

Les fiches-actions du PILHI

	Objectifs cible	n°	Fiche-action
:Adapter les outils et les moyens pour traiter efficacement l'insalubrité diffuse	Centraliser et prioriser les besoins Améliorer le traitement d'une insalubrité désormais diffuse	1.1 1.2 1.3 1.4 1.5	Création d'un guichet unique à l'échelle de la C.I.V.I.S Mise en œuvre d'un PIG « habitat indigne » Mise en place de périmètres opérationnels intégrés aux projets de territoire Accompagnement des communes dans la mise en œuvre des procédures coercitives Mise en place d'une régie de travaux intercommunale
Renforcer l'accompagnement des ménages	Atténuer le problème des blocages fonciers Accompagner de manière pro-active les ménages	2.1 2.2 2.3	Création d'une cellule de régularisation foncière Mise en place d'un accompagnement social et technique renforcé Développement des opérations en auto-réhabilitation accompagnée
Valoriser le potentiel foncier	Constituer une offre mobilisable pour le relogement définitif des ménages en situation d'habitat indigne	3.1	Accompagnement des communes au recyclage du foncier occupé par du bâti très dégradé ou vacant
Assurer un pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne	Renforcer l'ingénierie communautaire Coordonner les dispositifs de relogement Observer et évaluer l'efficacité de la politique LHI	4.1 4.2 4.3	Constitution de l'équipe PILHI Création d'un comité de coordination relogement Création d'un observatoire de l'habitat indigne

Fiches-actions : adapter les outils et les moyens pour traiter efficacement
l'insalubrité diffuse

Indicateurs de résultat

- Nombre de signalements enregistrés par an ;
- Nombre de demandes d'amélioration enregistrées ;
- Nombre de situations traitées ;
- Délai moyen de prise en charge ;

Conditions de réussite

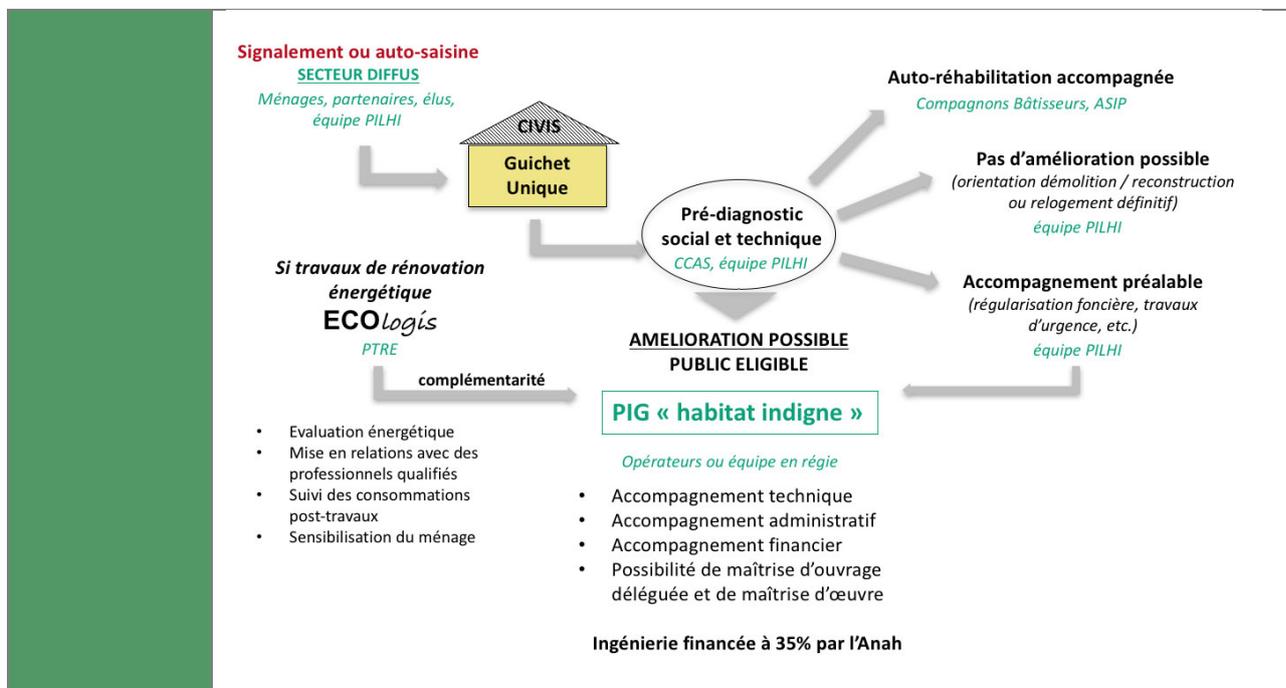
- ⇒ Mobilisation et information des partenaires de terrain (élus, techniciens des communes, associations, partenaires sociaux)
- ⇒ Création des Maisons de l'Habitat (action 5.3 du PLH)
- ⇒ Coordination avec les CCAS, le Conseil Départemental, la Région et les opérateurs
- ⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat (actions 4.1.)

