



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

TARN & DADOU

*La politique de lutte contre
l'habitat indigne dans le cadre
des Opah*

*Comite Régional de suivi du Grenelle
14 Décembre 2012*

Des problématiques prégnantes sur l'ensemble du territoire

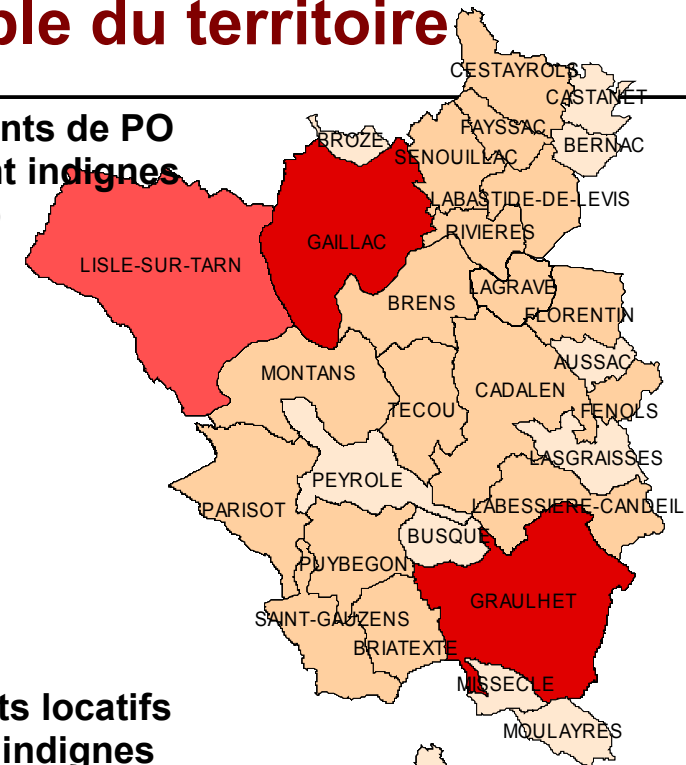
& Des problématiques diverses :

- & Un territoire intermédiaire entre Toulouse et Albi, rural et urbain
- & Des problématiques importantes d'inconfort, voire de très grande vétusté
- & Des publics très divers (personnes âgées, jeunes ménages, personnes seules, familles,...)

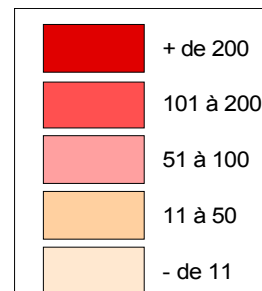
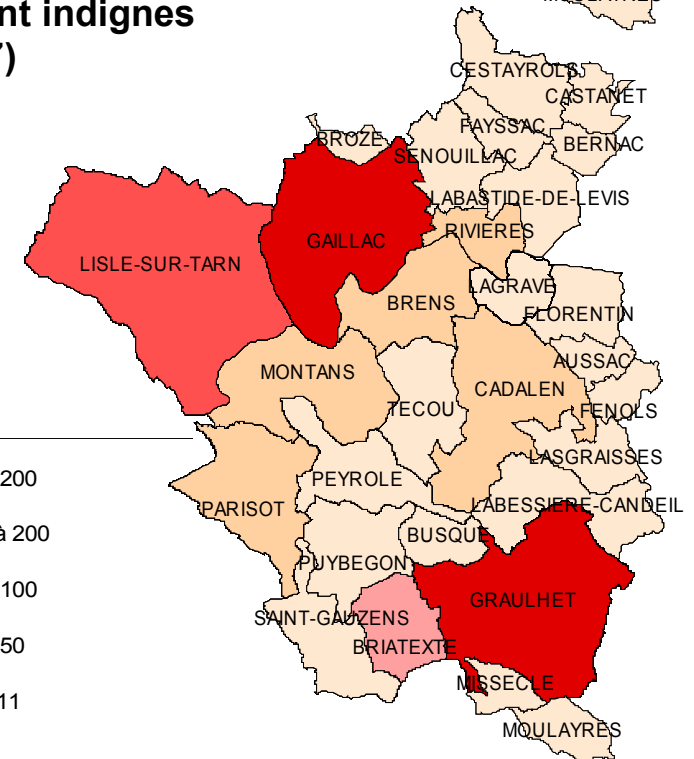
& Deux Opah pour couvrir l'ensemble du territoire intercommunal avec :

- & Une équipe d'animation
- & Un partenariat financier large
- & Un programme d'actions, avec des actions spécifiques sur la LHI :
 - & Pour les propriétaires occupants
 - & Sur la décence
 - & Sur les îlots et immeubles les plus dégradés

