



Charente Solidarités

www.charentesolidarites.org

La lutte contre l'habitat indigne en Charente en 2008 :

- A. La lutte contre la non décence.**
- B. La lutte contre l'insalubrité.**

Dernière mise à jour le 25/03/2009.

Sommaire

A. Les Contrôles de logement.	4
I. Rappel du Contexte.	4
II. Logements contrôlés et logements non décents.	6
III. Origine des demandes de contrôles de logements.	8
IV. Les logements redevenus décents après travaux par propriétaires.	9
A. Evolution du nombre de logements redevenus décents.	9
B. Evolution du ratio logements non décents/logements redevenus décents.	10
V. Délais de remise aux normes pour les logements redevenus décents.	11
VI. Logements non décents par territoires.	12
A. Par pays.	12
B. Par Communautés de communes.	13
VII. Décence des logements : Actions CAF et MSA.	14
A. Demandes de contrôle.	14
1. Transmission des demandes.	14
2. Repérages des logements.	14
3. Suivi des logements.	14
4. Nombre de contrôle/contre visites demandées et résultats.	15
B. Médiation.	16
C. Information Communication.	16
D. Décisions sur versement de l'allocation logement.	16
E. Typologie des allocataires occupant un logement non décent en 2008.	17
VIII. Les injonctions.	19

B.	La MOUS Insalubrité Départementale.	20
I.	Rappel du Contexte.	20
II.	Les objectifs.	20
III.	Le profil des ménages aidés par le Comité technique de la MOUS.	21
	A. Statut des ménages aidés par le comité technique de la MOUS.	21
	B. Caractéristiques et âges des ménages aidés par le Comité Technique.	22
	1. Le profil des ménages.	22
	2. Analyse par tranche d'âge.	22
IV.	Les revenus : des ménages en grande précarité.	23
V.	Bilan chiffré des situations examinées par le Comité Technique de la MOUS Insalubrité Départementale.	23

A. Les Contrôles de logement.

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) dont le dernier porte sur 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 DDE et de la DDASS.

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

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

Logements contrôlés :	2540
Logements non décents :	1322
Logements redevenus décents :	500

Transmis à la DDASS ou au Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la ville d'Angoulême pour présomption d'Insalubrité :	90
Transmis à la Commission de la MOUS Insalubrité Départementale :	27

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.

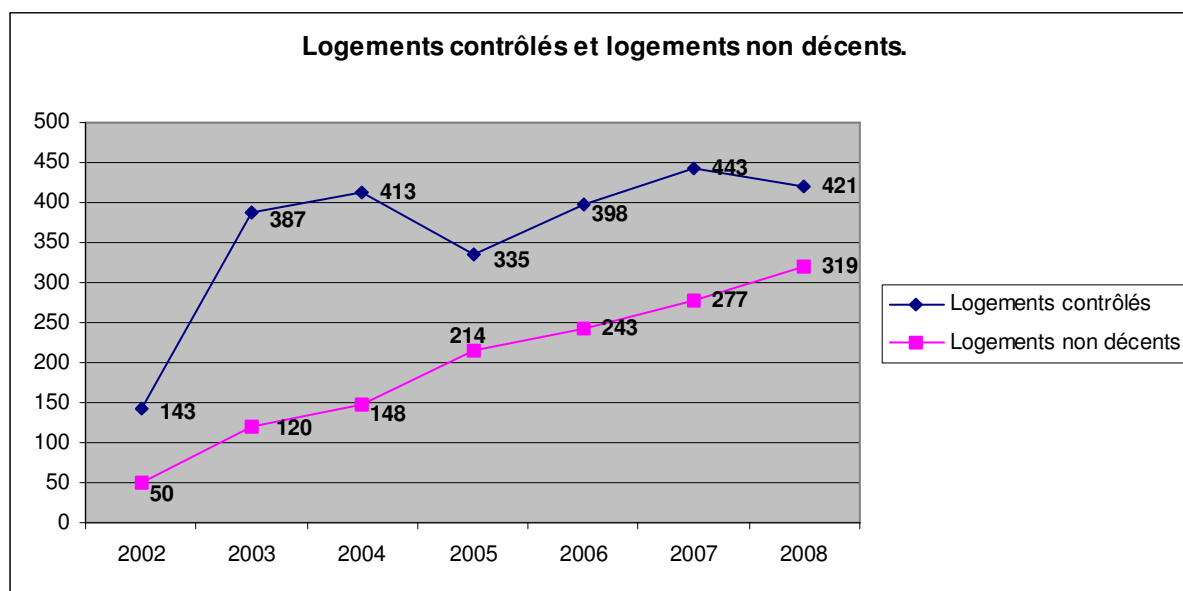
- *Le GIP Charente SolidaritéS fait procéder au contrôle de décence (par le PACT de la Charente).*
- *Le locataire, le tuteur, le propriétaire, le Maire de la commune, sont informés par le GIP Charente SolidaritéS du résultat du contrôle et des suites à donner.*
- *La CAF et la MSA ainsi que l'ensemble 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 au comité technique de 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.

