



Charente Solidarités

www.charentesolidarites.org

**La lutte contre l'habitat indigne en
Charente en 2009 :
Les contrôles de décence des
logements
La lutte contre l'insalubrité**

Dernière mise à jour le **16/04/2010**

Sommaire

I. Rappel du Contexte.	3
II. Logements contrôlés et logements non décents.	5
III. Origine des demandes de contrôles de logements.	7
IV. Les logements redevenus décents après travaux par les propriétaires.	8
A. Evolution du nombre de logements redevenus décents.	
B. Evolution du ratio logements non décents/logements redevenus décents.	
V. Délais de remise aux normes pour les logements redevenus décents.	10
VI. Logements non décents par territoires.	11
A. Par pays.	
B. Par Communautés de communes.	
VII. Profil des ménages habitant des logements non décents (données CAF et MSA) et décisions sur le versement de l'allocation logement (données CAF).	13
VIII. Les injonctions.	17
IX. LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE.	19
A. Rappel du contexte.	
B. Bilan quantitatif.	
C. Profil des ménages et répartition géographique	

I. Rappel du contexte.

La lutte contre l'habitat indigne est une préoccupation nationale qui a trouvé son prolongement en Charente en 2002, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) pour la période 2007-2011.

En effet, suite à la parution de la Loi dite « SRU » du 13 décembre 2000, et surtout du décret du 30 janvier 2002 fixant réglementairement les caractéristiques d'un logement décent, des dispositions locales ont été mises en œuvre.

C'est à partir de juin 2002 que le GIP Charente SolidaritéS a financé ses propres contrôles de logement afin que le FSL puisse attribuer des aides financières de façon réglementaire.

En effet, le règlement FSL prévoit qu'une aide financière ne puisse être accordée que dans le cas où le logement est décent.

Le GIP Charente SolidaritéS a, pour cela, passé une convention avec le PACT, rémunéré à cet effet pour effectuer les contrôles.

A compter de 2003, l'Etat et le Département ont financé cette action à travers une MOUS, à laquelle sont venues se joindre la CAF, la ComAGA, la Communauté de Communes de Cognac et la MSA.

Depuis 2004, les contrôles de logements ne se limitent pas aux seules demandes des commissions FSL, mais répondent aussi à tout signalement formulé auprès du GIP.

Cette action s'inscrit dans le cadre du « Pôle Habitat Indigne » animé par les services de la DDT et de la DDCSPP.

Le GIP Charente SolidaritéS a conclu dans ce domaine des conventions d'objectifs avec la CAF, Grand Angoulême et la Communauté de Communes de Cognac.

C'est ainsi que depuis **juin 2002**, les résultats suivants ont été obtenus :

Logements contrôlés :	3024
Logements non décents :	1724
Logements redevenus décents :	679

Nombre de dossiers transmis à la DDASS ou au Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) d'Angoulême pour présomption d'Insalubrité :	90
--	-----------

Nombre de dossiers transmis à la Commission de la MOUS Insalubrité Départementale :	39
--	-----------

Rappel de la procédure :

Toute personne : locataire, propriétaire, élu, travailleur social, CAF, MSA, ainsi que tout partenaire ayant connaissance d'un logement présumé non décent, non conforme, voire insalubre peut le signaler au GIP Charente Solidarités.

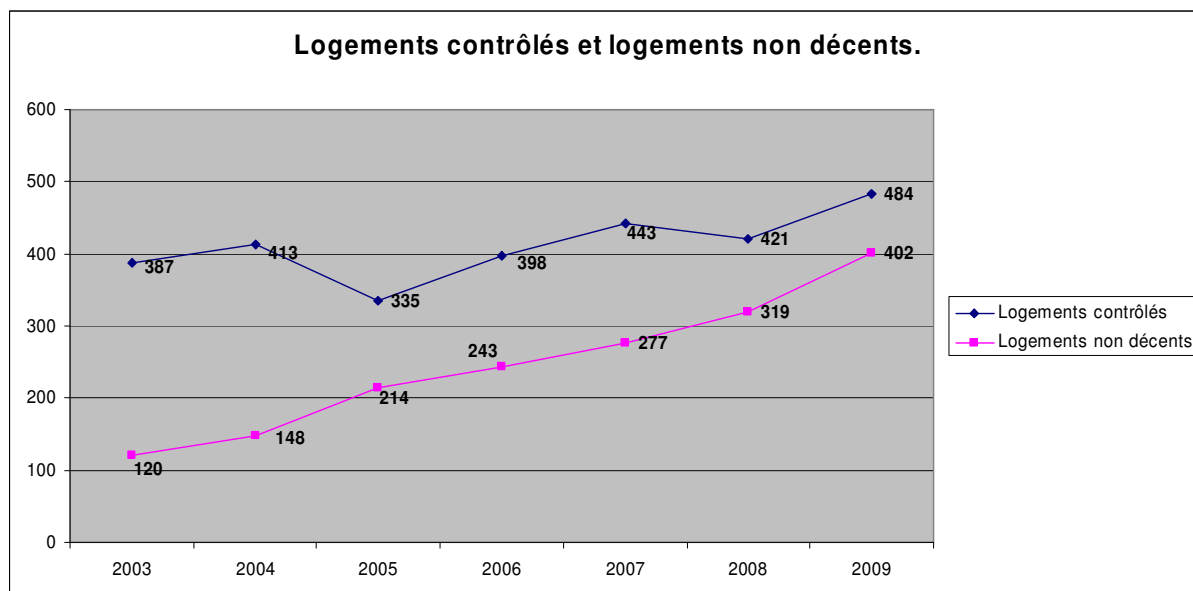
- *Le GIP Charente Solidarités fait procéder au contrôle de décence (par le PACT de la Charente).*
- *Le locataire, le tuteur, le propriétaire, le Maire de la commune, sont informés par le GIP Charente Solidarités du résultat du contrôle et des suites à donner.*
- *La CAF et la MSA ainsi que l'ensemble des partenaires ont connaissance des logements non conformes et donnent suite (notamment la suspension éventuelle de l'aide au logement).*
- *La CAF et la MSA (pour les bénéficiaires d'Allocation Logement) et le GIP Charente Solidarités (pour les non bénéficiaires d'AL) interviennent auprès des locataires et propriétaires pour que les travaux soient effectués.*
- *Les logements présumés insalubres sont signalés à la MOUS Insalubrité Départementale.*
- *L'ensemble de la procédure s'inscrit dans le cadre du « Pôle de lutte contre l'Habitat Indigne » animé par l'Etat.*
- *Le GIP Charente Solidarités tient à jour le fichier informatique départemental de l'ensemble des contrôles effectués et des suites données.*
- *En cas d'impossibilité de négocier avec le propriétaire, le GIP Charente Solidarités accompagne le locataire pour déposer une « injonction de faire les travaux » auprès du tribunal.*

