



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 14/02/12

Reçu en Préfecture le : 15/02/12  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 13 février 2012**  
**D - 2012/43**

***Aujourd'hui 13 février 2012, à 15h00,***

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***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,  
*Anne WALRYCK (présente jusqu'à 16h50)*

**Excusés :**

Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Sylvie CAZES, Madame Constance MOLLAT, Madame Sarah BROMBERG, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Emmanuelle AJON

**Mise en place d'un dispositif de lutte contre le mal logement et l'habitat indigne sur le secteur Marne Yser. «Vivre dans un logement décent».  
Signature du protocole de partenariat social.**

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Tout habitant doit pouvoir prétendre à un logement décent. Il s'agit d'un droit fondamental de chaque citoyen, participant au sentiment d'estime de soi et de maîtrise de son existence.

Mener une politique de prévention à l'échelle d'un territoire comme Bordeaux prend alors toute sa cohérence sur l'habitat existant, notamment dans le centre historique qui concentre des poches importantes d'habitat dégradé, potentiellement indigne.

C'est à ce titre que la Ville de Bordeaux et la CAF ont décidé de mettre en oeuvre un nouveau dispositif expérimental dénommé « Vivre dans un logement décent ».

Les 2 enjeux principaux de ce programme sont :

- maintenir la qualité du parc de logements existants et éviter ainsi son décrochage eu égard aux nombreux programmes immobiliers neufs,
- anticiper sur les dangers d'une banalisation d'un habitat indigne et ses effets sur la dégradation du cadre de vie et de la santé de ses habitants.

Il vise deux objectifs opérationnels prioritaires :

- maintenir durablement l'occupant dans un logement décent,
- permettre la remise en location de logements décents en exerçant une veille sur les logements repérés comme non décents,

Il s'inscrit dans le 3eme projet social de la Ville de Bordeaux et préfigure la dynamique inter-partenaire mise en oeuvre sur le département de la Gironde au sein du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en cours de constitution par les services de l'Etat, de l'Anah et l'Agence Régionale de Santé.

Le programme « Vivre dans un logement décent » est décliné, à titre expérimental, sur un micro territoire, le secteur Marne/Yser, et bénéficie du dispositif Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place dans le cadre du Programme national de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

L'OPAH RU constitue le cadre conventionnel d'intervention des partenaires en termes techniques et financiers.

Concrètement, il repose sur une organisation partenariale chargée de détecter et de traiter les situations de mal logement en mettant en œuvre une procédure concertée permettant l'accès aux droits et l'accompagnement des locataires de logements détectés non décents.

Il a été intégré dans la Convention Globale Territorialisée, signée le 30 juin 2011 entre la CAF et la Ville sur le territoire de la commune de Bordeaux.

Ce programme expérimental est prévu pour une durée de trois ans, renouvelable deux ans en fonction de l'évaluation triennale qui sera réalisée en 2014.

Le protocole de partenariat social reprend les engagements de chacun des partenaires institutionnels ou associatifs et se répartissent comme suit :

- les initiateurs et pilotes du programme : La Ville de Bordeaux, le CCAS et la CAF
- les partenaires institutionnels ou associatifs directement concernés par ce programme au titre de leurs compétences : l'Etat, le Conseil Général, l'ADIL 33, le FSL, le CROUS.

et

- les partenaires associés, désireux de suivre cette expérience : le Conseil Régional et la CUB.

Il est créé une instance de coordination des acteurs sociaux co-pilotée par la CAF et le CCAS avec pour mission de suivre les situations et d'animer le « Réseau Local des Acteurs Sociaux », composé :

- des partenaires du programme
- des associations accompagnant les résidents du secteur
- des opérateurs engagés dans la requalification des immeubles, notamment la SEM INCITE et le PACT HD de la Gironde.

#### **Décision**

Compte tenu de l'intérêt général qui caractérise ce programme, je vous demande, Mesdames et Messieurs de bien vouloir autoriser M. le Maire à signer le protocole de partenariat « Vivre dans un logement décent », inclus dans le Projet Social n°3 de la Ville de Bordeaux.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 13 février 2012

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Alexandra SIARRI**



**PROGRAMME**  
**« VIVRE DANS UN LOGEMENT DECENT »**

**PROTOCOLE DE PARTENARIAT SOCIAL**  
**SUR LE TERRITOIRE MARNE-YSER A BORDEAUX**

**2011- 2014**



## **SIGNATAIRES DU PROTOCOLE**

*Le présent protocole est établi entre*

**La Ville de Bordeaux,**  
Représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé

**Le CCAS de la Ville de Bordeaux,**  
Représenté par son Vice Président, Monsieur Nicolas Brugère

et

**La Caf de la Gironde**  
Représentée par son Directeur, Monsieur Christophe Demilly

ET

**L'Etat**  
Représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, Monsieur Patrick Stéfanini

**Le Conseil Général de la Gironde**  
Représenté par son Président, Monsieur Philippe Madrelle

**Le GIP FSL**  
Représenté par sa Présidente, Madame Martine Jardiné

**L'A.D.I.L 33**  
Représentée par son Président, Monsieur Alain Brousse

**Le CROUS**  
Représenté par son Directeur, Monsieur Patrice Bretout

## ***Les partenaires du protocole conviennent ce qui suit :***

### **MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF COMPLET AU SERVICE DE LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT ET L'HABITAT INDIGNE**

La décence caractérise le degré minimal acceptable auquel tout habitant d'un logement doit pouvoir prétendre pour se sentir respecté par la société. Ce cadre de vie de qualité confère à ses occupants une place dans la société, une interaction sociale accrue, participant au sentiment d'estime de soi et de maîtrise de son existence.

