

**OBJET CONVENTION D'OPERATION ENTRE LA COMMUNE
 ET L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)
 POUR LA MISE EN PLACE D'UNE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE
 ET SOCIALE AFIN DE LUTTER CONTRE L'INSALUBRITE EN DIFFUS
 SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-DENIS**

Nombreux ménages vivent encore dans des conditions d'habiter inacceptables. L'habitat indigne progresse. Il existe différents types de mal logés avec des problématiques spécifiques liées à l'état des logements. La Ville se place ainsi comme autorité responsable afin d'accompagner la remise à niveau du parc privé et d'être en capacité de détecter puis de suivre et d'accompagner les ménages pour leur permettre de sortir de l'indécence. A ce titre, lutter contre les propriétaires indélicats devient une priorité. Il s'agit de sanctionner systématiquement ceux qui délibérément ne respectent pas les normes de décence et d'accompagner ceux qui le souhaitent dans un programme de réhabilitation.

C'est dans ce cadre qu'il a été décidé de mettre en place une MOUS Insalubrité à titre expérimental sur le territoire de Saint-Denis qui permette de répondre aux situations relevant des polices administratives (insalubrité et péril). Cette action est partie intégrante du programme du comité « actions sociales » du PDLHI ainsi que du PDALPD et du Plan Régional Santé Environnement 2. Elle doit également être appréhendée dans sa dimension transversale puisqu'elle répond à un enjeu de l'ARS-OI visant à développer les compétences en matière de LHI au sein des collectivités et en particulier des communes. Elle est également un enjeu pour la DEAL qui au travers de cette action expérimentale à l'échelle d'un territoire communal souhaite, à terme, relancer l'activité opérations programmées de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) en amenant les collectivités à mieux appréhender la problématique bailleurs privés.

La MOUS lutte contre l'habitat indigne s'inscrit sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Denis qui concentre en secteur diffus la plupart des situations détectées aujourd'hui par l'ARS- OI et du partenariat engagé avec la Ville pour le traitement des plaintes en matière d'habitat indigne. La Ville de Saint-Denis, en tant que maître d'ouvrage, pilotera la MOUS lutte contre l'habitat indigne.

L'action de la MOUS se concentre sur les situations hors secteur d'opération programmée ou RHI et sur des logements locatifs privés.

Le traitement de l'insalubrité diffuse comprend, dans le cadre de la MOUS deux volets :

1. le traitement technique de l'insalubrité diffuse,
2. l'accompagnement social des locataires.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Saint-Denis qui bénéficiera des aides de l'ANAH à hauteur de 80%.

Le coût des missions du programme comprenant l'accompagnement de 90 familles et/ou logements sur 3 ans s'élève à 81 000 € par an.

Rapport n° 13/4-19

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande :

- d'approuver les termes de la convention ci-annexée à passer avec l'ANAH,
- de m'autoriser à signer l'acte correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130921-13419-1A-DE
Date de réception préfecture : 01/10/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/09/2013


Gilbert ANNETTE

**OBJET CONVENTION D'OPERATION ENTRE LA COMMUNE
 ET L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)
 POUR LA MISE EN PLACE D'UNE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE
 ET SOCIALE AFIN DE LUTTER CONTRE L'INSALUBRITE EN DIFFUS
 SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-DENIS**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 13/4-19 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Solidarités ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

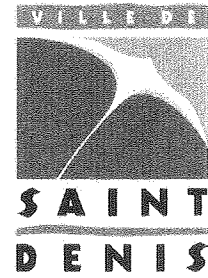
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve les termes de la convention ci-jointe à passer avec l'ANAH.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer l'acte correspondant.



Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE

Ville de Saint-Denis

CONVENTION D'OPERATION

Entre

LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

Hôtel de Ville
97717 SAINT-DENIS Messag Cedex 9

ci-après dénommée la Commune,
représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE,

d'une part

et

l'ANAH

représenté par le Délégué de l'ANAH dans le Département,

d'autre part

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT,

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130921-13419-2-DE
Date de réception préfecture : 01/10/2013

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.3
<u>ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION DE L'OPERATION</u>	p.4
A) <i>Le périmètre</i>	p.4
B) <i>Les logements ciblés</i>	p.4
<u>ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'OPERATION</u>	p.5
A) <i>Les objectifs quantitatifs</i>	p.6
B) <i>Les objectifs qualitatifs</i>	p.6
a. <i>Le traitement en diffus</i>	p.6
b. <i>L'accompagnement des propriétaires et locataires</i>	p.6
<u>ARTICLE 3 : INTEGRATION DE L'OPERATION DANS L'ENVIRONNEMENT</u>	p.6
A) <i>L'articulation avec les autres dispositifs</i>	p.6
B) <i>L'articulation avec les différents partenaires</i>	p.6
C) <i>Les missions existantes en amont de l'intervention</i>	p.7
a. <i>Le repérage des situations</i>	p.7
b. <i>Pré-diagnostic technique</i>	p.7
<u>ARTICLE 4 : MISSION DE L'OPERATEUR</u>	p.8
A) <i>L'accompagnement social</i>	p.8
a. <i>L'animation du partenariat local</i>	p.8
b. <i>La participation aux différentes instances</i>	p.8
c. <i>Les diagnostics</i>	p.9
d. <i>Son rôle dans des situations d'indécence</i>	p.10
e. <i>Le déroulement des actions</i>	p.10
f. <i>Les situations de péril</i>	p.11
g. <i>L'accompagnement des propriétaires</i>	p.11
h. <i>L'accompagnement des occupants</i>	p.12
B) <i>L'accompagnement technique de l'insalubrité diffuse</i>	p.15
a - <i>L'animation du partenariat local</i>	p.15
b - <i>La participation aux différentes instances</i>	p.15
c - <i>L'accompagnement technique</i>	p.16
d - <i>L'accompagnement financier</i>	p.16
e - <i>Le déroulement des actions</i>	p.17
f - <i>Les situations de péril</i>	p.17
g - <i>Soutien à la mission d'accompagnement social</i>	p.18
<u>ARTICLE 5 : SUIVI DE L'OPERATION ET EVALUTATION</u>	p.19
A) <i>Le comité de pilotage</i>	p.19
B) <i>Le comité technique</i>	p.19
C) <i>Le comité de suivi</i>	p.19
<u>ARTICLE 6 : FINANCEMENT DE L'OPERATION</u>	
A) <i>Les engagements de la Ville de Saint-Denis</i>	p.20
B) <i>Les engagements de l'ANAH</i>	p.21
<u>ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION</u>	p.22
<u>ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION</u>	p.22

PREAMBULE

La mission parlementaire menée en 2009 et présidée par Serge LETCHIMY a permis d'établir 14 propositions pour relancer la lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer. Cette mission, a donné lieu à la publication d'une circulaire interministérielle le 17 mai 2010 préconisant la mise en place de Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), ainsi qu'à la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

A la Réunion, le PDLHI a été installé le 17 juin 2011. Outre une formation plénière, ce pôle est organisé autour de 3 comités techniques qui constituent l'échelon opérationnel du PDLHI :

- le comité « actions coercitives » piloté par l'ARS-OI
- le comité « actions incitatives et aménagement » piloté par la DEAL
- le comité « actions sociales » piloté par la DJSCS

Un plan d'actions détaillé par comité technique a été validé en novembre 2011. Ce plan a vocation à devenir le volet « Lutte contre l'habitat indigne » du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2011/2015.