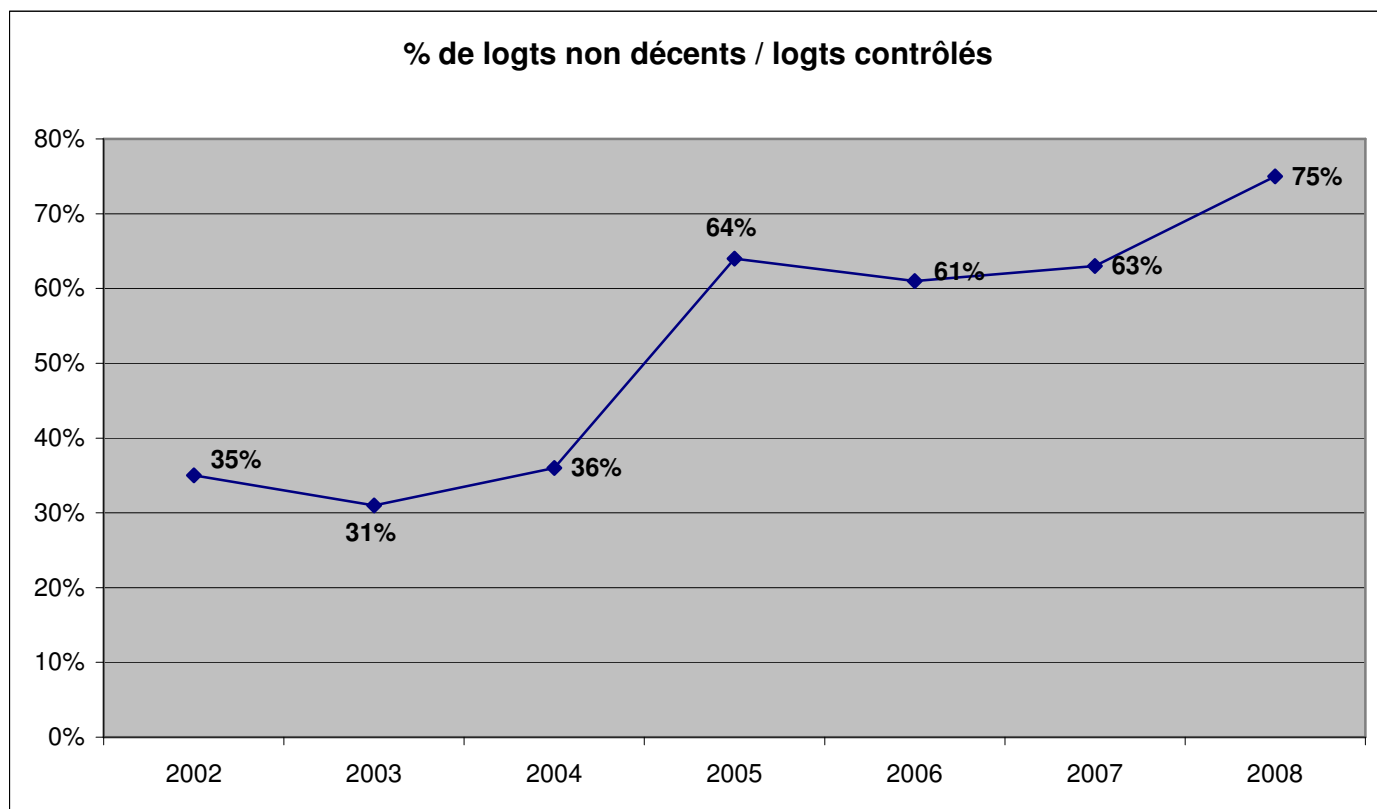
Plus de 440 logements ont été contrôlés en 2008, ce qui porte le total depuis 2002 à 2540.

Le nombre de logements contrôlés et le nombre de logements non décents sont en augmentation.