Basculer dans la non décence, c'est prendre le risque :

- non seulement de tendre vers une dégradation plus importante du logement et de glisser progressivement vers le logement indigne présentant un risque imminent pour la santé et/ou sécurité des occupants,
- mais aussi de constater l'apparition de troubles psychosociaux et physiologiques chez les occupants

Mener une politique de prévention à l'échelle d'un territoire comme Bordeaux prend alors toute sa cohérence sur l'habitat existant : c'est dans ce sens que dans une démarche partagée, la Ville de Bordeaux et la Caf ont mis en commun leurs compétences et leurs moyens dans le programme :

## **« Vivre dans un logement décent »**

### **I - Exposé des motifs**

#### **1-1 Objectifs du programme « Vivre dans un logement décent »**

Ce programme vise deux objectifs prioritaires :

- maintenir durablement l'occupant dans un logement décent,
- permettre la remise en location de logements décents en exerçant une veille sur les logements repérés comme non décents,

Il s'inscrit et enrichit la dynamique inter-partenaire mise en œuvre sur le département de la Gironde au sein du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) en cours de constitution.

Cette démarche repose sur une organisation multi-partenaire chargée de détecter et de traiter les situations de mal logement en mettant en œuvre une procédure concertée permettant l'accès aux droits et l'accompagnement des locataires de logements détectés non décents.

Décliné dans un premier temps, à titre expérimental, sur un micro-territoire du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés (PNRQAD), ce programme est localisé sur le secteur Marne/Yser (cf carte en annexe) et bénéficie du dispositif de l'Opération Programmée d'Amélioration Programmée de l'Habitat Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés (OPAH RU-HM) mis en place sur le centre ancien pour la période 2011-2016.

## 1-2 Inscription du programme

### 1-21 Dans les politiques publiques

#### *Projet Social n°3 de la Ville de Bordeaux*

La Ville de Bordeaux a souhaité inscrire une action en faveur de la lutte contre le mal logement dans son 3<sup>ème</sup> Projet Social.

Les raisons de ce choix puisent leurs racines dans une double volonté :

- maintenir la qualité du parc de logements existants au moment où s'engagent, dans le cadre des perspectives démographiques du Grand Bordeaux 2030, des programmes immobiliers en construction neuve,
- anticiper sur les dangers d'une banalisation d'un habitat indigne dont on connaît les effets sur la dégradation du cadre de vie et de la santé de ses habitants.

Dénommé « **Vivre dans un logement décent** », ce programme est mis en oeuvre dans un partenariat étroit avec la Caf et a été inscrit dans la Convention Globale Territorialisée, signée le 30 juin 2011 entre les deux partenaires sur le territoire de la commune de Bordeaux.

#### *Plan de développement départemental 2009-2012 de la Caf de la Gironde*

Pour la Caf de la Gironde, le plan de développement est la déclinaison opérationnelle de la Convention d'Objectifs et de Gestion signée entre la Cnaf et l'Etat pour la période 2009-2012. Le plan s'articule autour de 4 missions : aider les familles à concilier vie familiale, vie professionnelle et vie sociale / Soutenir la fonction parentale et faciliter les relations parents-enfants / Accompagner les familles dans leurs relations avec l'environnement et le cadre de vie / Créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion sociale et professionnelle des personnes et des familles.

Mettre en place un processus de repérage et de contrôle de la non décence des logements solvabilisés par la Caf et proposer une offre de contact aux familles concernées constituent une des priorités de la Caf de la Gironde.

#### *PDALPD*

Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées 2008-2012 (PDALPD), co-piloté par l'Etat et le Conseil Général de la Gironde, s'inscrit dans une volonté de mobiliser l'ensemble des acteurs du logement, collectivités territoriales, associations, institutions autour de trois axes opérationnels :

- développer l'offre accessible aux ménages défavorisés
- améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés
- renforcer et développer les aides et les services aux personnes.

L'amélioration des conditions d'habitat des ménages défavorisés est un axe prépondérant du PDALPD 2008-2012.

### **PNRQAD « Bordeaux [Re]Centres»**

Décliné dans un premier temps, à titre expérimental, sur un micro territoire du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés (PNRQAD), ce programme est localisé sur le secteur Marne/Yser (cf carte en annexe) et bénéficie du dispositif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés (OPAH RU-HM) mis en place sur le centre ancien. **Ce programme est donc adossé, pour son volet technique et financier du traitement des situations, au dispositif partenarial de l'OPAH dont la convention constitue le cadre conventionnel des partenaires.**

#### **1-22 Dans les compétences traditionnelles**

Le programme « Vivre dans un logement décent » trouve son identité principale par son caractère innovant et expérimental, même s'il s'adosse à des dispositifs existants.

D'une manière générale, les services Ville et CAF en charge d'instruction administrative et des procédures exercent toutes leurs compétences « de droit commun ».

#### **Pour la Ville de Bordeaux**

La Direction Générale de la Vie Urbaine et de la Proximité est compétente pour les procédures suivantes : conformité au Règlement Sanitaire Départemental, instruction des procédures d'hygiène et de santé pour le compte du préfet, périls, procédures de péril, non-conformité des équipements communs dans les immeubles collectifs et aux normes incendie pour les hôtels meublés.

#### **Pour la Caf de la Gironde**

La loi n° 200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) prévoit qu'un logement doit répondre à certaines caractéristiques de décence pour être loué et pour ouvrir droit à l'allocation logement. Les normes de décence sont définies dans le décret n° 2002-120 du 31 janvier 2002. Les décrets n° 2003-693 et 2003-694 du 29 juillet 2003 relatifs à l'allocation de logement sociale et familiale énoncent les conséquences pour bénéficier des aides au logement lorsque le logement n'est pas décent.

#### **1-3 Durée de l'expérimentation**

Ce programme expérimental est prévu pour une durée de trois ans, renouvelable deux ans en fonction de l'évaluation triennale qui sera réalisée en 2014.

## **II – Présentation du programme et des dispositifs mobilisés**

### **2-1 Micro-territoire**

Le secteur Marne/Yser se caractérise par :

- un parc locatif privé sur-représenté, fortement dégradé,
- des indicateurs sociaux significatifs en termes de précarité des occupants,
- la présence d'un parc locatif dédié aux étudiants.

Il est délimité par le cours de l'Yser et le cours de la Marne (cf périmètre en annexe 1).



