

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 30 juin 2025

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 0

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2025_067_BC_2
*Avenant n°2 à la convention cadre
PILHI 2019-2025 : validation du plan
de financement de l'ingénierie sur la
période 1er juillet 2025 au 30 juin
2028*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Irchad OMARJEE
- Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR -
Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Olivier HOARAU - M. Henry
HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel
PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 16

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

NOTA :

Le Président certifie que :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme
Denise DELAVANNE procuration à Mme Mélissa COUSIN - Mme Laetitia
LEBRETON procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Bruno DOMEN
procuration à M. Philippe LUCAS

- la convocation a été faite le :
24 juin 2025

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
07/07/2025

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN 2025

AFFAIRE N°2025 067 BC 2 : AVENANT N°2 À LA CONVENTION CADRE PILHI 2019-2025 : VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'INGÉNIEURIE SUR LA PÉRIODE 1ER JUILLET 2025 AU 30 JUIN 2028

Le Président de séance expose :

Depuis 2013, le Territoire de l'Ouest (TO) a initié une politique publique volontariste de lutte contre l'habitat indigne, traduite par la mise en œuvre d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), en partenariat étroit avec les cinq communes membres, l'État et les acteurs de l'habitat. Structurée par des conventions successives, cette démarche s'est progressivement dotée d'une ingénierie pluridisciplinaire (sociale, technique, administrative), adossée à des dispositifs opérationnels tels que le Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH), le Bricobus ou encore la régie intercommunale de travaux.

La convention cadre 2019–2025 a permis de consolider cette organisation et de développer une réponse concrète à destination des ménages les plus vulnérables. Le dispositif PILHI est aujourd'hui reconnu comme un levier majeur de traitement des situations d'habitat indigne sur le territoire ouest, avec plus de 800 signalements traités, 108 relogements réalisés, plus de 75 chantiers engagés et une articulation renforcée avec les partenaires sociaux et institutionnels.

Afin d'assurer la continuité de la dynamique engagée et de répondre aux nouveaux enjeux identifiés, un second avenant à la convention cadre a été élaborée pour la période du 1er juillet 2025 au 30 juin 2028. Cet avenant actualise le cadre d'intervention, formalise l'organisation de l'équipe projet, précise les missions structurantes du dispositif et fixe un nouveau plan de financement partenarial entre l'État et le TO.

Évolutions attendues pour la période 2025–2028

L'avenant s'inscrit dans une volonté de continuité, tout en tenant compte :

- des évolutions réglementaires en matière de rénovation de l'habitat (fin du programme SARE, déploiement du service public de rénovation de l'habitat « SPRH »),
- de l'expérience acquise en matière de coordination territoriale,
- et de la nécessité de renforcer la dynamique opérationnelle et la capacité d'intervention du TO (régie, Travaux artisans, opération groupée d'amélioration légère de l'habitat « OGRAL », appui aux communes, coordination avec les opérateurs).

Le projet d'avenant prévoit le maintien d'une équipe d'ingénierie dédiée, intégrée au service habitat, couvrant les fonctions de coordination, accompagnement social, instruction, diagnostics techniques, pilotage des travaux et suivi administratif. Il intègre également la structuration du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), en articulation avec les interventions du PILHI, notamment pour assurer un accompagnement renforcé des ménages dans leurs parcours de sortie de l'habitat indigne.

Orientations stratégiques

Les principales orientations de l'avenant 2025-2028 restent les suivantes :

- les 4 axes d'interventions sont :

Axe 1 : Actions de terrain

Mettre en œuvre l'ensemble des dispositifs de LHI dans les sites d'interventions prioritaires

Axe 2 : Le foncier

Mettre en œuvre les réflexions et actions portant sur les problématiques d'indivision, d'habitat indigne en zones à risques et également caractériser les possibilités de potentiel foncier

Axe 3 : Le Guichet Unique des signalements de l'habitat indigne

Centraliser l'ensemble des signalements du territoire afin de réaliser un diagnostic social et technique à domicile et de préconiser la meilleure solution d'intervention

Axe 4 : L'action sociale

Mettre en œuvre l'accompagnement des ménages vers leur projet de sortie d'habitat indigne en développant et coordonnant l'action sociale à l'échelle du territoire • l'observatoire de l'habitat indigne est détaillé quant à son rôle et ses indicateurs ;

- la convention fait apparaître les partenariats qui est indispensable au bon fonctionnement du PILHI, avec une organisation améliorée sur les prises en charge par les partenaires relais de terrain (DEETS, ARS, Maisons Départementales,...) ;
- le guichet unique des signalements de l'habitat indigne du TO est recentré sur la police du Maire et du Préfet, accompagnement au relogement et orientation vers les services concernés et une meilleure activation des mesures de polices pour protéger les familles occupantes ;
- une coordination opérationnelle Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) : création d'un Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH) ; études pré opérationnelles, Opération GRoupée d'Amélioration Légère (OGRAL), sortie d'indivision, etc. avec une meilleure définition des critères de sélection des périmètres et des publics cibles ;
- une proposition de coordination Amélioration de l'Habitat des familles LHI : définition du parcours, suivi des dossiers (financeurs et opérateurs) et réseaux d'échanges