	Adapter les outils et les moyens pour traiter efficacement l'insalubrité diffuse			
Objectif-cible	Améliorer le traitement d'une insalubrité désormais diffuse			
Action 1.2.	Mise en œuvre d'un PIG « habitat indigne et informel »			
Type d'action	■ Subvention	■ Ingénierie	■ Contractualisation	■ Partenariat

Données d'entrée	<p>Le secteur diffus représente les trois quarts des situations repérées en 2016, soit près de 3.440 logements. Cette caractéristique s'est accentuée depuis le recensement de 2008. Les outils existants sont peu adaptés pour traiter cette dispersion.</p> <p>Par ailleurs, les démarches individuelles sont freinées par une faible lisibilité des aides existantes, car les financements de l'amélioration et les modalités d'accompagnement sont multiples.</p> <p>Le dispositif Programme d'Intérêt Général répond au double enjeu de coordination de la lutte contre l'habitat indigne et du traitement des situations diffuses.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Centraliser les demandes d'aides à l'amélioration de l'habitat à l'échelle de la C.I.V.I.S • Favoriser la réalisation de programmes de travaux globaux (amélioration lourde)
-----------	---

Contenu	<p>Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général « Lutte contre l'habitat indigne » (PIG LHI)</p> <p>Le PIG permet d'organiser de manière concertée le traitement de l'habitat indigne entre la Collectivité et les financeurs de l'amélioration de l'habitat, et de fixer des engagements prévisionnels pour chacun des signataires au sein d'une seule convention. C'est le relais opérationnel d'un guichet unique de l'amélioration de l'habitat.</p> <p>Le PIG apporte des aides majorées et un accompagnement unique, adapté à chaque situation indépendamment du statut d'occupation.</p> <p>Le PIG est conclu pour une durée de trois ans, à compter de la signature de la convention entre l'Anah, l'Etat, la C.I.V.I.S. et les autres financeurs (CD 974, CR, Caf, CGSS). Le PIG pourra être reconduit sur 3 ans, soit un dispositif actif sur la durée du PLH / PILHI.</p> <p>Son périmètre couvre l'ensemble du territoire, hors secteurs d'opérations programmées (RHS, RHI, OGRAL, OPAH).</p> <p>Des secteurs de concentration relative constituent des zones prioritaires pour un accompagnement technique et social renforcé, afin de favoriser la mise en œuvre de projets de qualité.</p> <p>La C.I.V.I.S. apporte des aides majorées sur deux cibles prioritaires « LHI » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Majoration de l'AAH de 10% dans la limite de 3.000 € / logement pour les propriétaires occupants bénéficiant de travaux d'améliorations lourdes ; une attention particulière sera apportée aux besoins d'adaptation à la perte d'autonomie des occupants âgés ; (objectif : 600 dossiers sur 6 ans) - Majoration des aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs de l'ordre de 15% pour le LCS et 20% pour le LCTS dans la limite de 10.000 € par logement ; il s'agit de soutenir la rénovation du parc locatif nécessitant des travaux lourds, en complément des aides de l'Anah (objectif : 120 logements sur 6 ans). <p>Le suivi-animation du PIG porte prioritairement sur les améliorations lourdes et le conventionnement bailleur. Il est confié à un opérateur qui réalise l'accompagnement technique, administratif et financier (montage des dossiers), et le suivi des travaux (maîtrise d'ouvrage déléguée et maîtrise d'œuvre) ; l'équipe est calibrée à 2 ETP opérateurs. Les dossiers d'amélioration légère (3.000 sur 6 ans) seront pris en charge par les dispositifs et opérateurs existants.</p> <p>Articulation du PIG avec les autres politiques d'amélioration de l'habitat menées</p>
---------	--



Maître d'ouvrage

La C.I.V.I.S. est maître d'ouvrage du PIG LHI.

Partenaires

Communes (CCAS)
Anah, Etat, Département, Région, CAF, CGSS....

Calendrier

- ↳ Convention PIG : 1^{er} semestre 2020
- ↳ 1^{er} PIG sur 3 ans : 2020-2023
- ↳ 2^{ème} PIG sur 3 ans : 2024-2027 après bilan et évaluation.

Coût (6 ans)

- Aides aux travaux : **420.000 € par an, soit 2.520.000 € sur la durée du PLH**
- Suivi-animation (après aides de l'Anah) : **108.333 € par an, soit 650.000 € sur la durée du PILHI**

Indicateurs de résultat

- Nombre de dossiers aidés par an
- Nombre de logements propriétaires occupants améliorés au titre du PIG
- Nombre de logements locatifs conventionnés
- Nombre de logements vacants réhabilités

Conditions de réussite

- ⇒ Centralisation des besoins par le biais du guichet unique (action 1.1)
- ⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat et création des Maisons de l'habitat (actions 4.1.)
- ⇒ Renforcement des compétences techniques, sociales et juridiques pour optimiser le recours aux outils de lutte contre l'habitat indigne (action 1.4.)
- ⇒ Mise en place d'un accompagnement pro-actif (action 2.2.)