## 2-2 Repérage et traitement

Dans le cadre d'un dispositif général mis en place sur le territoire de la commune, tous les agents des différents partenaires, y compris ceux de la Ville et de la Caf, peuvent dans un cadre professionnel signaler à la Mission Habitat Indigne de la Ville de Bordeaux les situations de mal logement et d'habitat indigne à l'aide d'une fiche de signalement à l'aide de la fiche « constat de désordres » ( cf annexe 2)

La Mission enregistre, diffuse ces signalements aux services de la Ville compétents et à l'opérateur OPAH RU-HM (InCité) et renforce son action dans le cadre du programme en repérant et transmettant les situations présentant un caractère de non-décence à la Caf.

## 2-3 Recherche de solution

### *En direction de l'occupant :*

Il est créé une instance de coordination des partenaires sociaux du territoire, pilotée par la Caf de la Gironde.

Les situations sensibles socialement seront identifiées et feront l'objet, dans le cadre de l'instance, d'une orientation vers un accompagnement social spécifique en s'appuyant sur un réseau local d'acteurs sociaux.

Un lien sera effectué avec l'opérateur OPAH RU-HM afin de porter à sa connaissance des éléments clefs pouvant influencer la médiation avec le propriétaire.

### *En direction du territoire : le Réseau Local d'Acteurs Sociaux*

La lutte contre le mal logement nécessite la mobilisation de tous les acteurs sociaux exerçant une mission sociale sur le territoire notamment pour favoriser le repérage des situations et organiser les actions de prévention auprès des publics. Il s'agit de définir collectivement avec les acteurs sociaux un projet partagé de territoire afin de lutter contre le mal logement.

Le Réseau Local d'Acteurs Sociaux inscrit son action dans les objectifs et le fonctionnement du programme « Vivre dans un logement décent » et contribue :

- à l'information du public,
- au repérage des situations,
- à l'accompagnement des ménages,
- à la mise en œuvre d'actions innovantes initiées avec la participation des ménages pour prévenir et agir sur le mal logement.

Ainsi l'ensemble des acteurs sociaux du territoire sera impliqué dans le programme « Vivre dans un logement décent ».

L'animation du réseau est assurée par la Caf et le CCAS. Elle sera menée dans le cadre d'une instance de coordination des acteurs sociaux (ICAS, cf paragraphe 4.2)

### *En direction du Propriétaire Bailleur :*

Pour les situations avérées de non-décence, l'opérateur de l'OPAH RU-HM entamera une phase de médiation avec le propriétaire bailleur. La situation du bailleur sera traitée dans les commissions partenariales de l'OPAH RU-HM.

En cas de présence de locataire(s) bénéficiaire(s) d'aide(s) au logement, la Caf mettra en place la réglementation du code de la Sécurité Sociale relative à la non-décence (présentation de la réglementation en annexe 3).

Si la médiation proposée par l'opérateur de l'OPAH RU-HM n'aboutit pas auprès du propriétaire bailleur (PB), la Ville de Bordeaux et la Caf engageront en direction du PB une dernière tentative de conciliation. En cas d'échec, chacun des deux partenaires étudiera l'opportunité de mettre en place les mesures coercitives attachées aux procédures relevant de ses compétences.

#### **2-4 Veille**

Pour les dossiers n'ayant pas abouti à la réalisation de travaux, la Caf s'engage à réaliser une veille sur les remises en location sur le territoire.

### **III – Mobilisation et engagements des partenaires sociaux**

La réussite du programme nécessite une mobilisation des acteurs sociaux du territoire dans le cadre d'une coordination renforcée, objet du protocole de partenariat social.

#### **3-1 Les initiateurs**

Comme explicité ci-dessus, la Ville de Bordeaux et la Caf de la Gironde ont souhaité mettre en commun leurs compétences et leurs moyens pour agir conjointement pour une meilleure efficacité dans la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne.

Dans ce cadre, elles ont élaboré le programme « Vivre dans un logement décent » en s'impliquant directement dans le dispositif au titre de leurs compétences.

#### **3-11 la Ville de Bordeaux et son CCAS**

##### **La Ville**

Principalement impliquée sur le volet technique du traitement des situations dans le cadre de la convention d'OPAH Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés, la Ville assure :

- la centralisation des signalements en repérant les occupants dont le logement est en situation de non décence après une expertise de ses services,
- la conduite par les services de la mairie des procédures relevant de la compétence du maire ou du préfet,
- l'accompagnement de la Caf dans ses actions de formation des travailleurs sociaux relative aux procédures de mal logement et d'habitat indigne, en correspondance avec les impacts réglementaires liés à la non décence.

##### **Le CCAS**

IL assure :

- l'intervention pour toute personne isolée ou couple sans enfant mineur à charge, non accompagné et relevant directement de l'action "Vivre dans un logement décent",
- le signalement des situations qu'il rencontre dans le cadre d'une de ses missions : mission de vigilance par rapport à l'état du logement et la précarité énergétique qui y est liée,
- la co-animation avec la Caf de l'instance de coordination partenariale sur cette action.

### 3-12 La Caf de la Gironde

Elle assure :

- l'accompagnement social des locataires bénéficiaires d'une ALF nécessitant un suivi social spécifique en articulation avec les interventions sociales des autres organismes,
- l'information du public allocataire sur la non – décence soit lors de l'ouverture du droit soit à l'occasion d'actions de sensibilisation à l'initiative d'acteurs du territoire auprès des habitants du quartier,
- le co-pilotage de l'instance de coordination des acteurs sociaux et du réseau des acteurs sociaux,
- la formation des acteurs sociaux sur les impacts réglementaires liés à la non-décence,
- la veille réglementaire sur le territoire du programme.

### 3-2 Les partenaires

Déclinaison par partenaires des motifs de son adhésion :

#### L'Etat

Dans le cadre du co-pilotage du PDALPD (DDCS) et plus spécifiquement de l'animation du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (DDTM), l'Etat impulse et soutient les actions visant à lutter contre le mal logement et ainsi à maintenir les locataires dans un logement rendu décent, en alternative au relogement dans le parc public notamment.