C'est dans ce cadre qu'il a été décidé de mettre en place une MOUS Insalubrité sur un territoire d'expérimentation qui permette de répondre aux situations relevant des polices administratives (insalubrité et péril). Cette action est partie intégrante du programme du comité « actions sociales » du PDLHI ainsi que du PDALPD et du Plan Régional Santé Environnement 2.

Elle doit également être appréhendée dans sa dimension transversale puisqu'elle répond à un enjeu de l'ARS-OI visant à développer les compétences en matière de LHI au sein des collectivités et en particulier des communes. Elle est également un enjeu pour la DEAL qui au travers de cette action expérimentale à l'échelle d'un territoire communal souhaite, à terme, relancer l'activité opérations programmées de l'ANAH en amenant les collectivités à mieux appréhender la problématique bailleurs privés.

De plus, de nombreux ménages dionysiens vivent encore dans des conditions d'habiter inacceptables. L'habitat indigne progresse. La Ville se place ainsi comme autorité responsable afin d'accompagner la remise à niveau du parc privé et d'être en capacité de détecter puis de suivre et d'accompagner les ménages pour leur permettre de sortir de l'indécence. A ce titre, lutter contre les propriétaires indécents devient une priorité. Il s'agit de sanctionner systématiquement ceux qui délibérément ne respectent pas les normes de décence et d'accompagner ceux qui le souhaitent dans un programme de réhabilitation.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION DE L'OPERATION

A) Le périmètre

La MOUS lutte contre l'habitat indigne s'inscrit **sur l'ensemble du territoire de la Commune** de Saint-Denis qui concentre en secteur diffus la plupart des situations détectées aujourd'hui par l'ARS-OI.

L'action de la Mous concerne les situations **hors secteur opération programmée ou RHI et sur des logements locatifs privés.**

B) Les logements ciblés

Le dispositif d'ingénierie de la MOUS Insalubrité est mobilisé pour les opérations répondant aux critères suivants :

- l'ensemble des locaux ou logements occupés (ou susceptibles de l'être), déjà frappés d'un arrêté préfectoral d'insalubrité ; la MOUS Insalubrité doit en effet traiter l'ensemble du stock de ces arrêtés afin de mettre un terme à ces situations inacceptables. Il s'agira, le cas échéant, de préparer la réalisation de travaux d'office ;
- l'ensemble des locaux ou logements, occupés, répondant aux critères d'insalubrité relevant de la grille de cotation Commune DGS/DGALN/ANAH et destinés, en cas d'échec du processus incitatif, à faire l'objet d'une procédure, en liaison avec l'ARS ;
- les immeubles menaçant ruine frappés d'un arrêté assorti d'une interdiction d'habiter, ou en cours de procédure contradictoire, en application de l'article L511-1 du CCH ;

Le dispositif d'ingénierie de la MOUS Insalubrité ne concerne que le parc locatif des logements privés. Il n'intervient pas sur le créneau des propriétaires occupants

La situation de la Commune de Saint-Denis peut être appréciée au regard des données suivantes :

✓ venant de l'ARS OI

		2009	2010	2011	2012
Nb plaintes reçues à l'ARS		56	44	45	49
Arrêtés d'insalubrité	Nb d'arrêtés	7	0	7	8
	Nb familles concernées	21	0	12	23
Arrêtés d'urgence	Nb d'arrêtés	1	0	3	3
	Nb familles concernées	2	0	5	11

Stock des arrêtés en cours (au 22/03/2013)

- ↻ nombre = 18
- ↻ nombre de familles = 11 (Saint-Denis)

- ✓ *venant de la Commune de Saint-Denis* : la base de données concerne 7283 demandeurs de logement
 - ↻ 17 familles se signalent locataires d'une habitation frappée d'un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable. (familles identifiées sur le listing ARS)
 - ↻ 18 familles se signalent locataires d'une habitation insalubre avec des procédures en cours (recours CAF ou ARS)
 - ↻ 85 familles signalent que leur habitation est en très mauvais état (certaines familles sont reçues dans le service en fonction de l'urgence, un enquêteur se rend alors sur place afin d'orienter et d'informer en fonction de l'état du bâti)
 - ↻ environ 500 familles se signalent locataires d'une maison en mauvais état

- ✓ *venant de la Direction de l'Habitat du Conseil Général*
 - ↻ en 2011 : 1347 ménages à la recherche d'un logement dont 130 pour situations d'insalubrité déclarée par la personne
 - ↻ en 2012 : 448 ménages dont 48 pour situations d'insalubrité déclarée par la personne

- ✓ *pour l'arrondissement Nord du Conseil Général*
 - ↻ En 2011 : 156 familles en attente de relogement dont 14 pour motifs de logements insalubre dont 9 sur St Denis
 - ↻ En 2012 à ce jour : 22 familles en attente de relogement.

Par contre, seront considérés comme traités l'ensemble des logements qui ne répondent plus aux critères de l'habitat indigne, ainsi :

- les logements démolis,
- les logements pour lesquels les arrêtés de police ont été levés,
- les logements non soumis à arrêtés ayant fait l'objet d'une réhabilitation permettant de répondre aux normes du RSD (et du décret décence pour les logements locatifs). La qualité de réhabilitation devra être validée : soit par une subvention ANAH (exigence de mise en conformité au RSD), soit par un courrier de la Commune.
- les logements vides et murés, dans l'attente d'un projet plus global (démolition, regroupement de logements,...).

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'OPERATION

A) *Les objectifs quantitatifs*

Les objectifs de la MOUS Insalubrité concerne la sortie de l'indignité de 90 familles sur la durée de l'action soit :

- ✓ 30 la première année
- ✓ 30 la seconde année
- ✓ 30 la troisième année

A noter que les prises en charge se feront au flux et que les objectifs quantitatifs doivent être suivi et évalués à chaque instance de pilotage.

