

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE
*Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat
et de la construction*

Circulaire UHC/IUH3 du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique insalubrité (MOUS insalubrité)

NOR : MLVU0807405C

Textes modifiés :

Circulaire n° 2002-30 UHC/IUH4/8 du 18 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne ;

Circulaire n° 2005-22 UHC/IUH2 du 17 mars 2005 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat.

Publication : Bulletin officiel.

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction à Mesdames et Messieurs les préfets de départements (direction départementale de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de régions (direction régionale de l'équipement, centre d'études techniques de l'équipement, centres interrégionaux de formation professionnelle, agence nationale pour l'amélioration de l'habitat [pour information]).

De trop nombreux ménages, souvent parmi les plus défavorisés, vivent dans des logements présentant un état de dégradation nuisible à la santé ou à la sécurité de leurs occupants. La lutte contre ces conditions d'habitat indigne, qui portent atteinte à la mise en œuvre effective d'un droit au logement décent, constitue une priorité de l'action du gouvernement clairement inscrite dans le plan de cohésion sociale, la lutte contre l'exclusion, le plan santé/environnement. Cette exigence est renforcée par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable, qui prévoit parmi les personnes prioritaires à l'accès au logement ou à l'hébergement, celles qui occupent des « locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ». Dans l'optique de la mise en œuvre de ce nouveau droit, il est indispensable de renforcer l'action locale de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, avec les outils juridiques et financiers mis à votre disposition et à celles des collectivités locales, afin que les responsabilités des propriétaires bailleurs soient effectivement assurées et ne soient pas indûment transférées sur les pouvoirs publics.

Aussi, une politique volontariste de traitement « en amont » de l'habitat indigne participe-t-elle pleinement à la mise en œuvre du droit au logement. Elle permet, d'une part, de garantir, par le maintien dans des lieux chaque fois que cela est possible, des conditions de logement décentes à des publics souvent en grande difficulté, de faire respecter par les propriétaires leur obligation d'offrir un logement salubre et décent, et, d'autre part, de desserrer la pression sur les logements locatifs sociaux publics en mobilisant le parc privé pour des ménages bénéficiant d'un droit au relogement en application de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005, relative à l'habitat insalubre et dangereux, ratifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Pour permettre de mieux traiter cet habitat indigne, différents outils juridiques et financiers ont été créés ou renforcés.

L'ordonnance du 15 décembre 2005 a ainsi apporté plusieurs innovations sur le plan des procédures de police administrative relatives à la sécurité et à la salubrité de l'habitat.

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a, par ailleurs, renforcé l'obligation de prise en compte effective de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation relatifs aux politiques locales de l'habitat et au logement des personnes défavorisées. En particulier, les PDALPD doivent désormais prévoir les modalités de repérage de l'habitat indigne ainsi que les actions territorialisées nécessaires à sa résorption. Ainsi, l'article 60 de cette dernière loi prévoit, aux fins de repérage et de traitement, la mise en place obligatoire, dans chaque département sous la responsabilité du comité responsable du plan, d'un observatoire nominatif des logements insalubres, impropres à l'habitation et des locaux considérés comme non décents ; la mise en place de cet observatoire nécessite un décret en cours d'élaboration.

En complément de ces nouveaux outils, les financements ouverts par l'Anah des travaux et des prestations d'études et d'ingénierie des opérations programmées – programme d'intérêt général (PIG), programme social thématique (PST), opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), OPAH de renouvellement urbain (OPAH RU) et OPAH de revitalisation rurale (OPAH RR) – intégrant un volet habitat indigne ont fait l'objet de revalorisations substantielles.

Par ailleurs, les conditions d'éligibilité des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable financées par l'action n° 3 « lutte contre l'habitat indigne » du programme 135 « développement et amélioration de l'offre locative » ont été assouplies par la circulaire n° 2003-31 UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003.

Cependant, hors ces opérations programmées, en secteur dit diffus, l'habitat indigne occupé présente également un caractère prégnant. Le traitement de cet habitat dégradé exige ainsi la mise en place d'outils spécifiques.

A ce titre, la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique « insalubrité » (MOUS insalubrité), instituée par la circulaire du 18 avril 2002 relative à l'habitat indigne constitue le dispositif d'intervention particulièrement adapté au secteur diffus.

La « MOUS insalubrité » est un dispositif d'ingénierie technique et sociale qui a pour objet, en l'absence d'opérations programmées cofinancées par l'Anah, de permettre le traitement, par une équipe spécialisée et dédiée à cet effet, de l'insalubrité diffuse à des échelles géographiques diverses (département, zones rurales, agglomérations, communes, quartiers...).