Plusieurs dispositifs de traitement de la demande prioritaire de logement sont impactés par le phénomène de mal logement et pallient ainsi la carence des propriétaires bailleurs qui ne procèdent pas aux travaux nécessaires.

Par exemple, dans le cadre du DALO, les saisines de la commission de médiation au motif de l'insalubrité et de la non-décence représentent environ 18% de l'ensemble des recours.

En amont, la DDCS pourra contribuer au signalement des situations à travers les recours DALO déposés par les ménages situés dans le périmètre du programme, au motif de non décence de leur logement actuel.

Pour ce qui concerne le traitement des situations, les services de l'Etat (DDCS) seront susceptibles d'intervenir à travers la mobilisation des dispositifs qu'ils gèrent, lorsque :

- la problématique du ménage se cumulera avec un risque d'expulsion (mesure d'accompagnement social AVDL, intermédiation locative notamment),
- le ménage devra être relogé en raison d'un phénomène de sur-occupation (contingent prioritaire).

#### Le Conseil Général de la Gironde

Le Conseil Général est co-pilote du PDALPD dans lequel s'inscrit le Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne. Il est signataire de la Convention de l'OPAH RUHM à laquelle est adossé ce protocole de partenariat social.

C'est pourquoi le Conseil Général sera partenaire de ce programme qui s'inscrit dans le cadre habituel de ses missions. Le territoire concerné relève de l'intervention de la MDSI de Bordeaux St Jean qui participera :

- au repérage des publics et logements concernés en remplissant la fiche de « constat des désordres »,
- aux instances de coordination des acteurs sociaux du territoire,
- aux formations des travailleurs sociaux mises en place par la Ville de Bordeaux et la Caf.

La MDSI assurera l'accompagnement social des ménages qu'elle suit déjà. Elle interviendra également dans le champ des missions de prévention et de protection de l'enfance pour les situations qui le nécessiteraient.

### **FSL**

Le GIP FSL sera partenaire du programme pour les actions suivantes :

- la participation au repérage des logements non décentes en les signalant à l'aide de la fiche « constat de désordres »,
- l'expertise sur les situations sociales présentées au sein de l'instance de coordination des acteurs sociaux,
- l'accompagnement social, dans le cadre de ses missions, des ménages déjà suivis par le FSL, en prenant en compte la démarche de non décence
- la participation au Comité de Pilotage Elargi, instance d'évaluation et d'orientation sociale du programme.

### **ADIL 33**

L'Agence Départementale sur le Logement de la Gironde (ADIL 33) s'engage dans le cadre du programme « Vivre dans un logement décent » pour les actions suivantes :

- le conseil au plan juridique, financier et fiscal toute personne ou ménage bénéficiaire du dispositif. Concernant les occupants des logements, il s'agira notamment de leur donner les informations nécessaires pour éviter qu'ils ne se fassent justice eux-mêmes en suspendant le paiement des loyers et pour qu'ils effectuent les démarches nécessaires pour préserver leurs droits et respecter leurs obligations,
- la participation à toute instance ou réunion visant à permettre la réussite et le suivi du programme,
- le travail sur la mise en place, à bref délais, d'un protocole avec le Barreau de Bordeaux afin de faciliter l'accès à la justice des bénéficiaires du programme lorsque les démarches amiables auront échoué,
- la participation aux actions d'information et de formation des différents acteurs impliqués dans le programme,
- l'apport de son expertise juridique sur les dossiers complexes,
- la contribution aux actions de communication menées par la Ville de Bordeaux en faisant connaître l'existence de ce programme par l'intermédiaire de son site Internet : [www.adil33.org](http://www.adil33.org).

### **CROUS**

Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires s'engage dans le programme « Vivre dans un logement décent » pour les actions suivantes :

- la participation au repérage des logements étudiants non décentes en les signalant à l'aide de la fiche « constat de désordres »,
- l'accompagnement social des étudiants nécessitant un suivi social spécifique en articulation avec les interventions sociales des autres organismes et en apport en expertise sur les situations sociales présentées au sein de l'instance de coordination des acteurs sociaux,
- la participation à toute instance ou réunion visant à permettre la réussite et le suivi du programme,

- la participation aux actions d'information et de formation des différents acteurs impliqués dans le programme,
- la participation au Comité de Pilotage Elargi, instance d'évaluation et d'orientation sociales du programme,
- le partenariat en accompagnement des autres projets expérimentaux en lien avec les dispositifs de droit commun (logement des étudiants, logement des jeunes),
- la concertation avec les partenaires du PDALPD, à l'issue de la période triennale, sur les conditions de généralisation de ce dispositif,
- la contribution par expérimentation à l'amélioration des conditions de logement des étudiants par les propositions :
  - de critères d'éligibilité à une charte de qualité pour le logement en ville,
  - d'accompagnement de l'étudiant (cautionnement, contrat),
  - de labellisation du logement proposé (procédures d'auto-évaluation des conditions de location par le propriétaire).

### **3-3 Le(s) partenaire(s) associé(s)**

#### **Conseil Régional**

En qualité d'observateur et de manière à pouvoir accompagner des projets expérimentaux en lien avec ses dispositifs de droit commun (logements des jeunes et amélioration thermique des logements).

#### **Communauté Urbaine de Bordeaux**

En qualité de responsable du Programme Local de l'Habitat, délégataire des aides à la pierre et signataire de la convention d'OPAH RUHM, de manière à accompagner un traitement cohérent des situations logement/occupant.

## **IV - Instances de pilotage**

### **4-1 Comité de pilotage**

#### **4-11 Composition**

Dans le cadre de ce protocole de partenariat social, la Ville et la Caf réuniront, sur une fréquence annuelle, un Comité de Pilotage Elargi aux signataires du présent protocole et aux partenaires associés. Celui-ci sera co-présidé par la Ville et la Caf.

#### **4-12 Rôle**

Le Comité de Pilotage Elargi devra pouvoir évaluer l'efficacité du programme et prendre en compte des orientations que chacun des partenaires souhaiterait préciser.