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.



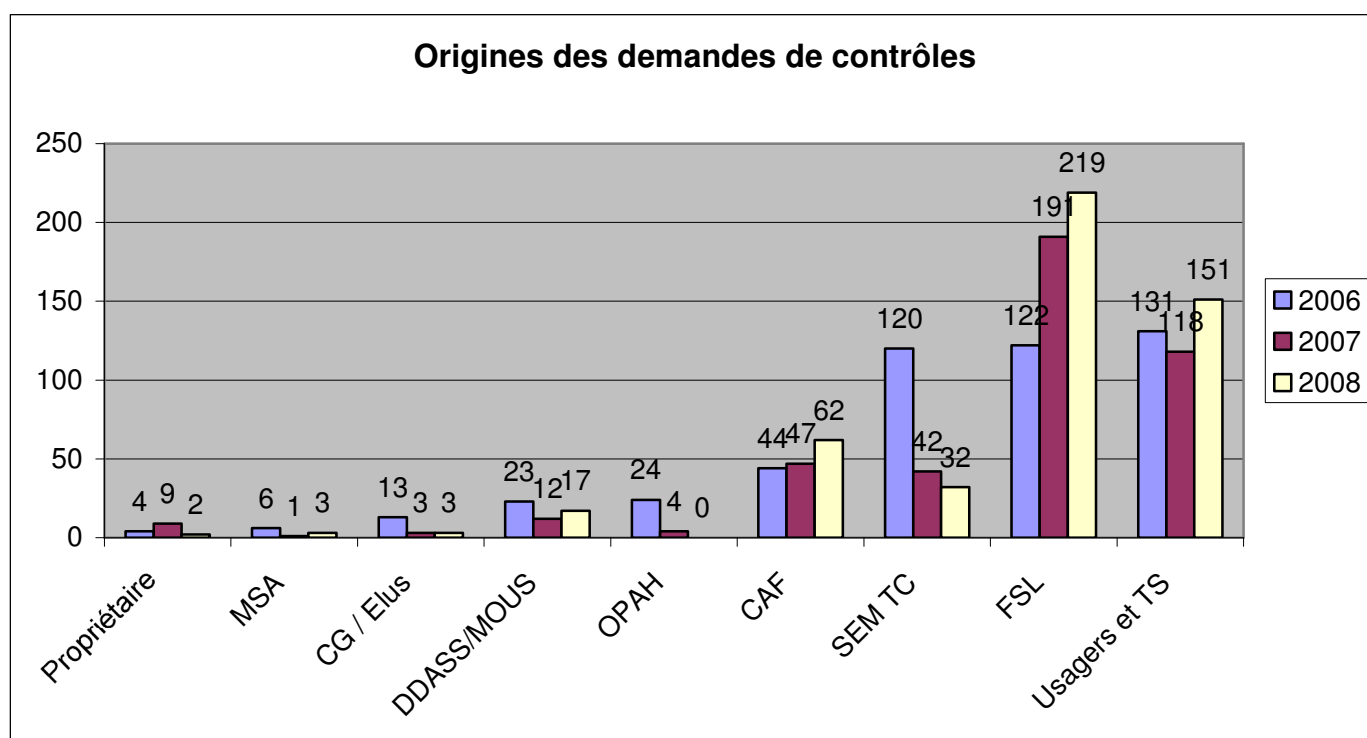
Ce constat se vérifie dans le graphique ci dessous qui montre que, dorénavant et depuis 2005, 75 % des contrôles effectués se terminent par un constat de non décence.



III. Origine des demandes de contrôles.

Les usagers, les travailleurs sociaux et surtout les commissions FSL ont été en 2008 les principaux demandeurs de contrôles de décence.

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 Solidarités.