Suite à l'évaluation faite des conditions d'application du dispositif de « MOUS insalubrité », la présente circulaire, qui abroge les dispositions précédentes prévues dans les circulaires du 18 avril 2002 et du 17 mars 2005, a pour objet de vous préciser les nouvelles conditions d'éligibilité et modalités de financement de ce dispositif, ainsi que les missions qu'il a pour finalité d'assurer. Sont également précisées les conditions de son articulation avec les autres outils opérationnels de lutte contre l'habitat privé dégradé, ainsi qu'avec la mise en œuvre des procédures de police administrative nécessaires au traitement de l'insalubrité. Les prestations assurées au titre de ce dispositif devront en effet permettre, en cas d'échec de la phase de médiation, la constitution, via les diagnostics techniques réalisés, d'un prérapport d'insalubrité préalable à l'instruction d'une procédure d'insalubrité, par la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ou le service communal d'hygiène et santé (SCHS).

Grâce au dispositif de « MOUS insalubrité » ainsi redéfini, un panel complet d'outils opérationnels et financiers répondant à l'ensemble des spécificités des territoires à traiter est mis à votre disposition et à celle des collectivités territoriales.

Il vous appartient, en vue d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et d'assurer la nécessaire coordination avec les conditions de mise en œuvre de la loi relative au droit au logement opposable, de renforcer la mobilisation de l'ensemble des partenaires intéressés. En particulier, vous prendrez l'attache du président du conseil général au titre de sa coresponsabilité dans la mise en œuvre du PDALPD et de son volet « habitat indigne ». Vous sensibiliserez, par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs groupements qui ont vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage des dispositifs opérationnels, sur les enjeux et l'importance de la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux. Dans la mise en œuvre de ces actions, vous pourrez utilement rechercher l'appui du réseau des caisses d'allocations familiales (CAF) et de mutualité sociale agricole (CCMSA) en matière d'ingénierie sociale et des associations départementales d'information pour le logement (ADIL) en matière juridique.

Cette mobilisation des acteurs locaux nécessite, en préalable, de disposer d'une connaissance suffisante de la réalité de l'habitat indigne sur le territoire en vue de définir des objectifs et stratégies d'action.

Un premier outil d'analyse a été fourni à vos services via des Cdrom relatifs au parc privé potentiellement indigne, dont une version actualisée vous sera fournie prochainement. Ces documents permettent d'avoir une vision des zones à traiter prioritairement. Sur cette base, et en cas d'insuffisance de la connaissance locale des situations concrètes d'habitat indigne, un prérepérage des locaux dangereux ou présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants devra être réalisé par enquête de terrain.

Ces travaux auront pour finalité de déterminer des périmètres géographiques et politiques pertinents d'action afin de mobiliser les élus locaux sur la nécessité de traiter les situations d'habitat indigne sur leur commune ou groupement de commune.

Vous rappellerez ainsi aux collectivités territoriales qu'elles peuvent disposer de subventions de l'ANAH pour effectuer des études préalables au choix des dispositifs opérationnels (programme d'intérêt général/PIG, opération programmée d'amélioration de l'habitat/OPAH, OPAH de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale, « MOUS insalubrité », opération publique de résorption de l'habitat insalubre/RHI...) les plus appropriés à la situation rencontrée.

L'ensemble des améliorations juridiques, opérationnelles et financières apportées ces dernières années doit conduire à une meilleure mobilisation des dispositifs d'intervention, parmi lesquels le nouveau dispositif MOUS insalubrité qui vous est présenté ci-après en détail (*cf.* annexes) a vocation à constituer le dispositif opérationnel privilégié de lutte contre l'insalubrité en secteur diffus et notamment des actions territorialisées du volet « traitement de l'habitat indigne » des nouveaux PDALPD.

La coordination de l'utilisation de l'outil « MOUS insalubrité » avec les conditions pratiques de mise en œuvre du droit au logement opposable pour les personnes déclarant être logées dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux fera l'objet d'une circulaire ultérieure.

Fait à La Défense, le 26 mars 2008.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur, adjoint
au directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
E. Crepon*

ANNEXE I

MOBILISATION DU DISPOSITIF « MOUS INSALUBRITÉ »

1. Etude préalable et détermination des enjeux et territoires sur lesquels mobiliser le dispositif MOUS insalubrité

En cas de connaissance insuffisante du territoire, le pilotage par une collectivité territoriale d'une étude préalable constitue, avant la mise en œuvre de tout dispositif d'intervention, une garantie de meilleure efficacité de l'action publique en matière de politique d'amélioration des conditions d'habitat.

