

DDE HERAULT

ETUDE SUR LE REPERAGE DE  
L'INSALUBRITÉ OCCUPÉE DANS LE PARC  
LOCATIF PRIVÉ

Présentation des conclusions

InSitu - juin 2009

**En conclusion, 3 pistes potentielles peuvent être développés sur le territoire de l'Hérault :**

**1- Organiser les sources récentes de détection**

**2- Renforcer le repérage et le traitement avec les acteurs de terrain (services sociaux et médicaux, aide à domicile,....) hors OPAH RU (ce type de repérage étant déjà pratiqué)**

**3- Opération d'incitation à la détection sur des périmètres à potentiel**

## Organiser les sources récentes de détection

Action décence, CREP, dépistage de plombémie, commission de médiation DALO, le contentieux des services urbanisme de la DDE, SOS taudis.

Ces actions ou acteurs peuvent révéler des situations potentielles d'insalubrité, si à une échelle territoriale on se préoccupe de recenser, ces données et de vérifier la réalité de la situation et de les traiter

**Quelle échelle territoriale ?** le département paraît le plus approprié puisque ces actions sont hormis les dépistages de plombémie à l'échelle départementale.

## Organiser les sources récentes de détection

**Quel maître d'ouvrage ?** la DDASS paraît le meilleur coordonnateur à rassembler ces différentes données et à les transmettre aux intervenants techniques des territoires locaux.

**Les atouts** : centralisation et recoupement des données, connaissance de l'ensemble des intervenants techniques et des dispositifs.

**Les moyens** : mise en place base départementale de données et temps nécessaires de personnel permettant de coordonner et traiter 30 à 50 dossiers supplémentaires par an.

**Quel opérateur technique ?** les acteurs de terrain par ordre de priorité : le SCHS, opérateurs d'OPAH, PIG, MOUS insalubrité, ont les missions et les compétences techniques pour évaluer la présence et le niveau d'insalubrité.

Renforcer le repérage et le traitement avec les acteurs de terrain (services sociaux et médicaux, aide à domicile,....) hors OPAH RU (ce type de repérage étant déjà pratiqué)

- Animer les acteurs du repérage par territoire d'intervention
  - Identification des acteurs à mobiliser (services sociaux, services d'aide à domiciles, intervenants médicaux,..)
  - Actualiser un guide de la démarche et des intervenants et communiquer
  - une lettre d'information par semestre sur les résultats et les évolutions du dispositif
- Avoir accès à la base de données unique du département

## Renforcer le repérage et le traitement avec les acteurs de terrain

- Impliquer les intervenants locaux dans le traitement des situations et notamment en organisant :
  - une pré visite et un rapport de police fait en amont dès le repérage
  - Une étude des relogements (définitifs ou tiroir) faite à l'échelle des PLH
  - Un suivi social

**Quelle échelle territoriale ?** L'échelle locale paraît plus approprié à cette animation de proximité ( territoire d'agglomération ou communauté de communes).

Renforcer le repérage et le traitement avec les acteurs de terrain

**Quel maître d'ouvrage ?** Les agglomérations ou communautés de communes pourraient animer ce repérage en dehors des territoires couverts par les OPAH.

**Les atouts** : proximité et connaissance des acteurs, action à inscrire dans les PLH. relais local vers MOUS insalubrité

**Les moyens** : Implication de la police municipale pour établir un pré rapport de visite. Animation de la communication. Avoir accès à la base de données unique du département.