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

A. Evolution du nombre de logements redevenus décents.

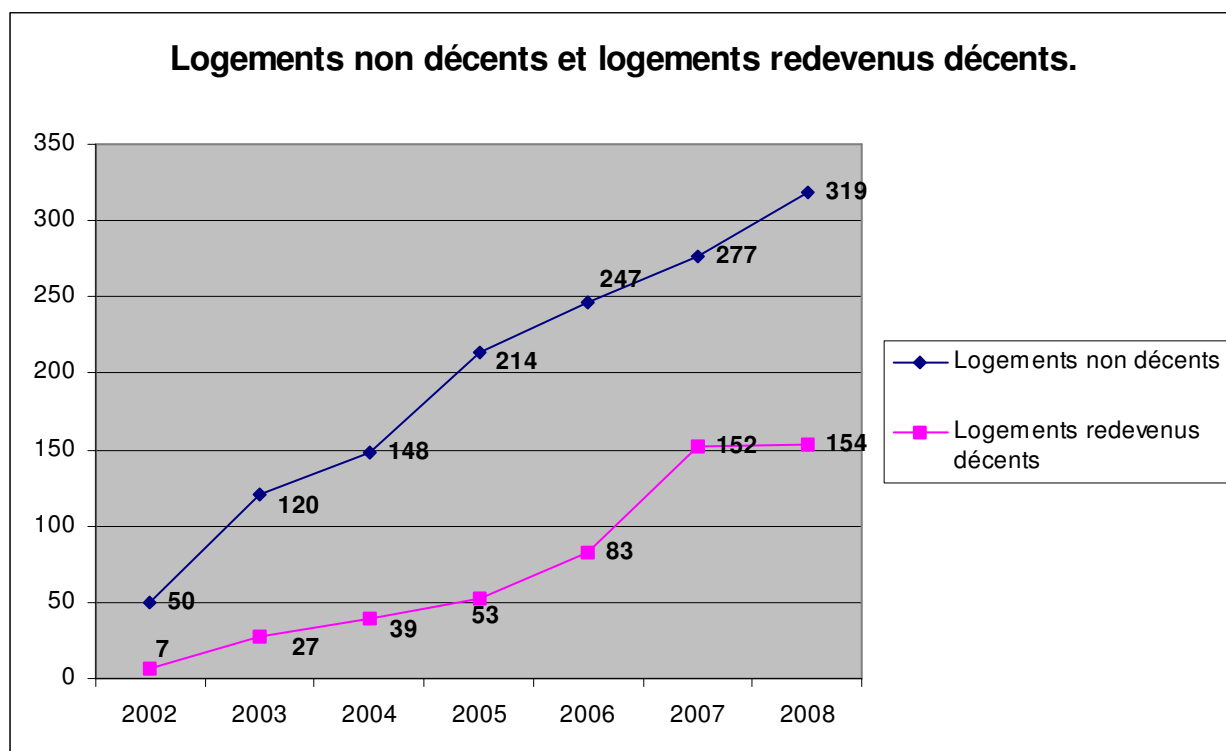
A la suite d'un contrôle ayant révélé la non décence d'un logement, la médiation, notamment avec le propriétaire, est effectuée par la CAF et la MSA pour tous les bénéficiaires d'allocation logement (*la très grosse majorité*), et par le GIP Charente SolidaritéS pour les non bénéficiaires.

La forte augmentation en 2007 du nombre de logements remis aux normes s'explique notamment par le renforcement des interventions à caractère amiable (*pour la CAF et la MSA*) et la mise en œuvre de procédures à caractère amiable et judiciaire par le GIP Charente SolidaritéS.

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

On s'aperçoit dans le graphique ci dessous que le nombre de logements remis aux normes est en très légère hausse en 2008, grâce aux actions menées notamment et conjointement par la CAF, la MSA, le GIP Charente SolidaritéS, l'ADIL et la CLCV.

Sont venus s'ajouter quinze logements remis sur le marché en 2008 au 42-44 et 61 rue des Boissières à Angoulême, après des procédures d'insalubrité menées par SAEM territoires Charente..