Aussi la réalisation d'une étude préalable a pour finalité de déterminer, à partir des enjeux identifiés sur les différents territoires, les dispositifs opérationnels à mettre en œuvre pour y répondre.

Cette étude préalable, qui bénéficie de subventions de l'Anah à hauteur de 35 % pour une assiette maximale de 60 kEuro, permet d'orienter les acteurs locaux vers le dispositif opérationnel correspondant à la réalité du territoire, à l'objectif et à la stratégie poursuivie par la collectivité territoriale.

Cette étude devra s'attacher, notamment, à localiser les logements potentiellement insalubres, en vue de la définition d'un programme précis et quantifié.

Elle s'appuiera notamment sur les données statistiques disponibles (CD ROM PPPI) et procédera à des recouvrements avec d'autres sources de connaissance, telles que les études préopérationnelles en secteur programmé, les analyses de signalements, les plaintes, les demandes de relogements aux diverses institutions. Les « remontées » des travailleurs sociaux pourront compléter utilement ces données.

Au regard des conclusions de cette étude, plusieurs dispositifs opérationnels peuvent être mis en place :

Si l'action de traitement de l'habitat indigne a vocation à s'inscrire dans un projet global de territoire (quartier urbain, zone rurale ou périurbaine), les OPAH classiques, de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale doivent constituer l'expression opérationnelle de ces projets d'ensemble. Les conditions de mise en place des différentes OPAH et leur contenu ont été précisées dans la circulaire n° 2002-68 UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002.

En l'absence de projet global de territoire qui relève des OPAH, plusieurs scénarios opérationnels, en vue du traitement de l'insalubrité diffuse, peuvent être envisagés au regard des conclusions de l'étude préalable :

Lorsque l'étude fait apparaître sur le territoire considéré la présence d'un habitat dégradé, non décent, mais ne relevant que marginalement de la problématique « insalubrité » (c'est-à-dire présentant un objectif opérationnel annuel inférieur à 15 logements insalubres traités), le recours au dispositif de « programme d'intérêt général » (PIG) devra être privilégié. Ce dispositif, codifié à l'article R. 327-1 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet l'amélioration des conditions d'habitat en fonction d'une problématique particulière à caractère social ou technique. Un PIG « habitat vétuste, dégradé ou non décent » peut être ainsi mis en place. Les prestations d'ingénierie de ce dispositif sont financées par l'ANAH.

Dès lors que le PIG intègre un volet insalubrité, il fait l'objet de subventions majorées de l'agence en matière de suivi animation (médiation, accompagnement technique et administratif, aides aux propriétaires et occupants...). Le taux de financement est alors de 50 %, pour une assiette maximum subventionnable de 100 000 Euro.

Lorsque l'étude aura validé l'existence d'un nombre important de logements occupés et potentiellement insalubres à traiter et la nécessité de mettre en place un dispositif opérationnel ambitieux en lien éventuel avec des mesures de police, la « MOUS insalubrité » constituera l'outil adapté. L'opération devra avoir un objectif annuel minimum de traitement de 15 logements insalubres pour être éligible aux financements *ad hoc*.

Dans ce cas, en vue de favoriser une politique globale d'amélioration de l'habitat, les acteurs locaux devront être mobilisés sur la nécessité de mettre en œuvre, parallèlement à la mise en place de la MOUS, des outils opérationnels d'ingénierie pour traiter toutes les situations repérées et de gravité diverse ne relevant pas de l'insalubrité.

En effet, au regard des besoins déterminés par l'étude préalable, un PIG « habitat dégradé » pourra être parallèlement mis en œuvre à la MOUS insalubrité en vue du traitement des logements repérés préalablement comme vétustes, inconfortables, non décents ou non conformes au règlement sanitaire départemental et ne relevant donc pas de la MOUS.

En vue de favoriser une plus grande cohérence de l'intervention publique sur un même territoire, la maîtrise d'ouvrage pourra faire le choix d'un prestataire unique dans la mise en œuvre d'un PIG « habitat dégradé » et d'une « MOUS insalubrité ». La convention de MOUS insalubrité signée par l'Anah et l'Etat et fixant les montants prévisionnels de subventions devra établir clairement la répartition des prestations et financements spécifiques à chacun des dispositifs.

A défaut de mise en œuvre d'une ingénierie « PIG », il appartiendra à l'équipe de MOUS d'informer les propriétaires de logements visités et repérés comme dégradés, non insalubres, de l'existence de subventions de l'Anah pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la réalisation de travaux.