### **4-2 Instance de coordination des acteurs sociaux**

#### **4-21 Composition**

L'instance de coordination est composée des signataires du présent protocole. En fonction de l'ordre du jour, d'autres acteurs sociaux du territoire pourront être associés. Cette instance est co-animée par la Caf et le CCAS. Elle se réunira mensuellement.

#### **4-22 Rôle**

Sur le territoire du programme « Vivre dans un logement décent » deux missions relèvent des compétences de l'instance de coordination.

#### Suivi des situations

Les membres permanents de l'instance seront chargés :

- de coordonner les interventions de chaque acteur pour les situations repérées,
- de définir de manière concertée des stratégies d'intervention individualisées en cohérence avec les missions institutionnelles des partenaires,
- de suivre l'évolution des situations, identifier le cas échéant les freins, proposer de nouvelles stratégies d'intervention.

#### Animation du réseau local des acteurs sociaux

Les membres permanents de l'instance seront en charge de définir une stratégie d'interventions collectives sur le territoire du dispositif associant les acteurs sociaux et visant

- la formation des acteurs sociaux,
- l'information,
- des actions de prévention,

Le réseau local d'acteurs sociaux est composé :

- des partenaires du programme,
- des associations accompagnant les résidents du secteur,
- des opérateurs engagés dans la requalification des immeubles, notamment la SEM InCité et le PACT HD de la Gironde.

### **4-3 Interface permanente entre les différentes instances**

La multiplicité des procédures et dispositifs mobilisés nécessite une coordination dans le cadre d'une présence de permanents référents dans les différentes instances.

La Ville et la Caf désignent chacun leur référent à savoir :

2-51 Le Chef de projet « habitat indigne » pour la Ville de Bordeaux  
rattaché à la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine au sein sa Direction Générale de l'Aménagement.

2-52 Le Conseiller thématique « logement -habitat » pour la Caf  
rattaché à la branche Action sociale de la Caf et au Département des Politiques de coordination.

## **V – Evaluation partagée**

Le partenariat mis en place sur le programme « Vivre dans un logement décent » constitue une plateforme innovante et expérimentale autour de l'action concertée entre les acteurs de la lutte contre le mal logement de l'habitat indigne.

A ce titre, il apparaît judicieux de pouvoir donner la possibilité à chacun des partenaires de mesurer la réalisation des objectifs qu'il entend poursuivre en adhérant à ce programme.

## 5-1 Indicateurs

### 5-11 Eléments portants sur les situations signalées

#### Les signalements

- Evolution au cours de l'expérimentation
  - Nombres des signalements
  - Origines des signalements
- Nombre de signalements expertisés

#### Les logements concernés

- Typologie
- Statut du gestionnaire
- Désordres signalés
- Nombre de logements bénéficiant d'une aide au logement dont ceux bénéficiant d'un tiers payant
- Montant des loyers

#### Les occupants

- Date d'arrivée dans le logement
- Statut d'occupation
- Composition du ménage
- Adaptation du logement par rapport à la composition de la famille et aux ressources
- Statut socioprofessionnel
- Origine des ressources

#### La procédure en direction logement

- Nature du désordre
- Nombre de répercussion sur le droit AL
- Situation réglée dans les 6 mois avec maintien dans le logement
- Situation non réglée dans les 6 mois avec changement de locataire
- Situation ayant fait l'objet d'une médiation CAF/Ville de Bordeaux
- Situation ayant fait l'objet d'une procédure
  - Coercitive : arrêtés de péril/d'insalubrité ....
  - Commission de conciliation
  - Orientation vers le tribunal d'instance
- Nombre de logements en veille
- Freins rencontrés chez les bailleurs influençant la médiation (impayés de loyer...)

### 5-12 Les activités de l'instance de coordination et du réseau d'acteurs

#### L'accompagnement des occupants

- Nombre d'accompagnements préconisés :
  - Répartition Caf/CCAS/MDSI /Autres
- Thématiques principales de l'accompagnement
  - Accès au droit
  - Accompagnement dans les démarches
  - AEB
- Durée de l'accompagnement
- Freins rencontrés par l'occupant impactant sur la médiation

#### L'activité du réseau

- Nombre d'instances, niveau de participation
- Nombre de structures participant au réseau :
- Activité du réseau
  - Formation
    - Nombre de formations
    - Nombre de professionnels impactés
  - Réseau d'information : sur le territoire
    - Nombre de plaquettes envoyées
    - Nombre de réunions d'informations
    - Autre

### **5-2 Bilan annuel du programme**

Lors du Comité de Pilotage élargi, la Ville et la Caf s'engagent à présenter une évaluation annuelle des situations traitées et des résultats obtenus.

L'examen des indicateurs devra permettre de faire émerger des données intéressantes pour la suite du programme.

### **5-3 Evaluation triennale**

Après trois ans de mise en œuvre du programme, sur la base d'une évaluation triennale, le Comité de Pilotage élargi aux partenaires du présent protocole statuera sur la poursuite du programme sur les deux années restantes de l'OPAH RUHM.

Une consultation finale des habitants ayant bénéficié de l'action sera réalisée ainsi qu'une évaluation des refus des locataires de s'inscrire dans ce programme. Parallèlement, il sera apporté une attention particulière au bilan du chantier national expérimental « demande de mise en location » mis en place sur de grandes villes françaises. Celui-ci permettra d'éclairer les différents partenaires sur l'opportunité de s'engager, sur la totalité du territoire de la commune, dans un éventuel dispositif inspiré du « permis de louer » actuellement en vigueur en Belgique.