	Adapter les outils et les moyens pour traiter efficacement l'insalubrité diffuse			
Objectif-cible	Améliorer le traitement d'une insalubrité désormais diffuse			
Action 1.3.	Mise en place de périmètres opérationnels intégrés aux projets de territoire			
Type d'action	■ Subvention	■ Ingénierie	■ Contractualisation	■ Partenariat

Données d'entrée	<p>Quelques secteurs de la C.I.V.I.S cumulent les dysfonctionnements au delà de la problématique habitat indigne : complexité foncière, taux de vacance élevé, exposition aux risques naturels, taux de pauvreté important, dysfonctionnements urbains et sociaux, etc.</p> <p>Ces conditions cumulées justifient la mise en place de périmètres opérationnels permettant de concentrer l'intervention publique et de mobiliser d'autres types de financement. Des périmètres sont d'ores et déjà précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nouveau Programme de Renouveau Urbain (NPNRU) sur le quartier du Gol, commune de Saint-Louis, - NPNRU sur le quartier du Bois d'Olives, commune de Saint-Pierre, - L'opération de Résorption de l'Habitat Spontané « Rangama » sur la commune de Saint-Pierre, - L'opération de revitalisation du centre-bourg de Cilaos (ORCB) intégrant un périmètre de résorption de l'habitat insalubre : RHI « Allée des Pommiers » <p>A l'issue du diagnostic et de la définition des orientations du PILHI, d'autres secteurs opérationnels ont été proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU) multi site sur le centre-ville de Saint-Louis, le quartier du Ouaki et le Ruisseau Terre Rouge. - Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multi-sites sur la commune de Saint-Pierre intégrant les quartiers de Terre Sainte, Grand Bois et des sous périmètres sur le centre-ville de Saint-Pierre (Lavoir, Le stade) ; - Une Opération Groupée d'Amélioration Légère sur Manapany les Hauts sur la commune de Petite-Île. <p>L'ensemble de ces périmètres comptabilise 1.200 logements indignes et dégradés. Les périmètres les plus importants en volume sont : le centre-ville de Saint-Louis (378), les quartiers de Saint-Pierre (375), les quartiers de Ouaki-Rivière à Saint-Louis (217).</p>
-------------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le traitement de l'habitat insalubre dans un projet urbain
------------------	---

Contenu	<p>⇒ Réalisation des études pré-opérationnelles</p> <p>Les communes concernées par ces périmètres restent maître d'ouvrage des opérations mais sont accompagnées par la C.I.V.I.S dans leur mise œuvre : définition des périmètres, choix des outils à mobiliser, montage opérationnel. La C.I.V.I.S finance à hauteur de 25% les études pré-opérationnelles dans la limite de 20 000 €.</p> <p>Concernant les opérations types OPAH et OPAH-RU l'Anah finance 50% des études dans un plafond de 200 000 € H.T.</p> <p>Pour les opérations RHI, RHS et OGRAL, l'Etat (LBU) finance à hauteur de 80% les études pré-opérationnelles, pour ces opérations la C.I.V.I.S n'abondera pas les financements.</p> <p>⇒ Suivi-animation des opérations</p> <p>La mission de suivi-animation peut-être assurée en régie ou confiée à un opérateur externe sous maîtrise d'ouvrage de la commune. Elles sont financées par l'Etat : Anah ou LBU. Les financements de l'ingénierie varient :</p>
----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - 35% pour une OPAH dans un plafond de 250 000 € HT / an (Anah) sur une durée de 3 ans ; - 50% pour une OPAH-RU dans un plafond de 250 000 € HT / an (Anah) sur une durée de 5 ans ; - 80% pour les opérations RHI, RHS et OGRAL (dans la limite 1 000 € / logement dans le cadre d'une OGRAL), LBU
Maître d'ouvrage	La C.I.V.I.S. et communes concernées par ces opérations.
Partenaires	Communes, Anah, Anru, Etat, Département, Région
Calendrier	Lancement des études pré-opérationnelles : 1 ^{er} trimestre 2020
Coût (6 ans)	→ Participation au financement des études pré-opérationnelles : 40.000 € soit deux études sur la durée du PILHI.
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Nombre d'études financées <input type="checkbox"/> Nombre d'opérations (RHI, RHS, OGRAL) menées sur la C.I.V.I.S <input type="checkbox"/> Nombre de logements traités dans le cadre de ces opérations.
Conditions de réussite	<p>⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat et création des Maisons de l'habitat (actions 4.1.)</p> <p>⇒ Renforcement des compétences techniques, sociales et juridiques pour optimiser le recours aux outils de lutte contre l'habitat indigne (action 1.4.)</p>

	Adapter les outils et les moyens pour traiter efficacement l'insalubrité diffuse			
Objectif-cible	Améliorer le traitement d'une insalubrité désormais diffuse			
Action 1.4.	Accompagnement des communes dans la mise en œuvre des procédures coercitives			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Cette action s'intéresse principalement au logement locatif et à la lutte contre les marchands de sommeil.</p> <p>Peu de procédures sont lancées suite aux signalements. Sur la période 2008-2015, 29 procédures ont été engagées par l'ARS-OI, majoritairement des mesures d'urgence ou liée à la sur occupation du logement quasi exclusivement sur les communes de Saint-Pierre et Saint-Louis.</p> <p>Il y a très peu de recours aux pouvoirs de police du Maire : procédures de péril (art. L.511-2 du CCH), infractions au Règlement Sanitaire Départemental (art. 21 à 61) et procédures de danger sanitaire ponctuel (art. L1311-4 du CSP). Ces outils ne sont pas connus des élus et techniciens. Ne disposant de SCHS, les communes sont dépourvues de services compétents en la matière.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter la palette des outils coercitifs, actuellement utilisée sur le territoire de la CIVIS, pour traiter les situations d'habitat indigne le plus en amont possible. • Orienter vers la procédure adaptée en fonction du degré de risque pour la santé et la sécurité des occupants. • Accompagner les communes dans l'exercice de leurs prérogatives. • Lutter contre les marchands de sommeil.
-----------	--

