

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécent du Finistère



Sommaire

Actualités départementales

- ▶ La fiche de repérage du Pôle a été diffusée sur le territoire du département
- ▶ La plaquette du Pôle a été distribuée aux acteurs institutionnels

Echange de bonnes pratiques

- ▶ Rencontre avec le DGS de la commune de Plonevez Porzay qui a mis en œuvre une procédure de péril sur son territoire
- ▶ Rencontre avec la SEMPI, société de portage immobilier, qui a mené une opération de RHI sur le territoire de BMO

Veille juridique et documentaire

- ▶ Cinq millions de personnes vivent dans un logement suroccupé

Directeurs de publication

Michel Le Joliff
DDCS du Finistère
02.98.64.99.00

Gérard Déniel
DDTM du Finistère
02.98.76.52.00

Comité de rédaction

Mme François
DDCS

Mme Kalbacher
DDCS

M. Rivol
DDTM

M. Jointré
DDTM-ANAH

Mme Noyon
DT ARS 29

Mme Croguennoc
Conseil Général

Mme Grelaud
BMO

M. Kerleroux
BMO

Mme Deleplanque
Quimper Communauté

M. Barnet
Morlaix Communauté

Mme Le Gall
Communauté de Communes
du Pays de Quimperlé

Mme Le Damany
CAF

M. Ranchère
ADIL du Finistère

Mme Le Coustumer
ADIL du Finistère

Mme Anvroin
CLCV

Rédaction

Anaïs Le Coustumer
Juriste référente habitat indigne
ADIL du Finistère - 02.98.46.37.38
anaislecoustumeradil29@gmail.com

La fiche de repérage habitat indigne : pour qui, pour quoi, comment ?

RENSEIGNEMENTS GENERAUX		ETAT ACTUEL DU LOGEMENT	
NOM DE L'OCCUPANT : PRENOM Adresse ☎ : Propriétaire occupant <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Nom et coordonnées du propriétaire pour un locataire : Allocataire CAF ou MSA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> N° allocataire : Montant du loyer : Date d'entrée dans les lieux : Contrat de bail <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		STRUCTURE DU BATI - Fissures <input type="checkbox"/> - Fuites d'eau ou infiltrations d'eau <input type="checkbox"/> - Garde-corps escalier / façade absents ou branlants <input type="checkbox"/> - Sols ou plafond présentant des risques d'effondrement <input type="checkbox"/> - Fils électriques à nu ou non fixés <input type="checkbox"/> - Installation électrique Puissance insuffisante : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - Menuiseries (portes/fenêtres) Bon état <input type="checkbox"/> Mauvais état <input type="checkbox"/> Peinture écaillée <input type="checkbox"/>	
Maison <input type="checkbox"/> Appartement <input type="checkbox"/> Autre <input type="checkbox"/> (précisez) Nombre d'occupants : Enfants mineurs : Dont Enfants - 6 ans : Personnes handicapées : Nombre de pièces principales : Cuisine <input type="checkbox"/> Salle de bain <input type="checkbox"/> WC <input type="checkbox"/> Age du logement (si connu) : Logement avant 1948 : Etage du logement :		EAU-ASSAINISSEMENT - Absence d'eau <input type="checkbox"/> - Absence réseau d'assainissement <input type="checkbox"/> - Pas d'eau chaude <input type="checkbox"/> CHAUFFAGE ET ISOLATION - Absence de chauffage <input type="checkbox"/> - Moyen de chauffage principal : Electrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> bois ou granulés <input type="checkbox"/> - Existe-t-il un chauffage d'appoint <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Précisez : - Présence d'isolation <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ne sait pas <input type="checkbox"/> - Montant moyen de la facture :	
		CONFIGURATION DU LOGEMENT - Surface habitable : - Pièces sans ouverture : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Si oui - lesquelles ? - Pièces habitées en sous-sol <input type="checkbox"/> - Hauteur sous plafond < 2,20 m <input type="checkbox"/> - Pièce principale < 9 m ² <input type="checkbox"/>	
		VENTILATION - Aucune ventilation <input type="checkbox"/> (sauf par des fenêtres) - Traces d'humidité : localisée <input type="checkbox"/> globale <input type="checkbox"/> - Présence de moisissures <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécents du Finistère a mis en place une fiche de repérage afin de repérer et traiter les situations de logements présentant des causes d'inconfort.