B) Les objectifs qualitatifs

a - Le traitement technique de l'insalubrité diffuse

Pour combattre le phénomène d'habitat indigne et lutter contre les pratiques de certains propriétaires indécents, voire « marchands de sommeil » sur le territoire de la Ville de Saint-Denis, il s'agit, par un travail de médiation, de proposer un programme de travaux, une définition et un suivi de leur réalisation.

Ce travail pourra déboucher sur la constitution de dossiers de demande d'aide à l'amélioration de l'habitat auprès des organismes financeurs favorisant en contrepartie, une offre locative privée à loyer maîtrisé.

b - L'accompagnement des propriétaires et locataires

En amont (ou parallèlement) aux actions menées en terme de travaux, pour sortir le logement de l'insalubrité, un accompagnement des personnes concernées par l'opération est réalisé. Il comporte les missions suivantes :

- ✓ établissement de diagnostics relatifs à l'évaluation de la capacité, de la volonté des propriétaires de procéder à la résorption de l'insalubrité des logements
- ✓ évaluation de la stratégie des occupants de logement et accompagnement dans la recherche des solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif. L'objectif est de proposer un logement durable et adapté aux occupants, soit prioritairement par le maintien sur place ou par le relogement

ARTICLE 3 : INTEGRATION DE L'OPERATION DANS L'ENVIRONNEMENT.

A) L'articulation avec les autres dispositifs

L'articulation des différents outils opérationnels doit favoriser la mise en œuvre d'une politique globale de traitement de l'habitat indigne et dégradé. Dans l'attente d'un PCLH/PILHI qui n'est pas envisagé à courte échéance, ou la mise en œuvre d'une opération programmée de type PIG à l'échelle de la Commune, il est préconisé dans le cadre du PDLHI ou du PDALPD de mettre en œuvre à titre expérimental sur le territoire de Saint-Denis une MOUS Insalubrité qui aura vocation à s'intégrer dans tout autre démarche globale à venir.

B) L'articulation avec les différents partenaires

Tous les outils incitatifs devront être utilisés pour permettre le traitement effectif des situations hébergement ou relogement des occupants du logement indigne par le propriétaire, réalisation de travaux par le propriétaire, remise en occupation du logement... A défaut, l'ensemble des outils coercitifs pourront être déployés : hébergement ou relogement par la collectivité en substitution du propriétaire, réalisation de travaux d'office, signalement du non-respect des procédures de Police au Procureur, etc.

La Ville de Saint-Denis, en tant que maître d'ouvrage, pilotera, à travers son service Logement Social, la MOUS lutte contre l'habitat indigne.

La collectivité s'est portée volontaire pour piloter cette action qui s'inscrit déjà dans un partenariat étroit entamé avec l'ARS. En effet, la Ville a développé ses compétences techniques en matière de repérage/signalement et diagnostic technique pour intervenir en amont et permettre un filtrage et une pré-orientation des situations qui sont portés à la connaissance de la Ville.

Toutefois, la lutte contre l'habitat indigne repose sur des compétences et des moyens d'intervention épars :

- ✓ les pouvoirs de police sont partagés entre la Commune et l'État,
- ✓ l'identification des logements peut émaner tant de la Commune que du Conseil Général ou de la Caisse d'Allocations Familiales,
- ✓ l'État incite financièrement à la réhabilitation par la voie fiscale et à travers l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat, par le biais de subventions, ce que font aussi les collectivités,
- ✓ les procédures peuvent relever à la fois du droit civil et du droit pénal,

Elle suppose donc une dynamique partenariale forte. Ainsi l'État et la collectivité seront étroitement associés au pilotage de l'opération.

C) *Les missions existantes*

a - Le repérage des situations

Le repérage des situations est effectué en amont de la mission MOUS sur la base des signalements reçus auprès du service communal de l'habitat et de l'ARS.

Sont prises en compte :

- ✓ Les plaintes adressées à l'ARS
- ✓ Les familles en demande de logement social pour motif insalubrité
- ✓ Les courriers de signalement envoyés à Monsieur le Maire

Ces éléments sont centralisés auprès de la Direction des Affaires Générales de la Mairie de Saint-Denis qui en fonction de la plainte, orientent les enquêtes vers les services concernés (Police Municipale, service ERP, services techniques) et vers la Direction Logement Social s'il s'agit d'une plainte concernant l'habitation des familles.

b - Pré-diagnostic technique

Cette phase est réalisée en amont de la mission MOUS par le technicien de la Direction Logement de la Commune de Saint-Denis sur la base des signalements reçus.

Après une première prise de contact par téléphone ou visite à domicile, une enquête, sur la base d'une grille d'évaluation validée conjointement par les services de l'ARS et la Ville de Saint-Denis est renseignée par un enquêteur de la Direction Logement qui se rend sur site en présence du locataire. Des photos sont prises et jointes au dossier lors de cette visite.

Des réunions bimensuelles sont organisées en interne au sein de la collectivité afin de compléter la fiche d'orientation de la plainte :

- ✓ Soit les dégradations relèvent de l'insalubrité ou impropres à l'habitation : saisine de l'ARS avec les éléments d'enquête
- ✓ Soit les dégradations relèvent de l'application du RSD : mise en œuvre du pouvoir de police générale du Maire
- ✓ Soit les dégradations relèvent de la décence : orientation vers l'ADIL et le tribunal, signalement à la CAF ou vers la MOUS insalubrité pour traitement
- ✓ Soit les dégradations relèvent d'un litige privé bailleur/locataire : orientation vers l'ADIL et le tribunal d'instance

La Pré-enquête d'insalubrité nécessaire au déclenchement de la procédure reste de la compétence de l'ARS-OI ainsi que la conclusion sur le caractère remédiable ou non de l'insalubrité et travaux à envisager.

ARTICLE 4 : MISSION DE L'OPERATEUR

A) *L'accompagnement social*

a - L'animation du partenariat local

Le titulaire s'appuiera sur le partenariat local engagé entre les partenaires, en particulier, le service Logement Social de la Ville de Saint-Denis, les services de l'État et l'ARS, mais également les services du Département, de la Caisse d'allocations familiales, les associations,...

L'animation de la MOUS s'articulera autour de trois niveaux de pilotage qui seront précisés infra :

- le comité de suivi opérationnel qui se réunit mensuellement autour de la Commune, l'État et l'ARS,
- le comité technique qui réunit tous les semestres l'ensemble du partenariat local,
- le comité de pilotage politique de la MOUS qui se réunit annuellement.

