

Ville de MARIGNANE

Protocole d'éradication de l'habitat indigne 2019 - 2022

**Mairie de MARIGNANE
Direction de l'Aménagement du Territoire
Service Habitat et cadre de Vie**

**Hôtel de Ville – Cours Mirabeau
CS 4002213729
13700 MARIGNANE CEDEX**

- *Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite Loi SRU),*
- *Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (dite Loi ENL),*
- *Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR),*
- *Vu la Circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007, relative à la mise en œuvre de la politique du logement.*

Entre :

L'Etat, représenté par le Préfet,

Le Parquet, représenté par le Procureur de la République,

Le Conseil Départemental représenté par sa Présidente,

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

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

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), représentée par sa Présidente (ou représentée par Madame Carrega, Présidente de l'ADIL 13 et conseillère départementale déléguée au logement),

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

Et :

La commune de MARIGNANE, représentée par son Maire, Monsieur Eric LE DISSES ;

Il a été convenu ce qui suit :

I. Le contexte

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

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

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

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

Pour traiter activement cette problématique, la Ville a repris en régie en 2017 (date de fin de la première OPAH RU) l'animation de l'action de lutte contre l'habitat indigne et recruté en juin 2018 un responsable du service habitat.

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

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

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

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

Dans le cadre du présent protocole, la Ville de Marignane s'engage à traiter a minima 20 nouveaux signalements par an et à traiter les situations portant atteinte à la sécurité. Notons que 80% des situations relèvent d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

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

- *L'OPAH RU un outil pour accompagner la commune sur la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville*

Dès la mise en place de la nouvelle OPAH RU (dernier trimestre 2019), l'opérateur sera en charge de la médiation et des visites techniques. L'opérateur alertera la commune et l'ARS sur les situations identifiées et accompagnera la commune dans la mise en œuvre des procédures et des stratégies de réhabilitation. Le responsable du service habitat coordonnera les procédures.

Précisons que dès le démarrage de l'OPAH RU, l'instance sera organisée en deux temps :

- 1^{er} temps : dossiers situés sur le périmètre d'OPAH RU,
- 2^{ème} temps : dossiers situés sur le reste de la commune.

- *Actions à mettre en œuvre*



Rappelons que la ville de MARIGNANE bénéficie d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) qui couvre toute la commune. Les dispositifs PIG et OPAH RU 2 devront être mobilisés et s'articuler pour :

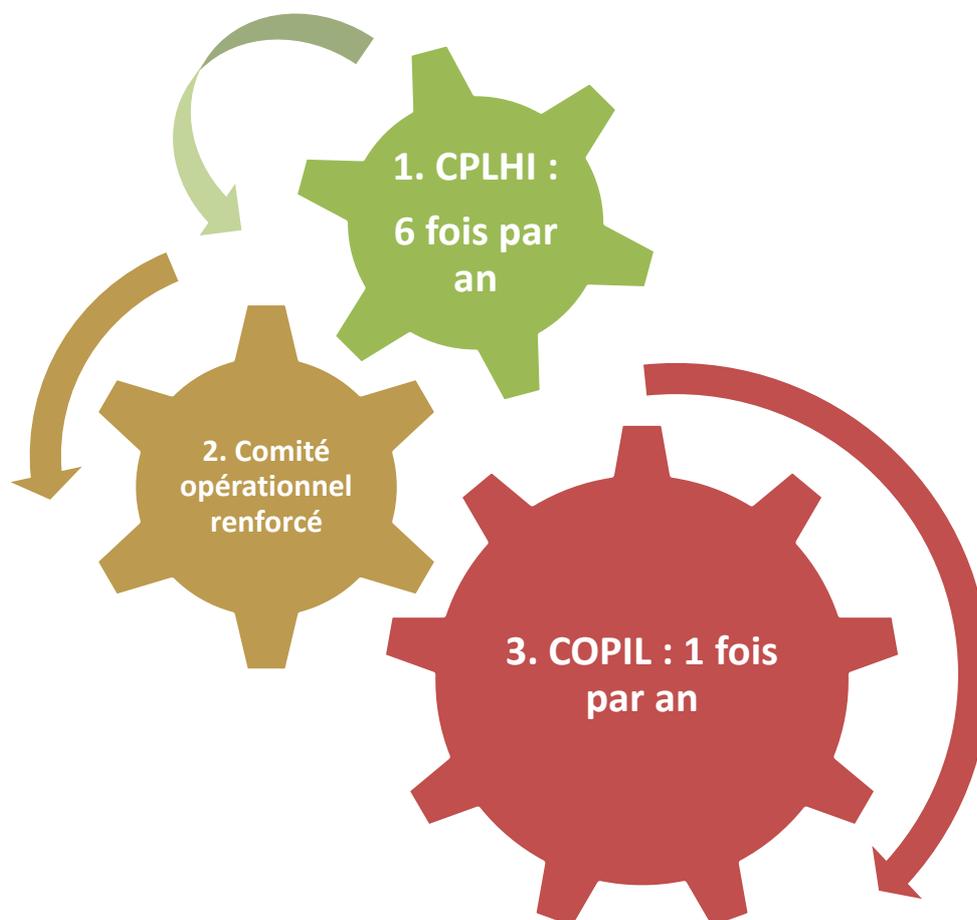
1. Favoriser les réhabilitations d'ensemble,
2. Conventionner des logements locatifs,
3. Mobiliser les aides à la réhabilitation.

○ *Pilotage et animation du protocole en 3 instances*

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

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

○ *Instances de pilotage*



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

Le bilan annuel sera présenté en comité de pilotage (COFIL) en présence des représentants signataires du présent protocole, du Procureur de la République et des opérateurs et structures associés.