Cette fiche de repérage est un outil qui permettra dans un premier temps de mesurer le degré d'inconfort du logement. Dans un deuxième temps, après analyse, elle permettra de qualifier la nature du problème et d'orienter la situation afin qu'elle soit traitée.

Qui remplit la fiche ?

Les fiches de repérage sont remplies, à l'occasion d'une plainte de l'occupant, par les signataires de la charte partenariale de la lutte contre l'habitat indigne et non décent, les travailleurs sociaux, l'ADIL, les intervenants à domicile...

Le signalement étant déclaratif, il n'est pas obligatoire de se déplacer sur les lieux pour remplir la fiche. De plus, il sera possible pour une personne non professionnelle du bâtiment de remplir cette dernière car elle ne demande pas de connaissances approfondies en la matière.

Le fait de se baser sur une déclaration de l'occupant présente un avantage puisque bon nombre d'institutions ou d'organismes ne peuvent se déplacer.

Cela permettra donc de toucher un plus grand nombre de personnes en situations d'inconfort dans les logements.

Néanmoins, une rencontre entre le signalant et l'occupant sera nécessaire à un moment donné car la signature de l'occupant sur la fiche est obligatoire. Sa signature vaudra acceptation de l'enregistrement de la demande de l'occupant et des contacts qui en découlent.

Le fait de ne pas se déplacer peut parfois présenter un inconvénient. En effet, puisque les signalants se basent sur une déclaration, des occupants pourront être tentés d'amplifier les situations en pensant notamment pouvoir contraindre, dans les rapports locatifs, leur propriétaire à effectuer des travaux et ce, sans passer par la machine judiciaire.

Quels sont les logements concernés ?

Sont concernés les logements occupés par leur propriétaire à titre de ré-

sidence principale ainsi que les logements loués ou sous-loués. Les logements du parc social ne sont, en principe, pas concernés.

Qu'y-a-t-il dans la demande ?

La fiche contient des informations sur le locataire, sur le propriétaire et sur les désordres qui affectent le logement.

Il n'est pas nécessaire de remplir la fiche entièrement. La fiche ne contient que les informations données par l'occupant.

Où transmettre la fiche de repérage ?

Le Pôle s'appuie, dans le cadre de la centralisation et du traitement des repérages, sur des dispositifs locaux mis en place par les délégataires des aides à la pierre. Les lieux de centralisation des fiches seront donc différents en fonction du territoire sur lequel se trouve le logement présentant des causes d'inconfort.

Si le logement se situe sur le territoire de Quimper Communauté, Brest Métropole Océane (qui dispose de sa propre fiche) ou Morlaix communauté, les fiches seront adressées directement à Quimper Communauté, Brest Métropole Océane ou Morlaix communauté, une copie sera systématiquement transmise au maire.

Où trouver la fiche ?

Il est possible de trouver la fiche sur les sites internet de la Préfecture, du Conseil Général et de l'ADIL.

<http://www.finistere.gouv.fr>
<http://www.cg29.fr>
<http://www.adil29.org>

Pour le territoire de Conseil Général, il faudra distinguer selon que le logement se situe en territoire d'OPAH/PIG ou en territoire diffus. En territoire d'OPAH/PIG, la fiche devra être envoyée à l'intercommunalité concernée qui fera suivre à l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH ou du PIG. En territoire diffus, la fiche sera envoyée directement au Pact H&D. Une copie sera transmise au maire de la commune sur laquelle se

situe le logement, pour information.

En cas de risque imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, la fiche sera envoyée directement au maire de la commune sur laquelle se situe le logement.

