

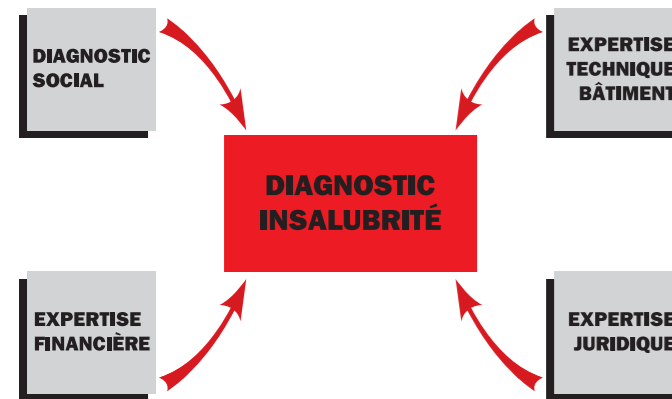
AGIR AVEC LES PACT

1. REPÉRER les cas d'habitat insalubre, vétuste, précaire ou indécents

Les situations d'insalubrité ne sont pas figées, il s'en crée chaque jour. Les PACT apportent leurs compétences en partenariat avec les DDASS, DDE, ANAH, CAF, Services d'hygiène... Ils forment et animent des réseaux permettant de signaler les nouveaux cas. Leur connaissance du territoire leur permet de localiser les secteurs les plus sensibles. Ils réalisent des enquêtes pour identifier les logements à traiter.

2. DIAGNOSTIQUER l'état réel du logement

Pour évaluer l'état du logement, ses dangers potentiels, l'urgence de la situation, les procédures à mettre en œuvre et les actions possibles, les PACT réalisent sur le terrain 4 expertises complémentaires.



3. CONSTRUIRE des scénarios de sortie d'insalubrité

Les situations d'insalubrité, de vétusté, de logement indécents sont souvent complexes et imbriquées. Les PACT proposent à leurs partenaires une méthode de travail et des solutions adaptées au contexte local. Les conseillères en économie sociale et familiale des PACT accompagnent les familles pour que leur logement futur corresponde à leur projet de vie.

4. RECHERCHER les solutions financières adaptées

Les PACT apportent la connaissance des aides financières et des procédures juridiques permettant de remobiliser les acteurs. Ils réunissent les subventions, les prêts, les garanties, les aides à la personne adaptées à la situation du propriétaire et de l'occupant.

5. AGIR de façon cohérente et soutenue dans le temps

La sortie d'insalubrité prendra du temps (de plusieurs mois à plusieurs années) et exigera de nombreuses démarches. Les PACT s'attachent à mobiliser tous les partenaires (Conseil Général, ANAH, DDE, DDASS, CAF, Caisse des Dépôts, Communes, Préfecture, Région, Justice...). Ils apportent en outre leur neutralité et conduisent des actions de médiation vis-à-vis des propriétaires.

6. RELOGER les habitants qui ne peuvent demeurer sur place

Les PACT organisent avec leurs partenaires le relogement des personnes, des familles. Ils peuvent, avec l'aide des collectivités locales, produire des logements d'insertion et faciliter l'accès au logement dans le parc privé. Dans la plupart des départements, ils gèrent eux-mêmes des logements sociaux pour le compte de propriétaires privés ou de communes.

7. ACCOMPAGNER jusqu'à la réalisation effective des travaux

Chaque projet de sortie d'insalubrité nécessite une action sur mesure. Les architectes présents dans les PACT se mobilisent pour accompagner le travail des maîtres d'œuvre et des entreprises et veiller au respect de l'équilibre économique de l'opération.

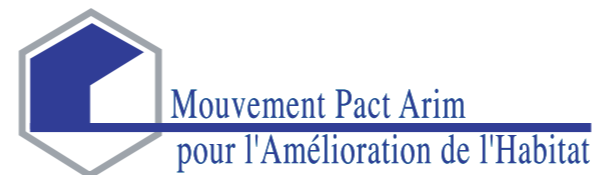
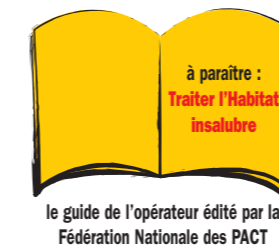


50 ANS D'EXPÉRIENCE dans la lutte contre l'insalubrité

à l'échelle d'un logement, d'un immeuble, d'un îlot, d'une ville ou d'un département.

Le mouvement PACT ARIM regroupe en Rhône-Alpes 12 associations à but non lucratif implantées sur toute la région. Elles conduisent, depuis de nombreuses années, des opérations de lutte contre l'insalubrité et l'indécence, financées par les collectivités avec l'aide de l'Etat. Leurs salariés se rencontrent régulièrement pour échanger et consolider leurs expériences.