Lorsque la mise en œuvre de la phase opérationnelle d'un PIG portant sur une thématique plus générale fait apparaître l'existence de fortes poches d'habitat insalubre, il est, bien entendu, possible de mettre en place sur le territoire considéré, postérieurement au démarrage du PIG, une MOUS insalubrité sous réserve que soient remplies les conditions d'éligibilité à ce dispositif.

2. Articulation avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat

MOUS insalubrité/PIG

Une MOUS insalubrité peut être articulée sur tout ou portion d'un même territoire couvert par un PIG portant sur une thématique relative à l'amélioration de l'habitat, au développement durable ou à l'accessibilité à des publics spécifiques, sous réserve que ce programme ne porte pas sur l'habitat indigne.

Principe de non-superposition MOUS insalubrité/OPAH

Les territoires couverts par un plan de sauvegarde, une OPAH qu'elle soit ordinaire, de renouvellement urbain, de

revitalisation rurale ou traitant des copropriétés en difficulté ne peuvent bénéficier de prestations au titre des « MOUS insalubrité » dans la mesure où ces dispositifs bénéficient de financements majorés en matière d'études et de suivi animation, lorsqu'ils comportent un volet spécifique portant sur le traitement de l'habitat indigne. Il est à cet égard essentiel de ne pas omettre dans le cahier des charges de ces OPAH l'ensemble des prestations nécessaires et notamment les missions d'accompagnement social et juridique des ménages occupant des logements indignes.

Toutefois, à titre provisoire, les opérateurs de MOUS insalubrité pourront être rémunérés sur des OPAH en cours incluses dans le périmètre d'une MOUS, pour les seules prestations d'ingénierie sociale et juridique nécessaires au traitement de situations relevant d'une grande complexité et pour lesquelles l'équipe de suivi animation d'OPAH ne disposerait pas des compétences et moyens humains requis.

MOUS insalubrité/RHI

Sur les secteurs faisant l'objet d'une opération de RHI, la MOUS insalubrité pourra constituer, en l'absence d'opération programmée sur le territoire considéré, un outil complémentaire pour le traitement de l'insalubrité réparable non prise en compte par la procédure RHI.

Si l'articulation de différents outils opérationnels doit être recherchée en vue de favoriser la mise en œuvre d'une politique globale de traitement de l'habitat indigne et dégradé, les missions de ces dispositifs doivent être rigoureusement définies pour éviter les conflits et doublons de compétence entre opérateurs ou les « surfinancements » d'une même prestation.

ANNEXE II ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF DE LA MOUS INSALUBRITÉ

Le dispositif d'ingénierie de la « MOUS insalubrité », au regard des financements majorés dont il bénéficie, ne peut être mobilisé que pour les opérations répondant aux critères suivants :

Champ du dispositif d'ingénierie :

- l'ensemble des locaux ou logements, occupés (cf. note 1) , 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 fin 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/DGUHC/Anah et destinés, en cas d'échec du processus incitatif, à faire l'objet d'une procédure, en liaison avec la DDASS, ou le SCHS ;
- les immeubles menaçant ruine frappés d'un arrêté ou en cours de procédure contradictoire, en application de l'article L. 511-1 du CCH ;
- les situations d'habitat précaire ou informel tel que les locaux impropres à l'habitation, les campings en déshérence, les sites (lotissements, terrains...) en voie de bidonvillisation ou de « cabanisation », les hôtels meublés dont le traitement et le relogement des occupants relèvent de processus opérationnels, juridiques et sociaux particulièrement complexes et pouvant nécessiter la mise en œuvre de mesures de démolition, d'expropriation, de réaffectation d'usage et d'accompagnement social d'envergure.

Taille de l'opération :

Opérations ayant un objectif de traitement annuel minimum de 15 logements indignes ou de 15 situations d'habitat précaire.

Territoires éligibles et situations visées :

- les territoires couverts par un dispositif partenarial, de type protocole local de lutte contre l'habitat indigne, signé entre l'Etat et une ou plusieurs collectivités territoriales ou EPCI ;
- le département, ou des territoires *infra* départementaux tels que les pays, s'inscrivant dans le cadre d'une action territorialisée de lutte contre l'habitat indigne, identifiée par le PDALPD ;
- les zones d'habitat précaire ou informel sous réserve de leur éligibilité précisée *supra*.

Les territoires des 11 départements considérés comme prioritaires par la circulaire du 18 avril 2002 ne bénéficieront plus d'une éligibilité de fait. Toutes les nouvelles opérations devront désormais s'inscrire dans les dispositions de la présente circulaire à partir du 1^{er} juillet 2008.

Maîtrise d'ouvrage : collectivités locales ou EPCI : la maîtrise d'ouvrage des « MOUS insalubrité » a vocation à être exercée par une collectivité territoriale ou un EPCI.