Que se passe-t'il après la réception de la fiche ?

Une fois la fiche analysée, une visite du logement pourra être organisée si elle s'avère nécessaire afin de qualifier la nature du problème.

L'analyse de l'état du logement et de la situation globale des occupants permettra d'identifier les solutions dans le cadre des dispositifs locaux :

- les procédures à mettre en œuvre (amiables ou coercitives)
- les orientations nécessaires selon les procédures
- les accompagnements à mettre en place
- la définition de plan de financement de travaux s'il y a lieu.

Pour conclure, la fiche de repérage du pôle est diffusée depuis le début de l'année sur le territoire. Cette diffusion s'accompagne d'une formation à l'utilisation de cette dernière.

La fiche est actuellement en cours d'expérimentation.

Les acteurs du repérage effectuent une évaluation de la fiche en ce moment, afin de permettre au pôle de savoir si cette dernière nécessite une amélioration.

Si tel est le cas, la fiche sera modifiée.



Prenons l'exemple d'une situation récemment repérée par l'ADIL. 60% de ses consultations étant téléphoniques, l'ADIL peut remplir des fiches par téléphone, à condition bien évidemment, que l'occupant l'y autorise.

Un locataire la contacte et se plaint de forte humidité, de moisissures dans toutes les pièces, ses murs sont noirs de champignons et un plafond dans l'une des chambres s'affaisse et menace de s'effondrer.

L'ADIL remplit alors une fiche de repérage en fonction de ce qui lui est relaté et comme la situation présente un risque imminent pour la sécurité des occupants, elle envoie la fiche au maire de la commune qui se situe sur le territoire du Conseil Général

(voir ci après, partie "Où transmettre la fiche de repérage ?").

Le maire se déplace sur les lieux et contacte l'ADIL pour l'en informer. En fait, il y avait bien un problème d'humidité dans le logement mais le propriétaire avait récemment installé une VMC pour justement contrer ces problèmes.

L'élu affirme qu'il passe tous les jours devant cette maison et que jamais il ne la voit avec les volets ouverts, même lorsque les locataires ouvrent les fenêtres.

Cela empêche bien sûr l'aération du logement et favorise les problèmes d'humidité.

Pour le plafond qui menaçait de s'effondrer dans la chambre, il s'agissait en fait de plaques de polystyrène collées au plafond qui avaient gonflé à cause de l'humidité.

S'il y avait effectivement une question de mauvaise occupation du logement par ses occupants, aucun problème de solidité du bâti n'était relevé et le plafond ne risquait absolument pas de s'effondrer.

Le maire s'est donc déplacé pour rien.

La plaquette du Pôle

Une Plaquette, expliquant la notion d'habitat indigne et l'organisation territoriale de la lutte contre l'habitat indigne, a été distribuée aux acteurs institutionnels.

Des dispositifs locaux de centralisation des repérages et d'organisation du traitement

Les collectivités territoriales délégataires pour l'attribution des aides publiques (Conseil Général, Brest Métropole Océane, Quimper Communauté et Morlaix Communauté) ont mis en place des dispositifs locaux, pour la plupart intercommunaux, chargés de centraliser les fiches de repérage et d'organiser leurs traitements en lien avec les partenaires concernés.

Les fiches de repérage sont renseignées par des intervenants sociaux ou des intervenants à domicile et elles sont systématiquement signées par l'occupant. Une copie est transmise aux maires des communes.

Quels sont les lieux de centralisation des fiches de repérage ?