Il appartiendra au titulaire en collaboration avec son homologue technique, de proposer les outils d'animation du partenariat local, pour permettre une bonne information des différents acteurs, améliorer le repérage des situations d'indignité et favoriser la communication autour des situations repérées et traitées.

b - La participation aux différentes instances

Le titulaire pourra être amené à participer à différents comités, en particulier :

- ✓ au comité de suivi des arrêtés d'insalubrité, piloté par l'Etat, qui se réunit tous les mois,
- ✓ à la formation spécialisée du CODERST en charge de proposer les arrêtés d'insalubrité au Préfet. Il fournira à cette occasion les éléments techniques, juridiques et sociaux dont il dispose.
- ✓ au Comité Technique d'Analyse et d'Orientation DALO/PDALPD.
- ✓ au comité MOUS Habitat, le cas échéant.

c - Les diagnostics

Après validation des familles par le comité de suivi opérationnel de la MOUS, le titulaire établira :

✓ **Un diagnostic patrimonial, juridique et financier du propriétaire**

Ce volet du diagnostic sert de socle à la discussion avec le propriétaire. Il doit permettre d'identifier le projet patrimonial du propriétaire, d'évaluer sa volonté de faire et ses capacités financières, la nature des rapports locatifs, ...

Ce diagnostic comprend :

- la situation de propriété (propriétaire personne physique, personne morale, indivision, usufruitier, copropriétaire, ...)
- la situation financière (capacités d'investissement),
- la nature des rapports locatifs (contrats locatifs et titre d'occupation recensés : bail, état des lieux, conflits existants, procédures liées au logement éventuelles - plainte, mise en demeure, saisine du juge - dans le cadre de la loi SRU du 13 décembre 2000 et en fonction du décret sur le logement décent du 30 janvier 2002).

✓ **Un diagnostic social et économique des occupants du logement**

Le diagnostic auprès des occupants doit permettre d'identifier le projet du ménage, ses capacités financières ainsi que l'adéquation de la taille du logement à celle du ménage, ... pour envisager les évolutions concernant l'occupation du logement.

Il s'agit essentiellement d'évaluer la situation économique, sociale et juridique des ménages et d'analyser les besoins, souhaits, capacités financières et modes d'habiter de ces derniers.

La question de la nécessité d'un relogement temporaire ou définitif des occupants devra être abordée dès cette phase de diagnostic.

Ce diagnostic comportera notamment les éléments suivants :

- composition familiale, et adaptation du logement,
- situation financière (ressources, budget, dettes,...) de l'occupant,
- parcours logement,
- évaluation des rapports locatifs,
- niveau actuel du loyer et des charges, ainsi que les consommations d'énergie,
- démarches effectuées par le locataire en vue d'un relogement (demande de logement social, recours DALO,...),
- suivi social éventuel.

Le titulaire produira une fiche de synthèse des diagnostics par logement.

d - Son rôle dans des situations d'indécence

En cas de situation de non décence, le titulaire orientera le dossier vers les services compétents. En cas de non-décence provoquée par une sur-occupation manifeste du logement, le titulaire fera notamment le lien avec les services sociaux compétents pour accompagner la famille dans ses démarches de relogement.

Le dossier concluant à la non-décence est donc considéré comme « traité » au titre de la MOUS une fois effectués l'orientation vers le service compétent et le lien avec les services sociaux.

Toutefois, si l'indécence est la conséquence de dysfonctionnements techniques importants, le comité technique pourra le prendre en compte.

Le titulaire transmettra le dossier à son homologue technique pour l'établissement d'un diagnostic type ANAH dans la perspective du montage éventuel d'un dossier de demande d'aide à l'amélioration de l'habitat.

Les dossiers de sortie d'insalubrité sont traités prioritairement.

e - Le déroulement des actions

Pour les logements repérés et non soumis à un arrêté d'insalubrité (action incitative)

En cas de médiation positive avec le propriétaire bailleur, pour un logement insalubre remédiable, le dossier sera transmis, accompagné des fiches de synthèse relatives à la faisabilité financière, par le titulaire à son homologue technique pour établissement d'un diagnostic technique

L'opération sera considérée comme traitée dès lors que la réhabilitation aura permis de répondre aux normes du RSD (et du décret décence pour les logements locatifs). La qualité de la réhabilitation devra être validée : par une subvention ANAH (exigence de mise en conformité au RSD) et/ou par un courrier de la Commune qui établira un certificat.

En cas de médiation négative avec le propriétaire bailleur, pour un logement insalubre remédiable, le comité opérationnel orientera la procédure vers le volet coercitif.

L'ARS se réserve le droit d'engager une action coercitive, sans attendre la mise en place d'une médiation, en cas de situation manifeste de « marchand de sommeil » ou d'un danger grave et imminent pour les occupants.

Par ailleurs, tous les logements repérés comme insalubres irrémédiables seront orientés par le comité de suivi opérationnel vers le volet coercitif.

Pour les logements identifiés et les logements repérés soumis à un arrêté d'insalubrité remédiable (volet coercitif)

En cas de médiation positive avec le propriétaire bailleur, pour un logement insalubre remédiable, le dossier sera transmis, accompagné des fiches de synthèse relatives à la faisabilité financière, par le titulaire à son homologue technique pour établissement d'un diagnostic technique

L'opération sera considérée comme traitée dès lors que la réhabilitation aura permis de répondre aux normes du RSD (et du décret décence pour les logements locatifs). La qualité de la réhabilitation devra être validée par l'ARS (via un arrêté de levée d'insalubrité).

En cas de médiation négative avec le propriétaire, pour un logement insalubre remédiable sous arrêté, le titulaire devra accompagner la collectivité dans sa démarche jusqu'à l'hébergement des occupants,

la préparation et la réalisation de travaux d'office, et le cas échéant le retour des locataires dans le logement.

L'opération sera considérée comme traitée dès lors que les travaux auront été réalisés et que la sortie d'insalubrité aura été validée par l'ARS (via un arrêté de levée d'insalubrité).

Pour les logements identifiés et les logements repérés soumis à un arrêté d'insalubrité irrémédiable (volet coercitif)

L'opération pourra être considérée comme traitée dès lors que le relogement des occupants du logement aura été effectué et l'immeuble muré, dans l'attente d'un projet d'intervention global.

f - Les situations de péril

La situation sera considérée comme traitée dès lors que la réalisation des travaux ou que la démolition de l'immeuble aura donné lieu à une levée de l'arrêté de péril.

Elle pourra également être considérée comme traitée dès lors que le relogement des occupants du logement aura été effectué et l'immeuble muré dans l'attente d'un projet d'intervention global.

g - L'accompagnement des propriétaires

Les logements identifiés (le stock)

Au vu des éléments mentionnés dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril, du diagnostic et des orientations opérationnelles du comité de suivi, le titulaire entreprend une médiation avec le propriétaire bailleur en vue de l'inciter à la réhabilitation :

Le titulaire s'attachera à rappeler au propriétaire ses droits et devoirs et les délais pour la réalisation des travaux. A défaut, le titulaire rappellera la possibilité pour le Maire ou le Préfet de se substituer à ces obligations.