La MOUS constituant un dispositif clé en matière de traitement de l'insalubrité diffuse, elle a notamment vocation à être mobilisée par les collectivités territoriales dans le cadre des volets identifiés « habitat indigne » des PDALPD et des PLH.

Etat : en cas d'absence de maîtrise d'ouvrage des collectivités territoriales ou de leur groupement et pour des territoires identifiés par vos services comme stratégiques et présentant une problématique particulièrement lourde, une « MOUS insalubrité » à maîtrise d'ouvrage Etat pourra être exceptionnellement mise en œuvre, après examen par la DGUHC.

Un partage du financement et des missions (prestations en nature de type repérage, accompagnement social) devra être recherché avec l'ensemble des collectivités et des autres partenaires tels que les CAF et MSA.

ANNEXE III MISSIONS FINANÇÉES AU TITRE DES CRÉDITS MOUS

INSALUBRITÉ

Financements ouverts

A. – Les missions

1. Identification « à l'adresse » des logements entrant dans le dispositif MOUS insalubrité

Cette identification a pour finalité d'établir une liste de logements susceptibles de relever du champ de l'insalubrité et du dispositif de MOUS. Elle sera réalisée à partir :

- la mise à jour du stock de logements frappés de mesures de police de la salubrité et de la sécurité en vue de connaître l'ensemble des adresses des logements non traités ;
- de diagnostics réalisés sur les locaux prérepérés comme potentiellement indignes au regard des différentes sources de connaissance (signalements, plaintes, demande de relogements... cf. annexe I).

Cette phase s'attache à relever les facteurs de dégradation du bâti et à évaluer au regard de la grille d'évaluation DGS/DGUHC/Anah, si les logements considérés relèvent, suite à la constatation de la gravité des désordres, du champ de l'insalubrité ou le cas échéant du péril et donc de la MOUS insalubrité.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi relative au droit au logement opposable, l'opérateur de la MOUS insalubrité aura, sur le territoire relevant du dispositif, pour mission d'assurer, pour le compte de la commission de médiation, l'instruction des dossiers de demandes de relogement ou d'hébergement déposés pour motif de logement insalubre ou dangereux.

Le relevé de l'ensemble des logements identifiés, lors de cette étude, comme insalubres, impropres à l'habitation ou non décentes devront être transmis, dès sa mise en place, à l'observatoire nominatif des logements indignes prévu à l'article 60 de loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

2. Diagnostic social, technique et juridique

Ce diagnostic comprend plusieurs volets :

- un diagnostic de la situation sociale et économique des occupants des logements à traiter au titre de la MOUS. 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.

Ce diagnostic sera effectué en collaboration avec les services sociaux qui suivent éventuellement la famille.

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

Un diagnostic technique

Ce diagnostic du bâti (état général, problèmes relevés, qualification technique des pathologies) constitue la base de la réalisation par l'opérateur d'une étude de faisabilité technico-financière qui doit permettre la définition d'une stratégie d'intervention.

Les prestations assurées au titre de ce diagnostic (évaluation sommaire des travaux) devront permettre, en cas d'échec de la phase de médiation, la constitution d'un prérapport d'insalubrité préalable à l'instruction d'une procédure d'insalubrité, par la DDASS ou le SCHS. Ce diagnostic doit donc être effectué en utilisant la grille commune DGS/DGHUC/ANAH. Pour les situations les plus graves, l'évaluation sommaire des travaux permettra, en outre, de qualifier l'éventuel caractère irrémédiable de l'insalubrité ainsi que son caractère d'urgence.

L'établissement d'une suspicion de présence de plomb sur des revêtements dégradés dans un environnement familial avec présence de mineurs, devra faire l'objet d'un signalement par l'opérateur au titre de l'article L. 1334-1 du CSP. Les mesures à mettre en œuvre dans le cadre des dispositions préventives du risque saturnin prévues par la loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique et leur suivi pourront être réalisées par l'équipe de la MOUS insalubrité mais feront l'objet de financements spécifiques complémentaires au titre de la lutte contre le saturnisme. Vous demanderez les crédits correspondants selon la procédure courante au bureau IUH3.

Un diagnostic juridique permettant notamment d'analyser la situation de propriété et de statut d'occupation des occupants (propriétaire, indivision, usufruitier, fermier, copropriétaire, locataire, avec ou sans titre, logé gratuitement, hébergé, autre statut d'occupation) et le cas échéant, une analyse de la copropriété. Dans ce domaine, un appui des ADIL pourra être recherché.

