



I N F O R M A T I O N A L A P R E S S E

La Municipalité agit contre l'habitat dégradé

La Municipalité a fait de l'habitat l'une de ses priorités. Elle entend lutter activement contre la mise en location de logements privés indignes sur le territoire de la commune.

Pour cela, elle s'appuie sur l'OPAH-RU un outil qui permet d'aider financièrement les propriétaires à mettre en conformité leurs biens.

La Municipalité a également décidé d'appliquer des moyens coercitifs qui relèvent des pouvoirs de police du maire en cas de blocage persistant de certains propriétaires.

L'OPAH-RU, un outil incitatif pour les propriétaires du centre ancien de la ville

En centre-ville, 1 logement sur 4 est inoccupé. Près de 200 immeubles sont concernés par la vacance des logements au-dessus des commerces qui entraîne la dégradation du patrimoine et altère l'image de la ville.

Depuis le lancement de l'opération OPAH-RU en novembre dernier, la Maison de l'OPAH animée par le cabinet d'études, Urbanis a eu **247 contacts de propriétaires bailleurs ou occupants** désireux d'entreprendre des travaux de réhabilitation de leur logement dans le périmètre du centre ancien de Niort.

Après agrément des demandes par la Commission Amélioration de l'Habitat, les propriétaires bénéficient de subventions de l'Etat et de la Ville pour financer leur projet pouvant être pris en charge jusqu'à 90% du montant des travaux. Depuis le lancement de l'opération, 20 demandes ont été agréées, actuellement 16 dossiers sont en cours de montage.

D'ici 2012, l'objectif de l'OPAH-RU est d'accueillir près de 400 nouveaux habitants en centre-ville.

La revitalisation du centre ancien passe par :

- la réhabilitation de 575 logements dont plus de la moitié est aujourd'hui vacante,
- le conventionnement d'ici 2012 d'environ 380 logements sociaux.

Un point noir : l'habitat dégradé

L'habitat dégradé est fortement concentré dans le centre-ville. Sa proportion est **3 fois plus importante que sur le reste du territoire niortais.**

Des points de blocage persistent malgré les efforts de médiation et les aides proposées aux propriétaires concernés dans le cadre de l'OPAH-RU en matière de lutte contre l'habitat dégradé sur le secteur.

La notion d'habitat dégradé recouvre des situations diverses dont le règlement relève soit du maire lorsqu'il y a péril ou infraction au règlement sanitaire départemental, soit du préfet lorsqu'il y a insalubrité et infraction au code de la santé publique.

Dans tous les cas, le service communal d'hygiène et de santé a un rôle à jouer celui d'examiner les plaintes des locataires et de les orienter, de réaliser un diagnostic de l'habitat et de déclencher la procédure coercitive à l'encontre des propriétaires indécents qui ont obligation de reloger leurs locataires.

En cas d'insalubrité qualifiée par arrêté préfectoral, les occupants sont protégés :

- Le paiement des loyers est suspendu
- Le logeur a obligation de reloger les locataires.

Les moyens coercitifs du Maire mis en application

La Municipalité à son niveau entend ne pas laisser impunies des pratiques inacceptables en appliquant **les pouvoirs de police du Maire en matière de santé et salubrité publique.**

- ♦ Le Maire est responsable de **l'application du Règlement sanitaire départemental (RSD)** qui définit les règles minimales sanitaires à respecter (absence d'humidité, ventilation des locaux, éclairage, ouvrages d'assainissement, alimentation en eau potable, conduits de fumée, hauteur sous plafond, surface minimale des pièces, distribution des locaux, ...).
- ♦ Le Maire prend également des mesures de sécurité en cas de la présence d'immeubles menaçant ruine (**procédure de péril**).

Tous ces manquements doivent être signalés par les occupants de ces logements au service communal d'hygiène et de santé de Niort qui instruit les plaintes.

Sans une plainte effective des locataires, la procédure coercitive ne peut être lancée par la Ville et l'Etat.

La difficulté rencontrée aujourd'hui est d'inciter les occupants de ces logements souvent en situation sociale fragile de dénoncer ces pratiques et de les signaler en mairie.

En tout état de cause, **la mise en application du pouvoir de police du maire déclenche une procédure** qui peut aboutir :

- à un rappel de la réglementation
- à une mise en demeure de remédier à la situation et de réaliser des travaux,
- à un procès-verbal d'infraction et transmission au tribunal compétent.

Pour les situations présentant un danger pour la santé et pour la sécurité des personnes (insalubrité ou péril), le maire peut engager des travaux d'office aux frais des propriétaires défaillants allant jusqu'à la procédure d'expropriation en cas d'insalubrité irrémédiable.

Contacts :

Frank Michel, adjoint au maire, au 05 49 78 73 54

Cécile Marquet, chargée de mission Habitat à l'AMERU, au 05 49 78 79 75

Goulven Le Luherne, service communal d'hygiène et de santé, au 05 49 78 79 93

Maison de l'OPAH

3 grande rue Notre-Dame

Tél. 05 49 04 84 70

Courriel : opah@mairie-niort.fr

www.vivre-a-niort.com > rubrique Environnement > Urbanisme

Ouverture au public :

Mardi : 15h à 19h

Mercredi : 15h à 19h

Jeudi : 9h30 à 13h30

Vendredi : 9h30 à 13h30

Possibilité de rendez-vous en dehors de ces horaires de permanence.

Service Communication

Daniel Manier, Directeur – ☎ 05 49 78 74 12 – Fax : 05 49 78 74 04 – E-mail : daniel.manier@mairie-niort.fr

Isabelle Toesca, Contact Presse, au 05 49 78 74 03 ou isabelle.toesca@mairie-niort.fr