II. Logements contrôlés et logements non décents.

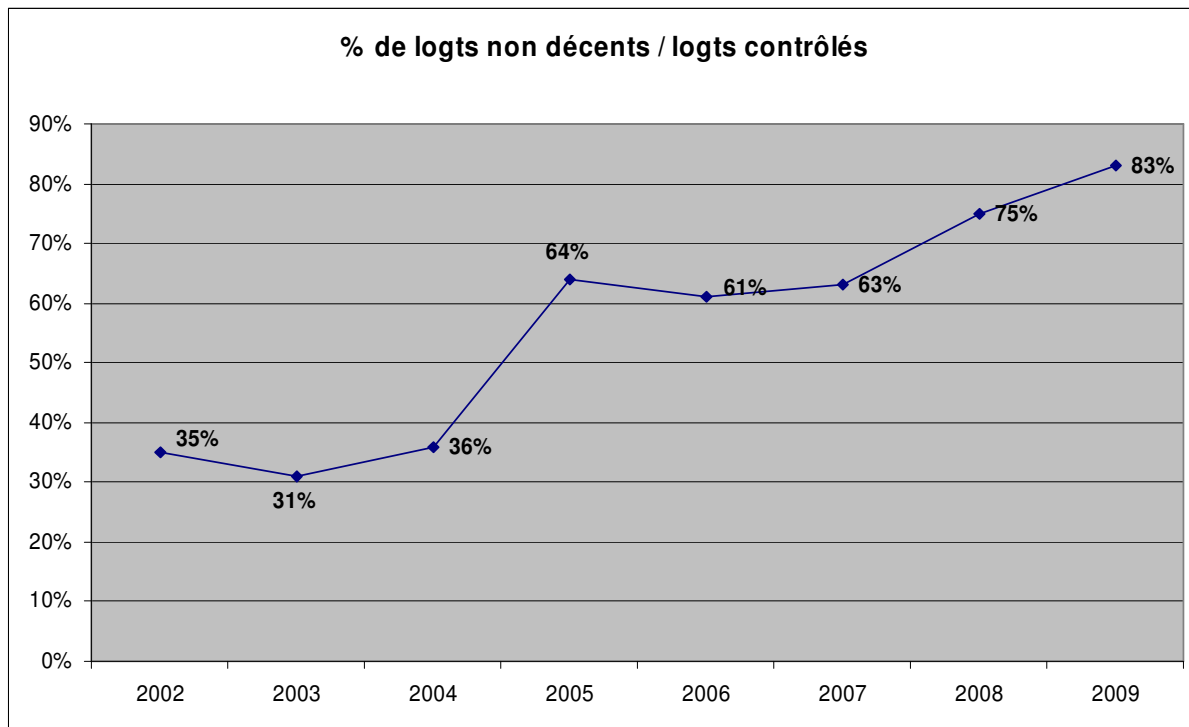
484 logements ont été contrôlés en 2009, ce qui porte le total depuis 2002 à 3024.

Le nombre de logements contrôlés a augmenté de 15 % et le nombre de logements non décents de 26 %.

Il s'agit là d'une meilleure utilisation du dispositif, tant par les commissions FSL, les usagers, les travailleurs sociaux et l'ensemble des intervenants, qui ciblent mieux en amont de la demande, les logements potentiellement non décents.



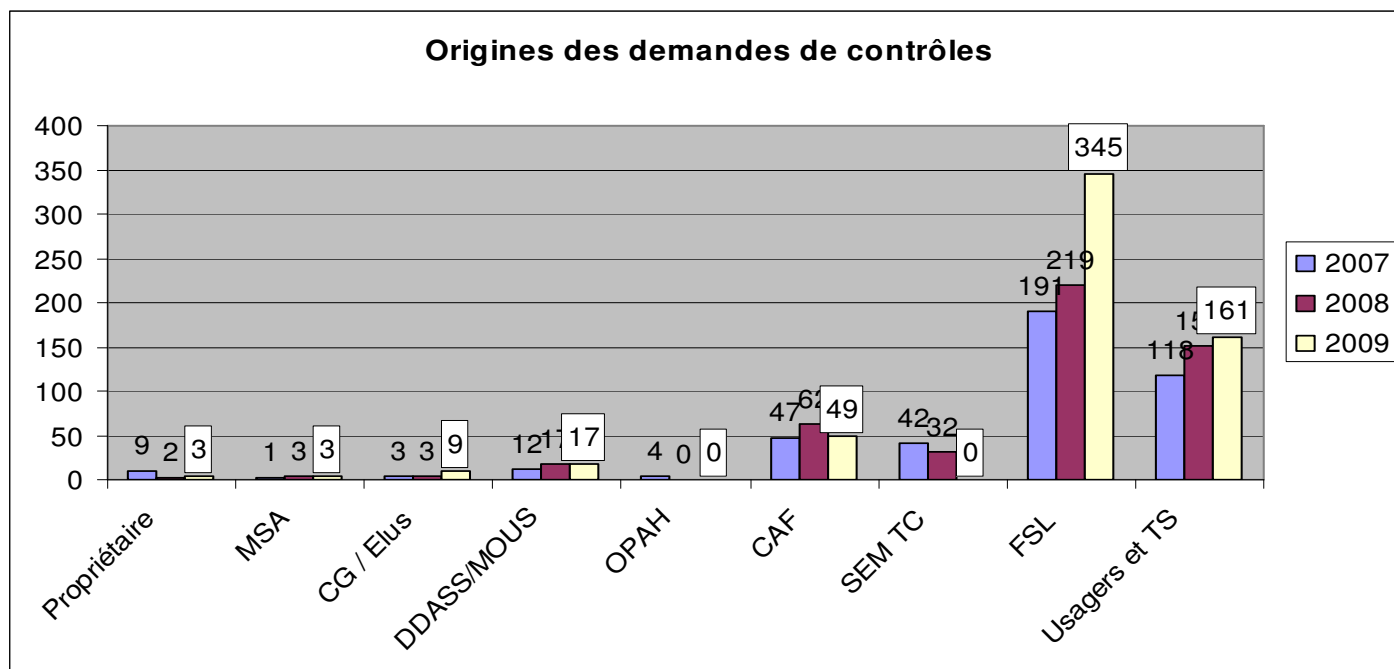
Ce constat se vérifie dans le graphique ci dessous qui montre que depuis 2005, plus de trois quarts des logements contrôlés sont non décents. (83 % en 2009 contre 75 % en 2008).



III. Origine des demandes de contrôles.

Les usagers, les travailleurs sociaux et surtout les commissions FSL ont été en 2009 les principaux demandeurs de contrôles de conformité.

S'agissant des usagers, il convient de citer la forte implication de l'ADIL et de la CLCV qui sont souvent à l'origine de l'orientation de l'utilisateur vers le GIP Charente Solidarité.



En 2009, 587 contrôles ont été demandés et 484 ont été réalisés. La différence s'explique par l'addition des visites infructueuses, des visites annulées et surtout les visites qui seront réalisées début 2010.

IV. Les logements redevenus décents après travaux par les propriétaires.

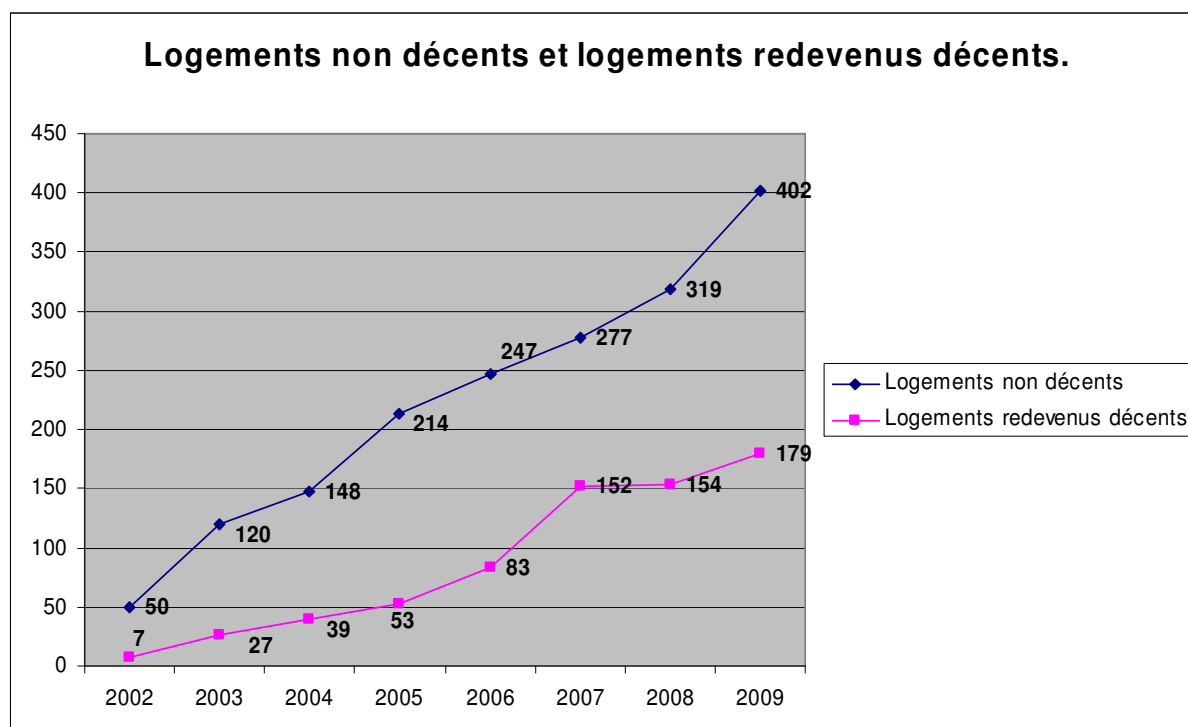
A. Evolution du nombre de logements redevenus décents.