Contenu	<p>⇒ Constitution d'une équipe PILHI en capacité d'accompagner les communes, les propriétaires et locataires et les partenaires institutionnels dans la mise en œuvre des procédures coercitives.</p> <ul style="list-style-type: none"> - un chargé de mission technique dans l'équipe PILHI chargé de : réaliser les diagnostics techniques, estimer les travaux de remise à décence des logements, rédiger les rapports motivés pour la commune et accompagner la commune dans la mise en œuvre des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire. Par ailleurs, il transmettra ses éléments techniques aux techniciens Caf et/ou ARS dans le cas de procédure d'indécence et/ou d'insalubrité. - un chargé de mission sociale dans l'équipe PILHI chargé de : évaluer la situation socio-économique du ménage, faire le lien avec le référent social du ménage, les accompagner lors de la phase de relogement temporaire ou définitif si nécessaire. - un responsable juridique, au sein de la direction habitat, chargé de : conseiller les communes sur les procédures à mobiliser, venir en appui des communes sur la rédaction des différents actes et leur sécurisation juridique. <p>⇒ Mise en place d'une boîte à outils à disposition des communes : modèles de courriers de mise en demeure, de rappels et d'arrêtés.</p> <p>⇒ Mise en place de formations régulières « lutte contre l'habitat indigne » à destination des communes (élus, techniciens, agents d'accueil) avec l'appui de l'ARS-OI et de l'ADIL.</p>
---------	--

Maître d'ouvrage	C.I.VI.S
------------------	----------

Partenaires	Communes, CCAS, ARS-OI, CAF, CGSS, ADIL
-------------	---

Calendrier	Durée du PILHI et au delà
------------	---------------------------

Coût (6 ans)

→ Fonctionnement de l'équipe PILHI au sein de la Direction de l'Habitat

Indicateurs de résultat

- Nombre de procédures engagées par an ;
- Nombre de procédures aboutissant au montage d'un dossier d'amélioration ;
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des procédures
- Nombre de ménages relogés à l'issue des procédures ;

Conditions de réussite

- ⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat et création des Maisons de l'habitat (action 4.1.)
- ⇒ Sensibilisation et formation en amont des élus et techniciens communaux sur les procédures coercitives ;
- ⇒ Une offre en relogement et hébergement suffisante pour garantir l'aboutissement des procédures et la mise en sécurité des occupants (*action 4.5. du PLH*);
- ⇒ La mobilisation du levier incitatif en parallèle pour encourager le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires à la remise en habitabilité de son bien (action 1.2.) ;
- ⇒ Un accompagnement social renforcé dès le démarrage de la procédure (action 2.2.).

	Adapter les outils et les moyens pour traiter efficacement l'insalubrité diffuse			
Objectif-cible	Améliorer le traitement d'une insalubrité désormais diffuse			
Action 1.5.	Mise en place d'une régie de travaux intercommunale			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>La structuration et la capacité d'intervention des CCAS ne sont pas identiques à l'échelle intercommunale. Cependant tous interviennent à différentes échelles sur le champ de l'amélioration, essentiellement sur les petits travaux d'entretien et travaux d'urgence en finançant l'acquisition des matériaux et/ou en apportant une aide en main d'œuvre.</p> <p>La mise en place d'une régie de travaux vise à apporter des moyens techniques supplémentaires pour les communes actuellement dépourvues d'une capacité d'intervention suffisante en mutualisant et intercommunalisant les compétences existantes et en structurant un cadre juridique sécurisé (assurance dommage d'ouvrage, etc.).</p> <p>Cette régie vise à accompagner les ménages inscrits dans une démarche d'auto-réhabilitation ou les occupants sans titre exclus des aides de droit commun pour lesquels une intervention sur le logement est urgente.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter la palette des outils coercitifs, actuellement utilisée sur le territoire de la CIVIS, pour traiter les situations d'habitat indigne le plus en amont possible. • Orienter vers la procédure adaptée en fonction du degré de risque pour la santé et la sécurité des occupants. • Accompagner les communes dans l'exercice de leurs prérogatives. • Lutter contre les marchands de sommeil.
-----------	--

Contenu	<p>⇒ Une régie pour effectuer uniquement les travaux d'entretien et les travaux d'urgence ;</p> <p>⇒ Un service piloté par le CIAS ;</p> <p>⇒ Mobilisation de la régie suite à la sollicitation de l'équipe PILHI ayant réalisé l'évaluation en amont ;</p> <p>⇒ Une équipe composée d'encadrants techniques et sociaux en capacité d'accompagner les ménages dans la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée mais aussi d'encadrer une équipe technique,</p> <p>⇒ Recours à des ateliers et chantiers d'insertion.</p>
---------	---

Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S - CIAS
------------------	------------------

Partenaires	Fonds Européen (FSE), DIECCTE, réseau CHANTIER école, CIAS et CCAS
-------------	--

Calendrier	Durée du PILHI et au delà
------------	---------------------------

Coût (6 ans)	→ Mutualisation des moyens et compétences existantes
--------------	--

Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Nombre de ménages ayant bénéficié de l'aide de la régie de travaux par an
-------------------------	--

