

FICHE N 23 Amélioration de l'habitat

Objectif : Suivi de la salubrité des logements

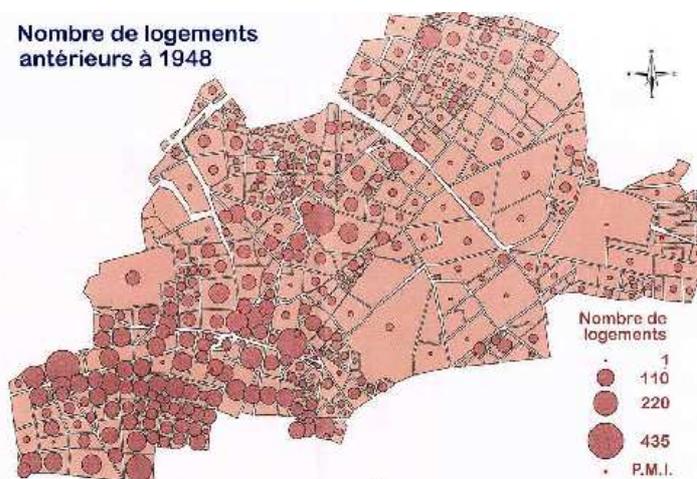
On estime à près de 44 000 le nombre de logements sur le territoire montreuillois (chiffre 2004). De nombreuses constructions sont anciennes (voir la carte ci-dessous). Certaines d'entre elles n'ont pas été entretenues et mettent en danger les occupants en raison :

- de présence de plomb dans les peintures (cause le saturnisme)
- d'électricité non rénovée ou bricolée,
- de structure du bâti défailante,
- d'humidité...

Montreuil a mis en place des moyens pour éradiquer l'insalubrité qu'on appelle aussi le « mal-logement » :

- le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS)
- une mission saturnisme pour traiter le plomb dans les peintures.
- une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) entre 2002 et 2006.

Carte de la Direction Générale de l'aménagement et du développement – CG 93. (Attention tous les logements anciens ne sont pas systématiquement dégradés).



Relevé des arrêtés pris par la ville concernant l'habitat dégradé

Année	2006
Nbre d'arrêtés d'insalubrité actifs	179
Nbre d'arrêtés de péril actifs	73
Nbre d'arrêtés d'extrême urgence actifs	31
Nbre total d'arrêtés « habitat »	283

Le plomb

Le saturnisme est une maladie causée par une ingestion de plomb (poussières ou écaille de peinture au plomb présente dans les immeubles antérieurs à 1949). Elle est particulièrement dangereuse pour les jeunes enfants. En 1994, une étude a établi que 1500 immeubles étaient potentiellement toxiques et 2600 enfants entre 0 et six ans, (= un tiers de la classe d'âge) potentiellement exposés au saturnisme.

Depuis 1999 jusqu'au 01/08/13, des données plomb sont disponibles pour :

1190 immeubles (parcelles) dont 1104 positives, soit :
2956 locaux dont 2647 positives, dont 915 disposent d'un dossier ARS (agence régionale de la santé),
471 locaux ont fait l'objet de travaux (197 immeubles / parcelles) dont 131 en substitution.
(21 immeubles, soit 36 locaux, ont fait l'objet de travaux suivis par la Mission saturnisme sans dossier ARS.

Moyenne actuelle de la réalisation de DRIPP (Diagnostic de Risque d'Intoxication par le Plomb des Peintures) :

- 1163 familles (2244 enfants) dans 473 immeubles contactées et informées depuis 1999

- 160 familles (300 enfants) suivies / an en moyenne, dont 50 % visionnent le film de prévention en 14 langues
- 471 familles avec enfants ont été suivies pendant les travaux, soit 571 mises en sécurité (MES à plusieurs reprises pour une même famille) dont 140 dans le dispositif municipal d'hébergement dédié (délibération CM du 15/12/2005).

Moyenne actuelle de MES (mises en sécurité)

Les résultats de dépistage disponibles font état de :

- 1662 enfants dépistés dans 591 immeubles
- 236 enfants intoxiqués
- 5 enfants intoxiqués en 2012 contre 38 en 1999 : on note bien une baisse significative (87 %) du nombre d'enfants intoxiqués à Montreuil (ce qui correspond aux chiffres sur le territoire national d'après l'Institut National de Veille Sanitaire). Cependant le chiffre dépend de la recherche d'enfants intoxiqués et aussi du seuil réglementaire fixé actuellement à 100 µg. Si, comme le recommandent l'INVS et l'INSERM, ce seuil était abaissé à 50 µg, on compterait non plus 5 mais 15 cas en 2012.