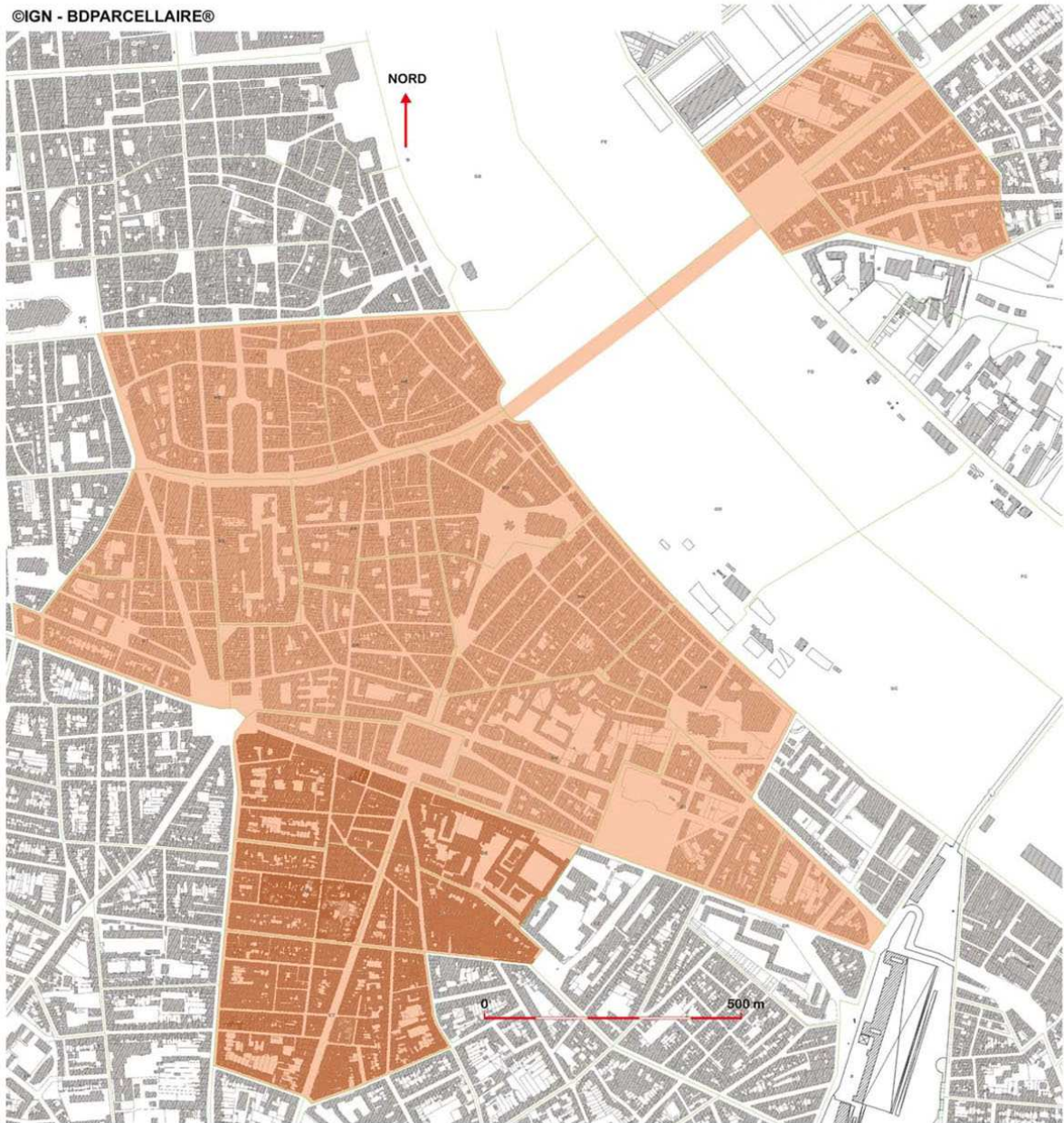


Fait en      exemplaires à      , le

<p><b>La Ville de Bordeaux</b> représentée par son Maire</p> <p>Alain JUPPE</p>	<p><b>Le CCAS de Bordeaux</b> représenté par son Vice Président</p> <p>Nicolas BRUGERE</p>	<p><b>La CAF de la Gironde</b> représentée par son Directeur</p> <p>Christophe DEMILLY</p>
<p><b>L'Etat</b> représenté par le Préfet de région Aquitaine, Préfet de la Gironde</p> <p>Patrick STEFANINI</p>	<p><b>Le Conseil Général de la Gironde</b> représenté par son Président</p> <p>Philippe MADRELLE</p>	
<p><b>Le GIP FSL</b> représenté par sa Présidente</p> <p>Martine JARDINE</p>	<p><b>L' A.D.I.L. 33</b> représentée par son Président</p> <p>Alain BROUSSE</p>	<p><b>Le CROUS</b> représenté par son Directeur</p> <p>Patrice BRETOUT</p>

# Annexe I : PERIMETRE DE L'EXPERIMENTATION

## P.N.R.Q.A.D.



Périmètre d'expérimentation VILLE - CAF

## Annexe II : FICHE DE SIGNALEMENT



Novembre 2010

### FICHE DE SIGNALEMENT MAUVAIS LOGEMENT

#### CONSTAT DE DESORDRES

Nom et qualité de la personne réalisant le constat : \_\_\_\_\_

Organisme de rattachement : \_\_\_\_\_ Date du constat : \_\_\_\_\_

#### INFORMATIONS GENERALES

##### Adresse précise :

Étage \_\_\_\_\_ n° appartement \_\_\_\_\_ Type de logement ou surface : \_\_\_\_\_ n° téléphone : \_\_\_\_\_

Nom de l'occupant en titre : \_\_\_\_\_

Nom du propriétaire (si connu) : \_\_\_\_\_

Nombre d'occupants : \_\_\_\_\_ Préciser le nombre d'enfants et leur âge \_\_\_\_\_

Suroccupation

Demande de relogement déposée :  en Mairie de Bordeaux (service logement)  
 auprès de bailleurs sociaux : le ou lesquels \_\_\_\_\_

#### ESPACES COMMUNS ET LOGEMENT

Logement en cave, sous sol, combles et pièces  
dépourvues d'ouverture (garage, abri de jardin...)