Conditions de réussite	<p>⇒ Coordination avec les CCAS et CIAS pour la structuration d'une régie intercommunale</p> <p>⇒ Mise en place du guichet unique permettant d'orienter les situations relevant de la régie de travaux intercommunale (action 1.1.)</p>
------------------------	---

Renforcer l'accompagnement des ménages

Orientation 2	Renforcer l'accompagnement des ménages
Objectif-cible	Atténuer le problème des blocages fonciers
Action 2.1.	Création d'une cellule de régularisation foncière
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Un tiers des logements enquêtés en 2016 était occupés par des ménages sans titre de propriété. Ce défaut de statut de propriété empêche l'accès aux aides de droit commun pour bénéficier des aides à l'amélioration. Au travers des OGRAL, des financements sont possibles pour ce public grâce à l'intervention de la Caf, de la Fondation Abbé Pierre et des CCAS mais uniquement pour des améliorations légères alors que les logements nécessiteraient la mise en œuvre de travaux lourds.</p> <p>La carence de titrement est dans la plupart des cas lié au non règlement des successions parfois sur plusieurs générations. La régularisation foncière apparaît donc comme la première étape pour permettre à ces ménages de vivre dans un logement décent sans risque de remise en cause de leur propriété.</p>
-------------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Régulariser les situations afin de permettre aux ménages de bénéficier des aides à l'amélioration
------------------	---

Contenu	<p>L'accompagnement proposé vise la régularisation en priorité des parcelles occupées par un logement nécessitant une amélioration lourde, pour lesquels l'absence de statut foncier est un blocage. Deux types de situations se présentent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situation simple (indivisaires connus et d'accord sur le projet de succession) : entretiens et informations des indivisaires, accompagnement de l'occupant dans la mobilisation des aides financières existantes pour régulariser la situation (Conseil Départemental, Caf) jusqu'à la finalisation de la démarche chez le notaire. • Situation complexe (désaccord entre les indivisaires, indivisaires non connus) : accompagnement par l'équipe PILHI avec appui de l'ADIL, définition d'une stratégie d'intervention et orientation du ménage dans ses démarches juridiques (usucapion, partage judiciaire). Pour les situations bloquées recours possible à la maîtrise foncière publique, recours possible à la procédure d'expropriation loi Vivien. <p>La cellule de régularisation foncière au sein de la direction habitat – mission habitat foncier - sera pilotée et animée par le responsable juridique de l'équipe.</p>
----------------	--

Maître d'ouvrage	C.I.VI.S.
-------------------------	-----------

Partenaires	Communes, ADIL, Conseil Départemental et Caf
--------------------	--

Calendrier	Durée du PILHI et au delà
-------------------	---------------------------

Coût (6 ans)	Fonctionnement de l'équipe PILHI au sein de la Direction de l'Habitat
---------------------	---

Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Nombre d'indivisions régularisées par an
--------------------------------	---

Conditions de réussite	<p>⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat et création des Maisons de l'habitat (actions 4.1.)</p> <p>⇒ Mobilisation des aides financières à la régularisation</p>
-------------------------------	--

	Renforcer l'accompagnement des ménages			
Objectif-cible	Accompagner de manière proactive les ménages			
Action 2.2.	Mise en place d'un accompagnement social et technique renforcé			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>L'enquête réalisée en 2016 a souligné la grande précarité des occupants : près d'un ménage sur deux est composé de personnes seules, dont 46% sont âgées de plus de 65 ans, induisant des problématiques de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Les familles avec enfants représentent un ménage sur trois.</p> <p>Par ailleurs, le taux de chômage parmi les actifs s'élève à 51,5%. Pour près de deux tiers des ménages les revenus sont exclusivement des prestations sociales.</p> <p>73 situations relevaient de l'urgence sociale au moment de l'enquête.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre au public fragile de se maintenir dans son logement • Anticiper les besoins en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie • Se saisir de la problématique logement pour initier un projet d'insertion sociale avec le ménage en lien avec les partenaires sociaux.
-----------	---

Contenu	<p>Un accompagnement renforcé réalisé par l'équipe PILHI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des diagnostics technico-sociaux de manière systématique sur les secteurs « prioritaires » par l'équipe PILHI (sans attendre le signalement et l'expression du besoin) ; • Priorisation de traitement des situations urgentes identifiées dans le cadre du repérage de 2016 (73 ménages) ; • Intégration systématique des problématiques de maintien à domicile et de précarité énergétique dans les préconisations de travaux. • Un accompagnement à domicile pour les ménages dans l'incapacité ou éprouvant des difficultés à se déplacer. • Un accompagnement du ménage jusqu'à sa sortie durable du parc indigne (travaux ou relogement)
---------	--

Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S.
------------------	------------

Partenaires	CCAS des communes, CIAS, Département, Caf, plateforme Ecologis
-------------	--

Calendrier	Durée du PILHI et au delà
------------	---------------------------

Coût (6 ans)	Fonctionnement de l'équipe PILHI au sein de la Direction de l'Habitat
--------------	---

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Nombre de diagnostics technico-sociaux réalisés par an <input type="checkbox"/> Nombre de ménages accompagnés par l'équipe PILHI par an <input type="checkbox"/> Nombre de ménages en situation de précarité énergétique accompagnés par an <input type="checkbox"/> Nombre de ménages en situation de handicap accompagnés par an <input type="checkbox"/> Nombre de logements énergivores traités par an <input type="checkbox"/> Nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie traités par an
-------------------------	---

Conditions de réussite

- ⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat et création des Maisons de l'habitat (actions 4.1.)
- ⇒ Organiser et centraliser le repérage (action 1.1.)
- ⇒ Coordination avec les partenaires sociaux du CCAS, du CIAS et du Département pour l'accompagnement social renforcé des ménages.

