidité. (Clichés Page N°2)

La chambre de madame REGUIN :

Pièce parfaitement éclairée de 15m², non dotée de système de ventilation.

Dotée de menuiseries en bois simple vitrage en très mauvais état.

Chauffée par convecteur électrique.

Traces importantes d'humidité. (Clichés Page N°3)

Arrière cuisine :

Pièce de 10m² non dotée de système de ventilation.

Présence d'une importante trace d'humidité d'environ 1 mètre de large sur 1,20 mètre de long. (Clichés Page N°4)

La salle de bain :

Pièce de 8m² bien éclairée qui dispose d'une bouche d'aération partie haute donnant sur l'extérieur.

D'importantes traces de moisissure sur le plafond (Clichés Page N°5)

Le relevé d'humidité indique plus de 90% d'humidité dans les murs et au plafond.

Nous constatons des fissures et un affaissement.

Il est impératif qu'une consolidation se fasse le plus rapidement possible.

Madame X nous signale que les fuites d'eau et les moisissures sont apparues au moment des fortes pluies.

Le Grenier :

Un grand nombre de tuiles sont désolidarisées, ce qui laisse l'eau de pluie s'infiltrer dans les plafonds et murs de la bâtisse. (Clichés Page 6)

La maison vue de L'extérieur :

Vue de l'arrière : (Clichés Pages N°7)

La bâtisse est une construction du début du XXème siècle aux alentours de 1910, elle ne possède aucune gouttière, la toiture est en très mauvais état, plusieurs tuiles sont désolidarisées et laissent apparaître des trous.

Les bâches sont en mauvais états et laissent passer l'eau.

Les murs sont très humides, après mesure avec l'hygromètre cela dépasse les 90% d'humidité.

Les menuiseries extérieures sont en très mauvais état.

Vue de devant (Clichés Page N°8)

Zones d'humidité au bas du mur (Cliché Page N°8)

Absence de gouttières.

Les menuiseries extérieures sont en très mauvais état.

En conclusion

Actions du propriétaire :

1. La bâtisse doit être rénovée et réhabilitée entièrement.

Il est d'une extrême urgence de consolider les plafonds de la salle de bain et de l'arrière cuisine, sous peine d'effondrement.

2. Une intervention d'urgence sur la toiture doit être programmée avant le début des travaux, pour enrayer les infiltrations d'eau.

Nous joignons deux annexes :

*Un album photographique de 8 pages dont 16 clichés pris le 26 novembre 2013, jour du sinistre.

*Un album photographique de 4 pages dont 7 clichés pris le 20 juin 2013.

*Le courrier de Madame X en date du 19 novembre 2013

En foi de quoi nous avons établi le présent Procès Verbal de Constatation pour servir et valoir ce que de droit et l'avons transmis à Monsieur Le Maire de la commune d'Aucamville.

Les Agents de Police Municipale

Le Brigadier Chef Principal

Le Brigadier

ANNEXE 12

ARRETE DU MAIRE

PORTANT MISE EN DEMEURE DE MISE EN CONFORMITE DE LA BATISSE ...

Le Maire d'AUCAMVILLE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L2213-24 et L2213-30,

Vu le Règlement Sanitaire Départemental, notamment l'article 35,

Vu le Code de la Santé Publique, notamment l'article L 1421-4,

Vu le procès verbal de constatation de la police municipale en date du 26 novembre 2013,

Considérant qu'il y a un risque pour l'intégrité physique des occupants en raison de l'affaissement des plafonds dans deux pièces du logement,

Considérant que cette situation est préjudiciable à la santé des occupants en raison des importantes zones de moisissures,

Considérant qu'il y a lieu de prendre les mesures de police édictées par les circonstances.

ARRETE

Article 1 : Monsieur X demeurant ... à Toulouse 31200, est mis en demeure a compté de la notification du présent arrêté, de consolider les plafonds et d'étanchéifier la toiture tel que cela est stipulé dans le procès verbal sus-cité et ce, dans un délai de trois jours a compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : De prendre attache immédiatement avec l'ANAH afin d'obtenir rapidement les subventions relatives pour mettre en conformité ce logement avec le règlement sanitaire départemental.

Article 3 : Monsieur X se devra de rendre compte de toutes les mesures prises afin de sécuriser les lieux et de l'avancée de la réhabilitation concernant la bâtisse dont il perçoit des droits locatifs.

Article 4 : A l'issue des délais impartis, et en cas d'inobservation de ces dispositions, un procès-verbal constatant les infractions à la réglementation en vigueur sera dressé par un agent dûment commissionné et assermenté et transmis à monsieur le Procureur de la République.

Article 5 : La Brigade de Gendarmerie, la Police Municipale et tous les agents de la Force Publique sont chargés en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et affiché aux lieux accoutumés de la commune. Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal administratif compétent dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté .Un exemplaire de cet arrêté sera inséré dans le Recueil des actes administratifs de la commune.

Aucamville, le 27 novembre 2013

Le Maire,

Gérard ANDRE

RESUME

Phénomène préoccupant de nos territoires et sociétés, l'habitat indigne constitue une des orientations d'intervention des collectivités en matière de politique de l'habitat.. Ce mémoire appréhende cette orientation à travers deux opérations d'habitat que sont : l'OPAH-RU de Castelnaudary, ainsi que le PIG Lutte contre l'habitat indigne de Toulouse Métropole.

L'OPAH-RU de Castelnaudary se base à la fois sur un volet incitatif, par le biais de subventions à destination des propriétaires occupants et bailleurs, mais aussi sur un volet plus coercitif axé sur des quartiers stratégiques de par leur position en centre-ville.

Le PIG de Toulouse Métropole incite les propriétaires bailleurs, par le biais de subventions, à réaliser des travaux dans leur logement. Il n'y a pas de volet coercitif, mais un partenariat étroit avec le Service communal d'hygiène et de santé quand des mises en demeures ont été réalisées. A travers ces deux opérations nous interrogerons le fonctionnement des dispositifs d'intervention en direction de l'habitat indigne, en dégagerons leurs forces mais aussi leurs limites.

Mots clés :

- habitat indigne
- OPAH-RU
- PIG
- volet incitatif et coercitif
- l'Etat et les collectivités territoriales
- les opérateurs et bailleurs sociaux