3. Phase de médiation

Au vu des éléments du diagnostic social et de l'étude de faisabilité technico-financière, l'opérateur procède à une phase de négociation avec le propriétaire (bailleur ou occupant) en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité et, le cas échéant, de remise aux normes de décence.

Il s'agit d'informer les propriétaires des possibilités techniques et financières permettant le traitement du logement et, le cas échéant, de leur proposer un appui dans la recherche de solutions d'hébergement.

Durant cette phase, l'opérateur devra notamment proposer aux propriétaires un plan de financement mobilisant la totalité des aides disponibles, un échéancier global ainsi qu'une assistance à la maîtrise d'ouvrage.

L'équipe d'ingénierie s'attachera à rappeler les droits des occupants et les obligations des propriétaires bailleurs.

En cas d'issue négative de cette phase de médiation, le dossier sera transmis à la DDASS et/ou SCHS en vue de la mise en œuvre des procédures de police administrative visant à la prise d'un arrêté d'insalubrité et, le cas échéant, à la mairie, pour prise d'un arrêté de péril.

4. Ingénierie du bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation constitue un outil d'intervention adapté au traitement de l'insalubrité des logements de propriétaires occupants modestes. Ce dispositif présente un intérêt social et opérationnel particulier pour ces ménages puisqu'il leur permet de devenir locataires du preneur du bail et de reprendre à l'issue de ce dernier la pleine propriété de leur bien.

Il appartiendra à la maîtrise d'ouvrage de la MOUS de mobiliser les bailleurs sociaux et associations sur l'intérêt de ce dispositif. Cette mission, souvent complexe à mettre en œuvre, doit être identifiée en tant que telle dans le tableau « coûts/prestations » joint en annexe VI.

5. Accompagnement technique et administratif de la maîtrise d'ouvrage

En cas de réussite de la phase de médiation, l'opérateur assure le suivi du dossier en accompagnant le propriétaire (constitution des dossiers de financements, appui technique et juridique, définition et suivi des travaux...) et, le cas échéant, en assurant un appui au syndicat de copropriété.

6. Aides aux occupants

Ce volet comprend la recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif, l'aide juridique à destination des occupants visant à la connaissance de leur droit ainsi que l'accompagnement social des ménages tel qu'il sera apparu nécessaire à l'issue du diagnostic.

Au regard de la fragilité ou précarité de certaines populations concernées, la prise en compte du volet social est essentielle à la réussite des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Le traitement social constitue un élément « transversal » qui accompagne le traitement technique et juridique. L'opérateur doit y contribuer, à l'aide d'un intervenant social faisant ou non partie de l'équipe MOUS. Si le ménage est déjà connu et suivi par des services sociaux, la coordination doit être assurée avec le référent social.

7. Appui aux collectivités locales au regard de la maîtrise d'ouvrage de travaux d'office

La crédibilité de l'action des pouvoirs publics repose dans la capacité de ces derniers à assurer une sortie effective d'insalubrité des logements repérés comme insalubres.

Aussi, en cas d'échec de la phase de médiation, une procédure coercitive doit être mise en œuvre par les services compétents (DDASS, SCHS, services des villes en cas de péril) pour permettre la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité (ou de péril) et, le cas échéant, pour interdire à l'habitation des logements insalubres irrémédiables et les locaux impropres à l'habitation. En cas de défaillance des propriétaires, il appartient au maire de se substituer, soit au nom de l'Etat en insalubrité ou soit au titre de la commune, en péril. Les missions financées par la MOUS pourront utilement comprendre un appui technique et juridique à la commune en vue de la mise en œuvre de ces travaux d'office.

8. En ce qui concerne les opérations portant sur la résorption de zones d'habitat précaire, les missions de l'opérateur MOUS devront être adaptées aux spécificités des situations concernées

Les missions devront être essentiellement centrées sur :

- le diagnostic social : une attention particulière devra être portée sur la qualité et la pertinence de ce diagnostic, garant de la validité de l'accompagnement social au relogement et d'un parcours d'insertion pérenne des ménages concernés ;
- la définition d'une stratégie opérationnelle et juridique ;
- la recherche d'une solution de relogement adaptée ou la mise en place d'un parcours résidentiel au regard du statut d'occupation ;
- l'accompagnement social et juridique des ménages. Le plan de relogement doit être articulé avec un programme de suivi social qui détermine le type d'accompagnement de proximité à mener pendant toute l'opération, avant et après le relogement. Ce suivi social, accompagné d'un appui juridique, doit permettre de :
 - résoudre les perturbations matérielles et psychologiques ;
 - développer les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages ;
 - rendre la famille actrice de son changement de situation ;
 - défendre, le cas échéant, les droits des ménages occupants ;
- l'appui juridique à la maîtrise d'ouvrage (soutien technico-juridique à la préparation et au suivi des mesures de police administrative), en vue du traitement opérationnel de cette zone d'habitat précaire.