A la suite d'un contrôle ayant révélé la non décence d'un logement, la médiation, notamment avec le propriétaire, est effectuée par la CAF et la MSA pour tous les locataires bénéficiaires de l'allocation logement (la *majorité*), et par le GIP Charente SolidaritéS pour les locataires non bénéficiaires de l'allocation logement.

L'augmentation de 16 % du nombre de logements remis aux normes par rapport à 2008 s'explique notamment par le renforcement des interventions à caractère amiable (accomplies par la CAF, la MSA et le GIP Charente SolidaritéS) et la mise en œuvre de procédures à caractère **judiciaire** par le GIP Charente SolidaritéS (Injonction de faire).

Par ailleurs, l'ADIL joue dans ce domaine un rôle non négligeable de conseil et d'orientation.

Il convient de rappeler que l'évolution positive du nombre de logements recouvrant un caractère décent à la suite de la réalisation de travaux est le résultat d'une étroite collaboration entre la CAF, la MSA et le GIP Charente SolidaritéS. Les procédures coercitives mises en place permettent une action plus rapide et mieux ciblée.



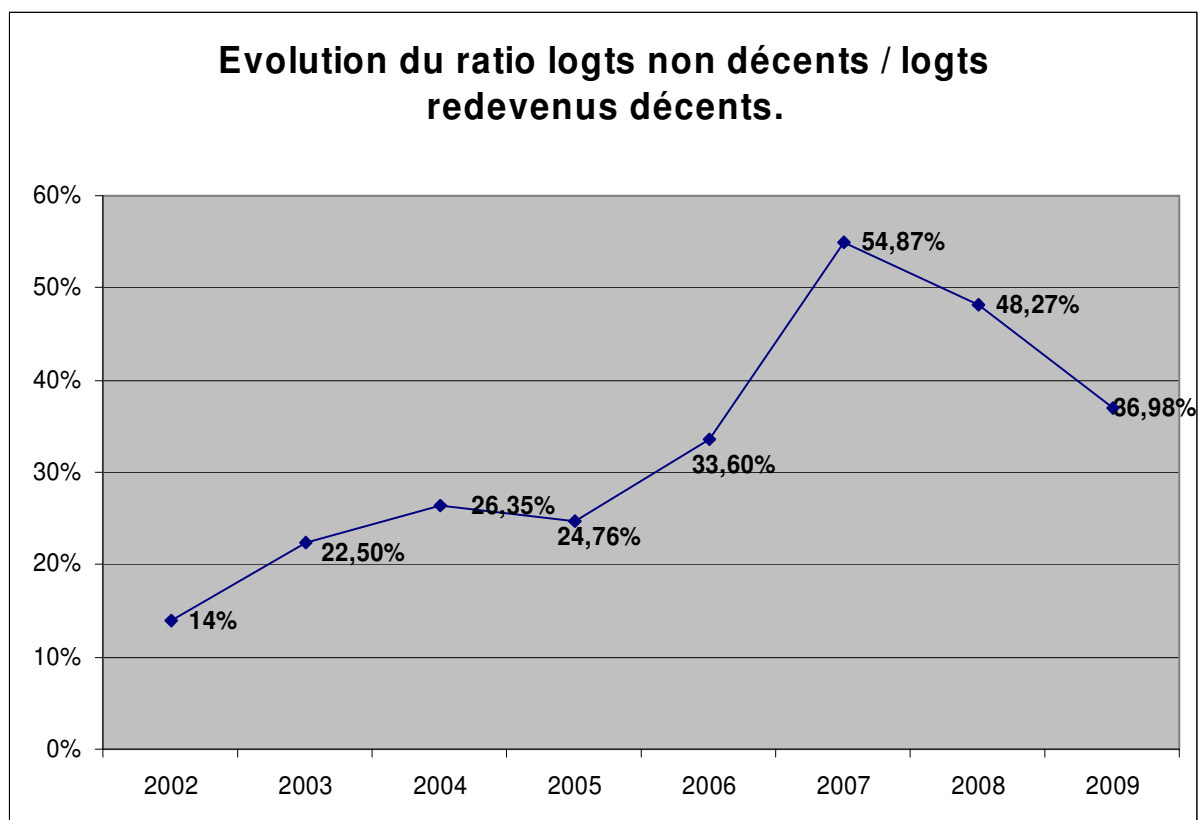
B. Evolution du ratio logements non décents / logements redevenus décents.

On a vu plus haut que le nombre de logements remis en conformité est en augmentation après avoir stagné en 2008.

Malgré tout, le nombre de logements ne recouvrant pas un caractère décent reste très important.

Une des explications réside dans le fait que beaucoup des locataires, habitant un logement non décent, déménagent très rapidement après le contrôle. Ainsi, la médiation est difficile, une partie de la procédure devenant caduque tant que le nouveau locataire n'est pas connu.

Le ratio des logements non décents / logements redevenus décents est en baisse du fait de l'augmentation constante et plus importante des logements déclarés non décents.

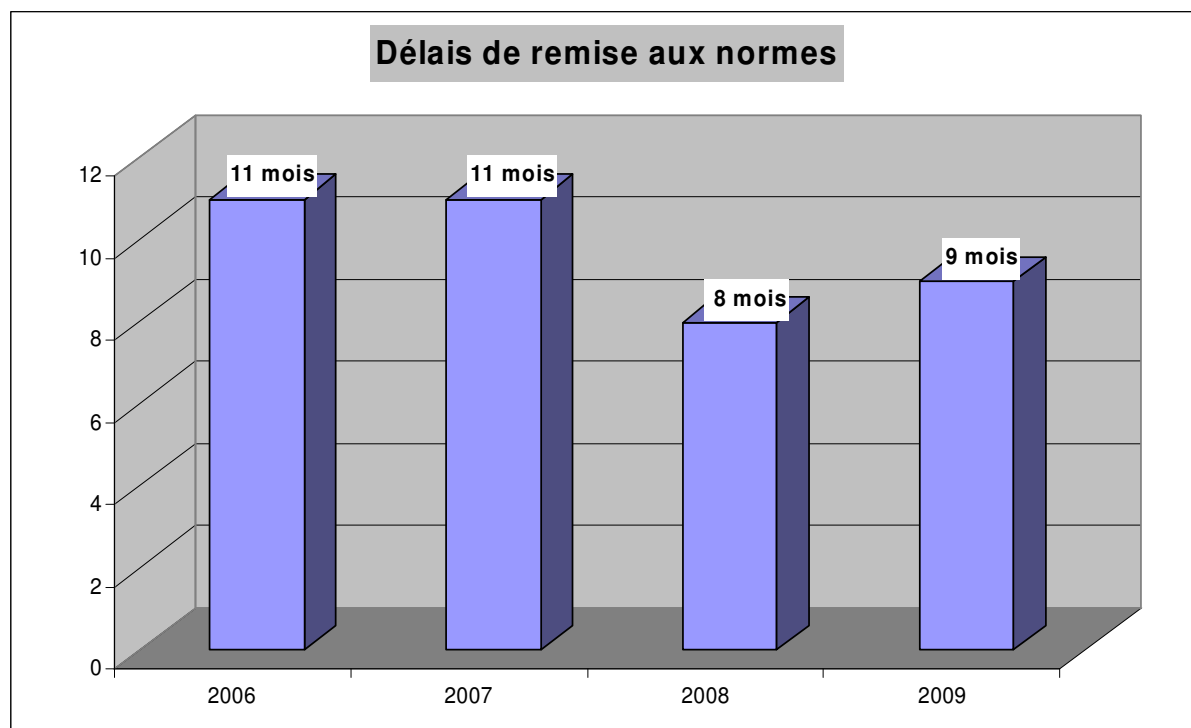


V. Délais de remise aux normes pour les logements redevenus décents

Les 179 logements remis en conformité en 2009 ont fait l'objet d'une analyse particulière quant aux délais de remise en conformité.

