



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 26/01/2010

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Séance du lundi 25 janvier 2010
D - 20100010

Aujourd'hui Lundi 25 janvier Deux mil dix, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG - LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRES, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE (*présente à partir de 18h25*), M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

M. Didier CAZABONNE, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Maxime SIBE, Mme Sarah BROMBERG, Mme Paola PLANTIER, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON,

Habitat Indigne. Charte de fonctionnement inter-services pour la lutte contre l'habitat indigne.

M. Jean Louis DAVID, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Après la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale en 2005 et celle de la loi DALO en 2007, la lutte contre l'habitat indigne est devenue un enjeu prioritaire de l'Etat.

Cet objectif est réaffirmé dans le « Plan National Santé Environnement 2009-2013 ». En Gironde, cette priorité est déjà affirmée dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées qui fait de la lutte contre l'habitat indigne un de ses axes prioritaires.

La lutte contre l'habitat indigne qui relevait du pôle national du même nom est adossée depuis le 1er janvier 2009 au Chantier National Prioritaire 2008-2012 dans un souci de cohérence et d'harmonisation de l'action gouvernementale. Il prévoit des thématiques et des objectifs notamment quantitatifs qui sollicitent des implications et interventions issues d'une pluralité de compétences, tant au niveau des services de l'Etat (préfecture, DDASS, DDE) que des collectivités territoriales et instances locales (communes et communautés de communes, Services Communaux d'Hygiène et de Santé, associations,...).

L'atteinte d'un meilleur traitement de l'habitat indigne passe par une action concertée et organisée de tous les services en charge de cette thématique. Il a donc été décidé d'élaborer une stratégie et de la formaliser dans une charte de fonctionnement inter-services visant une connaissance meilleure et partagée, une harmonisation des pratiques, un traitement coordonné des situations et un suivi précis des démarches enclanchées jusqu'à la résolution des dossiers.

La présente charte a pour objectif de lever, par des circuits d'information plus lisibles et des instances de concertation régulières, les principaux freins perçus dans le fonctionnement actuel pour le traitement des situations qui relèvent d'éventuelles mesures coercitives sous la seule compétence de l'Etat.

Elle représente une première étape dans l'amélioration plus globale du traitement partenarial de lutte contre l'habitat indigne, action qui passe également par le développement des actions incitatives et dont les principaux acteurs sont, outre l'Etat, le Conseil Général, les EPCI, le Fonds de Solidarité Logement, la Caisse d'Allocations Familiales, la Mutualité Sociale Agricole et l'Association Départementale d'Information sur le Logement (l'ADIL).

Elle ne concerne, dans un premier temps, que les logements et établissements meublés insalubres (avec ou sans arrêté) ou présentant un risque d'exposition au plomb ; elle pourra par la suite être élargie aux situations d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou de péril qui sont de compétence communale.

Les signataires de la présente charte engagent les services intervenant dans le traitement de l'insalubrité, lorsqu'elles nécessitent une implication de l'Etat c'est-à-dire de la Préfecture de la Gironde, la DDE, la DDASS et les services communaux et intercommunaux d'hygiène et de Santé exerçant des compétences par délégation de l'Etat.

Ses principes pourront par la suite être élargis ou amendés pour intégrer les procédures relevant de la compétence exclusive des Maires et associer les partenaires ayant une action notamment incitative dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer cette charte technique de fonctionnement inter-services.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 25 janvier 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Jean Louis DAVID
Adjoint au Maire

CHARTRE TECHNIQUE
DE
FONCTIONNEMENT INTERSERVICES
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
GIRONDE

1. Eléments généraux

1.1. Cadre de la démarche

Après la mise en oeuvre du Plan de Cohésion Sociale en 2005 et la mise en oeuvre de la loi DALO en 2007, la lutte contre l'habitat indigne est devenue un enjeu prioritaire de l'Etat. Le Premier Ministre, par circulaire du 22 février 2008, a renforcé cette position en fixant trois priorités dans le domaine du logement, dont la lutte contre l'habitat indigne.