Nbr de logements de PO potentiellement indignes (Filocom 2007)






Nbr de logements locatifs potentiellement indignes (Filocom 2007)






Le repérage et l'accompagnement des PO fragiles

Modalités d'actions :




-  Repérage dans le cadre d'un partenariat avec acteurs de terrain, élus et communication de proximité
 - *Une action spécifique de repérage préventif en amont à mettre en place pour les accédants à la propriété*
-  Appui technique et administratif par l'équipe d'animation
 - *Sur les dossiers les plus lourds : mission de maîtrise d'œuvre confiée au PACT du Tarn*
-  Partenariat financier très large qui permet des montages sans reste à charge pour les ménages les plus en difficultés (malgré des montants de travaux élevés)

Premiers résultats et questionnements :





-  Très grande dynamique, de très nombreux dossiers
-  Mobilisation de ménages en grandes difficultés, peu connus des services sociaux et des acteurs de terrain jusqu'alors
-  Nécessité d'inventer pour les situations les plus difficiles des solutions sur mesure et parfois de trouver un relogement adapté, situations qui nécessiteraient une ingénierie dédiée (type MOUS)

Deux exemples de dossiers de PO

Des travaux ponctuels pour gérer l'urgence et les problématiques du logement :








-  Un couple de retraités habitant une maison isolée ancienne dans un hameau
-  Mise en évidence par l'animatrice de nombreux dysfonctionnements (électricité, adaptation salle d'eau) et d'un critère d'urgence lié à l'infestation par les termites → travaux d'urgence juste après la visite (pause d'états)
-  Montage d'un dossier de subventions permettant de régler la mise en sécurité et la résolution des principaux dysfonctionnements sans réhabilitation globale : 25 000 € TTC de travaux, dont 60 % couverts par la subvention (10000 € Anah et 5000 € T&D), le reste prêt à 0%

Un projet global de réhabilitation pour améliorer les conditions d'habitat d'une famille récemment propriétaire en difficultés :




-  Famille monoparentale avec 4 enfants ayant acheté une maison de ville en centre urbain avec beaucoup de travaux à réaliser
-  Constat d'une situation d'insalubrité par l'animatrice (électricité dangereuse, cumulus cassé, infiltrations d'eau toiture, menuiseries changées mal posées, infestation rats et cafards,...)
-  Projet global de réhabilitation (électricité, chgt mode de chauffage et eau chaude sanitaire) avec le PACT en maîtrise d'œuvre) : 55 000 € TTC de travaux couverts par 40 000 € (27000€ Anah, 11 000 € T&D, 2500 € CG) de subventions et 15 000 € de prêts
-  Relogement temporaire pdt la durée des travaux

Le traitement de la décence

Modalités de mise en œuvre :



-  Mise en place d'actions de repérage :
 -  Partenariat avec la CAF du Tarn (visite sur les nouveaux allocataires)
 -  Actions de communication sur les normes dans le logement locatif privé
-  Appui aux communes pour la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police :
 -  Appui technique par l'équipe d'animation pour la qualification des désordres et la mise en place d'une médiation avec les propriétaires pour réaliser les travaux
 -  Appui à la mise en œuvre si nécessaire des pouvoirs de police du Maire, en lien avec le PDLHI
 -  Subventions aux communes pour les travaux d'office

Premiers résultats et questionnements :





-  Des problématiques, mais assez légères, qui se résolvent bien par la médiation
-  Un appui juridique et technique au niveau du pôle
-  Un suivi plus complexe sur les communes sans ingénierie (réflexion sur la mutualisation de l'ingénierie à l'échelle intercommunale)

Le traitement des îlots dégradés dans le cadre de l'Opah RU

Modalités de mise en œuvre :

-  Nécessité d'outils opérationnels pour traiter les îlots les plus dégradés afin de recréer de l'habitat de qualité (limites des seuls pouvoirs de police)
-  Des procédures longues et des opérations d'aménagement très coûteuses pour les collectivités

Présentation de la première opération en cours sur Graulhet :

-  Un îlot très dégradé en cœur de ville appartenant en majorité à un seul propriétaire bailleur inactif
-  Échec des seuls pouvoirs de police sur la sortie opérationnelle des immeubles
-  Mise en place d'une DUP travaux afin d'imposer un niveau de travaux à l'ensemble des propriétaires des immeubles de l'îlot et d'aller le cas échéant jusqu'à l'expropriation si nécessaire
-  Revente des immeubles à un opérateur HLM

Merci de votre attention