Cas 1 Zones couvertes par une OPAH ou PIG
L'intercommunalité concernée

- **CA MORLAIX Communauté** (OPAH)
28 Voie d'accès au port 29600 MORLAIX
Tél 02 98 15 32 32
- **SM du LEON** (OPAH)
8 Rue de la Mairie BP 39 29430 PLOUESCAT
Tél 02 98 61 91 51
- **CC du Pays de LANDERNEAU-DAOULAS** (OPAH)
59 Rue de Brest BP 849 29208 LANDERNEAU Cedex
Tél 02 98 21 37 67
- **SM Centre Finistère** (OPAH)
13 Place de l'Eglise 29190 PLEYVEN
Tél 02 98 26 66 25
- **CC du Pays de QUIMPERLE** (OPAH)
COCOPAQ 3 Rue Eric Tabarly Kervidanou 29394 QUIMPERLE Cedex
Tél 02 98 35 09 40
- **CA CONCARNEAU - CORNOUAILLE Agglomération** (OPAH)
53 Rue Bayard BP636 29186 CONCARNEAU Cedex
Tél 02 98 97 71 50
- **CC du Pays de DOUARNENEZ** (OPAH)
75 Rue Ar Vêret BP225 29172 DOUARNENEZ Cedex
Tél 02 98 74 48 50
- **CA QUIMPER Communauté** (PIG)
44 Place Saint Corentin BP1759 29107 QUIMPER Cedex
Tél 02 98 98 89 89
- **CC du Pays GLAZIK** (PIG)
Rue du Général de Gaulle 29510 BRIEC
Tél 02 98 57 70 91
- **CU BREST Métropole Océane, cellule LHIPE**
24 Rue Coat ar Gueven BP 92242 29222 BREST Cedex2
Tél 02 98 33 52 65
- **Association des Iles du Ponant : Ouessant, Molène, Sein**
21 Rue du Château S6400 AURAY
Tél 02 97 56 52 57

Une copie sera adressée au Maire de la commune concernée

Cas 2 Zone non couverte par une OPAH ou PIG

- **PACT M&D** - 41 Rue Penn ar Steir - BP 1502 - 29105 QUIMPER Cedex
Tél : 02 98 95 67 37

Une copie sera adressée au Maire de la commune concernée

Où trouver la fiche ?

<http://www.finistere.gouv.fr/>
<http://www.cg29.fr/>
<http://www.adil29.fr/>

La lutte contre l'habitat indigne dans le Finistère



Informations complémentaires

ADIL du Finistère
02 98 46 37 38

Anais LE COUSTOMER
Juriste référente habitat indigne
anaislecoustumeradil29@gmail.com

Juin 2013



Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » article 84 de la loi du 25.3.2009

l'habitat indigne
est une notion juridique introduite par la loi du 25 mars 2009 et regroupant notamment les situations d'insalubrité, de péril, d'accessibilité au plomb

PROCÉDURE D'URGENCE

- DANGER ponctuel imminent pour la **SANTÉ** publique

INSALUBRITÉ

- DANGER pour la **SANTÉ** publique

PÉRIL

- DANGER pour la **SÉCURITÉ** publique
- 2 degrés d'urgence - ordinaire - imminent

MANQUEMENT À LA SALUBRITÉ GÉNÉRALE

- Défaut d'**HYGIÈNE** et de **SALUBRITÉ**

NON DÉCENCE

- Défaut de **CONFORT** et de **SÉCURITÉ**

RISQUE DE SATURNISME INFANTILE

- Habitation construite avant 1949
- Revêtements dégradés
- Présence d'enfants mineurs

ACCUMULATION DES DÉCHETS DANS UN LOGEMENT

- Accumulation de déchets pouvant nuire à la santé de l'homme ou à l'environnement

ne jamais cesser de payer le loyer et les charges

nous privilégier la démarche amiable auprès du propriétaire

Comment LUTTER contre l'habitat indigne?

Boîte à outils

La lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur :

- ➔ **Des actions incitatives** : mise à disposition des propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants d'une assistance technique (*diagnostic, montages financiers*) et humaine nécessaires à l'amélioration de leurs conditions de vie.
- ➔ **Des actions coercitives** : si les démarches amiables ne fonctionnent pas. Mise en œuvre :
 - du pouvoir de police du maire (*accumulation de déchets, péril, infraction au règlement sanitaire départemental...*)
 - du pouvoir du préfet (*insalubrité, locaux impropres à l'habitation, suroccupation...*)

Les différentes étapes du traitement?