Cet objectif est réaffirmé dans le « Plan National Santé Environnement 2009-2013 » dans sa deuxième version en cours de finalisation.

En Gironde, cette priorité est déjà affirmée dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées qui fait de la lutte contre l'habitat indigne un de ses axes prioritaires.

La réussite de cette démarche implique :

- d'adopter une définition commune des situations d'habitat indigne prises en considération
- de répertorier les sources de repérage, les circuits d'échanges d'information
- d'identifier les rôles respectifs des services dans le déclenchement des actions
- de partager les critères de choix des actions à engager
- d'organiser le suivi des situations et formaliser le bilan global avec les partenaires

La présente charte a pour objectif de lever, par des circuits d'information plus lisibles et des instances de concertation plus régulières, les principaux freins perçus dans le fonctionnement actuel pour le traitement des situations qui relèvent d'éventuelles mesures coercitives sous la seule compétence de l'Etat.

Elle représente une première étape dans l'amélioration plus globale du traitement partenarial de la lutte contre l'habitat indigne, action qui passe également par le développement des actions incitatives et dont les principaux acteurs sont, outre l'Etat, le Conseil Général, les EPCI le Fonds de Solidarité Logement, la Caisse d'Allocations Familiales, la Mutuelle Sociale Agricole et l'Association Départementale d'Information sur le Logement et l'ADIL.

1.2.Champ d'application

1.2.1 Définition

Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à leur santé.

1.2.2. Périmètre retenu

La présente charte ne concerne, dans un premier temps, que les logements et établissements meublés insalubres (avec ou sans arrêté) ou présentant un risque d'exposition au plomb ; elle pourra par suite être élargie aux situations d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou de péril qui sont de compétence municipale.

1.2.3 Services concernés

Les signataires de la présente charte engagent les services intervenant dans les procédures de traitement de l'insalubrité lorsqu'elles nécessitent une implication de l'Etat c'est à dire la Préfecture de la Gironde, la DDE, la DDASS et les services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé exerçant des compétences par délégation de l'Etat.

Ses principes pourront par la suite être élargis ou amendés pour intégrer les procédures relevant de la compétence exclusive des maires et associer les partenaires ayant une action notamment incitative dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

1.3 Objectifs 2009

1.3.1 Objectifs qualitatifs

L'année 2009 doit permettre d'aboutir à :

- La création d'un observatoire de l'habitat indigne comprenant notamment toute la réflexion autour du partage de l'information et de l'administration de la base ainsi créée – pilote DDASS
- La mise en place d'une organisation opérationnelle pour faire face aux besoins en matière de diagnostic technique, d'évaluation sommaire des travaux de sortie d'insalubrité et de dévolution des marchés de travaux pour les travaux d'office – pilote DDE.

1.3.2 Création d'indicateurs chiffrés

L'impact de la présente démarche sur l'activité en terme de lutte contre l'habitat indigne nécessite de disposer d'un certain nombre d'indicateurs chiffrés qui, par comparaison annuelle, permettront de dresser un bilan des actions engagées en rapport avec la connaissance des cas d'indignité.

Certains de ces indicateurs sont d'ores et déjà quantifiés et disponibles d'autres sont à créer.

Le tableau suivant recense l'ensemble des indicateurs que les signataires ont considérés comme pertinents, rappelle, pour ceux qui sont déjà accessibles, quelle est le volume pour l'année 2008 et fixe des perspectives pour l'année à venir qui peuvent s'exprimer sous la forme d'un chiffre, d'une tendance ou d'un objectif de constitution de l'indicateur.