	Renforcer l'accompagnement des ménages
Objectif-cible	Accompagner de manière proactive les ménages
Action 2.3.	Développement des opérations en Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA)
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>L'ARA est une démarche fondée sur la participation des ménages à l'amélioration de leur habitat accompagnés par un opérateur associatif spécialisé. Ce dispositif peut s'adresser à tous les occupants bénéficiant ou non d'un titre de propriété.</p> <p>Ce dispositif est donc particulièrement adapté au contexte territorial. Par ailleurs cette démarche permet la réappropriation du logement par le ménage, le renforcement des liens de voisinage, contribue à la formation professionnelle (chômeur de longue durée, jeunes) et de développer la capacité à agir des ménages.</p>
-------------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les réponses « souples » pour les ménages en capacité d'être acteur de leur projet de réhabilitation et ne pouvant s'engager dans un projet d'amélioration lourde
------------------	---

Contenu	<p><u>En secteur diffus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluation par l'équipe PILHI de la capacité du ménage et de sa volonté à participer au chantier, uniquement pour les logements ne nécessitant pas d'amélioration lourde • Mobilisation de la régie de travaux intercommunale pour les travaux d'urgence apportant l'encadrement technique nécessaire • Mobilisation des aides financières communales déjà existantes pour l'acquisition des matériaux <p><u>En secteur opérationnel (périmètres en OGRAL à définir)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Etude pré-opérationnelle • Convention CIVIS, FAP, Caf, Opérateurs associatifs • Accompagnement technique par un opérateur associatif • Mobilisation des financements de la FAP, de la Caf et de la LBU pour l'acquisition des matériaux et la rémunération de l'opérateur
----------------	---

Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S.
-------------------------	------------

Partenaires	CCAS, Fondation Abbé Pierre, Compagnons Bâisseurs, ASIP, Caf et Etat
--------------------	--

Calendrier	Durée du PILHI et au delà
-------------------	---------------------------

Coût (6 ans)	Fonctionnement de l'équipe PILHI au sein de la Direction de l'Habitat
---------------------	---

Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Nombre de projet d'auto-réhabilitation accompagnée par an <input type="checkbox"/> Nombre des aides financières sollicitées pour l'acquisition des matériaux par an <input type="checkbox"/> Nombre d'OGRAL mise en œuvre sur la durée du PILHI.
--------------------------------	---

Conditions de réussite	<p>⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat et création des Maisons de l'habitat (actions 4.1.)</p> <p>⇒ Création d'une régie de travaux intercommunale (action 1.5.)</p> <p>⇒ Des partenaires associatifs en capacité d'intervenir sur un volume de chantier plus important</p>
-------------------------------	---

Valoriser le potentiel foncier

	Valoriser le potentiel foncier			
Objectif-cible	Constituer une offre mobilisable pour le relogement définitif des ménages en situation d'habitat indigne			
Action 3.1.	Accompagnement au recyclage du foncier occupé par du bâti dégradé ou vacant			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Le repérage de terrain réalisé en 2016 fait état de 1.858 logements vacants dans le parc dégradé (soit un taux de vacance de 40%) dont près de 80% en mauvais et très mauvais état. Par ailleurs, l'étude a permis d'identifier 126 parcelles de 1 000 m² (ou +) en zone U ou AU, non impacté par un risque naturel, et ne comportant que des logements vacants en mauvais ou très mauvais état, représentant un potentiel de 42 ha.</p> <p>Sur les 1.858 logements vacants, 393 sont améliorables. La mobilisation et l'amélioration de ce parc pourraient contribuer à augmenter l'offre en relogement sur le territoire.</p> <p>Cette action vise d'une part à accompagner les communes dans la constitution de réserve foncières à partir de ces parcelles et d'autre part à inciter à la réhabilitation des logements vacants améliorables afin de faire face aux besoins en relogement des ménages du parc indigne.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter l'offre en relogement pour les ménages du parc indigne • Valoriser un important potentiel foncier inexploité
-----------	---

Contenu	<p>Mobilisation des biens vacants et très dégradés en vue de constituer des réserves foncières pour la production de LES</p> <p>L'équipe PILHI assure auprès des communes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un appui stratégique dans la définition de la stratégie d'intervention à mettre en œuvre pour capter le foncier après examen des parcelles et de leur statut (Biens vacants et sans maître, Biens en état manifeste d'abandon, Expropriations, etc.) - Une assistance administrative et juridique dans la mise en œuvre des procédures (rédactions des actes et délibérations nécessaires) - Un appui, si nécessaire, dans les négociations. <p>Captation des logements vacants et améliorables en vue de créer une offre à vocation très sociale</p> <p>Le PIG LHI a pour objectif de conventionner 120 logements locatifs dans le parc privé sur les six prochaines années. L'opérateur en charge de l'animation du PIG aura pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'identifier les propriétaires de logements vacants et de les accompagner dans un projet d'amélioration en contre partie des financements de l'Anah et de la collectivité. - d'inciter les propriétaires à confier la gestion de leur bien à des associations agréées (intermédiation locative) afin que ces logements puissent notamment bénéficier aux ménages en sortie du parc indigne.
---------	--