# Vérification de la méthodologie de repérage et propositions

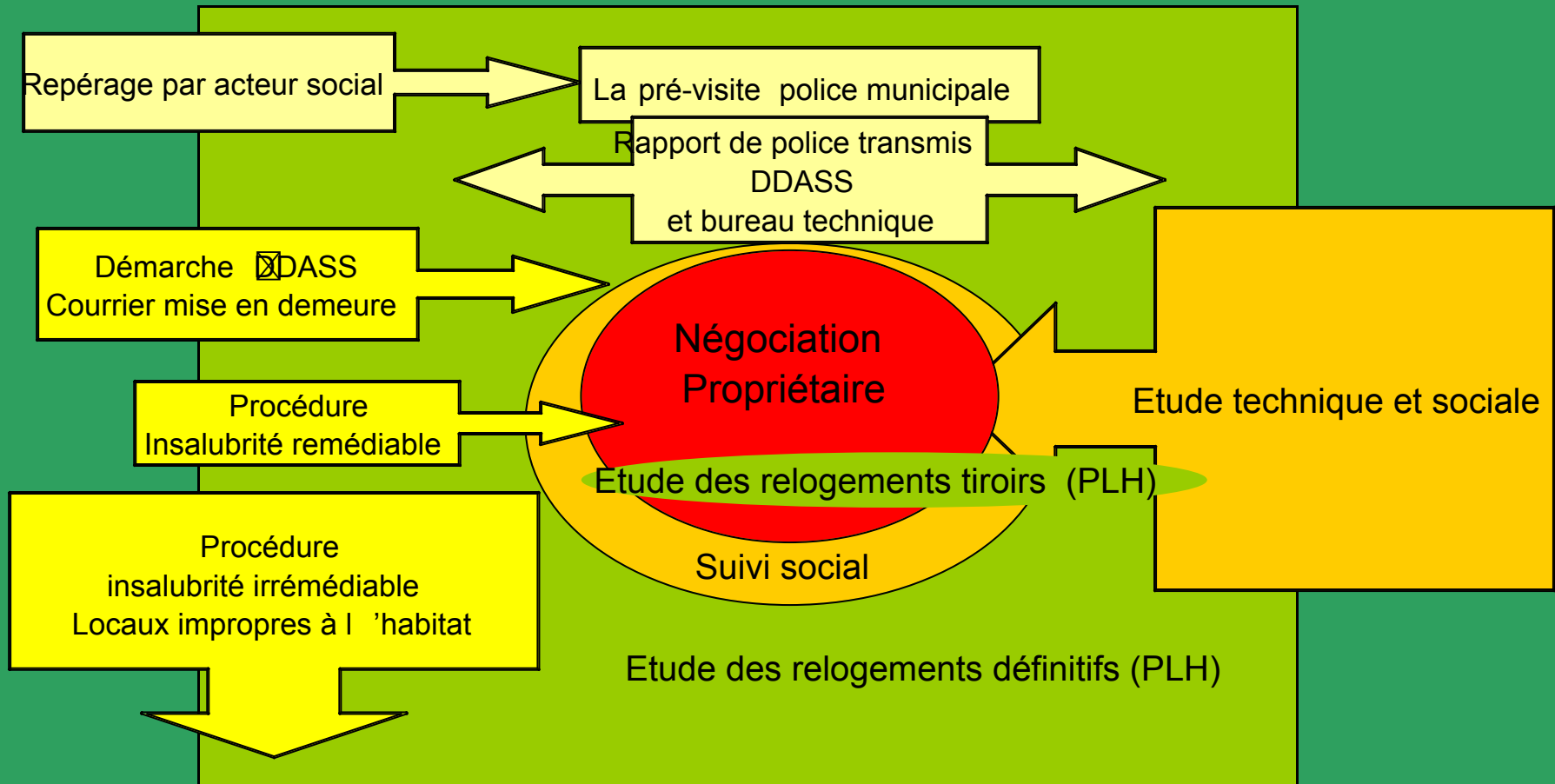
## LES ETUDES DE TERRAIN

RENFORCER LE DISPOSITIF DE REPERAGE ET DE TRAITEMENT DE L

'INSALUBRITÉ PAR LES ACTEURS DE TERRAIN

## PROPOSITIONS

## TRAITEMENT DES SITUATIONS D 'INSALUBRITÉ





# Opération d'incitation à la détection sur des périmètres à potentiel

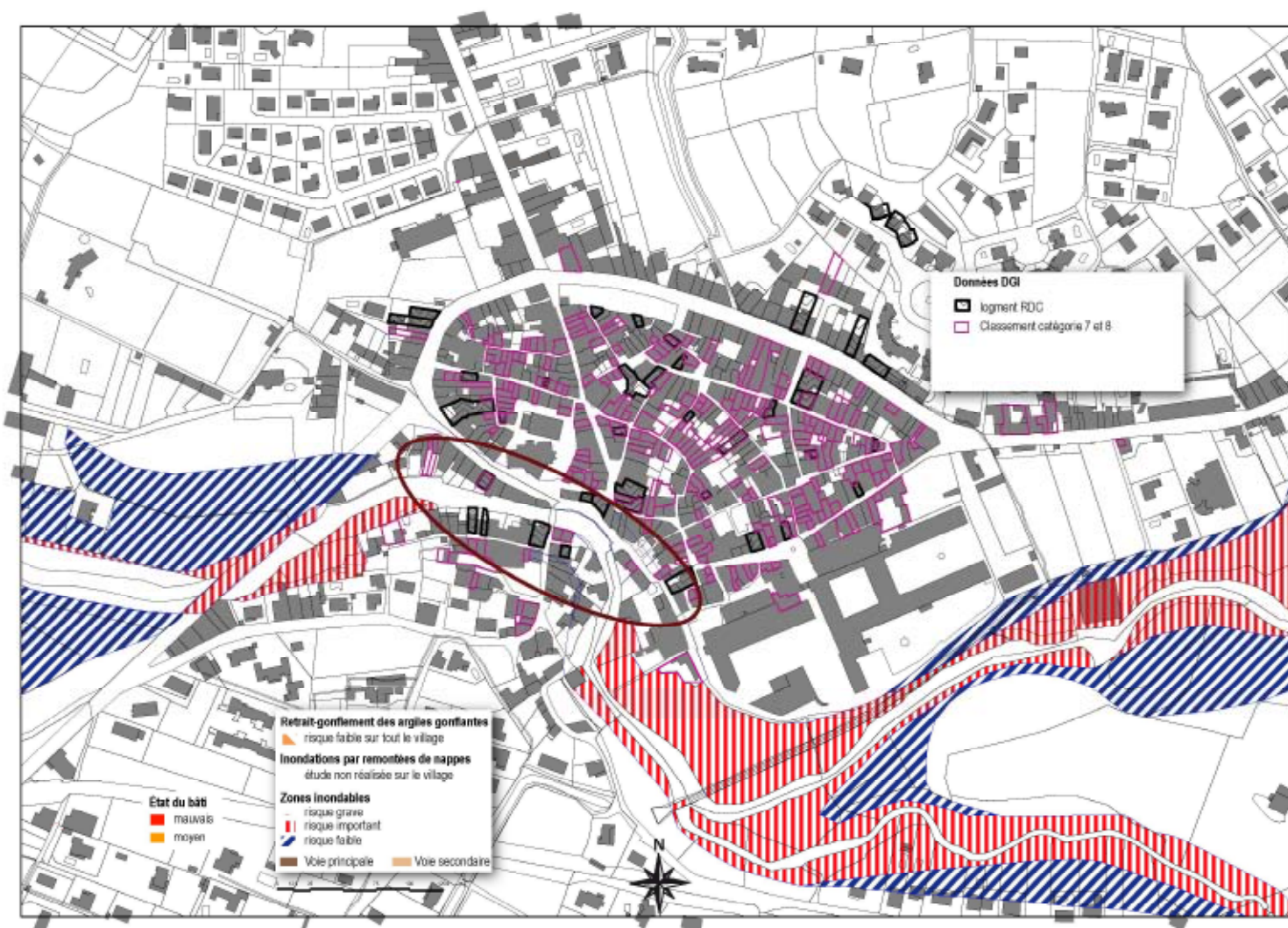
Principe opératoire :

- Définition des zones à risques de bâti dégradé à partir de données cartographiques et d'analyses
- Mobilisation des partenaires versant des prestations de minimas sociaux,
- Recoupement des zones à risques avec les données sociales ; courrier d'incitation permettant aux allocataires de signaler le mauvais état d'un logement