| Thème | Indicateurs | Rappel 2008 | Perspectives/cibles 2009 |
|--|--|-------------------------------|---|
| Repérage des situations | Nombre de signalements traités | | Sans programme d'intérêt général pour le repérage des situations, ces indicateurs n'ont pas de raison d'augmenter significativement au fil des années |
| | - par la DDASS | Source DDASS | |
| | - par le SCHS de Bordeaux | Source SCHS de Bordeaux | |
| | - par le Service d'hygiène du SIBA | Source SIBA | |
| | - par le SCHS de Libourne | Source SCHS de Libourne | |
| | Nombre d'ERP meublés ayant fait l'objet d'une visite | Source Mairie de Bordeaux | |
| | Nombre de locations meublées ayant fait l'objet d'une visite | Source Mairie de Bordeaux | |
| | Nombre de signalements d'accessibilité plomb | Source DDE | |
| | Nombre de déclarations obligatoires de saturnisme infantile | Source DDASS | |
| | Nombre de logements ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb | Source DDE | |
| Action incitative de résorption de l'habitat indigne | Nombre de dossiers concernant des logements insalubres clôturés sans établissement d'un arrêté préfectoral | Source par service signataire | Source DDASS sur la base des renseignements @riane |
| | Nombre de réunions communes DDE/DDASS/mairie/propriétaire | Source DDASS | Démarche à construire pour les secteurs couverts par un SCHS |
| | Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention spécifique de l'ANAH au titre de la sortie d'insalubrité | Source DDE | |
| | Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention spécifique de l'ANAH au titre du saturnisme | Source DDE | |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| Action coercitive de résorption de l'habitat indigne | Nombre de nouveaux arrêtés de péril | Pas de recensement disponible pour 2008 | Formaliser la remontée de cet indicateur par la Préfecture et les sous-préfectures pour 2009 | |
| | Nombre de nouveaux arrêtés préfectoraux d'insalubrité | Source DDASS | | |
| | Nombre d'établissements meublés frappés d'une prescription de travaux au titre de la sécurité sous peine de fermeture administrative | Source Mairie de Bordeaux – 2008 : 2 | 3 | |
| Sortie d'insalubrité | Nombre de logements insalubres traités par des travaux autres que travaux d'office | Source DDASS | | |
| | Nombre de logements traités par des travaux au titre du plomb hors travaux d'office | Source DDE | | |
| | Nombre d'établissements meublés traités par des travaux hors travaux d'office | Source Mairie de Bordeaux | | |
| | Nombre de logements ayant fait l'objet d'une estimation sommaire des travaux | Source DDE | | |
| | Nombre de travaux d'office réalisés par l'Etat au titre de l'insalubrité ou de la lutte contre le saturnisme | Source DDE - 2008 : 1 | | |
| | Nombre d'arrêtés de main-levée en sortie d'insalubrité | Source DDASS | | |
| | Nombre de main-levées de réouverture des hôtels meublés | Source Mairie de Bordeaux | | |

2. Repérage des situations et outils d'information

2.1. Sources de repérage

Les sources actuellement identifiées de repérage des situations d'habitat potentiellement indigne sont les suivantes :

- Auprès de la DDASS ou des services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé : plaintes des locataires, suite à Déclaration Obligatoire de saturnisme infantile, transmission CREP d'opérateurs, signalements travailleurs sociaux, de mairies ou du FSL
- Auprès de la DDE : saisine des travailleurs sociaux au titre du contingent prioritaire, recours auprès de la commission de médiation, constats opérateurs d' OPAH , PIG et PST obligatoire dans toutes les études et les programmes financés par l'Anah à compter du 1er janvier 2009, ponctuellement saisine directe de la DDE par mairies et FSL

2.2 Outils de partage de l'information

L'application @riane devant être fonctionnelle dans le département courant 2009, il n'y a pas lieu de créer de tableaux de bords transitoire pour le suivi des situations. Pour autant, les fichiers suivants seront conservés et administrés :

- l'un par la DDE pour le suivi des dossiers plomb. La DDE, suite aux signalements effectués par la DDASS et les services d'hygiène, sur la base d'une enquête environnementale, tiendra à jour une base de suivi des dossiers qu'elle communiquera tous les mois sous sa forme actualisée à la DDASS et aux services d'hygiène
- un autre par le SCHS de Bordeaux qui recense l'ensemble des plaintes enregistrées et les suites données à ces plaintes
- l'autre par la mairie de Bordeaux pour le suivi et réhabilitation des établissements meublés, sur la base des visites systématiques faites par la mission établissements meublés de la Ville de Bordeaux. Ce fichier décrivant les différents établissements meublés et les stades des procédures éventuellement engagées sera transmis à la DDASS et à la DDE à chaque actualisation importante.