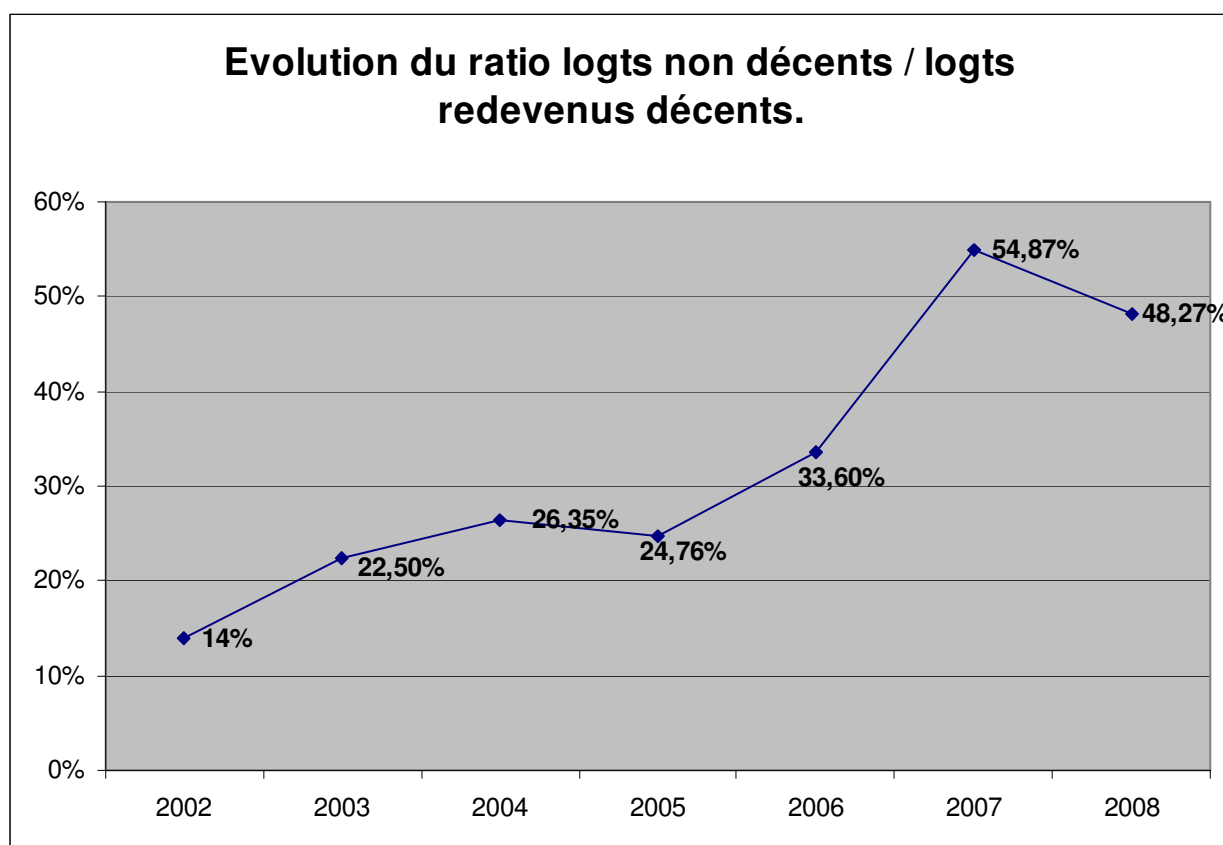
B. Evolution du ratio logements non décents / logements redevenus décents.

On a vu plus haut que le nombre de logements remis en conformité est en légère hausse après celle, plus forte, de 2007.

Le nombre de logements ne recouvrant pas un caractère décent reste très important.

La principale explication réside vraisemblablement dans le fait que la majorité des locataires habitant un logement non décent déménage très rapidement après le contrôle, ce qui rend souvent la médiation difficile, voire une partie de la procédure caduque tant que le nouveau locataire n'est pas connu.

Il convient de souligner 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.