Maître d'ouvrage	La C.I.V.I.S.,
------------------	----------------

Partenaires	Communes, EPFR, DRFIP, Préfecture, Anah, AIVS
-------------	---

Calendrier	Durée du PILHI et au delà
------------	---------------------------

Coût (6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> → Fonctionnement de l'équipe PILHI au sein de la Direction de l'Habitat → Aides aux travaux et ingénierie du PIG (cf. action 1.2.)
--------------	---

Indicateurs de résultat

- Surface de foncier captée pendant la durée du PILHI
- Nombre de procédures engagées pendant la durée du PILHI
- Nombre de logements locatifs conventionnés
- Nombre de logements vacants réhabilités

Conditions de réussite

- ⇒ Constitution d'une équipe dédiée au suivi du PILHI au sein de la Direction de l'Habitat (actions 4.1)
- ⇒ Mise en place du PIG LHI (action 1.2)

Assurer le pilotage de la lutte contre l'habitat indigne

Les actions décrites ci-dessous viennent en complément de celles préconisées par l'orientation n°5 du PLH « Pilotage et animation de la politique locale de l'habitat ».

	Assurer un pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne			
Objectif-cible	Renforcer l'ingénierie communautaire			
Action 4.1.	Constitution de l'équipe PILHI			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les actions décrites précédemment reposent, pour la plupart d'entre elles, sur la mise en place d'une ingénierie technique et sociale en appui aux ménages du parc indigne et des communes de la C.I.V.I.S.</p> <p>Par ailleurs, l'efficacité des politiques de lutte contre l'habitat indigne requiert une forte mobilisation et coordination des acteurs à l'échelle du territoire.</p> <p>La constitution d'une équipe opérationnelle dédiée à l'animation du PILHI est indispensable à la mise en œuvre d'un projet volontariste. Cette équipe s'intègre au sein de la direction de l'habitat.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Coordonner les partenariats sociaux et institutionnels indispensables au traitement des situations de mal logement ; • Sensibiliser les acteurs de terrains à la problématique du mal logement ; • Accompagner les ménages du parc de logement indigne en vue de leur sortie durable du parc ; • Appuyer les communes dans la mise en œuvre des procédures de police et dans la définition des stratégies d'intervention ; • Evaluer l'impact de la politique de lutte contre l'habitat indigne
-----------	---

Contenu	<p>Une équipe composée de 4 ETP</p> <p>Un chef de projet PILHI, expérimenté dans le domaine de l'amélioration de l'habitat et dont les missions seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage et mise en œuvre de programme d'actions du PILHI - Coordination et animation des partenariats - Expertise auprès des communes sur les outils à mobiliser notamment au sein des périmètres opérationnels - Animation des comités de suivi - Représentation du PILHI dans les différentes instances - Encadrement et coordination de l'équipe opérationnelle. <p>Deux chargés de missions, disposant de compétences techniques et sociales, dont les missions seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation du guichet unique : centralisation des demandes et des signalements, - Accompagnement prioritaire des 73 ménages en situation d'urgence - Réalisation de diagnostic technico-social de manière systématique dans les secteurs prioritaires et au besoin suite aux signalements sur le reste du territoire, - Orientation des situations vers les partenaires compétents, travail en collaboration avec le référent social du ménage. <p>Suivi des situations jusqu'au relogement</p> <p>Un responsable juridique, spécialisé dans les domaines de la lutte contre l'habitat indigne et du foncier, dont les missions seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'accompagner les communes dans la mise en œuvre des procédures, - de veiller à la sécurisation juridique des procédures - d'animer la cellule de régularisation foncière - d'accompagner les occupants dans la régularisation de leur statut d'occupation.
---------	---

Maître d'ouvrage	La C.I.V.I.S.,
------------------	----------------

Partenaires	Etat
Calendrier	Structuration de l'équipe PILHI dès la signature du protocole d'accord avec l'Etat.
Coût (6 ans)	→ 4 ETP estimés à 128 000 € / an déduction faite de l'aide de l'Etat au taux maximal de 80%
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Organigramme de l'équipe PILHI
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Recrutement d'intervenants qualifiés et d'un responsable confirmé pour piloter l'équipe. ⇒ Un appui sur les trois premières années sur une AMO « Conduite de projet » pour l'initialisation des dispositifs (précisions des systèmes d'aides, mise en place des outils de suivi, etc.)

	Assurer un pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne			
Objectif-cible	Coordonner le dispositif de relogement			
Action 4.2.	Création d'un comité de coordination relogement			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Au titre du code de la Santé Publique et du code de la Construction et de l'Habitation, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants des immeubles dès lors que les prescriptions des autorités administratives sont assorties d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement ou définitivement inhabitable le logement. Toutefois, en cas de défaillance du propriétaire à assurer l'hébergement et le relogement des occupants, la mission « Relogement » relève de la compétence de la Collectivité Publique.</p> <p>Le traitement des situations d'habitat indigne impose donc de prévoir et de formaliser un dispositif de relogement. Outre les cas de logements locatifs indignes, il peut s'avérer nécessaire pour un propriétaire occupant de recourir à une solution d'hébergement temporaire en cas de réalisation de travaux lourds nécessitant de libérer le logement sur un temps donné.</p> <p>Au delà des instances déjà existantes, SIAO ou commission DALO, ce comité de coordination relogement vise à coordonner l'offre et les besoins en relogement à l'échelle intercommunale pour tous les publics en situation d'habitat indigne dans une démarche partenariale.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Structurer une démarche partenariale dans la mise en œuvre du processus de relogement; • Mobiliser les partenaires ;
-----------	---