Pour répondre aux impératifs de passage en commission de médiation des dossiers DALO, les signalements faits par la DDE à ce motif seront transmis en parallèle à la DDASS et au service d'hygiène concerné et feront l'objet d'un retour d'information sans attendre la production systématique du tableau actualisé

3. Suivi des situations et partage de l'information

3.1. Démarche préalable auprès des propriétaires

Pour les situations d'insalubrité qui le nécessitent, la DDASS convoque le propriétaire à une réunion qu'elle organise dans la Mairie concernée à laquelle participeront la DDASS, la DDE et un représentant de la Mairie.

Cette rencontre permet d'informer le propriétaire sur ses obligations de réaliser les travaux, les procédures coercitives qui peuvent être prises à son encontre par le Préfet et mesures d'accompagnement à la réalisation des travaux dont il peut bénéficier. L'objectif est de convaincre le propriétaire de réaliser les travaux de sortie d'insalubrité avant la prise d'un arrêté d'insalubrité et de lui faire valider un échéancier de travaux.

Le suivi des travaux prévus dans l'échéancier sera réalisé par la subdivision de la DDE concernée ou par la Mairie.

Ces dossiers seront ensuite abordés dans le comité de suivi.

Ces réunions ont été initiées depuis le début de l'année 2009. Un bilan sera dressé fin 2009 afin de décider de leur poursuite et de leur éventuelle transposition aux territoires couverts par des services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé.

3.2. Traitement et Suivi des situations

Les nouveaux constats réalisés par la DDASS ou un SCHS pour lesquels une intervention de l'Etat est susceptible d'être nécessaire devront faire l'objet d'un échange permettant de partager une connaissance commune sur :

- l'état du logement et la qualification de l'insalubrité – qualification qui reste de la - responsabilité de la DDASS en charge du dossier
- la position de l'occupant actuel et l'adaptation du logement à ses besoins
- la nécessité de relogement
- la position du propriétaire
- la possibilité de mise en relation avec un opérateur de programme
- la procédure adéquate
- les attendus de chacun des services et les délais pour chacune des actions

3.2. Comité technique

Une réunion mensuelle des partenaires de la charte permettra:

- de présenter les nouveaux dossiers pour lesquels un choix concerté doit être fait sur les actions à engager pour réhabiliter les logements et assurer l'hébergement ou le relogement des locataires ; les étapes nécessitant un passage en comité technique sont représentées sur les logigrammes annexés à la présente charte

- d'assurer le suivi des situations précédemment vues en comité technique

-de redéfinir si besoin est les attendus de chaque service et les échéances que le comité technique se fixe La fréquence des réunions pourra être revue en fonction de l'avancement des dossiers.

4. Articulation avec les dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

Le PDALPD 2008-2010 de la Gironde copiloté par l'Etat et le Conseil Général a fait de la lutte contre l'habitat indigne une de ses actions prioritaires, en continuité du précédent plan.

Les travaux menés dans ce cadre ont notamment conduit à structurer le partenariat autour du « groupe départemental habitat indigne » et à mettre en place une MOUS insalubrité départementale.

En lien avec les priorités définies par l'Anah, ce travail a également conduit à promouvoir le lancement de programmes territoriaux par les collectivités territoriales et EPCI.

La présente charte doit permettre d'améliorer la contribution des services en charge de la conduite des procédures coercitives à ces dispositifs partenariaux.