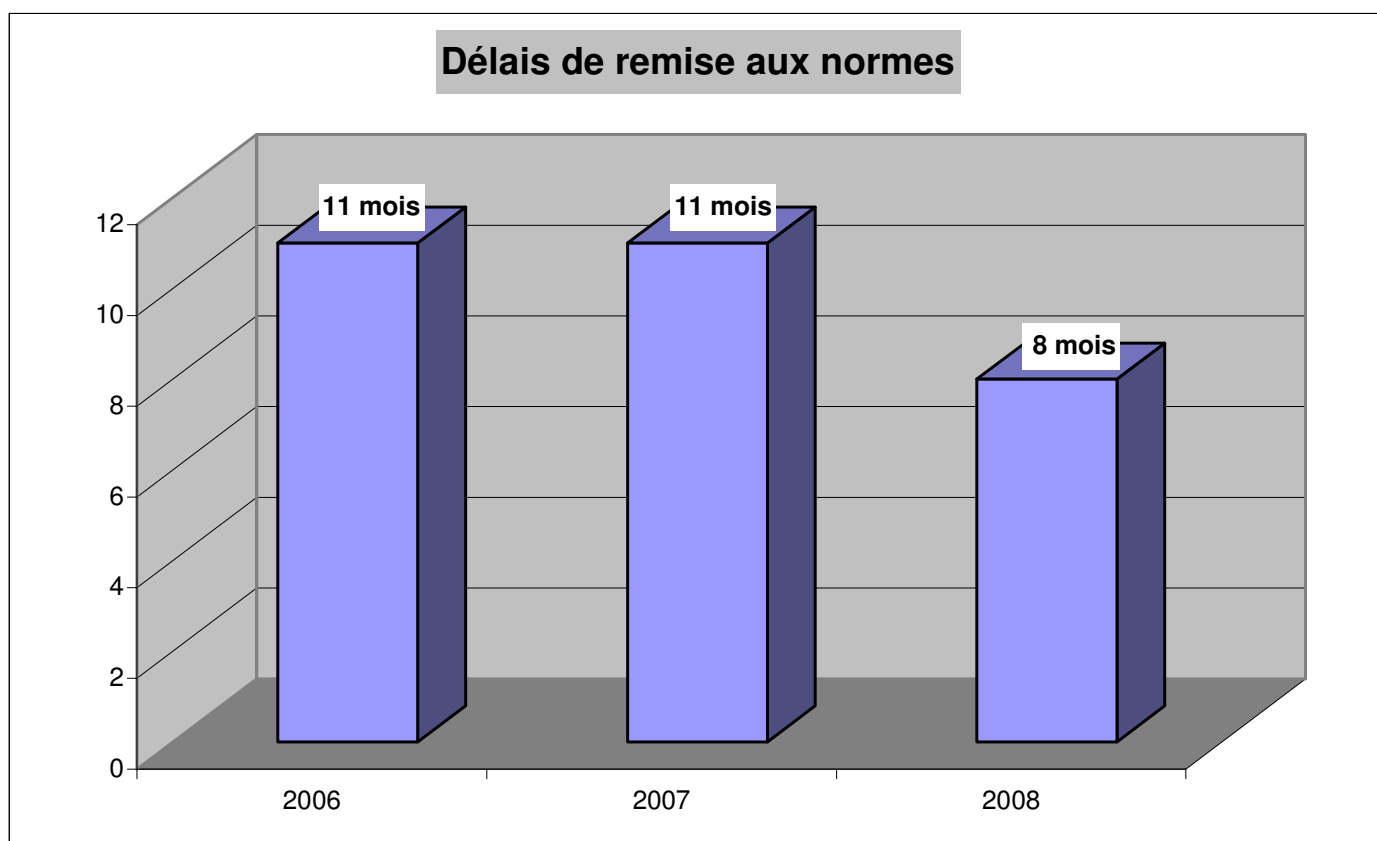


V. Délais de remise aux normes pour les logements redevenus décents

Les 139 logements remis en conformité en 2008 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 **8 mois**.

Ce délai s'est considérablement réduit par rapport à 2006 et 2007. Il était alors de 11 mois.