Le titulaire :

- ✓ informera le propriétaire sur les obligations d'hébergement ou de relogement des occupants,
- ✓ communiquera au propriétaire les besoins des occupants en termes d'hébergement ou de relogement,
- ✓ informera le propriétaire sur les dispositifs existants (logements tiroir, location dans le parc privé, etc.).
- ✓ informera le propriétaire en amont sur les possibilités de gestion locative par un tiers spécialisé,
- ✓ informera le propriétaire sur les modalités de propositions de locataires en vue de l'attribution du logement à un ménage prioritaire.

Les logements repérés (le flux)

Au vu des éléments de diagnostic et des orientations opérationnelles du comité de suivi, le titulaire entreprend une médiation avec le propriétaire (bailleur ou occupant) en vue de l'inciter à :

Le titulaire s'attachera à rappeler au propriétaire ses droits et devoirs et notamment, à défaut de respect des engagements en terme de mise en œuvre des travaux et/ou d'hébergement des occupants, de la possibilité pour le Maire ou le Préfet d'engager des mesures coercitives au titre du péril ou de l'insalubrité.

La mission du titulaire consistera :

- ✓ à informer le propriétaire sur les obligations d'hébergement ou de relogement des occupants,
- ✓ à communiquer au propriétaire les besoins des occupants en termes d'hébergement ou de relogement,
- ✓ à déterminer avec les différents intervenants le nombre et la durée des hébergements nécessaires, et ainsi à en évaluer le coût,
- ✓ à déterminer le nombre et le type de relogement nécessaire,
- ✓ à informer le propriétaire sur les dispositifs existants (logements tiroir, location dans le parc privé, etc.).

La mission du titulaire consiste également :

- ✓ à informer le propriétaire en amont sur les possibilités de gestion locative par un tiers spécialisé,
- ✓ à informer le propriétaire sur les modalités de propositions de locataires en vue de l'attribution du logement à un ménage prioritaire.

Par ailleurs, s'agissant d'une opération de lutte contre l'habitat indigne, le titulaire transmettra au comité l'ensemble des informations nécessaires pour permettre la substitution par les pouvoirs publics si nécessaire.

Le titulaire informera son homologue technique de sa démarche auprès du comité dans l'éventualité d'une substitution des pouvoirs publics.

En particulier, le titulaire prendra en considération le respect des délais de réalisation de travaux fixés par l'arrêté et les courriers de relance adressés par l'ARS.

h - L'accompagnement des occupants

La lutte contre l'habitat indigne pose comme principe le respect du droit des occupants. Aussi, l'opération a pour ambition de prendre en considération les besoins et les projets des ménages occupants des logements indignes, de favoriser l'accès aux droits et de faire respecter les obligations des propriétaires bailleurs.

Parallèlement au traitement du bâti, la prise en compte du volet occupation est essentielle à la réussite des opérations de lutte contre l'habitat indigne.

Pour ce faire, une étroite collaboration sera recherchée avec les services communaux (service habitat/logement, CCAS,...) ainsi qu'avec les services sociaux départementaux ou tout autre accompagnant (association, etc.).

Ce volet comprend : la recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif adapté, l'aide juridique auprès des occupants visant à la connaissance et reconnaissance de leurs droits, l'accompagnement logement des ménages si nécessaire.

L'évaluation des besoins en hébergement et en relogement des occupants font partie du diagnostic élaboré par le titulaire et feront l'objet d'une validation par le comité de suivi (besoins, capacités du ménage, calendrier, ...). Il est rappelé que pour les logements sous arrêté réparable, la règle est que le locataire réintègre le logement à l'issue des travaux. Le relogement ne doit pas être la norme et l'hébergement doit alors être privilégié.

Les solutions de relogement seront à trouver tant dans le parc des bailleurs HLM que dans le parc privé.

Pour l'hébergement, le titulaire pourra mobiliser les dispositifs existants mis en place par les villes, ou dans le cadre du PDALPD (logements-tiroirs) ou par l'État (intermédiation locative), ainsi que toute autre solution adaptée.

Le titulaire accompagnera les ménages pendant toute la durée de traitement de la situation, et pourra développer des actions d'accompagnement logement (aide à la gestion du budget, sensibilisation à l'entretien du logement et à l'usage des équipements, notamment dans le logement réhabilité, etc.).

Les logements sous arrêtés sans interdiction d'habiter / les logements sans arrêtés et sans besoin d'hébergement

La mission du titulaire consistera :

- ✓ à informer le ménage occupant, avant travaux, de la durée des travaux et les modalités de réalisation communiquées par l'homologue technique.
- ✓ à informer le ménage occupant du déroulement du chantier.
- ✓ Le titulaire peut argumenter auprès du comité de suivi sur la nécessité d'un hébergement temporaire (dégradations du logement, apparition de désordres en cours de chantier,...).

Les logements sous arrêtés avec interdiction temporaire d'habiter

La mission du titulaire consistera :

- ✓ à déterminer les besoins et les souhaits d'hébergement des occupants,
- ✓ à effectuer la médiation avec le propriétaire,
- ✓ à vérifier avec les services communaux et/ou la Préfecture de la conformité de la proposition d'hébergement,
- ✓ à informer le locataire de ses droits en cas d'échec de la médiation avec le propriétaire, notamment en vue de la saisine de la Justice,
- ✓ à compléter la fiche relogement du PDALPD le cas échéant,
- ✓ à accompagner le ménage pendant l'hébergement, notamment pour les formalités liées à l'entrée et à la sortie : explication du contrat d'occupation temporaire, état des lieux, assurance, compteurs,... Tout au long de la durée de l'hébergement, le titulaire s'assure, par le biais de visites régulières, que l'occupation de l'hébergement est satisfaisante : bonne tenue du logement, respect des lieux et du voisinage, consommations normales des fluides. Un rappel aux conditions d'occupation définies dans la convention d'occupation précaire est réalisé régulièrement.
- ✓ à s'assurer des conditions de déroulement des travaux, à évaluer la nécessité d'un garde-meubles,...
- ✓ après les travaux, à accompagner la réintégration des occupants dans leur logement d'origine avec un suivi pendant 3 mois et le relais vers les dispositifs de droit commun.

Le titulaire peut argumenter auprès du comité de suivi sur la nécessité de reloger un ménage occupant un logement sous arrêté d'insalubrité réparable en raison d'une évolution de la composition familiale, d'un conflit locatif important,...