4.1. Le groupe habitat indigne

Il réunit l'ensemble des acteurs départementaux concernés par la problématique. Depuis 2003, il a permis de structurer un réseau d'acteurs et constitue un lieu d'échange, de coordination permettant aux pilotes du PDALPD de bâtir les orientations stratégiques et le programme d'actions en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Le nouveau PDALPD a mis en évidence la nécessité de conforter ce groupe tout en allant au delà avec la constitution d'un partenariat plus opérationnel sur le traitement et le suivi des situations individuelles d'habitat indigne.

Cela s'est notamment traduit par le lancement de la MOUS insalubrité et la mise en place de ses comités technique et de pilotage.

Pour ce qui concerne les services de l'Etat en charge des procédures coercitives (insalubrité / accessibilité au plomb), l'organisation définie dans la présente charte constitue une déclinaison opérationnelle de cette orientation du Plan et des objectifs fixés par le Plan national de lutte contre les marchands de sommeil et le Chantier national prioritaire.

4.2 La MOUS insalubrité

Les signataires de la présente charte sont partie prenante de cette MOUS lancée en 2009 aux côtés du Conseil général et des partenaires du plan (CAF, ADIL...).

L'organisation opérationnelle mise en place par la charte doit permettre :

- de contribuer à alimenter la MOUS à partir de situations repérées suite à des plaintes des locataires
- d'accompagner efficacement les orientations prises par les partenaires de la MOUS sur les actions à entreprendre pour chaque situation

4.3. Les programmes animés avec un volet lutte contre l'habitat indigne (PIG Castillon-Pujols/ pays Foyen , PIG COBAS, PIG CUB, PST...) et l'action en secteur diffus

Désormais l'ensemble des programmes animés OPAH PIG et PST ont un volet habitat indigne, afin de répondre aux nouvelles orientations de la politique nationale définie par l'Etat, le Pôle national interministériel de lutte contre l'habitat indigne, le Chantier national prioritaire pour l'accueil, l'hébergement et le logement des personnes mal logés et sans abris et l'Anah.

Ces programmes reposent sur un dispositif financier incitatif pour les bailleurs privés et les propriétaires occupants, grâce à la mobilisation des collectivités locales et des partenaires institutionnels (Anah,).

Les acteurs de la présente charte, présents dans les instances de suivi de ces programmes, ont pour rôle de :

- orienter vers les équipes d'animation de ces programmes les propriétaires dont le logement a fait l'objet d'un constat d'insalubrité, afin de mobiliser en phase de négociation amiable les outils incitatifs à la réalisation des travaux

- en cas d'échec de cette action incitative : engager la phase coercitive pouvant aboutir le cas échéant à la réalisation de travaux d'office

5. Comité de pilotage Habitat Indigne

Un comité de pilotage habitat indigne est constitué et composé de M. le sous-Préfet en charge du chantier national prioritaire, le DDE ou son représentant, le DDASS ou son représentant, le Maire de Bordeaux ou son représentant, le Président du SIBA ou son représentant, le Maire de Libourne ou son représentant.

Le comité de pilotage se réunira, dans un premier temps, à la même fréquence que le comité technique pour :

- finaliser la charte notamment en confrontant les principes retenus avec des cas précis
- vérifier son adéquation avec les démarches entreprises à l'échelle nationale dans le cadre du Chantier National Prioritaire
- analyser l'atteinte des objectifs et la nécessité éventuelle de les adapter

Fait à Bordeaux, le 6 novembre 2009

| | |
|---|--|
| Le Sous-Préfet de Libourne Correspondant local du Chantier National Prioritaire Hébergement Logement Antoine PRAX | |
| Le Directeur Départemental de l'Équipement Alain GUESDON | La Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales Paule LAGRASTA |
| Le Maire de la ville de Bordeaux Alain JUPPE | Le Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Bordeaux Philippe LATRILLE |
| Le Directeur du Service Intercommunal d'Hygiène et de Santé du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon Richard GENET | La Responsable du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Libourne Fabienne FERNANDEZ |