Le traitement est adapté à chaque situation.

- ➔ **Repérage** des situations de mal logement
- ➔ **Expertise** des logements repérés et des situations des occupants
- ➔ **Négociation** avec les occupants et les propriétaires
- ➔ **Traitement** : réalisation des travaux, accompagnement des occupants

Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Pourquoi un Pôle ?

Les situations d'habitat indigne sont souvent complexes car elles comportent plusieurs dimensions (*techniques, sociales et juridiques*) et mettent en scène de nombreux acteurs (*locataires, bailleurs, services sociaux, administrations, associations...*).

Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été créé en 2011 dans le Finistère. Il coordonne l'action des différents acteurs impliqués dans le repérage et le traitement du logement indigne car pour lutter de manière efficace contre l'habitat indigne, les partenaires doivent agir ensemble. Le pôle qui s'appuie sur des dispositifs locaux, est un lieu ressource, d'échange et de construction de réponses collectives pour faciliter l'action des différents acteurs. Le secrétariat-animation du pôle est assuré par la DDCS.

Quels sont les outils du Pôle ?

- ➔ Une fiche de repérage
- ➔ La communication et la formation
- ➔ Un observatoire pour connaître l'ampleur du problème
- ➔ Une charte partenariale visant à engager les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, organiser et coordonner leur action

Rencontre avec le DGS de Plonevez Porzay : Monsieur Hénaff

Repérage de la situation

Le repérage du logement a été réalisé par l'assistante sociale de secteur intervenant auprès de la famille. Un jour, un des enfants des propriétaires occupants de la maison a prévenu l'assistante sociale et cette dernière, après avoir visité la maison, a alerté la mairie.

Expertise

La situation a fait l'objet d'une maîtrise d'œuvre sociale dans le cadre du statut de bénéficiaire de RMI des propriétaires.

Le rapport de programmation a été effectué par le PACT ARIM (désormais PACT H&D). L'opérateur conclut que le logement est insalubre et dangereux, que la maison doit être rasée et qu'elle ne devrait pas être habitée. En effet, il a été constaté de grosses fissures dans les pignons de la maison, les murs sont très dégradés et



s'effritent.

Dans la cuisine, les lattes du plancher sont cassées, l'évier s'est affaissé et il y a des infiltrations d'eau dans les dalles du plafond qui se gondolent. Dans la chambre d'un des enfants (tous majeurs), il y a des infiltrations d'eau par le plafond et quand il pleut, l'occupant doit installer un récipient pour récupérer l'eau qui en tombe. Le mur commence à s'effondrer sur une partie de la pièce.

Le maire visite la maison le 3 décembre 2004.

Inquiété par les fissures et l'état des murs, il demande la nomination d'un expert au tribunal administratif pour constater l'imminence du péril.

Les conclusions de l'architecte rejoignent celles du diagnostic du PACT ARIM : la maison est insalubre, le bâtiment devrait être démolé car l'état de l'immeuble ne permet plus d'y remédier par de simples travaux de réhabilitation.

Les occupants doivent être relogés.

Négociation avec les occupants

La commune a proposé des logements sociaux à la famille. Ils n'ont pas accepté.

"La difficulté c'était de bien leur faire comprendre qu'il y avait un danger pour eux s'ils restaient dans le bâtiment" affirme M. Hénaff. Les visites de l'assistante sociale, du PACT ARIM, de la mairie et de l'architecte avaient également pour objectif de les sensibiliser sur leur situation.

"Ils ne comprenaient pas le problème, pour eux leur maison n'était dangereuse ni pour leur santé, ni pour leur sécurité, elle était très bien" ajoute t'il.

Traitement de la situation

Le maire choisit de mettre en œuvre une procédure de péril ordinaire. Le but *"était de bien faire comprendre aux habitants qu'ils devaient quitter le logement"* affirme le DGS. L'arrêté de péril, pris le 10 mars 2006, prescrivait la démolition du bâtiment dans les six mois.