Encombrement des espaces communs

Gros œuvre en mauvais état  
fissure, plafond menaçant de tomber menuiserie non étanche, etc

Escalier dangereux \_\_\_\_\_

Humidité avérée localisation : \_\_\_\_\_

Moisissures sur les murs et/ou les  
plafonds

Peintures anciennes écaillées

Absence d'éclairage électrique

Odeurs de gaz

Présence d'insectes

Absence d'eau potable dans le logement

Absence d'ouvrant sur l'extérieur dans une pièce de vie

Branchements, alimentation et évacuation  
pour cuisine non prévus

Absence d'évacuation des eaux usées

Autre(s) désordre(s) constatés  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Courrier envoyé au propriétaire en rapport avec  
l'état du logement

Pièce de vie de surface inférieure à  
9 m2 sous 2,20m de hauteur

Ascenseur non entretenu

Absence de chauffage ou  
Chauffage d'appoint

Absence de garde corps (fenêtre,  
balcon, terrasse

Trace d'humidité localisation et origine

Désordres dus à l'usage du logement  
dont défaut de ramonage des conduits de combustion

Revêtements de sol dégradés

Raccords électriques apparents

Forte odeur de « renfermé »

Présence de rongeurs

Logement sans eau chaude

Pièce de vie sombre

Absence de lavabo, douche ou  
baignoire

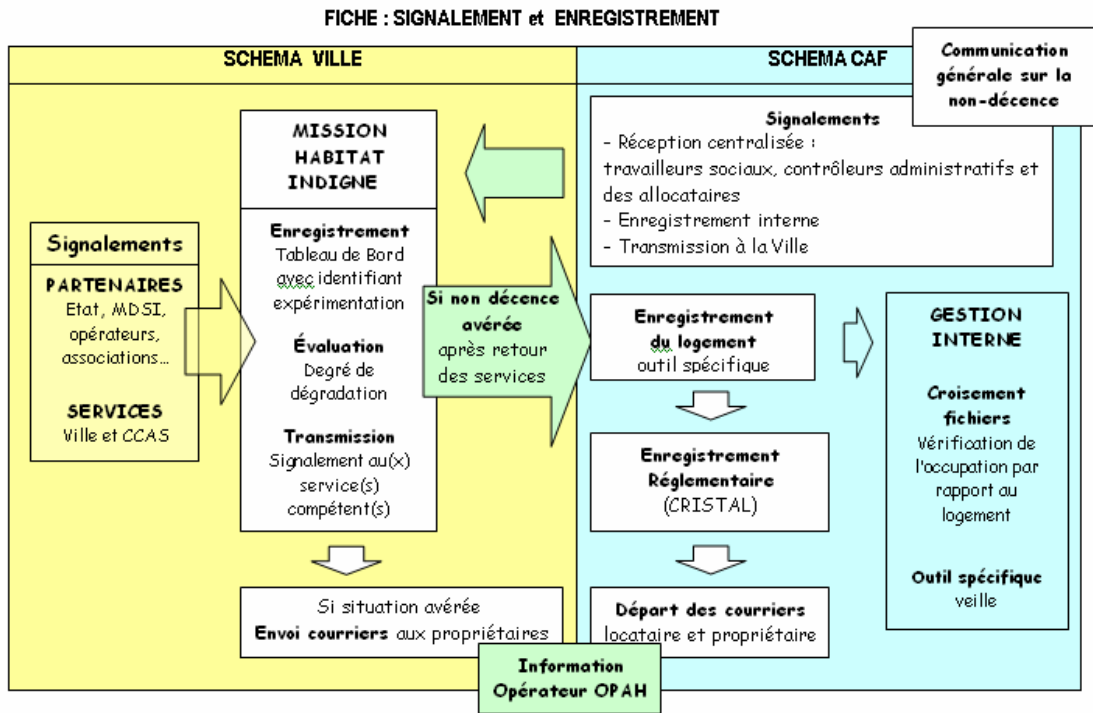
Absence de WC dans le logement.  
Précisions sur une localisation à l'extérieur du  
logement, son accessibilité et le nombre  
résidents utilisateurs : \_\_\_\_\_

Signature de l'occupant

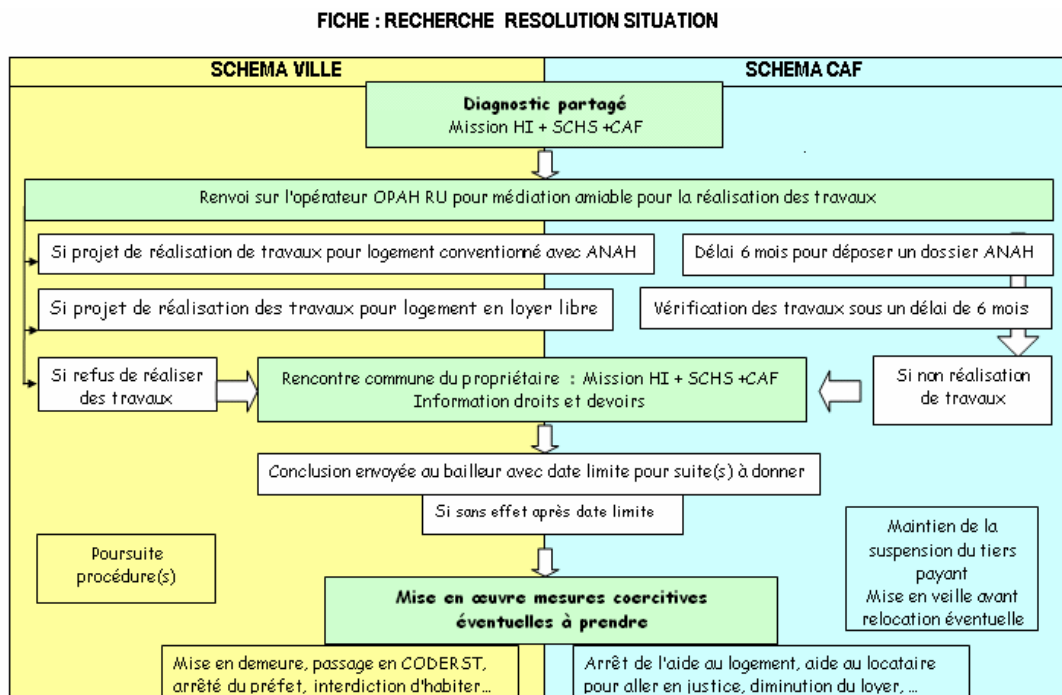
## Annexe III : PROCEDURES

Dans ce contexte de collaboration, les deux partenaires ont procédé au calage de leurs procédures en intégrant leurs règles de fonctionnement avec les délais impartis pour :