D'autres actions sont envisagées pour cette période et présentées ci-après à titre de perspectives possibles, sans valeur d'engagement ferme, et elles pourront être ajustées en fonction des arbitrages techniques annuels, des priorités locales et des moyens financiers mobilisables :

- Poursuite et renforcement des interventions de la régie communautaire ;
- Déploiement d'un dispositif "Travaux artisans" pour les situations nécessitant une externalisation ;
- Programmation d'opérations OGRAL multisites ;
- Renforcement de l'auto-réhabilitation accompagnée (Bricobus, Caméléon) ;
- Intégration progressive du SPRH dans le parcours des usagers ;
- Mobilisation du parc locatif privé (AIVS) ;
- Poursuite de la coordination des polices administratives et de l'accompagnement au relogement.

Organisation de l'ingénierie

L'équipe PILHI 2025–2028 est calibrée à 14,3 ETP, comprenant :

- **Le coordonnateur** : 30% de son temps est dédié au PILHI.
- **Le responsable de la cellule amélioration du cadre de vie** : 100% de son temps est dédié au PILHI.
- **L'assistante social** : 100% de son temps est dédié au PILHI.
- **Le responsable de la cellule opérationnelle FMAH** : 100% de son temps est dédié au PILHI.
- **Le gestionnaire administratif et financier** : 100% de son temps est dédié au PILHI.
- **Le technicien bâti** : 100% de son temps est dédié au PILHI.
- **Le chef d'équipe** : 100% de son temps est dédié au PILHI.
- **Les ouvriers polyvalents** : 100% de leur temps est dédié au PILHI.

L'intégration de la régie du FMAH au sein de l'équipe PILHI constitue l'un des renforcements majeurs de la période récente, avec désormais 7 ouvriers polyvalents consolidés dans l'organisation depuis 2024. Cette évolution conforte la capacité opérationnelle directe du TO à intervenir rapidement sur les situations nécessitant des travaux de sécurisation et d'amélioration de l'habitat.

Plan de financement prévisionnel de l'ingénierie du PILHI 2025-2028

Le coût total de l'ingénierie est estimé à **2 010 000 € HT sur trois ans**, financé conjointement par l'État et le TO selon les modalités suivantes :

- **État : 1 304 100 €**
- **TO : 705 900 €**

		Année 1 (2025-2026)	Année 2 (2026-2027)	Année 3 (2027-2028)			
Equipe	14,3 ETP retenu	Coût annuel HT	Coût annuel HT	Coût annuel HT	Coût sur 3 ans HT	Part Etat	Part TCO
1 coordonnateur (cat A)	0,3	70 000	70 000	70 000	210 000	44 100	165 900
1 responsable, cellule amélioration, cadre de vie (cat A)	1	70 000	70 000	70 000	210 000	147 000	63 000
1 Gestionnaire Administratif et financier (cat B)	1	50 000	50 000	50 000	150 000	105 000	45 000
1 Travailleur(se) social(e) PILHI (cat A)	1	70 000	70 000	70 000	210 000	147 000	63 000
1 Technicien bâti GU (cat B)	1	50 000	50 000	50 000	150 000	105 000	45 000
1 Chef d'équipe FMAH (cat B)	1	50 000	50 000	50 000	150 000	105 000	45 000
1 Responsable cellule FMAH (cat A)	1	70 000	70 000	70 000	210 000	147 000	63 000
8 Ouvriers Polyvalents (cat c)	8	240 000	240 000	240 000	720 000	504 000	216 000
Total	14,3	670 000	670 000	670 000	2 010 000	1 304 100	705 900

Ce plan de financement constitue une base prévisionnelle, transmise dans le cadre de la demande de subvention adressée à l'État.

Les montants définitifs feront l'objet d'un arbitrage lors du CTD RHI prévu en octobre 2025, et seront formalisés dans l'arrêté de subvention qui viendra déterminer la participation définitive de l'État.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 19/06/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 04/06/2025.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- VALIDER le plan de financement prévisionnel de l'ingénierie dédiée du PILHI 2025-2028 comme suit :

- **État : 1 304 100,00 € (65 %) ;**
- **TCO : 705 900,00 € (35%).**

Les montants définitifs seront arrêtés dans le cadre du Comité Technique Départemental de Résorption de l'Habitat Insalubre (CTD RHI) prévu en octobre 2025 et formalisés par l'arrêté de subvention.

- VALIDER le projet d'avenant de financement de l'ingénierie (1er juillet 2025 au 30 juin 2028) ;

- AUTORISER le Président à solliciter le financement auprès de l'État et signer la convention de financement 2025-2028 du PILHI et tous les actes correspondants à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président