Les PACT agissent aux côtés de leurs partenaires : Départements, communes, DDASS, DDE, ANAH, CAF, services sociaux, comme force de proposition et comme opérateurs pour mettre en œuvre les actions décidées. Chaque année, le mouvement PACT ARIM en région Rhône-Alpes accompagne 700 familles installées dans un habitat précaire, insalubre ou indécents à retrouver des conditions d'habitat dignes. Un rôle essentiel lorsqu'on estime aujourd'hui que plus de 100 000 personnes sont logées dans des conditions inacceptables.



Document édité par l'Union Régionale PACT ARIM Rhône Alpes - 87, avenue du Maréchal de Saxe - 69003 Lyon
contact : Catherine DELAMAISON - tél. 04 72 84 62 84 - urpact-rhone-alpes@wanadoo.fr

INSALUBRITÉ, INDÉCENCE, PÉRIL...

AGIR avec les PACT

*"Vous dites que
c'est sombre et humide.
Mais où voulez-vous que j'aille ?"*

Les taudis n'ont pas disparu, loin de là.

Du fait de la tension croissante des marchés

de l'immobilier, les plus démunis ont de nouveau
recours à des solutions de logement très dégradées.

Elire domicile dans une cabane est moins rare

que l'on ne croit. Les logements insalubres

trouvent toujours preneur. Les élus, les administrations

sont régulièrement interpellés à propos d'immeubles
présentant un danger pour leurs occupants ou de familles

vivant dans des situations inacceptables.

Union Régionale
PACT ARIM Rhône-Alpes

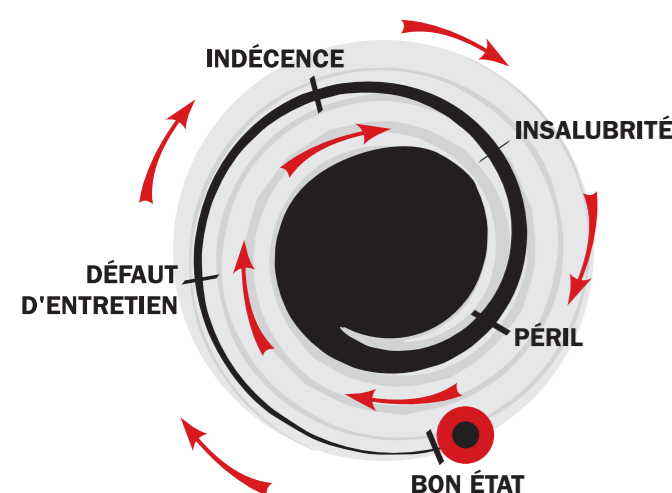
COMPRENDRE LA SPIRALE DE L'INSALUBRITÉ ?

Indécence, insalubrité, indignité, péril... le vocabulaire pour qualifier l'inacceptable en matière de logement est fourni. Il recouvre des situations complexes.

L'immeuble n'est plus entretenu, il se dégrade. Les occupants qui en ont les moyens s'en vont, des personnes en situation précaire arrivent. Des logements restent vacants et entraînent de moindres rentrées de loyers et des impayés de charges de copropriété. En l'absence de travaux, le bâti se fragilise. Le cycle de dévalorisation va en s'accroissant. Plus on avance dans le processus et plus la situation se bloque et devient complexe à traiter.

Les acteurs sont alors confrontés à la nécessité d'agir dans l'urgence, de démêler des conflits de personnes et à la difficulté de reloger les familles.

Un processus de dégradation à enrayer le plus tôt possible

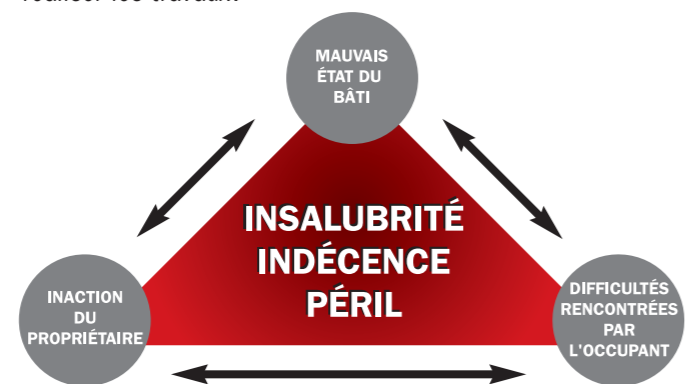


L'insalubrité et l'indécence à la jonction de 3 facteurs

> un bâti inadapté ou en mauvais état, par exemple une toiture qui fuit, un mur lézardé, une charpente attaquée par des parasites

> un propriétaire qui n'effectue pas l'entretien et les réparations nécessaires, soit par manque d'argent, soit parce qu'il n'a pas conscience de l'état de son bien ou qu'il s'en désintéresse. Il peut aussi dans certains cas le faire délibérément pour encourager le départ d'un locataire ou en tirer une rentabilité économique supérieure.