Ce délai, qui consiste à comparer la date de contrôle qui a révélé la non décence et la date de contre visite qui a permis de vérifier son retour à la décence, s'établit à **9 mois**.

Après avoir vu ce délai se raccourcir sensiblement en 2008 (8 mois en 2008 contre 11 mois en 2007), il repart très légèrement à la hausse (9 mois en 2009 contre 8 mois 2008).



VI. Les logements toujours non décents par territoires.

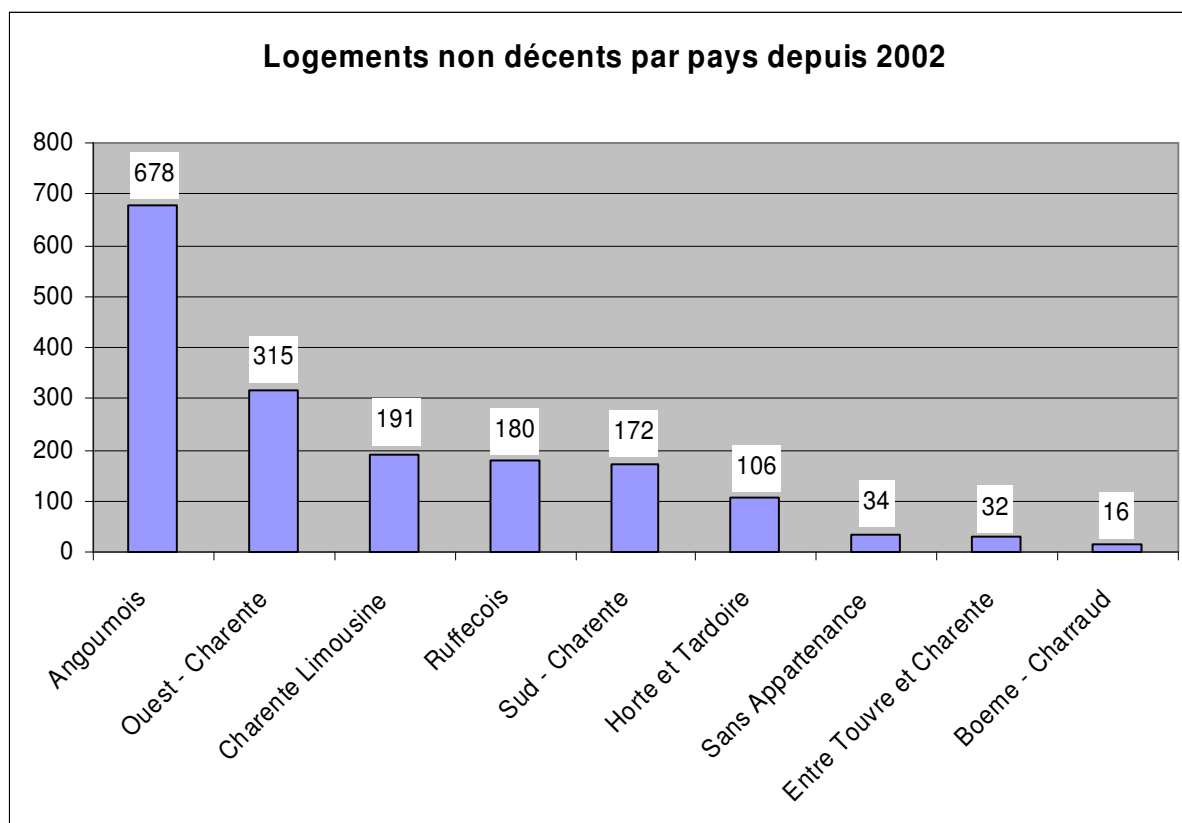
A. Par pays.

L'analyse territoriale des logements non décents depuis 2002 montre la forte prédominance de la *ComAGA* et du pays Ouest Charente.

Les conventions spécifiques avec la ComAGA et la Communauté de Communes de Cognac génèrent, par leur application, un nombre de contrôles supérieur au reste du département.

On trouve néanmoins sur les pays de Charente Limousine, du Ruffécois et du Sud Charente 543 contrôles non décents à ce jour.

La création fin 2008 des commissions FSL territorialisées sur ces secteurs. sont, pour une bonne part, à l'origine des demandes de contrôles.



B. Par Communautés de communes.

Logement non décents par Communauté de Communes depuis 2002

ComAGA	678
CDC Cognac	156
CDC Haute Charente	130
CDC Jarnac	62
CDC Confolentais	61
CDC 3 B	65
CDC Bandiat Tardoire	40
CDC Pays Manslois	53
Sans Appartenance	34
CDC Charente Perigord	25
CDC la Grande Champagne	26
CDC Ruffec	43
CDC Chalais	42
CDC Chateauneuf	38
CDC la Boixe	29
CDC Braconne Charente	32
CDC Pays d Aigre	32
CDC Montmorélien	27
CDC Vallée de l'Echelle	16
CDC Blanzacais	29
CDC Horte et Lavalette	16
CDC Rouillacais	33
CDC Val de Tardoire	9
CDC Boeme Charraud	16
CDC Villefagnan	15
CDC Pays d'Aubeterre	9
CDC 3 vallées	8

VII. Profil des ménages habitant des logements non décents et décisions sur le versement de l'allocation logement.

(données allocataires CAF et MSA).



DECENCE DES LOGEMENTS ACTIONS CAF

I DEMANDES DE CONTRÔLE

1) TRANSMISSION DES DEMANDES

La CAF transmet au GIP les demandes de contrôle qui lui sont faites directement. Le nombre de ce type de sollicitations baisse au fil des années, du fait de la meilleure connaissance du dispositif par les allocataires, qui s'adressent directement au GIP.

2) REPERAGE ET SUIVI DES LOGEMENTS

a) Repérage

Les Travailleurs sociaux logement de la CAF effectuent un repérage des logements potentiellement non conformes .

A réception d'un contrôle de non conformité, ils effectuent une recherche dans la base allocataire en vue de repérer la présence d'autres occupants à la même adresse. Ils demandent ensuite les diagnostics nécessaires sur les logements concernés.

b) suivi

Une requête mensuelle détecte les nouvelles ouvertures de droit AL sur des adresses diagnostiquées non conformes.

Cette requête mensuelle, exploitée par les travailleurs sociaux logement permet :

- d'agir auprès des propriétaires et des nouveaux locataires occupant un logement déjà contrôlé non décent.
- de demander un diagnostic pour des logements non contrôlés à une adresse déjà répertoriée non conforme.

c) Données chiffrées

⇒ **nombre de contrôles demandés et résultats**

Contrôles demandés	Non décents	Décents	En attente de résultat
35	15	2	18

Le taux de non conformité sur les contrôles effectivement réalisés est supérieur à 88%

Ces actions de repérage et de suivi s'inscrivent dans la démarche de traitement « à l'immeuble » des logements indignes.

II MEDIATION

- Les travailleurs sociaux logement effectuent une évaluation et proposent une médiation pour toutes les situations dans lesquelles le logement est occupé par un allocataire bénéficiaire d'une Allocation logement. Cette offre de service est activée préalablement à toute décision sur le versement de l'Allocation logement.

-Une complémentarité d'intervention est mise en place avec le GIP et la MSA permettant ainsi d'intervenir auprès de tous les occupants quels que soient leur statut d'occupation ou leur régime d'affiliation, et d'activer tous les outils existants : de la médiation à la procédure en justice.

⇒ Données chiffrées des médiations

Nouvelles médiations engagées	264
Remises en conformité liées à une médiation	164 (<i>total remises en conformité :179</i>)
Nombre total de médiations effectuées	486

Plus de 91% des logements remis en conformité en 2009 étaient occupés par des allocataires ■

⇒ Evolution du nombre de médiations

	2007	2008	2009
Nombre médiations	352	398	486

• En 2009, augmentation de 22% du nombre de médiations.

→ augmentation du taux de non conformité des logements contrôlés

→ la grande majorité des occupants sont des allocataires bénéficiant d'une aide au logement

- Le suivi administratif et social du dossier est exercé jusqu'à la remise en conformité du logement. Les demandes de contre-visite sont transmises au GIP.

