

**UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE, UN
TRAITEMENT PARTIEL RÉALISÉ MAIS UN
PÉRIL QUI DEMEURE DANS LES PARTIES
COMMUNES**

Oise



Profil et statut de l'occupant

- Locataires d'une copropriété

Caractéristique de l'habitat et du propriétaire

- Un logement insalubre
- 2 logements indécents
- Péril dans les parties communes

Repérage et signalement

- Signalé par un locataire de la copropriété

Qualification et orientation

- Péril
- Indécence
- Insalubrité

Issue

- Mise hors marché du logement insalubre et relogement du locataire
- Evaluation des travaux nécessaires à la réhabilitation des parties communes



Un signalement portant sur un logement qui permet de découvrir une multitude de désordres au sein d'une copropriété

- Un locataire se présente au service logement de l'agglomération de Compiègne pour signaler l'état de dégradation du logement dont il est locataire.
- Le CAL PACT est mobilisé pour visiter le logement. Il constate deux types de désordres :
 - Un péril dans les parties communes (caves menaçant de s'effondrer)
 - Une insalubrité dans le logement du locataire signalant.
- La Mairie et l'ARS sont sollicitées par le CAL PACT, et effectuent une seconde visite qui corroborent les constats formulés par CAL PACT.
- CAL PACT et l'ARS s'organisent pour visiter tous les logements de l'immeuble : deux relèvent de l'indécence.

Un traitement du bâti en cours de réalisation pour les parties communes, le logement insalubre mis hors marché

- Une mesure d'urgence est prise par le syndic : la pose d'étais dans les caves et parties communes.
- Un arrêté de péril est prononcé à l'échelle de l'immeuble, qui comporte une injonction à réaliser les travaux. Le syndic désigne un maître d'œuvre pour évaluer le montant des travaux à engager pour résorber les désordres constatés dans les parties communes. L'ANAH est sollicitée et doit statuer sur le montant des aides accordées.
- Un rapport d'insalubrité est rédigé par l'ARS pour le logement, mais aucun arrêté n'a été pris, pour favoriser le règlement amiable de la situation. L'ANAH a été sollicitée pour estimer les aides mobilisables mais la propriétaire du logement insalubre n'a pas les moyens d'assumer le reste à charge. Le logement est rendu vacant, le CAL PACT s'assure qu'il le reste : la serrure a été changée, et les clés confiées au syndic.

Des relogements réalisés ou envisagés pour les locataires des logements insalubres ou indécents

- Le locataire du logement insalubre a été désigné prioritaire sur le contingent préfectoral. Il est relogé dans le parc social.
- La personne occupant le logement indécents le plus dégradé est une propriétaire âgée. Elle ne souhaite pas être relogée mais envisage de vendre son bien.
- La personne occupant l'autre logement indécents est également une personne âgée. Un relogement est organisé par le CAL PACT. Le logement est en outre signalé à la CAF pour qu'il ne bénéficie plus des aides au logement.

Points forts :

Réactivité renforcée par la présence d'un opérateur

Points de vigilance :

Anticiper la dégradation des copropriétés en utilisant les nouveaux outils de l'ANAH

Points forts :

La réactivité du syndic, la mise hors marché du logement insalubre

Points de vigilance:

Un montant des travaux important, que les aides de l'ANAH ne permettent pas de couvrir

Points forts :

Expérience de coopération entre les partenaires

Points de vigilance:

Etre attentif à l'évolution des conditions de vie des personnes âgées restant dans les lieux, pour anticiper leur dégradation