Contenu	<p>Ce comité trimestriel animé par l'équipe PILHI en copilotage avec le CIAS, aura pour rôle de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présenter les situations de chaque ménage en attente de relogement en hiérarchisant les urgences au regard de la situation sanitaire du ménage et tenant compte des éventuels délais de relogements prescrits par les arrêtés de police (en cas de défaillance du bailleur), - Faciliter le partenariat inter-bailleurs pour la recherche de relogement (offre mobilisable), - Faire le point sur l'avancée des situations et les points de blocage, - Orienter les ménages vers d'autres dispositifs en fonction du degré d'accompagnement social à mobiliser (ex. SIAO) et où les difficultés dépassent la seule question du logement. - Accompagner et évaluer d'une manière globale le processus de relogement : difficultés rencontrées par les partenaires, structuration du dispositif, etc. <p>Le fonctionnement de ce comité de coordination sera adossé d'une charte de relogement définissant l'organisation et le fonctionnement du dispositif de relogement et permettant de préciser les engagements des différents partenaires dans ce processus.</p>
---------	---

Maître d'ouvrage	La C.I.V.I.S.,
------------------	----------------

Partenaires	Les réservataires, les CCAS, service d'accueil et d'hébergement temporaire du CIAS, les bailleurs sociaux, la CIVIS
-------------	---

Calendrier	Dès le démarrage du PILHI
------------	---------------------------

Coût (6 ans)

Sans objet

Indicateurs de résultat

- Nombre de ménages relogés temporairement ou définitivement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- Listing à jour de l'offre en hébergement temporaire mobilisable sur le territoire de la C.I.V.I.S

Conditions de réussite

- ⇒ Mise en place d'une charte de relogement avec les bailleurs sociaux, les réservataires, les CCAS, le CIAS et la C.I.V.I.S
- ⇒ Mobilisation du parc de logement vacant (actions 1.2 et 3.1)

	Assurer un pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne			
Objectif-cible	Observer et évaluer l'efficacité de la politique de lutte contre l'habitat indigne			
Action 4.3.	Création d'un observatoire de l'habitat indigne			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>La C.I.V.I.S. dispose d'un Système d'Information Géographique, intégrant d'ores une actualisation du recensement des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) de 2008 effectuée en phase de diagnostic du PILHI.</p> <p>Cette base de données localise de manière exhaustive les 4.642 logements dégradés recensés en 2016 sur le territoire intercommunal, précise l'occupation ainsi que le niveau de dégradation du bien. Cette base est également constituée d'informations plus qualitatives issues des 800 enquêtes réalisées auprès des ménages du parc indigne.</p> <p>Ces données constituent donc un premier socle de données qu'il faut néanmoins actualiser en fonction de l'avancée du PILHI afin d'évaluer l'efficacité de la politique mise en œuvre.</p>
-------------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Actualiser le repérage des situations d'habitat indigne • Evaluer en permanence les effets de la politique de l'habitat • Réaliser un bilan annuel et triennal du Programme Local de Lutte contre l'Habitat Indigne pour ajuster le cas échéant la feuille de route • Réunir les éléments pour éclairer les arbitrages politiques
------------------	--

Contenu	<p>L'objectif est d'actualiser en permanence cet observatoire avec les données opérationnelles issues du guichet unique (signalements) et des diagnostics techniques et sociaux réalisés par l'équipe PILHI.</p> <p>L'observatoire intégrera également les informations issues des partenaires : opérateur du PIG, communes concernées par des dispositifs spécifiques (OPAH-RU, RHI, ORCB, etc.), la Caf (procédures indécence) et l'ARS-OI (procédures insalubrité).</p> <p>L'équipe PILHI aura en charge la collecte et le traitement des données.</p> <p>Ces données alimenteront l'observatoire de l'habitat indigne de l'AGORAH.</p>
----------------	--

Maître d'ouvrage	La C.I.V.I.S.,
-------------------------	----------------

Partenaires	AGORAH, Communes couvertes par des périmètres opérationnels, opérateur du PIG
--------------------	---

Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Initialisation de l'observatoire : 2020 ↳ Réalisation de bilans annuels sur la durée du PILHI ↳ Bilan triennal : 2023
-------------------	---

Coût (6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> → Initialisation de l'observatoire et intégration dans le SIG : 40 000 € → Fonctionnement de l'équipe PILHI (action 4.1)
---------------------	---

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Réalisation d'un bilan annuel de la politique de l'habitat <input type="checkbox"/> Réalisation d'un bilan triennal : 2021
--------------------------------	--

Conditions de réussite

- ⇒ Communication autour des résultats de l'observatoire par l'édition d'un bilan synthétique, présenté aux instances de suivi du PLH et du PILHI (CIL, comité technique) ; ces résultats pourront faire l'objet d'une lettre annuelle, consultable sur le site de la C.I.V.I.S. ;
- ⇒ Convention de partenariat avec les principaux fournisseurs de données (Communes, Opérateurs, ARS, Caf...) et l'AGORAH.