# Définition des zones à potentiel

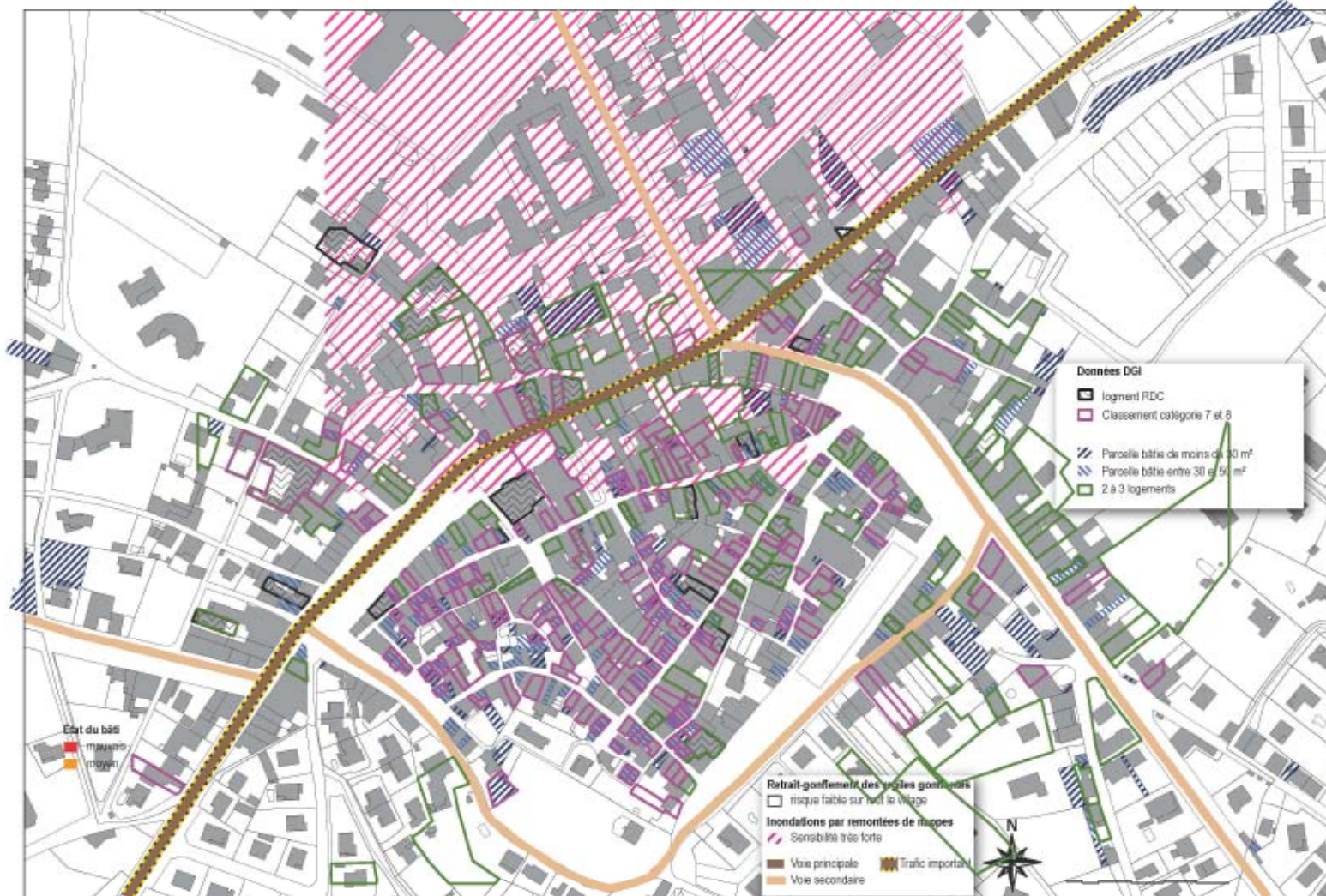
## Analyse cartographique des facteurs environnementaux et urbain de l'insalubrité

MÉTHODOLOGIE							
FACTEURS URBAIN			FACTEUR RISQUES NATURELS				
Typologie bâti	Trafic Routier	Contentieux	Zones inondables	Nappes sub-affleurantes	Argiles gonflantes		
<b>But</b>	Localiser le bâti ancien et ces contraintes (parcelles étroites, densité forte d'habitat, critères de vétusté, habitat en RDC) en créant la base cartographique d'analyse à partir du	Localiser les tronçons en centre ancien où le trafic routier engendre des nuisances de type pollution, bruit, insécurité	Repérer les locaux transformés en logements locatifs avec peu d'aménagement	Localiser les secteurs des centres anciens touchés par une zone inondable (risque grave ou important)	Localiser les secteurs des centres anciens touchés par les remontées de nappes.	Localiser les secteurs des centres anciens touchés par l'aléa retrait gonflement des argiles	
<b>Procédure</b>	Cas d'une commune hors EPCI compétent en matière de SIG : passer une convention avec la DGI pour obtenir la matrice cadastrale et créer le lien entre les données du cadastre et la matrice	Cartographie des secteurs en centre ancien concernés ou a minima des communes	mise en place d'une veille auprès du service urbanisme de la DDE	Cartographie du risque inondation sur la base cadastrale	Cartographie des secteurs en centre ancien concernés ou a minima des communes	Cartographie des secteurs en centre ancien concernés ou a minima des communes	
<b>Moyens techniques</b>	Cas d'une commune appartenant à un EPCI doté d'un SIG : passer une convention avec l'EPCI						
	Cadastre (DDE 34) + matrice cadastrale (Données MAJIC 2)	Données issues d'une convention signée en 2006 entre la DDE et le CG 34 qu'il suffit de réactiver.		Données en DDE 34 - SERT	Données publiques téléchargeables sur le site du BRGM : <a href="http://www.inondationsnappes.fr">www.inondationsnappes.fr</a>	Données publiques téléchargeables sur le site du BRGM : <a href="http://www.argiles.fr">www.argiles.fr</a>	
<b>Contact / Pers. ressource</b>	DGI : M. Merle pour les communes hors EPCI compétent en matière de SIG ou d'urbanisme	Service trafic routier ou SIG - M. Languepin ou M. Chapel		SERT - Service risque. M. Bouchut	BRGM ARN RMT- Marc Vincent / Marseille	BRGM ARN RMT- Marc Vincent / Marseille	
	Personne responsable du SIG au niveau de l'EPCI compétent						
<b>Mise à jour information</b>	Annuelle	Mise à jour annuelle		En fonction des événements et de l'avancement des PPRI	Dernière mis à jour 08-2006	Dernière mis à jour 11-2005	
<b>Difficulté</b>	Pas de difficulté pour les données issues des EPCI mais travail de tri puis de recollement des données MAJIC 2 aux données cadastrales	Difficulté d'interprétation pour les petites communes liée au positionnement des points de comptage parfois loin des centres villages	Coordination avec le service DDE	Aucune car les données sont déjà traitées sous forme de SIG par le SERT	Difficulté d'interprétation des données car l'échelle d'analyse initiale est départementale. Toutes les communes n'ont pas encore été renseignées	Difficulté d'interprétation des données car l'échelle d'analyse initiale est le 50 000ème. Toutes les communes n'ont pas encore été	
<b>ANALYSE</b>	<b>Identification de secteur bâti potentiellement insalubre</b>						
<b>Analyse 1</b>	<b>Âge du bâti</b> Requête sur les données MAJIC 2 dans la colonne «date de construction» = avant 1948	Superposition du facteur nuisances du trafic routier (nombre important de véhicule jour) au cadastre		Superposition du facteur risque inondation au cadastre	Superposition du facteur risque inondation par remontée de nappes au cadastre	Superposition du facteur risque argiles gonflantes au cadastre	
<b>Analyse 2</b>	<b>Typologie de l'habitat</b> Localisation des logements en rez-de-chaussée. Analyse à croiser avec les zones inondables et les remontées de nappes. (requête portant sur la colonne nombre de niveau)	Superposition du facteur nuisances du trafic routier et au facteur morphologie (notamment les catégories 7 et 8) et des voies les plus étroites (analyse visuelle)		Superposition d'un facteur inondation aux logements en RDC et logements classés catégories 7 et 8	Superposition du facteur risque inondation par remontée de nappes aux logements en RDC		