Ce n'est qu'à l'issue de la prise d'arrêt que les propriétaires occupants ont commencé à prendre conscience de la dangerosité de la situation.

Et ce n'est qu'à partir de ce moment là qu'ils ont accepté de quitter les lieux.

L'assistante sociale a pris l'initiative de leur faire acheter un mobil-home grâce à des aides du Conseil Général.

"Vu l'urgence de la situation, nous avons installé le mobil-home dans leur jardin sans prendre de permis de construire, cela a été fait très rapidement. Mais sans l'arrêté, jamais ils n'auraient quitté les lieux" assure M. Hénaff.

Aujourd'hui, la maison est toujours là, en l'état.

La propriétaire est décédée et son



mari a quitté la propriété.

La mairie lui a proposé un logement social qu'il a accepté.

Les enfants quant à eux, sont restés dans le mobil-home dans le jardin.

La mairie a rencontré deux difficultés majeures :

"La difficulté était que nous nous référons à l'ordonnance du 15 décembre 2005 alors que le décret d'application n'était pas encore sorti, du coup nous n'avions pas demandé d'homologation au juge."

*"Nous ne savons pas non plus quel arrêté prendre. Les personnes que j'interrogeais à cette époque là n'avaient pas de retour d'expérience. Nous avançons à l'aveuglette. Il y a tellement de procédures différentes. La difficulté du maire était de définir pour cette situation la bonne procédure à suivre, péril imminent ? Péril ordinaire ? Ou problèmes de salubrité ? Même si nous bénéficions maintenant des services d'un avocat pour renforcer la sécurité juridique de nos actes, nous ne pouvons que regretter de ne pas avoir alors bénéficié d'un accompagnement spécialisé"**

*Pour mémoire, l'ADIL dispose dorénavant d'une juriste dédiée Habitat Indigne, dont un volet de l'action est d'apporter un éclairage spécialisé aux élus sur ces questions.

Analyse juridique

Les dispositions de l'ordonnance du 15 décembre 2005 concernant les immeubles menaçant ruine sont entrées en vigueur le 1er octobre 2006.

Cette ordonnance a simplifié la procédure de péril en supprimant l'homologation par le tribunal administratif de l'arrêté.

En l'espèce, l'arrêté n'a donc pas été suivi d'effet puisque la maison n'a pas été démolie.

Si l'édifice dangereux venait à blesser ou tuer quelqu'un en s'effondrant, la commune risquerait de voir sa responsabilité engagée.

Etant donné que l'homologation de l'arrêté du 10 mars 2006 n'a pas été demandée au juge, l'acte semble ne pas être conforme.

Pour les arrêtés pris avant le 1er octobre 2006, que ces arrêtés aient été transmis au tribunal administratif pour homologation ou non, un régime particulier est instauré.

Les arrêtés de péril non imminents pris avant le 1er octobre 2006, ne peuvent être envoyés au tribunal administratif pour homologation car la procédure n'est plus en vigueur et le tribunal administratif est devenu incompétent.

Dans ce cas, lorsque subsiste un péril, sans avoir à reprendre formellement un arrêté de péril, le maire invite le propriétaire à présenter ses observations sur les mesures prescrites dans l'arrêté dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

A l'issue de cette procédure, le maire notifie au propriétaire le délai imparti pour la réalisation des travaux à effectuer et à défaut d'exécution par ce dernier, le maire pourra aller jusqu'à l'exécution d'office, aux frais du propriétaire.

Attention, en cas de démolition, l'autorisation du juge judiciaire, statuant en la forme des référés, reste tout de même requise (article L 511-2 CCH).

Rencontre avec Ronan Kerléo de la SEMPI (Société d'Economie Mixte de Portage Immobilier)

Repérage de la situation

Une étude menée par le cabinet "Creuset Méditerranée" avait identifié une poche d'insalubrité sur quatre immeubles dans le quartier de Saint-Martin à Brest.

