

UN TRAITEMENT CLASSIQUE DANS LE CADRE D'UNE OPAH : « RELOGEMENT-RÉHABILITATION » D'UN LOGEMENT OCCUPÉ PAR DES PERSONNES ÂGÉES, AVEC UN PROPRIÉTAIRE DISPOSÉ À FAIRE LES TRAVAUX

Oise



Profil et statut de l'occupant

- Locataire
- Personnes âgées, avec problèmes de santé

Caractéristique de l'habitat et du propriétaire

- Effondrement des caves, et risque d'effondrement du plancher

Repérage et signalement

- Le propriétaire signale à l'OPAH

Qualification et orientation

- Péril
- Insalubrité

Issue

- Réhabilitation des logements
- Relogement des locataires



Une OPAH qui sollicite les acteurs compétents pour qualification

- Un propriétaire bailleur contacte CAL PACT pour signaler l'effondrement partiel de la cave de ces deux logements en location. Il souhaite réaliser des travaux.
- Ces logements sont occupés par des locataires âgés. Ces locataires n'ont plus de bail, mais continuent à payer un loyer.
- Le CAL PACT visite les logement et alerte la collectivité (pour les désordres relevant du péril) et l'ARS (pour les désordres relevant de l'insalubrité).
- L'ARS réalise une visite et rédige un rapport d'insalubrité (absence de ventilation, d'eau chaude et de salle de bain, non-conformité de l'installation de gaz...)
- L'architecte municipal visite les logements. Il constate des désordres relevant de la police du Maire (voutes de la cave qui menacent de s'effondrer).

Une mise en demeure de réaliser les travaux qui a abouti à la réhabilitation complète des logements

- Suite à sa visite, l'architecte municipal somme le propriétaire de prendre, dans l'urgence, les mesures nécessaires pour stabiliser le bâtiment. Le propriétaire réalise donc un étayage provisoire des caves.
- La Maire met en demeure le propriétaire de faire les travaux pour remédier au péril, et de reloger les locataires en place.
- Le CAL PACT négocie avec le propriétaire la mobilisation du dispositif financier de l'OPAH. Des aides de l'ANAH avec conventionnement lui ont été proposées, mais il a refusé du fait des contraintes que cela impliquait par la suite (plafonnement des loyers etc.)
- Les logements ont tout de même été réhabilités entièrement, et ce sans les aides de l'ANAH. Le CAL PACT a vérifié l'effectivité des travaux avant remise des biens en location.

Des relogements rapides et efficaces dans le parc social

- Les locataires âgés des deux logements souhaitent quitter leur logement .
- Les conditions d'insalubrité grave des logements encouragent l'ARC a rechercher au plus vite une solution de relogement pour ces personnes.
- Un travailleur social du CCAS de la Ville vient rencontrer individuellement les deux ménages locataires pour faire le point sur leur situation financières et leurs ressources.
- Les deux ménages ont été relogés dans le parc public, l'un sur le contingent municipal, l'autre sur le contingent préfectoral avec un dispositif de bail glissant (le bail a glissé 6 mois plus tard).

Points forts :

Une double qualification (péril et insalubrité) établie de façon réactive

Points de vigilance :

Les propriétaires se signalent tardivement : valoriser le réseau des tiers signalant

Points forts :

Le propriétaire accepte de faire les travaux même en l'absence d'arrêtés

Points de vigilance:

Le propriétaire réalise les travaux avec ses deniers propres, et n'est donc pas inquieté quant aux conditions de relogement des locataires

Points forts :

Un relogement rapide et efficace.

Points de vigilance:

Le non prise en charge du relogement ou de son coût par le propriétaire.