Suivi du nombre d'enfants diagnostiqués au plomb

Année	Nbre d'enfants diagnostiqués au plomb (> 100 µg de plomb par litre de sang)
1999	38
2010	6
2012	5

L'insalubrité à Montreuil

Montreuil intervient auprès des propriétaires et des occupants de logements insalubres ou indignes. Des dispositifs de MOUS « Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales » ont permis de faire évoluer 34 immeubles insalubres et 12 hôtels meublés afin de lutter contre les conditions de vie indécentes et inacceptables de leurs occupants entre 2000 et 2006.

Fin 2009, la candidature commune de Montreuil et Bagnolet a été retenue dans le cadre du

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) dont le périmètre porte sur le nord-ouest du Bas-Montreuil. Le Bas-Montreuil concentre la majeure partie des situations d'insalubrité, de péril et de risque saturnin. Les actions de la Ville porteront sur l'aide aux propriétaires pour la réhabilitation de leur logement dans le cadre d'une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), des opérations ciblées de démolition d'habitat très dégradé et de construction neuve de logements, requalification des espaces publics, en particulier la rue de Paris. En matière d'activités économiques, le projet vise la



RUE MARCEL-SEMBAT



Avant Après



RUE DE ROMAINVILLE



Avant Après

requalification du tissu commercial de la rue de Paris et le développement d'une offre nouvelle et accessible de locaux artisanaux dans le quartier.

2011-2015 : un protocole de coopération pour lutter contre l'habitat indigne sur 5 ans signé avec l'Etat définit 5 actions prioritaires :

- amélioration de l'habitat privé,
- lutte contre l'insalubrité,
- prévention du saturnisme,
- intervention sur les hôtels meublés et les grosses copropriétés en difficulté,
- effort accru pour le relogement des personnes...

Une évolution de l'habitat

Des études sur ce qu'il est convenu d'appeler la « gentrification » à Montreuil depuis la fin des années 80 montrent comment l'arrivée de populations plus aisées dans un quartier en modifie la composition sociale mais aussi le bâti. Il s'agit ici plus particulièrement de modifications à l'intérieur d'une même parcelle :

- de transformation d'anciens locaux fonctionnels en habitations (lofts par ex.),
- de surélévation sur un pavillon existant,
- d'agrandissement sur d'anciennes cours,
- de redécoupage des surfaces dans un même immeuble (horizontalement ou verticalement).

Les travaux sont la plupart du temps orientés vers la clarté intérieure, l'espace et de plus en plus souvent vers le confort thermique (isolation intérieure ou extérieure, changement du mode de chauffage) mais de fait ces travaux permettent d'assainir globalement les logements.

L'observatoire photographique du paysage rend cela visible notamment sur des sites où la façade change de couleur (le ravalement accompagne souvent le changement de propriétaire, souvent avec des couleurs de façades plus vives).



Un enjeu social à suivre

La ville souhaite que le parc de logement ancien insalubre disparaisse mais aussi que les populations modestes puissent rester. Le relogement des habitants sur le quartier après travaux est donc prévu en travaillant sur des petits programmes de logements sociaux, peu nombreux dans ce secteur du Bas-Montreuil.

Mais le déficit de logements locatifs accessibles est tel que certaines personnes deviennent propriétaires uniquement parce que c'est leur seule solution d'accès au logement avec quelquefois un endettement sur trente ans. Leur lourd endettement, quelquefois sur 30 ans, ne leur permettra pas de faire face aux charges de copropriété et d'entretenir le bâti, ce qui risque d'être à nouveau problématique dans quelques années.

MOUS ROM : une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) cofinancée par la Ville, la Région et l'Etat est mise en place depuis début 2010. C'est la plus importante de France, elle permet la prise en charge de 348 roms (scolarisation des enfants, santé, d'apprentissage du français, relogement et insertion à l'emploi).

Informations complémentaires

Le SCHS (service communal d'hygiène et de santé) traite des nuisances ayant un impact sur la santé publique dont l'habitat insalubre sur tout le territoire de la commune. Les inspecteurs de salubrité assermentés effectuent des visites après signalement des habitants. Lorsque toutes les démarches entreprises ont échoué et que les travaux demandés dans le cadre d'un arrêté n'ont pas été réalisés, le SCHS peut envisager la réalisation de travaux d'office avec possibilité de recouvrement des sommes engagées. En 2006, 114856 € ont été dépensés dans ce cadre dont plus de 80 % sont recouvrables.

La mise en place de **la mission saturnisme** en 1999 a permis d'effectuer des analyses (DRIPP diagnostic des risques d'intoxication au plomb) et de diminuer le nombre de logements à risque. Les

analyses sont envoyées à l'agence régionale de la santé : en fonction des risques le préfet ordonne une injonction de travaux au propriétaire.

Sources

- 1) Mission saturnisme de la ville
- 2) MOUS insalubrité
- 3) Bilan général des activités de la ville 2006
- 4) Direction de l'environnement et du développement durable 2011