Sa conclusion a retenu l'opportunité de mettre en œuvre une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

C'est donc dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement que la SEMPI s'est vue confier la conduite du programme de renouvellement urbain de ce quartier.

Expertise de la situation

Le Pact H&D a été chargé de préparer l'étude pré-opérationnelle de RHI. De cette expertise est sorti un bilan d'occupation des logements et commerces, les besoins en relogement, un bilan financier d'intervention, les acquisitions à mener, une étude faite sur l'emprise de ce que devrait avoir un projet neuf, la qualification de l'état insalubre irrémédiable pour trois immeubles, le dernier étant insalubre réversible.

"L'un des immeubles était rempli de champignons à tous les étages et prenait l'eau de tous les côtés. C'était très malsain. A côté, il y avait une maison en mauvais état, bricolée n'importe comment à l'intérieur, agrandie par son propriétaire avec des matériaux de récupération.

Et puis, il y avait un petit immeuble très dégradé, dont les étages d'habitation étaient à l'abandon à la suite d'un début de rénovation n'ayant pu être mené à son terme" affirme Ronan Kerléo.

Ce travail a permis d'identifier ce qu'il était envisageable de faire et ce qui pouvait être construit en logement neuf. *"La démolition, nous savions depuis le départ qu'elle était quasiment inévitable car d'un point de*

vue urbain, ce n'était pas cohérent de garder ces immeubles" confie M. Kerléo. "Il y avait donc l'obligation de répondre aux besoins théoriques des occupants que la SEMPI était censée reloger et puis nous avons réussi à coupler cela avec un besoin qui avait été identifié sur Brest : créer un nouveau foyer de jeunes travailleurs" ajoute M. Kerléo.

Ces nouveaux logements seront gérés par Brest Métropole Habitat (BMH) en logements sociaux dans lesquels la SEMPI envisageait de reloger les occupants des anciens immeubles insalubres. Commencent alors les négociations avec les occupants.

Négociation avec les occupants et traitement de la situation

"Il n'y avait plus beaucoup d'occupants dans les locaux donc ce n'était pas un frein pour ce type d'outil (RHI) En réalité on avait plein de gens qui avaient fui l'état de l'immeuble" confie Ronan Kerléo.



Finalement, aucun des occupants ne sera relogé par BMH car ces derniers sont, soit disparus, soit rentrés dans leur pays, soit décédés, soit relevaient de dispositifs d'accompagnement social bien plus spécifiques ou encore, ont résolu eux-mêmes leur relogement.

La plus grosse difficulté rencontrée par la SEMPI aura été de trouver une solution pour les deux propriétaires occupants de l'îlot.

En effet, "c'est très compliqué d'intervenir auprès de propriétaires occupants qui ont acheté un bien dans lequel ils vivent depuis longtemps, qu'ils ont retapé et qui n'ont absolument pas envie d'être embêtés. Et nous, on arrive et on leur donne des leçons en leur disant que leur logement est insalubre, qu'ils ne doivent plus vivre dedans et que nous allons leur racheter" affirme M. Kerléo.

Le premier propriétaire, celui de la maison individuelle, avait presque 80 ans et il était bricoleur. Selon la SEMPI, c'était même son souhait, pour accepter de déménager, de trouver une maison qui reste en partie à rénover. Il a, dans un premier temps, nié l'insalubrité de son logement et a même tenté un recours contre l'arrêté d'insalubrité. Le recours a été rejeté et il a fini par accepter de trouver un nouveau logement tout seul mais cela a pris du temps.

Le second propriétaire avait pratiquement 90 ans. Il avait un T3 sur tout un étage dans l'immeuble le moins dégradé.

"Il a été gourmand financièrement et dur en négociation. Nous avons fait des propositions mais comme il vivait dans un T3, il voulait un T3. Quand nous approchions d'un accord, il relevait ses prétentions. Mettre quelqu'un de cet âge-là dehors ce n'est pas facile, s'il avait fallu que nous lui trouvions tout un étage, nous aurions payé pour" affirme la SEMPI.