⇒ Données chiffrées des contre- visites

Contre-visites demandées	Non décents	Décents	En attente résultat
83	19	52	12

Taux de remise en conformité sur contre-visites de 73%

III DECISIONS SUR VERSEMENT DE L'ALLOCATION LOGEMENT

DECISIONS 2009

1 ^{ère} dérogation sans tiers payant	45
Dérogation avec maintien du tiers payant	35
Renouvellement dérogation	25
Total dérogations	105
suspensions	8
Total décisions	113

EVOLUTION DONNEES DECENCE

	2007	2008	2009
Logements allocataires/AL Contrôlés non conformes	240	203	264
Logements allocataires/AL remis en conformité	138	111	164
Déménagement <i>Dont logements remis en conformité</i>	97 14	94 13	132 21
dérogations	89	114	105
suspensions	11	10	8
Total décisions	100	124	113

Statistiques pour 10 adhérents à la MSA occupant un logement non décent

Sexe	
Hommes	2
Femmes	4
Couples	4

Montant du loyer	
< 200 €	0
200 à 250€	1
251 à 300€	3
301 à 350€	0
351 à 400€	1
401 à 450€	2
451 à 500€	2
> 500€	1

Classe d'âge	
Moins de 25 ans	1
25 à 39 ans	3
40 à 49 ans	3
50 ans et +	3

Activité	
SA/NSA	6
Retraités	2
Chômage	2

Part de l'AL (8 personnes)	
< à 50%	1
50 à 75 %	3
75 à 100%	4
> à 100%	2

Situation en décembre 2009	
Redevenu décent	7
Travaux en cours	2
Pas de travaux	1

Déménagements	3
---------------	---

Injonction	1
------------	---

Suspension du tiers payant	1
----------------------------	---

Structure familiale		Isolés
Célibataire	2	4
Veuf	2	
Seul avec enfant(s)	2	
En couple sans enfant	0	
En couple avec enfant(s)	4	

Prestations	
RMI/RSA	3
AAH/MVA	1
Retraités	2
AF (PSAJE,...)	4
Chômage	2

VIII. Les injonctions.

1) Rappel du contexte

Depuis 2006, un des objectifs du GIP Charente SolidaritéS dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne a consisté à mettre en œuvre les procédures d'« injonctions de faire » les travaux.

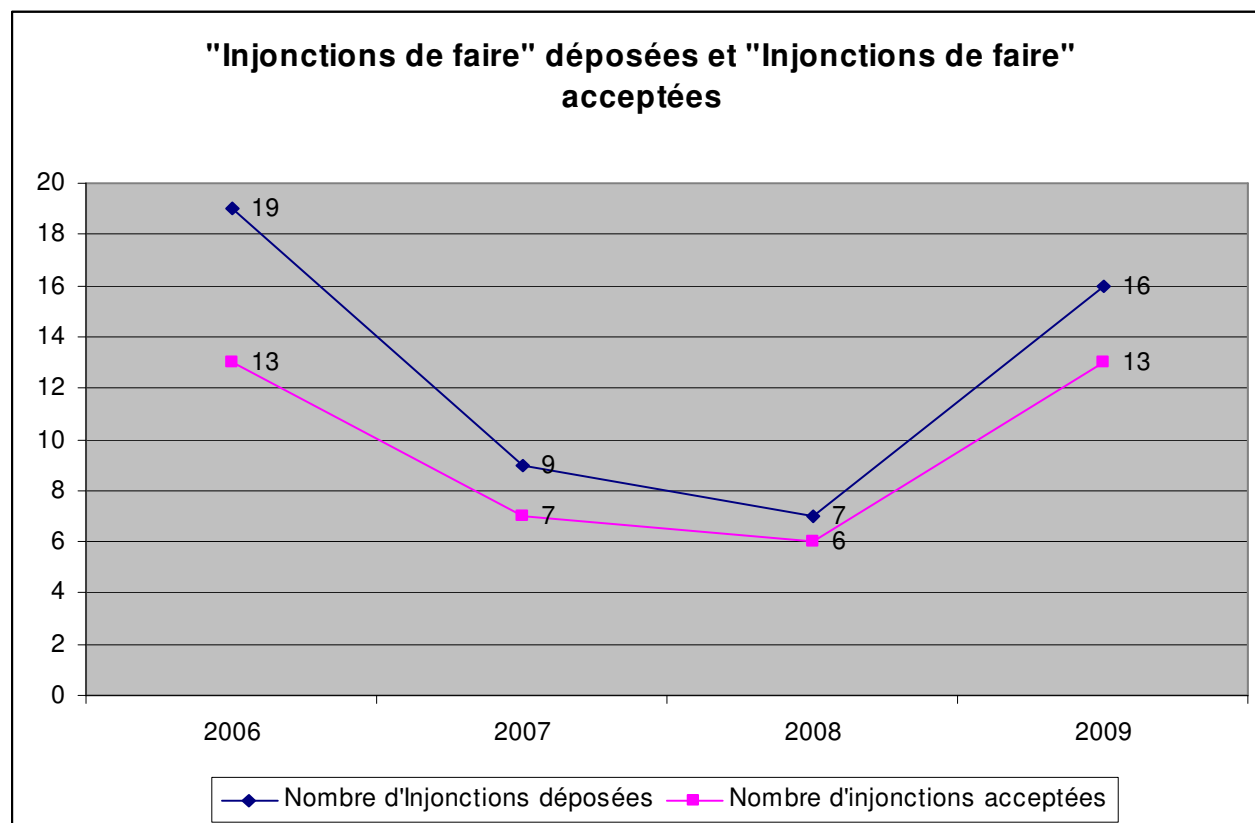
Dans la mesure où le propriétaire ne souhaite pas faire les travaux et que les différentes médiations ont échoué, il s'agit d'une procédure qui consiste, pour le locataire, à déposer au tribunal une requête demandant au juge d'obliger le bailleur à remettre le logement aux normes prévues dans le décret du 30 janvier 2002.

Le rôle du GIP Charente SolidaritéS réside dans l'accompagnement administratif du locataire, afin de faciliter ses démarches.

Cette démarche est gratuite et ne nécessite pas l'intervention d'un avocat. Cette procédure qui ne doit être qu'exceptionnelle a pour vocation de s'appliquer uniquement lorsque tous les recours amiables ont échoué.

2) Les « injonctions de faire » en chiffre depuis 2006

Les premières injonctions ont été déposées en juin 2006. les résultats sont les suivants :



39 Injonctions accordées depuis 2006

- 3 astreintes, travaux non réalisés
- 1 astreinte, travaux réalisés
- 5 retrait des familles avant l'audience
- 10 travaux réalisés après audience mais sans astreinte
- 3 travaux avant audience
- 5 renvois vers une nouvelle audience
- 6 familles ont quitté les lieux après l'audience mais avant la réalisation des travaux
- 3 conciliateurs et travaux en cours
- 3 audiences à venir

Pour finir, 19 logements sont redevenus décents à la suite du dépôt d'une « Injonction de faire » auprès des tribunaux.

12 injonctions ont été refusées :

- 4 en raison du décès du propriétaire
- 1 car le locataire n'a pas pu prouver l'identité de son propriétaire
- 1 car le bail était déjà résilié
- 5 orientées vers une assignation
- 1 car les infractions au RSD (Règlement Sanitaire Départemental) n'étaient pas clairement énoncées

3) Les « injonctions de faire » en 2009.

En 2009, 16 familles ont déposé un dossier auprès des tribunaux :

- 12 familles ont reçu une ordonnance favorable
- 3 familles ont été déboutées car leurs dossiers nécessitaient une procédure plus complexe.
- 1 famille est en attente de la réponse du tribunal

Il convient de souligner une forte augmentation en 2009 du nombre d'injonctions déposés auprès des tribunaux par rapport à 2008 (8 dossiers en 2008 et 16 dossiers en 2009). En effet, cette procédure semble être mieux connue et mieux acceptée par les locataires qui résident dans des logements non décents.

IX. LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE.

A. Rappel du contexte.

Face à la mise en lumière de situations d'insalubrité de plus en plus nombreuses, il est apparu indispensable de mettre en place une ingénierie de traitement renforcée de nature à répondre à la complexité des cas identifiés.