3. **Le « Comité de Pilotage » (COFIL) permettra de :**

1. Faire un état des lieux annuel des situations suivies,
2. Illustrer une situation de mal logement traitée par les représentants des signataires du protocole,
3. Prendre du recul sur les réussites et les blocages rencontrés,
4. Être force de propositions pour l'année suivante.

IV. **Les engagements des partenaires associés au protocole**

La Ville de MARIGNANE s'engage à :

- ✓ Maintenir un guichet unique du traitement de l'habitat indigne sur toute la commune,
- ✓ Réaliser les rapports de visites sur la base des fiches RSD/décence établies par le Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne,
- ✓ Assurer une mobilisation autour de la lutte contre l'habitat indigne,
- ✓ Inviter les partenaires et animer les comités bimestriels et Comités de Pilotage annuels,
- ✓ Actualiser l'outil de suivi,
- ✓ Mettre à jour cet outil et le diffuser à chaque comité bimestriel,
- ✓ Engager les procédures découlant des pouvoirs de Police Générale et spéciale du Maire.

L'Etat s'engage à :

- ✓ Participer aux Comités bimestriels et aux Comités de Pilotage annuel et rendre compte des actions engagées,
- ✓ Se substituer aux propriétaires défaillants, en matière de relogement définitif des occupants d'immeubles insalubres ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral,
- ✓ Mobiliser des réservations préfectorales en cas de relogements définitifs,
- ✓ Engager les procédures qui relèvent de sa compétence, notamment en matière de lutte contre l'habitat insalubre et contre le saturnisme infantile, lorsque les propriétaires bailleurs sont défaillants,
- ✓ Réaliser des travaux d'office en situation d'urgence et d'insalubrité (L1331-26-1 du Code de la Santé Publique),
- ✓ Assurer les travaux d'office et les contrôles après travaux pour l'élimination du plomb dans les logements dans le cadre des procédures mises en œuvre au titre du code de la santé publique,

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

Le Parquet s'engage à :

Accorder une attention particulière aux signalements et aux traitements de procédures relatives à la lutte contre l'habitat indigne.

L'Agence Régionale de Santé s'engage à :

- ✓ Participer aux Comités bimestriels et aux Comités de Pilotage annuel et rendre compte des actions engagées,
- ✓ Participer avec l'ADIL13 à l'animation des sessions de formation et d'information au lancement du protocole et en continue de cette action,
- ✓ Visiter conjointement avec les services municipaux les logements présumés insalubres et susceptibles de faire l'objet d'une procédure au titre du code de la Santé Publique,
- ✓ Assurer la saisine du Préfet, conformément aux dispositions du code de la santé publique, dans le cadre de la mise en œuvre de la police spéciale de l'insalubrité,
- ✓ Veiller au respect des arrêtés d'insalubrité afin que ceux-ci soient suivis d'effet,
- ✓ Prendre à sa charge les diagnostics plomb dans le cadre de l'instruction des dossiers d'insalubrité et en cas d'intoxication des enfants (mesures d'urgence) pour donner suite à une déclaration obligatoire de maladie,
- ✓ Assurer la transmission au Procureur de la République des affaires nécessitant l'engagement de poursuites pénales au regard du non-respect des arrêtés d'insalubrité.

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

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

La Maison Départementale de la Solidarité (MDS)

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

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

- ✓ Participer aux réunions du Comité de Pilotage (COPIL) ainsi qu'au Comité de Prévention et de Lutte contre l'Habitat Indigne (CPLHI) et Comité Opérationnel Renforcé (COR). Elle apportera sa contribution au traitement des dossiers des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône, notamment par le suivi social conduit par les travailleurs sociaux du territoire Etang de Berre et par le service des prestations des aides au logement ;

Les bilans d'activité pourront être partagés entre le Comité Partenarial pour le Logement Décent, le territoire Etang de Berre et le Comité de Pilotage.

Compte tenu des nouvelles modalités d'intervention de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône, et notamment en vertu de l'application de l'article 85 de loi ALUR, portant sur la conservation des allocations et de son inscription dans le cadre du Guichet unique de signalement animé par la DDTM, le Comité Partenarial pour le Logement Décent sera saisi par le comité technique sur des situations locales ; le traitement s'effectuera alors en lien étroit avec les partenaires du Comité Partenarial pour le Logement Décent (DDTM,ARS, ADIL 13 ...)

Les constats de non décence devront être réalisés selon la grille définie de concordance Règlement Sanitaire Départemental et décret Décence du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et validée par la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône. En cas de réalisation de constats par un opérateur, celui-ci devra être habilité par la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône et se conformer à la grille en vue de sa recevabilité par le CTPLD. En cas d'échec, les constats de non décence seront transmis à la CAF des Bouches-du-Rhône pour passage en CTPLD et mise en œuvre de la conservation des allocations logement (volet coercitif).

La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône tiendra informée la commune de l'évolution du dossier.

Dans le cadre de l'insalubrité ou du péril, la commune transmettra ses arrêtés et main levées à la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône pour mise en œuvre de la réglementation.

Parallèlement à ceci, la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône s'engage à participer au niveau stratégique au comité de pilotage annuel en charge de la définition du



plan d'action et de la validation du bilan d'activité du protocole ; elle apportera son expertise dans la lutte contre la non décence des logements pour la déclinaison des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne. Elle informera ses partenaires des modalités d'intervention du dispositif et de leur évolution.



Durée de la convention

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

Fait à MARIGNANE, le

Pour L'Etat, le Préfet,

La Commune,

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

La Délégation Territoriale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement,

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

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, représentant de la Maison Départementale de la Solidarité (MDS)

La Métropole Aix-Marseille-Provence