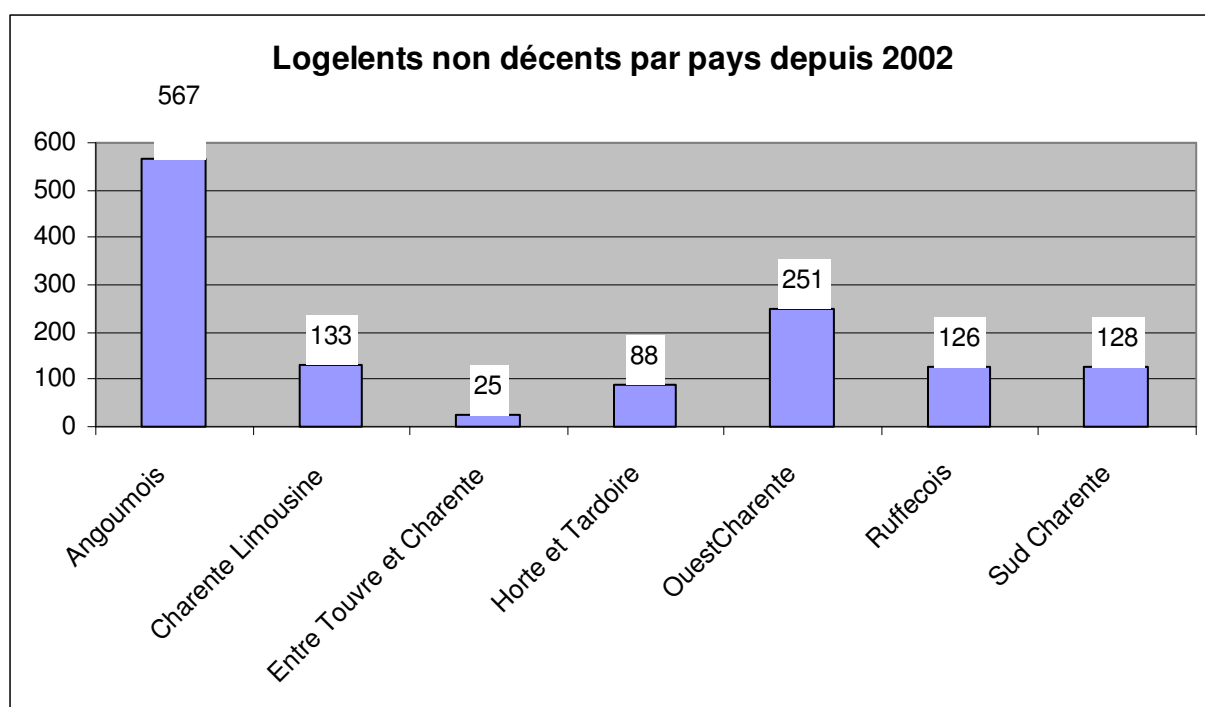


VI. Les logements toujours non décents par territoires.

A. Par pays.

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

Rappelons que les conventions spécifiques avec la ComAGA et la Communauté de Communes de Cognac, génère, par leur application, un nombre de contrôles supérieur au reste du département.



B. Par Communautés de communes.

ComAGA	567
CDC Cognac	130
CDC Haute Charente	92
CDC Jarnac	50
CDC Confolentais	41
CDC 3 B	48
CDC Bandiat Tardoire	34
CDC Pays Manslois	39
Sans Appartenance	24
CDC Charente Perigord	20
CDC la Grande Champagne	21
CDC Ruffec	32
CDC Chalais	29
CDC Chateauneuf	30
CDC la Boixe	20
CDC Braconne Charente	22
CDC Pays d Aigre	20
CDC Montmorélien	19
CDC Vallée de l'Echelle	15
CDC Blanzacais	24
CDC Horte et Lavalette	14
CDC Rouillacais	23
CDC Val de Tardoire	7
CDC Boeme Charraud	8
CDC Villefagnan	8
CDC Pays d'Aubeterre	3
CDC 3 vallées	1

VII. Décence des logements : Actions CAF et MSA.



STATISTIQUES DECENCE 2008

DECENCE DES LOGEMENTS ACTIONS CAF

A. DEMANDES DE CONTRÔLE

1) TRANSMISSION DES DEMANDES

La CAF transmet au GIP les demandes de contrôle qui lui sont faites directement, notamment par les allocataires. En 2008 ce sont 18 diagnostics qui ont été ainsi demandés. Le nombre de ce type de sollicitations baisse au fil des années, démontrant la meilleure connaissance du dispositif par les allocataires qui s'adressent directement au GIP

2) REPERAGE DES LOGEMENTS

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.

3) SUIVI DES LOGEMENTS

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

Cette requête activée depuis 2007 a permis 50 détections sur lesquelles 30 remises en conformité ont été effectuées.

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

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

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

4) NOMBRE DE CONTROLE/CONTRE VISITES DEMANDEES ET RESULTATS

⇒ Nombre de contrôles demandés par les travailleurs sociaux logement :

Contrôles	Contre visites
69	49

⇒ **Résultats des contrôles**

	Non décents	Décents	En attente de résultat
Contrôles	41	12	13

2 contrôles infructueux ,1 contrôle annulé

Le taux de non conformité sur les contrôles effectivement réalisés est supérieur à 73%

⇒ **Résultat des contre- visites**

	Non décents	Décents	En attente de résultat
Contre Visites	6	34	8

Taux de remise en conformité sur contre-visites de 85%

La donnée significative de ces résultats est le taux élevé de réussite qui montre l'efficacité des actions de repérage et de suivi

B. MEDIATION

- Les travailleurs sociaux logement effectuent 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.

- Le suivi administratif et social du dossier est exercé jusqu'à la remise en conformité du 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.

Nouvelles médiations engagées	203
Remises en conformité suite médiation	135
Nombre total de médiations effectuées	398

Plus de 80% des logements remis en conformité en 2008 étaient occupés par des allocataires .

C. INFORMATION COMMUNICATION

Les Travailleurs sociaux ont poursuivi en 2008 les actions d'information engagées en 2007 auprès des agences immobilières, des CDC et des mairies.