La MOUS insalubrité sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil général de la Charente est ainsi une des actions phares du plan de lutte contre l'habitat indigne.

Le Conseil Général de la Charente a décidé de déléguer au GIP Charente SolidaritéS la maîtrise d'ouvrage de la MOUS Insalubrité Départementale. Il a choisi le PACT de la Charente comme maître d'œuvre.

Lorsqu'un logement est présumé insalubre lors du contrôle de décence, il est immédiatement transmis au comité technique de la MOUS Insalubrité Départementale

Des enquêtes plus approfondies sont alors lancées. Le Comité Technique de la **MOUS Insalubrité Départementale** peut apporter un appui technique, administratif et/ou financier adapté à chaque dossier. Le Comité Technique peut en arriver à demander un arrêté d'insalubrité auprès de la DDASS, ou de péril s'il s'agit de la responsabilité du Maire.

La **MOUS Insalubrité** a pour objet de traiter l'insalubrité diffuse.

Elle comporte les missions suivantes :

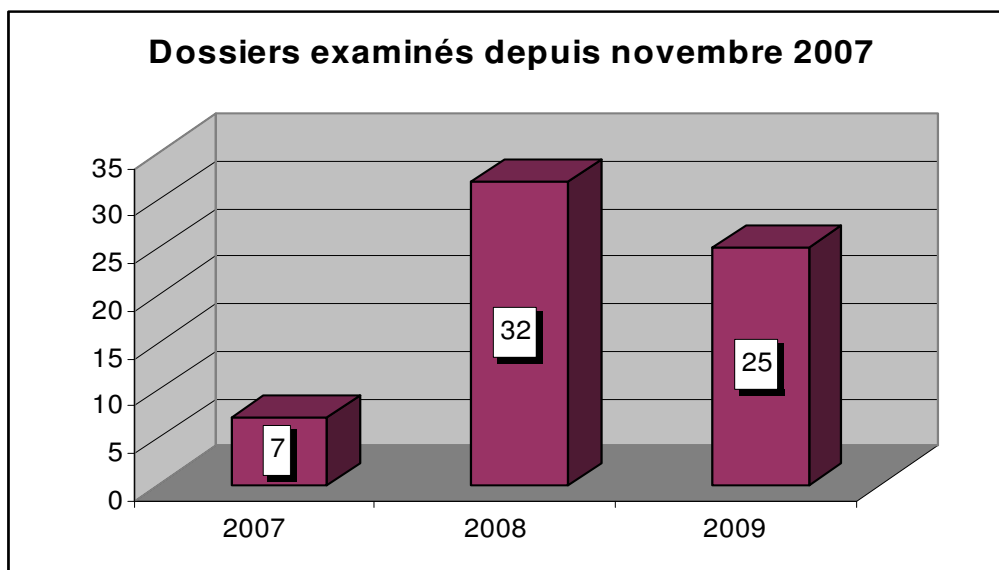
-Le descriptif de l'état des lieux des logements , le diagnostic social et l'identification du statut des occupants (préalable au rapport d'insalubrité de la DDASS).

-Le traitement des logements insalubres par l'appui aux propriétaires privés bailleurs ou occupants (recherche de solutions opérationnelles pour réaliser les travaux, définition et suivi de ceux-ci, constitution des dossiers et aide au montage financier),

-La recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif et l'accompagnement social des occupants,

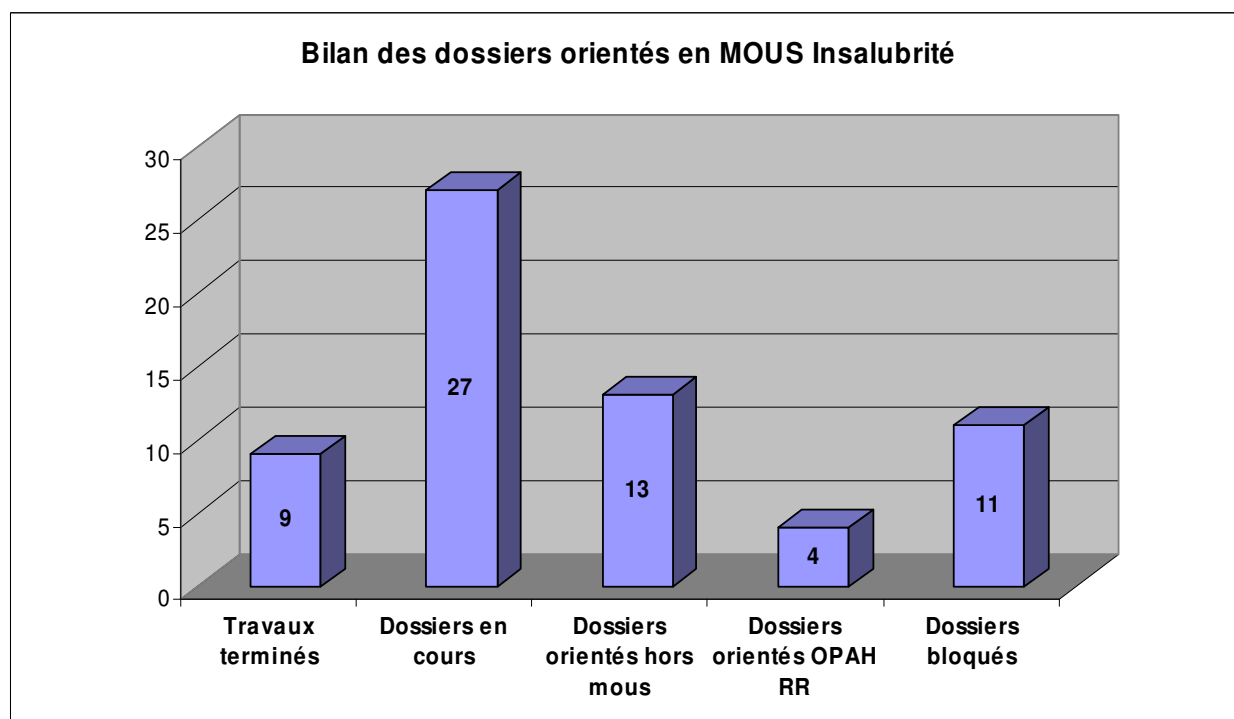
-La collaboration avec les services de l'Etat et les collectivités pour la mise en oeuvre d'une démarche coercitive à l'encontre du propriétaire en cas d'échec d'une démarche amiable.

B Bilan quantitatif.



1. Bilan des dossiers orientés en MOUS Insalubrité : L'objectif pourrait être atteint.

Le nombre de situations pour lesquelles les travaux sont terminés reste modeste mais il est important de noter que ces différentes situations sont très complexes et nécessitent de long mois de travail de la part de l'ensemble des partenaires pour sortir les logements concernés de l'insalubrité et / ou du péril.

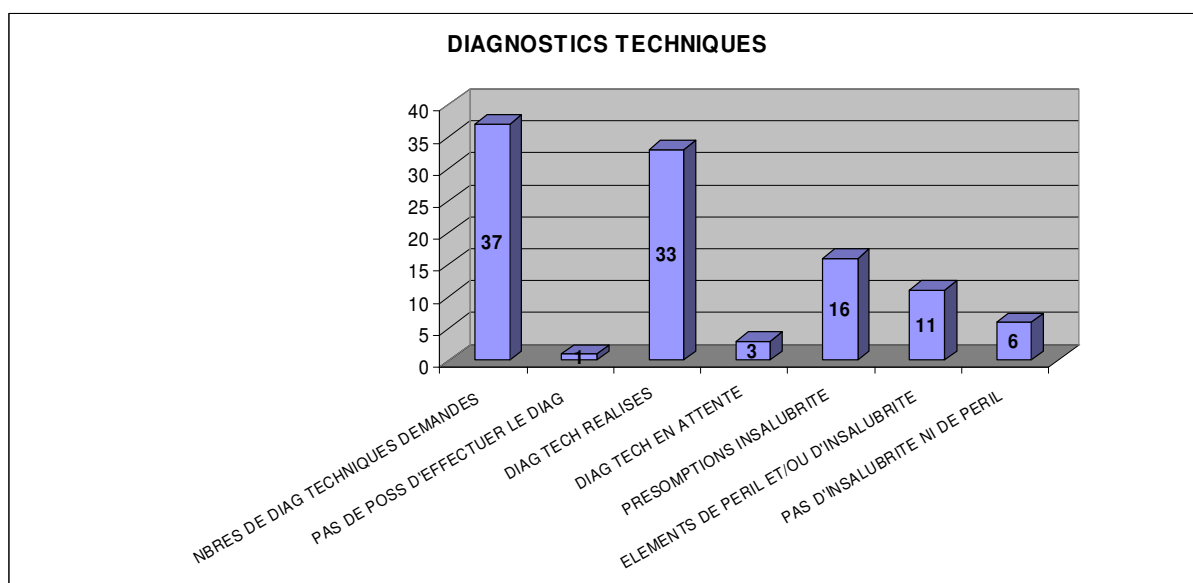


Il n'en demeure pas moins qu'il y a un grand nombre de dossiers (27 situations) pour lesquels les travaux vont débuter dans quelques mois.