### 4-11 La phase signalement et enregistrement



### 4-12 La phase de recherche de résolution des situations



## Annexe IV : REGLEMENTATION DU CODE DE LA SECURITE SOCIALE

### La décence du logement

En référence à la télécopie n°008 du 12.02.02, 200 3-025 du 31.07.03

#### Définition des caractéristiques minimales de décence

Cette définition ne concerne pas les foyers pour lesquels rien n'est prévu au delà de l'autorisation de fonctionnement.

Pour qu'un logement soit décent, **il doit satisfaire à toutes** les caractéristiques énumérées par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

Elles doivent faire l'objet d'une attestation signée par le propriétaire, bailleur (location) ou occupant (accession), intégrée dans l'imprimé de demande.

#### 1 Conditions relatives à la sécurité et à la santé :

- bon état du gros oeuvre, de la couverture, des escaliers, balcons ;
- état et nature des canalisations, revêtements, ne présentant pas de risque manifestes pour la santé et la sécurité physique des personnes ;
- conformité aux normes de sécurité et bon état d'usage des branchements de gaz, électricité, chauffage, eau chaude ;
- ventilation et éclairage naturel suffisants.

#### 2 Éléments d'équipement et de confort :

- installation complète permettant un chauffage normal ;
- installation d'eau potable et d'évacuation des eaux usées correctes ;
- cuisine ou coin cuisine avec évier avec eau froide et chaude ;
- installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC et un équipement toilette comportant douche ou baignoire avec eau froide et chaude ;

Pour les logements d'une seule pièce l'installation sanitaire peut se limiter à un WC extérieur au logement mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible .

- réseau électrique suffisant pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants.

#### 3 Le logement doit comporter au moins une pièce ayant :

- soit une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> et 2,20 m de hauteur sous plafond ;
- soit un volume habitable d'au moins 20 m<sup>3</sup>, par exemple : 8 m<sup>2</sup> pour une hauteur de 2,50 m, (puisque 8 m<sup>2</sup> x 2,50 m = 20 m<sup>3</sup>) ou 7,45 m<sup>2</sup> pour 2,80 m de hauteur. Ce critère est différent et n'exclut pas celui relatif au peuplement.

#### 4 Le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

##### Diagnostic de la non-décence

Il peut s'avérer nécessaire :

- au vu de la demande d'AI,
- sur signalement en cours de droit,
- à l'occasion d'un contrôle ponctuel.

Les Caf et Cmsa sont habilitées à vérifier la décence

### **Conséquences du non-respect des normes de décence**

Elles sont différentes selon le statut d'occupation du logement.

#### **En location (hors hôtels meublés, pensions de famille et logement foyer)**

Après diagnostic de non-décence il convient simultanément de :

- **Suspendre ou refuser le tiers-payant**

Il est mis fin à tout tiers-payant quel qu'il soit, y compris dans le cadre d'une procédure d'impayés de loyer, à compter de la 1<sup>ère</sup> mensualité d'AI à venir

- **Exiger des démarches**

L'allocataire doit être invité à entamer une démarche, amiable auprès de son bailleur ou judiciaire (tribunal d'instance) visant à demander la mise aux normes de son logement.

Toute preuve de démarche y compris par un tiers pour le compte de l'allocataire, quelle qu'elle soit permet le maintien automatique et sans limitation dans le temps des versements entre les mains de l'allocataire (interdiction de tiers-payant tant que le logement n'est pas décent)

- **Dérogation : possibilité d'ouverture ou de maintien de L'AI à titre dérogatoire en location**

**Sur décision des services**, l'AI peut être accordée pour une durée de 6 mois, à compter de la détection de la non-décence, à l'ouverture du droit ou en cours de droit.

➡ Information parallèle du Conseil d'administration de la Caf et du Préfet de la décision prise. Signalement également au Préfet des refus de dérogation.

A l'issue du délai de 6 mois :

- soit l'allocataire a apporté la preuve qu'il a effectué une démarche, y compris par la copie d'une simple lettre ➡ le droit est maintenu ou repris à la date d'effet de la suspension, et ce, sans limitation dans le temps
- soit l'allocataire n'apporte pas la preuve d'une démarche ➡ le droit est suspendu à compter du 7<sup>ème</sup> mois qui suit le début de la dérogation.

Les paiements suspendus sont repris à tout moment y compris au delà du délai de 6 mois en cas de fourniture de la preuve de l'engagement d'une démarche, amiable ou judiciaire, ou en cas de mise aux normes du logement.

Il en est de même en cas de jugement concluant à la décence du logement.

Pour ces cas, la reprise des paiements se fait avec effet rétroactif au mois de la suspension, dans la limite de la prescription biennale.

Le tiers-payant éventuel est repris si le logement a été mis aux normes de décence ou si le juge a conclu à la décence (preuve à fournir par le bailleur).

**Annexe V : TABLEAU DES REFERENTS DU PROTOCOLE DE  
PARTENARIAT SOCIAL**

<b>VILLE DE BORDEAUX</b>	<b>M. LEHERPEUR</b>
<b>CCAS</b>	<b>B. BARAS</b>
<b>CAF</b>	<b>S. GRASLIN</b>
<b>ETAT</b>	<b>V. STORA</b>
<b>CONSEIL GENERAL</b>	<b>M. PUIRCERCUS T. LEBARBIER</b>
<b>GIP FSL</b>	<b>F. GREZE MP. LAGARDE</b>
<b>ADIL 33</b>	<b>Y. BILLOUX C.ANCLA</b>
<b>CROUS</b>	<b>N. BORDABERRY</b>