La qualité du plan de relogement et du suivi social devront faire l'objet d'une attention toute particulière dans la rédaction du cahier des charges et de la convention de MOUS.

Le régime de financement est simplifié. La subvention de l'Etat au titre des MOUS insalubrité est calculée selon les modalités suivantes :

- assiette : 4 000 Euro maximum hors taxe/logement indigne traité ;
- 2 000 Euro/ménage pour les opérations portant sur la résorption d'habitats précaires ;
- taux : 80 % maximum (un taux de 100 % pourra être envisagé exceptionnellement pour une opération à maîtrise d'ouvrage Etat).

La rémunération de l'opérateur au plafond de l'assiette ne doit être envisagée que pour les logements insalubres (ou menaçant ruine) totalement traités. Il convient d'entendre par logement traité, la réception des travaux permettant de constater la sortie effective du logement de sa situation d'insalubrité ou de péril. Dans le secteur locatif, le logement traité devra être décent en sortie d'opération.

ANNEXE IV CONVENTION DE MOUS ET CAHIER DES CHARGES **Etablissement d'un cahier des charges par la maîtrise d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage établit, au regard des différentes missions de la MOUS insalubrité précisées précédemment et affinées localement, un cahier des charges afin de sélectionner un opérateur selon les dispositions en vigueur prévues par le code des marchés publics.

Il appartient aux services de l'Etat d'apporter, lors de cette phase de rédaction du cahier des charges, un appui au maître d'ouvrage.

Une opération de MOUS insalubrité peut être mise en œuvre en régie par une collectivité locale ou un EPCI. Le maître d'ouvrage devra alors préciser le nombre d'équivalents temps plein mobilisés sur le dispositif ainsi que leurs compétences et qualifications. La convention de MOUS insalubrité Etat/maître d'ouvrage devra dès lors comprendre tous les éléments d'un cahier des charges.

Etablissement d'une convention de financement MOUS insalubrité Etat/maître d'ouvrage

Une convention de MOUS insalubrité liant l'Etat, le maître d'ouvrage et les autres partenaires de l'opération devra être établie sur la base du cahier des charges. Cette convention, outre la reprise des différentes phases de la mise en œuvre de la MOUS, devra préciser la durée de l'opération et les modalités de participation financière de chacun des partenaires. Elle pourra utilement définir une répartition spécifique des charges en matière de travaux d'office, d'hébergement provisoire ou de relogement entre les autorités administratives en cas de défaillance des propriétaires, suite à un arrêté de police.

En vue de permettre une rétribution de l'opérateur à la prestation réellement effectuée (repérage, diagnostics, études technico-financières, médiation, montage de baux à réhabilitation, assistance à maîtrise d'ouvrage, suivi des occupants, hébergement, relogement...) et non plus au seul logement traité, le cahier des charges et les conventions de MOUS Etat/maître d'ouvrage devront décomposer et décrire clairement chacune des phases de la MOUS et, pour chacune de ces missions, préciser la rémunération unitaire de l'opérateur et le nombre prévisionnel de prestations à réaliser.

Il convient par ailleurs d'inclure, dans la convention Etat/maître d'ouvrage une disposition conditionnant les versements des années n + 1 et suivantes à la production annuelle des renseignements demandés en annexe V.

Il est précisé que l'assiette maximale de 4 000 Euro (HT) par logement correspond à l'addition des coûts retenus pour chacune des missions précisées précédemment.

Cette décomposition des missions et des coûts correspondants revêt une importance particulière dans la mesure où, pour les opérations de MOUS insalubrité, le versement des subventions de l'Etat au maître d'ouvrage (ou à l'opérateur lorsque l'Etat sera exceptionnellement maître d'ouvrage) n'est pas forfaitaire, mais établi, indépendamment du nombre de logements sortis effectivement d'insalubrité, au regard d'un état des prestations réellement effectuées et calculé par l'addition des produits du coût unitaire de chacune des prestations par le nombre de prestations effectuées.

La réussite de la politique de lutte contre l'insalubrité reposant sur un nécessaire partenariat, d'une part, entre les services de l'Etat (DDASS, DDE, préfecture) et, d'autre part, avec de multiples acteurs locaux, la convention devra préciser les modalités de suivi de la MOUS et de la mise en place d'un comité de pilotage.