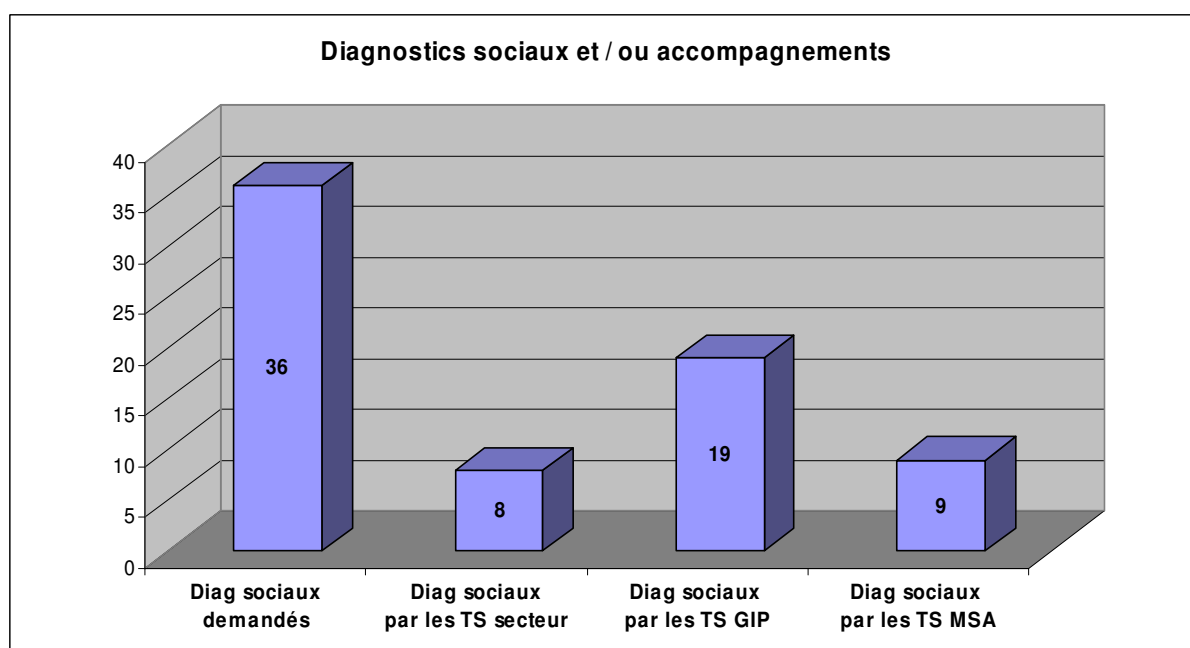
Au regard des situations déjà sorties d'insalubrité (9) et celles en cours (27), l'objectif de 45 sorties d'insalubrité sur 3 ans semble réalisable.

2. Les diagnostics techniques

Les diagnostics techniques demandés par le comité technique sont très ciblés puisque la plus grande majorité d'entre eux révèlent une présomption d'insalubrité ou bien une présomption de péril.