Par ailleurs, s'agissant d'une opération de lutte contre l'habitat indigne, l'opérateur transmettra l'ensemble des informations nécessaires pour permettre la substitution par les pouvoirs publics si nécessaire.

Le titulaire informera son homologue technique de sa démarche auprès du comité dans l'éventualité d'une substitution des pouvoirs publics.

En particulier, le titulaire prendra en considération le respect des délais d'hébergement fixés par l'arrêté et les courriers de relance adressés par la Préfecture.

Les logements sous arrêtés avec interdiction d'habiter définitive

La mission du titulaire consistera :

- ✓ à déterminer les besoins et souhaits de relogement des occupants,
- ✓ à effectuer la médiation avec le propriétaire,
- ✓ à vérifier avec les services communaux et/ou la Préfecture de la conformité de la proposition de relogement,
- ✓ à informer le locataire de ses droits en cas d'échec de la médiation avec le propriétaire, notamment en vue de la saisine de la Justice,
- ✓ à compléter la fiche relogement du PDALPD le cas échéant,
- ✓ à informer la collectivité publique ou autre organisme qui se sont substitués au propriétaire dans ses obligations de relogement des possibilités de recouvrement des créances,
- ✓ à informer les occupants de leurs droits, notamment celui d'une indemnité d'un montant égal à trois mois de loyer pour couvrir ses frais de réinstallation,...
- ✓ après relogement, à s'assurer de l'adaptation au logement définitif par un suivi pendant 3 mois et le relais vers les dispositifs de droit commun.

Par ailleurs, s'agissant d'une opération de lutte contre l'habitat indigne, le titulaire transmettra l'ensemble des informations nécessaires pour permettre la substitution par les pouvoirs publics si nécessaire.

Le titulaire informera son homologue technique de sa démarche auprès du comité dans l'éventualité d'une substitution des pouvoirs publics.

En particulier, le titulaire prendra en considération le respect des délais de relogement fixés par l'arrêté et les courriers de relance adressés par la Préfecture.

Les situations nécessitant un hébergement en urgence

Si le titulaire identifie une situation dangereuse (risque électrique, d'incendie, ...), il alertera la Commune et/ou l'ARS pour une visite conjointe. La Commune et/ou l'ARS décideront le cas échéant de l'engagement d'une procédure d'urgence.

Le titulaire assistera le propriétaire ou, en cas de défaillance, les services de l'Etat, dans la recherche d'un hébergement provisoire. Des solutions de type hôtel, ou gîte seront mobilisables, le cas échéant en lien avec les services des villes concernées.

L'opérateur réalisera un accompagnement des occupants durant cette période : durée de l'hébergement, droits et obligations issues de l'arrêté (par rapport au loyer notamment)....

L'opérateur précisera au propriétaire ses obligations et l'accompagnera pour un bon déroulement des travaux d'urgence.

B) L'accompagnement technique de l'insalubrité diffuse

Cette mission est menée en étroite collaboration avec le titulaire de la mission d'accompagnement social, étant entendu que :

- ✓ les dossiers confiés au titulaire de la mission technique sont issus de la médiation positive du titulaire de la mission d'accompagnement social,
- ✓ le titulaire de la mission technique est chargé de communiquer les renseignements techniques (durée du chantier, etc.) nécessaires à la négociation du titulaire de la mission d'accompagnement social avec les personnes concernées par le projet ainsi qu'à leur information dans le temps du déroulement du chantier

Toutefois le titulaire pourra être sollicité directement par le comité technique à la demande de la Commune principalement en cas de travaux d'office.

La mission du titulaire sera celle d'une assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires sur les volets techniques et financiers,

a - L'animation du partenariat local

Le titulaire s'appuiera sur le partenariat local engagé entre les partenaires, en particulier, le service Habitat de la Ville de Saint-Denis, les services de l'État et l'ARS, mais également les services du Département, de la Caisse d'allocations familiales, les associations,...

L'animation de la MOUS s'articulera autour de trois niveaux de pilotage qui seront précisés infra :

- ✓ le comité de suivi opérationnel qui se réunit mensuellement autour de la Commune, l'État et l'ARS,
- ✓ le comité technique qui réunit tous les semestres l'ensemble du partenariat local,
- ✓ le comité de pilotage politique de la MOUS qui se réunit annuellement.

Il appartiendra au titulaire de collaborer avec son homologue social à l'établissement d'outils d'animation du partenariat local, pour permettre une bonne information des différents acteurs, améliorer le repérage des situations d'indignité et favoriser la communication autour des situations repérées et traitées.

b - La participation aux différentes instances

Le titulaire pourra être amené à participer à différents comités, en particulier :

- ✓ au comité de suivi des arrêtés d'insalubrité, piloté par l'Etat, qui se réunit tous les mois,
- ✓ à la formation spécialisée du CODERST en charge de proposer les arrêtés d'insalubrité au Préfet. Il fournira à cette occasion les éléments techniques, juridiques et sociaux dont il dispose.
- ✓ au Comité Technique d'Analyse et d'Orientation DALO/PDALPD.
- ✓ au comité MOUS Habitat, le cas échéant.

c - L'accompagnement technique

La mission du titulaire consiste :

- ✓ à définir, sur la base du diagnostic et des éléments contenus dans l'arrêté, le projet de réhabilitation de l'immeuble. L'opérateur veillera au fait d'orienter le propriétaire vers des travaux pérennes permettant de produire du logement de qualité. Ainsi des restructurations pourront être proposées. Par ailleurs, une attention particulière sera portée aux principes d'éco-réhabilitation.
- ✓ à définir la liste des travaux à réaliser, à rappeler les normes (taille des pièces, ouvrants, ventilations,...) du logement, à lister les travaux d'une éventuelle restructuration, dans la perspective de « produire » des logements de qualité ainsi qu'à conseiller le propriétaire pour une bonne compréhension des devis et pour le choix des maîtres d'œuvre éventuels et des entreprises de travaux.
Le propriétaire reste le maître d'ouvrage. Le choix définitif du ou des prestataires de services ou ainsi que de l'entreprise de travaux relève de la seule responsabilité du propriétaire.
- ✓ à faire un retour d'information sur l'avancement du chantier (notamment en termes de délais).

d - L'accompagnement financier

La mission du titulaire consiste :

- ✓ à évaluer les capacités financières du propriétaire pour la réhabilitation de l'immeuble et son entretien ; à défaut, la mission de l'opérateur pourra consister à orienter le propriétaire en place vers des solutions alternatives (bail à réhabilitation pour les propriétaires occupants, vente,...),
- ✓ à accompagner le propriétaire par une information sur les différents modes de financement disponibles (subventions, préfinancement, prêts,...),
- ✓ le cas échéant, à accompagner le propriétaire dans la définition de son projet locatif après travaux : niveau de loyer,...
- ✓ à accompagner le propriétaire dans le montage administratif, technique et financier des dossiers de financement. Le titulaire apportera assistance et conseils dans le choix d'un éventuel maître d'œuvre et d'une l'entreprise de travaux après analyse des devis ; et remplira la grille d'évaluation de la dégradation élaborée par l'Anah.