ANNEXE V OCTROI DES FINANCEMENTS ET DEMANDE DE SUBVENTION **Octroi des financements**

Les autorisations d'engagement seront déléguées opération par opération sur la base d'une évaluation prévisionnelle annuelle des coûts afférents à l'ensemble des prestations qu'il est envisagé de réaliser.

Ces besoins de financement seront déterminés à partir :

- de l'objectif prévisionnel de logements à traiter ;
- d'une évaluation annuelle du coût prévisionnel de prestations calculé à partir de l'addition des produits du coût unitaire de chacune des prestations par le nombre de prestations effectuées.

La demande d'autorisation d'engagement devra être adossée à un tableau (document joint en annexe VI à affiner localement le cas échéant) établissant le coût unitaire et le nombre envisagé de chacune des prestations financées au titre de la MOUS pour l'ensemble des exercices.

Les subventions attribuées au titre des MOUS insalubrité sont des crédits imputés sur l'action « lutte contre l'insalubrité/soutien aux collectivités locales en matière de lutte contre l'insalubrité » du programme 135 « Développement et amélioration de l'offre de logement ».

Pour les MOUS d'une durée supérieure à deux ans, les autorisations d'engagement (AE) vous seront déléguées sur la base du montant des besoins prévisionnels pour la première année. Les délégations d'AE pour les années suivantes seront conditionnées à la production, d'une part, d'une évaluation de l'action entreprise à l'année « n » et, d'autre part, de l'estimation prévisionnelle des crédits nécessaires pour l'exercice « n + 1 » au regard de la capacité de l'opérateur et des éventuelles difficultés rencontrées.

Il convient donc d'inclure, dans la convention Etat/maître d'ouvrage une disposition conditionnant les versements des années n+1 et suivantes à la production annuelle des renseignements demandés.

Une annexe au document contractuel pourra utilement préciser les éléments d'évaluation et de prospective comprenant notamment des éléments chiffrés (nombre de logements traités, coût unitaire des travaux) et des éléments plus qualitatifs (statut des propriétaires, durée de traitement moyen, difficultés d'intermédiation, nombre de refus et causes, hébergements réalisés, typologie des ménages rencontrés, recours à l'accompagnement social). Ces éléments ne sont donnés qu'à titre indicatif, il appartiendra à vos services de définir localement ceux qui paraissent les plus opportuns.

Demande de subvention

Les demandes d'autorisation d'engagement sont adressées à la DGUHC/bureau IUH3, avec un dossier faisant apparaître :

- une note synthétique présentant le contexte, le cadre d'intervention et le partenariat local dans lequel s'inscrit le projet de MOUS, l'objectif annuel de logements à traiter, le montant des crédits demandés et la durée de l'opération ;
- des tableaux établissant le coût unitaire et le nombre prévisionnel de chacune des prestations financées au titre de la MOUS, à la fois sur le plan annuel et sur la durée totale de l'opération ;
- les projets de cahier des charges de la MOUS Insalubrité et de convention Etat/maître d'ouvrage, ces documents devant notamment faire apparaître les objectifs annuels chiffrés et la rémunération des différentes missions ;
- le cas échéant, le protocole local de lutte contre l'habitat indigne ou le volet « lutte contre l'habitat indigne » identifié par le PDALPD ;
- pour les demandes d'AE relatives aux années n+1 et suivantes, les éléments d'évaluation de l'exercice « n » et de coût pour les années « n + 1 et suivantes ».

MISSION	COÛT unitaire	NOMBRE de prestations année N	TOTAL ANNÉE N (coût unitaire x nombre de prestations)	NOMBRE de prestations année N + 1, N + 2 (1 colonne/année)	NOMBRE de prestations total sur durée de l'opération	TOTAL prévisionnel
Diagnostic technique						
Diagnostic social et juridique						
Médiation et étude de faisabilité technique financière : AMO						
Suivi travaux		X			X x nbre d'années	
Accompagnement social						
Recherche hébergement/relogement						
Divers (engagement procédure, maîtrise d'œuvre travaux office....)						
Montage de bail à réhabilitation						
TOTAL	Assiette max/logt sorti d'insalubrité 4 000 Euro	Sans objet	Y			

X. Nombre de logements sortis d'insalubrité : minimum 15/an sur la durée totale de l'opération, sachant que la ^{1^{re}} année X peut être inférieure à 15 si rattrapage les années suivantes.

Y. Montant déterminant la base de l'assiette subventionnable à partir de laquelle est calculée la subvention et la délégation d'AE à l'année N.

NOTE (S) :

(1) Ou susceptibles de l'être, dans la mesure où la MOUS ne se justifie que s'il y a occupation ou risques d'occupation à court terme.