Il a été proposé que l'occupant ait un logement avec BMH mais celui-ci a demandé que la personne dépose elle-même un dossier. Comme elle ne voulait pas entendre parler de logement social et souhaitait absolument rester propriétaire, cela n'a pas été réalisable.

Le temps passant et l'immeuble se dépeuplant de plus en plus, ce dernier fut squatté. Les squatteurs se sont accaparés tous les réseaux d'eau dans l'immeuble. Par conséquent, le dernier occupant n'avait plus d'eau dans son logement. Au

bout d'une semaine, il a accepté d'être relogé en urgence à l'hôtel pendant le temps nécessaire pour lui trouver un autre logement. La situation a aussi facilité l'aboutissement des négociations pour le rachat de son bien. La SEMPI lui a financé plus d'un mois d'hôtel, puis une location avec une convention d'occupation précaire d'un an maximum dans un logement décent.

Peu de temps après son installation dans ce logement, il a décidé de partir en Algérie pour finalement s'éteindre là-bas. La situation s'est donc compliquée et il a fallu trouver ses héritiers pour achever le règlement de la vente et leur permettre de récupérer ses affaires, ce qui s'est avéré relativement complexe.

Pour un autre logement, appartenant à un propriétaire décédé plusieurs années auparavant, sans héritiers identifiés, une enquête a été menée et la société a fini par trouver deux sœurs, installées près de Toronto qui ne savaient pas que leur frère était mort.

A partir de là et de fil en aiguille, d'autres héritiers ont été identifiés plus localement. Ils ont passé des mois à identifier tous les héritiers pour un logement valant seulement 4000 euros, à répartir entre tous les héritiers.

Il y avait également deux commerces dans les immeubles à démolir. Il a fallu faire une expertise comptable et négocier le prix de l'indemnité d'éviction et la date du départ.

La SEMPI a finalement réussi à tout racheter à l'amiable avec quand-même, la menace de l'arrêté à venir. En effet, il faut savoir que quand un arrêté d'insalubrité irrémédiable est pris, la valeur des biens diminue. Les propriétaires avaient donc pris conscience qu'ils avaient intérêt à vendre avant la prise de l'arrêté.

Analyse juridique

L'insalubrité conjugue une dégradation du bâti avec un danger pour la santé des occupants ou des voisins. L'insalubrité peut être qualifiée de réparable ou d'irréparable.

L'insalubrité est jugée irréparable lorsque le coût des travaux est plus onéreux que celui d'une reconstruction totale. Elle sera qualifiée de réparable lorsque les travaux seront réalisables.

Quand un arrêté d'insalubrité est pris, la charge du relogement incombe au propriétaire. Cependant, comme la SEMPI souhaitait qu'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) soit prise afin qu'il y ait un arrêté de cessibilité (ce qui finalement n'arrivera jamais), il leur fallait un plan de relogement dans lequel figure les propositions faites aux occupants.

Pour conclure, que retenir de cette procédure ?

"Cette procédure a été très longue et compliquée parce que personne localement ne l'avait mise en œuvre auparavant, c'était une première et il fallait apprendre au fur et à mesure" affirme M. Kerléo. Alors que le repérage initial a été réalisé fin 2004, les travaux de construction du bâtiment neuf n'ont démarré qu'en début 2013. "Il n'y a pas que le relogement et les acquisitions foncières qui ont pris du temps, en effet, la procédure a connu d'autres difficultés. Tout d'abord, il a fallu passer 3 fois au CODERST pour obtenir la prise d'arrêtés d'insalubrité qui étaient indispensables à l'obtention des financements de l'Etat. Ensuite, un squatter s'est fait assassiner dans un des logements par conséquent, un des immeubles est devenu un périmètre sécurisé de police. Enfin, il a fallu repousser de 3 mois le démarrage de la démolition car le tram de Brest était en train de se faire construire à côté..." Pour conclure, M. Kerléo affirme que "nous touchons à toutes les difficultés sociales inimaginables dans ce genre de procédure".