Le propriétaire reste le maître d'ouvrage. Le choix définitif du ou des prestataires de services ou ainsi que de l'entreprise de travaux relève de la seule responsabilité du propriétaire.

Il appartiendra aux propriétaires, sur la base des éléments financiers et du diagnostic technique élaboré par la MOUS, de solliciter les hommes de l'Art de son choix pour finaliser le projet en terme de chiffrage précis et choix de l'entreprise.

De même, il aussi appartiendra aux propriétaires de solliciter les aides auprès des différents organismes financeurs de la place.

e - Le déroulement des actions

Pour les logements repérés et non soumis à un arrêté d'insalubrité (action incitative)

En cas de médiation positive avec le propriétaire bailleur, pour un logement insalubre remédiable, le titulaire recevra de son homologue technique le dossier accompagné des fiches de synthèse relatives à la faisabilité financière pour établissement d'un diagnostic technique

L'opération sera considérée comme traitée dès lors que la réhabilitation aura permis de répondre aux normes du RSD (et du décret décence pour les logements locatifs). La qualité de la réhabilitation devra être validée : par une subvention ANAH (exigence de mise en conformité au RSD) et/ou par un courrier de la Commune qui établira un certificat.

Par ailleurs, tous les logements repérés comme insalubres irrémédiables seront orientés par le comité de suivi opérationnel vers le volet coercitif.

Si, dans les logements repérés comme insalubre, les travaux de réhabilitation ne démarraient pas dans les délais négociés avec la MOUS, l'ARS pourra engager une action coercitive

Pour les logements identifiés et les logements repérés soumis à un arrêté d'insalubrité remédiable (volet coercitif)

En cas de médiation positive avec le propriétaire bailleur, pour un logement insalubre remédiable, le titulaire recevra de son homologue technique le dossier accompagné des fiches de synthèse relatives à la faisabilité financière pour établissement d'un diagnostic technique

L'opération sera considérée comme traitée dès lors que la réhabilitation aura permis de répondre aux normes du RSD (et du décret décence pour les logements locatifs). La qualité de la réhabilitation devra être validée par l'ARS (via un arrêté de levée d'insalubrité).

En cas de médiation négative avec le propriétaire, pour un logement insalubre remédiable sous arrêté, le titulaire devra accompagner la collectivité, si elle le souhaite, dans l'éventuelle préparation et la réalisation de travaux d'office.

Pour les logements identifiés et les logements repérés soumis à un arrêté d'insalubrité irrémédiable (volet coercitif)

L'opération pourra être considérée comme traitée dès lors que le relogement des occupants du logement aura été effectué et l'immeuble muré, dans l'attente d'un projet d'intervention global.

f - Les situations de péril

La situation sera considérée comme traitée dès lors que la réalisation des travaux ou que la démolition de l'immeuble aura donné lieu à une levée de l'arrêté de péril.

Elle pourra également être considérée comme traitée dès lors que le relogement des occupants du logement aura été effectué et l'immeuble muré dans l'attente d'un projet d'intervention global.

g - Soutien à la mission d'accompagnement social

Les logements sous arrêtés sans interdiction d'habiter / les logements sans arrêtés et sans besoin d'hébergement

La mission de titulaire consistera à tenir informé son homologue social, avant travaux, de la durée des travaux établie avec les différents intervenants ainsi que des modalités de réalisation et du déroulement du chantier

Les logements sous arrêtés avec interdiction temporaire d'habiter

La mission de titulaire consistera à tenir informé son homologue social, avant travaux, de la durée des travaux établie avec les différents intervenants ainsi que des modalités de réalisation et du déroulement du chantier

Par ailleurs, s'agissant d'une opération de lutte contre l'habitat indigne, le titulaire sera informé par son homologue social de la transmission au comité l'ensemble des informations nécessaires pour permettre la substitution par les pouvoirs publics si nécessaire.

Le titulaire pourra être sollicité par le comité sur demande de la Commune pour la réalisation d'un diagnostic nécessaire à la préparation de la substitution des pouvoirs publics aux propriétaires.

Les logements sous arrêtés avec interdiction définitive d'habiter

S'agissant d'une opération de lutte contre l'habitat indigne, le titulaire sera informé par son homologue social de la transmission au comité l'ensemble des informations nécessaires pour permettre la substitution par les pouvoirs publics si nécessaire.

Le titulaire pourra être sollicité par le comité sur demande de la Commune pour la réalisation d'un diagnostic nécessaire à la préparation de la substitution des pouvoirs publics aux propriétaires.

Les situations nécessitant un hébergement en urgence

Si le titulaire identifie une situation dangereuse (risque électrique, d'incendie, ...), il alertera la Commune et/ou l'ARS pour une visite conjointe. La Commune et/ou l'ARS décideront le cas échéant de l'engagement d'une procédure d'urgence.

Le titulaire informera parallèlement son homologue de la mission d'accompagnement social.

ARTICLE 5 : SUIVI DE L'OPERATION ET EVALUTATION

A) Le comité de pilotage

Il est composé des représentants de :

- ✓ la Ville de Saint-Denis
- ✓ la CINOR
- ✓ l'ARS-OI
- ✓ la DRJSCS
- ✓ la délégation départementale de l'ANAH
- ✓ la CAF
- ✓ le Conseil Général
- ✓ l'animateur du PDALPD
- ✓ le(s) titulaire(s) de la MOUS qui sera désigné et chargé de rédiger les comptes rendus.

Il est chargé de définir les grandes orientations de l'action et de suivre son avancement.

Il se réunira au moins une fois par an.

Le comité peut se réunir ponctuellement à la demande de l'un des membres, notamment en cas d'arbitrage nécessaire

B) le comité technique

Un comité technique comprend les représentants techniques des organismes composant le comité de pilotage précédemment cités.