> un occupant qui reste dans le logement malgré son état, parce qu'il n'en trouve pas d'autre ou qu'il n'a pas conscience des dangers qui l'entourent. Mais aussi parfois parce qu'il en est propriétaire et qu'il n'a pas les moyens de réaliser les travaux.



"C'est vrai que le logement n'a pas tout le confort, mais ça arrange aussi mon locataire : le loyer n'est pas cher."

ZOOM SUR DES ACTIONS MENÉES EN RÉGION RHÔNE-ALPES

VIENNE

Revalorisation du centre ancien et création d'un parc social privé

- > 1300 logements locatifs privés mis aux normes
- > 70% conventionnés avec l'Etat après travaux
- > La majorité des habitants relogés sur place grâce à des opérations tiroirs

Le PACT intervient depuis 20 ans à Vienne comme animateur d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). Une action continue qui a permis de transformer le confort et l'image du centre ancien.



ROANNE

Opération d'urbanisme à fort enjeu social

- > Un îlot insalubre en plein centre ville
- > Des propriétaires convaincus un à un de réaliser les travaux
- > La création de logements conventionnés

Durant 6 ans, le PACT a accompagné la Ville de Roanne dans toutes les phases de traitement l'insalubrité. Une opération de curetage et de restructuration de l'habitat qui a permis de créer des maisons de ville et de moderniser les commerces.

LYON

Traitement de l'insalubrité dans les quartiers prioritaires

- > Repérer les logements potentiellement insalubres
- > Traiter chacun des cas individuellement
- > Animer le partenariat pour remettre aux normes 1800 logements d'ici 4 ans

La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) confiée à l'ARIM du Rhône a pour finalité de venir à bout des situations d'insalubrité que les précédentes opérations (OPAH) n'ont pas pu traiter. Des aides financières exceptionnelles ont été mises en place. Un volet incitatif complété par des actions coercitives en direction des propriétaires récalcitrants.

"Cela fait 5 ans qu'on est en bagarre avec le propriétaire. Il dit qu'on n'aère pas assez. Mais ce n'est pas vrai. Il ne fait rien et le logement se dégrade encore plus."

ISÈRE

Lutte contre les logements insalubres dispersés

- > En 15 ans, 352 ménages ont retrouvé un habitat digne
- > Tous les partenaires sont mobilisés
- > La famille est accompagnée tout au long de son projet de réhabilitation

L'objectif du PIG (Programme d'intérêt Général) est de permettre à des propriétaires occupants, aux ressources très modestes, de réhabiliter leur logement très inconfortable voire insalubre et de garantir leur maintien dans les lieux. Une démarche qui va être étendue aux locataires de logements indécents et à leurs bailleurs.

"Ma maison a plus de 100 ans et j'ai des problèmes de toiture. Par temps de pluie, l'eau goutte dans les chambres, les enfants sont souvent malades. Avec mon RMI et la pension de leur père, je ne peux pas entreprendre de réparations."



MAIS AUSSI D'AUTRES INTERVENTIONS MARQUANTES...

> **A SAINT-ETIENNE**, le PACT intervient dans le cadre de l'opération de traitement de l'habitat ancien. Il réalise des diagnostics sociaux, juridiques et techniques afin de déterminer une stratégie de traitement des îlots les plus dégradés.

> **DANS L'AIN**, le PACT a réalisé en 3 ans 200 diagnostics "Vétusté-Insalubrité" concernant des logements locatifs (MOUS départementale).

> **EN ARDÈCHE**, le PACT démarre à Privas l'animation d'une Opération de Renouveau Urbain en quartiers anciens (OPAH RU) qui permettra de traiter des îlots insalubres ou très inconfortables.

> **DANS LA DRÔME**, le CALD agit quotidiennement contre l'insalubrité dans le cadre des OPAH qui comportent depuis l'an 2000 un volet spécifique insalubrité. Il intervient aussi ponctuellement dans le cadre de la MOUS départementale pour résoudre des cas critiques de propriétaires occupants logés dans des conditions inacceptables.

> D'autres opérations sont aussi menées dans les Savoie (aides aux gens du voyage sédentarisés dans des logements insalubres), à Domène (lutte contre les termites), à Nantua, à Bourg-en-Bresse, à Givors, à Nyons, à Loriol...