**Recoupement de données :**  
 Les facteurs environnementaux (nappes sub-afléurantes, zones inondables, trafic routier)  
 +  
 logements en rez de chaussée

ou + classement du logement dans les catégories 7 et 8



**Sélections de données :**  
 classement du logement dans les catégories 7 et 8  
 Logements en RDC  
 Parcelles de petites tailles  
 Densité de logement à la parcelle

## Définition des zones à potentiel Recoupement avec les informations sociales

A partir de cette présélection de quartier ou d'îlot, une opération d'incitation sera à initier en partenariat avec la CAF, la MSA, l'espace Logement Hérault, la CRAM (minimum vieillesse). Un mailing est adressé aux allocataires bénéficiaires de minima sociaux dans les secteurs identifiés. Le courrier les invitera à se faire recenser auprès d'un technicien logement, s'il considère vivre dans un habitat dégradé, ou fournira un questionnaire à retourner.

Les propriétaires occupants ne seront pas touchés par les prestataires d'aides au logement. Le partenariat devra être développé aux prestataires d'aides sociales (APA du conseil général, les associations gestionnaires de curatelle ou tutelle,..),

# Définition des zones à potentiel

## Conditions de mise en oeuvre et de réalisation

- Définition d'un territoire d'intervention (département, communauté de communes, pays,...) hors OPAH
- Création d'un comité de pilotage des partenaires (DDE, CG, CAF, MSA, CRAM,..), constitution d'un "pôle logement indigne",
- Identification des partenaires ayant la capacité de repérer et de contacter leurs allocataires bénéficiant de minima sociaux sur des adresses pré-identifiées (par la cartographie)
- 
- Identification d'un maître d'ouvrage ou animateur d'opération

1ère phase : Elaboration du dispositif par "le pôle";

- Mobilisation des services ayant les bases de données cartographiques (selon tableau, ci-joint) et passer les conventions avec la DGI, le conseil général et le BRGM
- Compilation des données de repérage des zones à risque par les communautés de communes (selon le tableau ci-joint)
- Commande des analyses cartographiques permettant d'identifier les secteurs potentiels à risques et les adresses postales. Coût : 1 à 2 jours par commune.
- Définition du mode d'interpellation des occupants, (courrier, questionnaire,....)

- 2ème phase : mise en oeuvre du dispositif

- Phasage de l'opération de mailing
- Traitement du retour des allocataires s'identifiant « comme ayant un problème logement »
- Transmission a un opérateur technique effectuant une visite, étude de faisabilité,...(hors ville couverte par un SCHS)
- Animation et suivi des procédures avec les mairies ou la DDASS selon la nature des problèmes