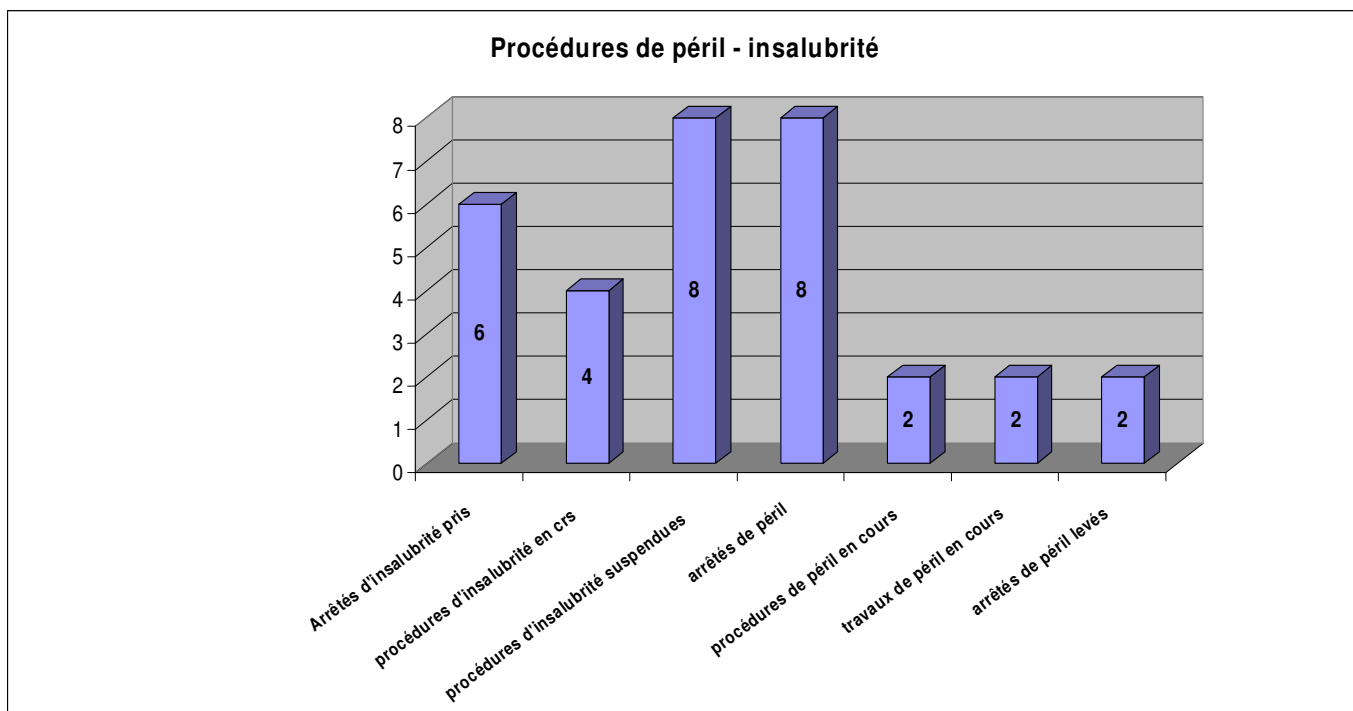


3. Les diagnostics sociaux



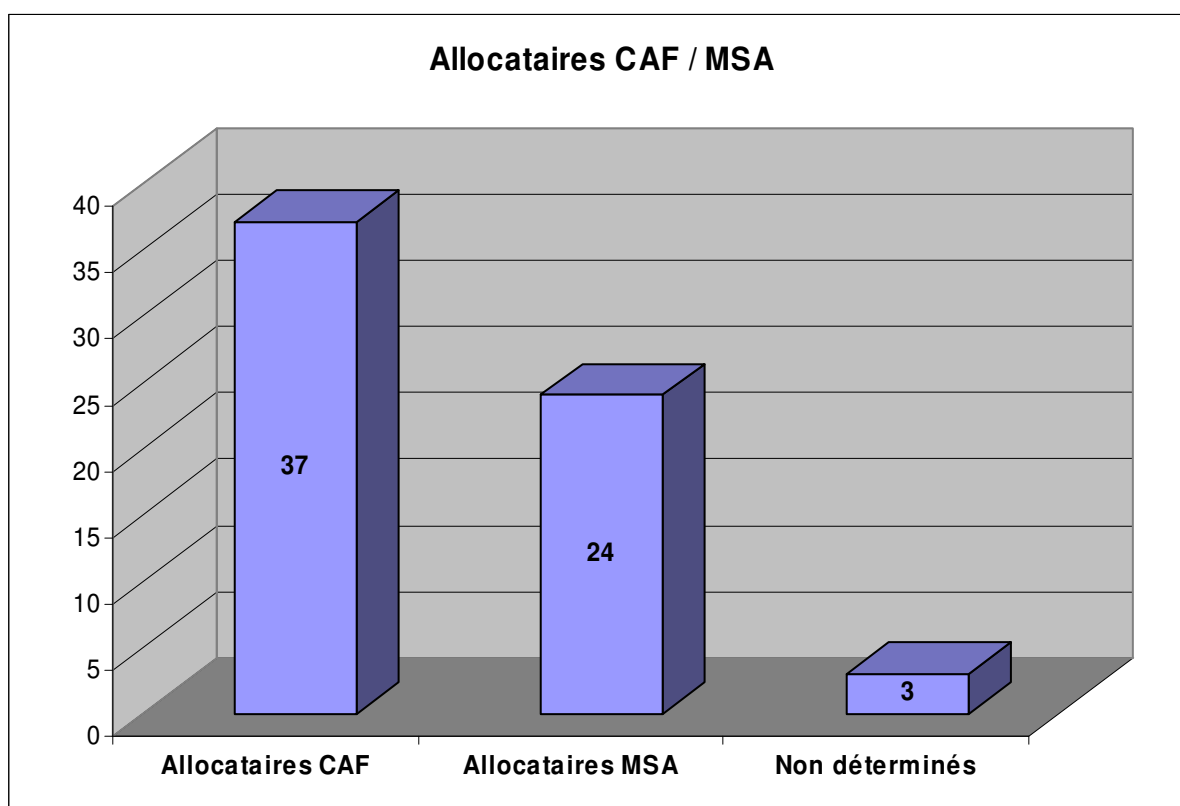
4. Les procédures de péril et/ou d'insalubrité

Suite au comité technique, de nombreux dossiers sont envoyés à la DDCSPP pour le déclenchement d'une procédure d'insalubrité ou bien orientés vers la DDT pour le déclenchement d'une procédure de péril.



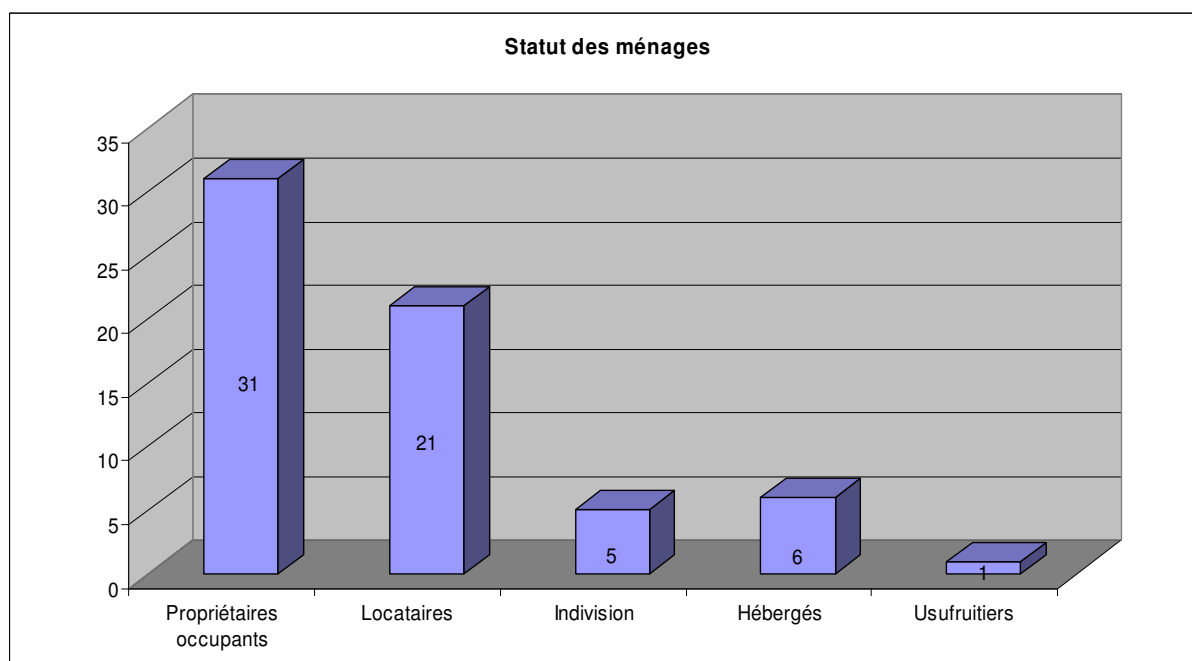
C. Profil des ménages et répartition géographique

1. Les allocataires CAF ET MSA



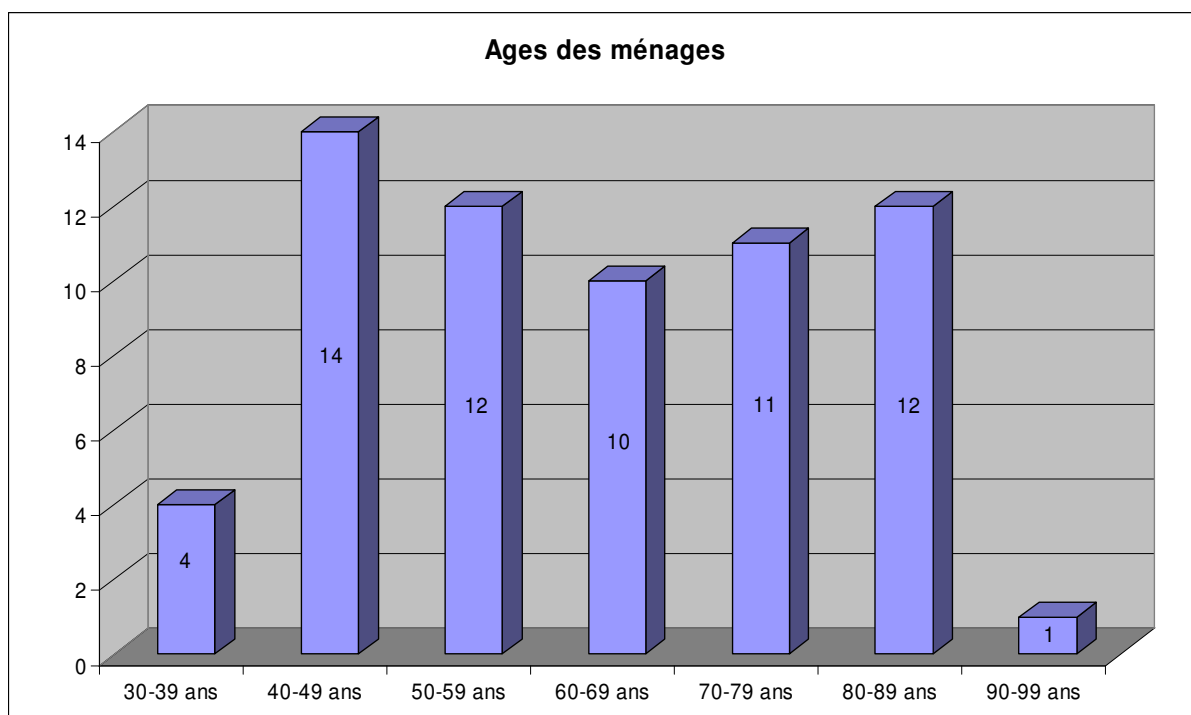
2. Le statut des usagers : Majoritairement des propriétaires occupants

Sur 64 situations examinées, il y a 31 propriétaires occupants et 21 locataires.



3. La population concernée est souvent âgée de plus de 60 ans.

34 des situations examinées concernent des usagers qui ont plus de 60 ans.



4. Répartition géographique : tout le département est concerné.

Les logements concernés sont répartis sur l'ensemble du département.