Le comité technique peut inviter autant que de besoin les bailleurs, l'ADIL, les associations, les travailleurs sociaux, les professionnels de santé ou tout organisme ou personne susceptible de l'éclairer sur une situation

Ce comité technique sera chargé du suivi de l'action, à savoir :

- la préparation des comités de pilotage,
- la coordination des instances de suivi locales
- la validation des projets de bilan annuel préparés par les titulaires de la MOUS, sous couvert du comité de suivi, à soumettre au comité de pilotage

C) Le comité de suivi

Le comité de suivi est composé : du service Logement Social de la Ville de Saint-Denis et/ou autres services de la Ville comme la Direction des Affaires Générales, des services de l'Etat (DJSCS et DEAL, ANAH), de l'ARS.

Le comité de suivi permet :

- ✓ de valider le pré-diagnostic et d'inscrire l'immeuble dans le processus de traitement MOUS,
- ✓ de mettre en commun les informations,
- ✓ de coordonner les actions entre la mission d'accompagnement social et la mission de traitement technique de l'insalubrité,
- ✓ de valider le processus opérationnel proposé par les titulaires,
- ✓ de faire le lien entre les titulaires et le comité technique.
- ✓ de valider les dossiers litigieux suite à une médiation négative, un non démarrage de travaux pour mise en œuvre d'une action de coercition ou travaux d'office

Le comité de suivi opérationnel se réunit autant que de besoin et au minimum 1 fois par mois. Il prend toute décision, notamment celles relatives aux suites à donner pour un relogement définitif ou provisoire.

Les titulaires assurent le secrétariat à tour de rôle (invitation, comptes rendus...) de ce comité de suivi.

Il est rappelé que les titulaires des missions, les représentants des comités techniques ou de suivi sont tenus à un devoir de confidentialité par rapport aux situations sociales et techniques qui pourront leur être exposées

L'ensemble des démarches entreprises pour chaque ménages et pour chaque logement sera formalisé dans un document unique produit par les titulaires afin d'assurer un suivi et une évaluation des résultats obtenus.

ARTICLE 6 : FINANCEMENT DE L'OPERATION

A) Les engagements de la Ville de Saint-Denis

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Saint-Denis.

La Ville de Saint-Denis désignera, après appel d'offres, une ou plusieurs équipes opérationnelles chargées des différentes missions de la MOUS (techniques et sociales).

Le coût et le calibrage de la mission est plafonné globalement à 2700€ par famille/logement.

Les titulaires devront faire une proposition maximum TTC de chaque type de mission détaillée dans le tableau ci-dessous.

Dans le déroulement des missions, les titulaires devront facturer les différentes missions en fonction de leur nature (social, technique) et de leur complexité sans pouvoir dépasser ces montants.

TABLEAU DE DECOMPOSITION DES PRESTATIONS ET DES COUTS

	Coût	Coût total annuel (base 30 familles)	Coût total sur 3 ans (base 30 familles)
1. Diagnostic social propriétaire ou de occupant et médiation			
2. Accompagnement social (PB et occupants)			
3. Assistance et Diagnostic technique sur un logement indécent ou insalubre avec estimation sommaire des travaux et retour d'informations sur l'avancement des travaux			
4. Assistance et Diagnostic technique sur un logement indécent ou insalubre avec estimation sommaire des travaux et assistance ouvrage avec aide au montage de dossier Anah (Grille de dégradation) et retour d'informations sur l'avancement des travaux			
Total	(1+2+3 et 1+2+4 ≤ 2 700 €/ logt)	(1+2+3 et 1+2+4 ≤ 81 000 €)	(1+2+3 et 1+2+4 ≤ 243 000 €)

Les prix 3 et 4 s'appliquent selon la situation et ne sont pas cumulables.

La Ville de Saint-Denis s'engage à financer le coût de fonctionnement des équipes opérationnelles.

Pour cela elle sollicitera une subvention de l'ANAH, dans les conditions prévues à la circulaire du 26 mars 2008. De ce fait, le montant des aides apportées à la mise en œuvre de la MOUS par la Ville de Saint-Denis s'élèvera à 16% soit environ 12 867€/an.

La Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) a été sollicitée par l'intermédiaire d'une convention qui définit les modalités d'aide à la Commune sur cette opération. Sa participation est évaluée à 4% soit 3333€/an (versée en une seule fois à la Commune pour les 3 ans pour un montant de 10 000€).

La participation de ces deux collectivités s'élève donc au total à 20% de montant global.

B) Les engagements de l'ANAH

L'ANAH s'engage à :

- ✓ Une participation financière plafonnée à 80 % d'un coût global des missions lui-même fixé à 2700 € par ménage, soit :

Coût de la mission par ménage	Coût de la mission pour 30 ménages	Participation annuelle plafonnée de l'Anah	Part fixe de la participation annuelle égale à 35 %	Part variable maximum de la participation annuelle par ménage	Participation totale de l'Anah pour 3 ans
2700 €	81 000 €	64 800 €	22 680 €	1404 € maxi	194 400 €

- ✓ Une priorisation des dossiers travaux montés dans le cadre de la MOUS INSALUBRITE dans le respect des critères établis dans le programme d'action territorial.
- ✓ Un financement des dossiers dans la limite des crédits disponibles mis à disposition de l'agence locale de l'ANAH sur le créneau réservé aux travaux. Le financement se fera conformément aux règles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de l'agence locale.
- ✓ La communication des documents fixant les modalités de financement et la décision du délégué local de l'ANAH et de la commission locale de l'amélioration de l'habitat fixant des loyers plafonds et des ressources des locataires pour le conventionnement avec l'ANAH. L'ANAH informera le titulaire sur les dispositifs fiscaux liés au conventionnement ANAH.
- ✓ la transmission de toutes les notices et tous les formulaires nécessaires au montage des dossiers de demande de réhabilitation.

MODALITES DE PAIEMENT

La participation de l'ANAH sera versée selon les modalités ci-dessous :

- ✓ la part fixe est payée en une fois à la fin de chaque période annuelle de la durée de la mission prévue par la convention sur présentation d'un bilan d'activité détaillé et validé par le bénéficiaire après présentation au comité de pilotage.
- ✓ la part variable est payée à la fin de chaque période annuelle sur présentation d'un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées et dont le paiement devra être attesté par le comptable de la collectivité accompagné des copies des factures relatives aux missions. Le paiement de la part variable se fera en fonction de la nature des missions réalisées et de leur complexité dans la limite des 1404 € par logement

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans et démarrera à sa signature. Elle pourra être modifiée par avenants successifs en fonction de l'avancée de l'opération et d'éventuelles nécessités de réajustements ou d'adaptation.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

En fonction de l'analyse des résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention à chaque échéance annuelle.

Les modifications ainsi apportées feront l'objet d'un avenant.

Fait à Saint-Denis, le

Le Maire,

Le Délégué de l'ANAH dans le Département,

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130921-13419-2-DE
Date de réception préfecture : 01/10/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/09/2013



Gilbert ANNETTE