D. DECISIONS SUR VERSEMENT DE L'ALLOCATION LOGEMENT

1 ^{ère} dérogation sans tiers payant	59
Dérogation avec maintien du tiers payant	36
Renouvellement dérogation	19
Total dérogations	114
suspensions	10
Total décisions	124

<i>Nombre de déménagements</i>	94 (dont 13 logements remis en conformité)
--------------------------------	--

E. TYPOLOGIE DES ALLOCATAIRES OCCUPANT UN LOGEMENT NON DECENT en 2008

⇒ Répartition des allocataires par âge

<i>Moins de 25 ans</i>	25 à 39 ans	40 à 49 ans	50 ans et +
10%	34%	30%	25%

⇒ Répartition des allocataires selon la structure familiale

Isolé	Couple sans enfant	Famille avec enfant
40,7%	7,9%	51,4%

⇒ Répartition des allocataires selon la part d'aide au logement par rapport au loyer

Part de l'aide au logement	< 50%	50 à 75%	75 à 100%	> 100%
Allocataires concernés	16%	32%	28%	24%

84% des allocataires concernés ont une aide au logement qui couvre plus de la moitié du loyer

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

Sexe	
Hommes	50%
Femmes	20%
Couples	30%

AL	
OUI	80%
NON	20%

Montant du loyer	
< 200 €	30%
200 à 250€	20%
251 à 300€	10%
301 à 350€	10%
351 à 400€	10%
401 à 450€	20%
451 à 500€	
> 500€	

Classe d'âge	
Moins de 25 ans	0%
25 à 39 ans	20%
40 à 49 ans	20%
50 ans et +	60%

Part de l'AL (8 personnes)	%
< à 50%	12.5%
50 à 75 %	37.5%
75 à 100%	37.5%
> à 100%	12.5%
	100%

Situation en décembre 2008	
Redevenu décent	10%
Travaux en cours	50%
Déménagement	20%
Expulsion	10%
Arrêter de péril MOUS	10%
Injonction	10%
Suspension du tiers payant	20%

Structure familiale	%	Isolés
Célibataire	50%	60 %
Veuf	10%	
Séparé		
Seul avec enfant(s)	10%	
En couple sans enfant	10%	
En couple avec enfant(s)	20%	

Prestations	%
RMI/RSA	20%
AAH/MVA	20%
Retraités	40%
AF (PSAJE,...)	20%
Chômage	0%
Pas d'autre prestation	30%

→ Dans le cadre de la convention avec le PACT de la Charente : 11 études ont été demandées (soit des visites conseils soit des études de faisabilité). La MSA a engagé à ce titre : 3696€

→ Des aides directes ont été accordées à des ressortissants MSA pour l'amélioration de leur logement : 18 495€ versés par la MSA

→ Prêts habitat : 1 prêt de 4500€ et 1 prêt de 6500€

→ Dossiers MOUS : 4 dossiers avec suivi social MSA + 4 dossiers avec simplement un accord de prestation.

VIII. Les injonctions.

Les « injonctions de faire les travaux » ont été mises en œuvre en Charente par le GIP en 2006.

Il s'agit d'une procédure qui consiste pour le locataire, dans la mesure où le propriétaire ne souhaite pas faire les travaux et que les différentes médiations ont échoué, de 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 et juridique qu'il propose au locataire, afin de faciliter ses démarches, qui sont par ailleurs gratuites.

Il s'agit d'une procédure qui ne devrait être qu'exceptionnelle et qui a pour vocation de s'appliquer uniquement lorsque tous les recours amiables ont échoué.

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

- **Injonctions déposées :** **36**
- **Injonctions acceptées :** **26**
- **Injonctions refusées :** **9** (*dont 4 pour décès du propriétaire, 1 pour propriétaire inconnu, 1 pour bail résilié et 2 orientations vers une assignation, 1 les infractions au RSD ne sont pas clairement énoncées*).

26 Injonctions accordées

10 travaux réalisés après audience mais sans astreinte
1 travaux avant audience
1 astreinte, travaux réalisés
3 astreinte, travaux non réalisés
3 retrait des familles avant l'audience
3 renvoi vers une nouvelle audience
5 familles ont quitté les lieux après l'audience et avant la réalisation des travaux

B. La MOUS Insalubrité Départementale.

I. 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 2007-2008.

Le Conseil Général de la Charente a décidé de délégué au GIP Charente SolidaritéS la maîtrise d'ouvrage de la MOUS Insalubrité Départementale

Lorsqu'un logement est présumé insalubre lors du contrôle de décence, il est immédiatement transmis à la Commission 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.

II. Les objectifs.

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),

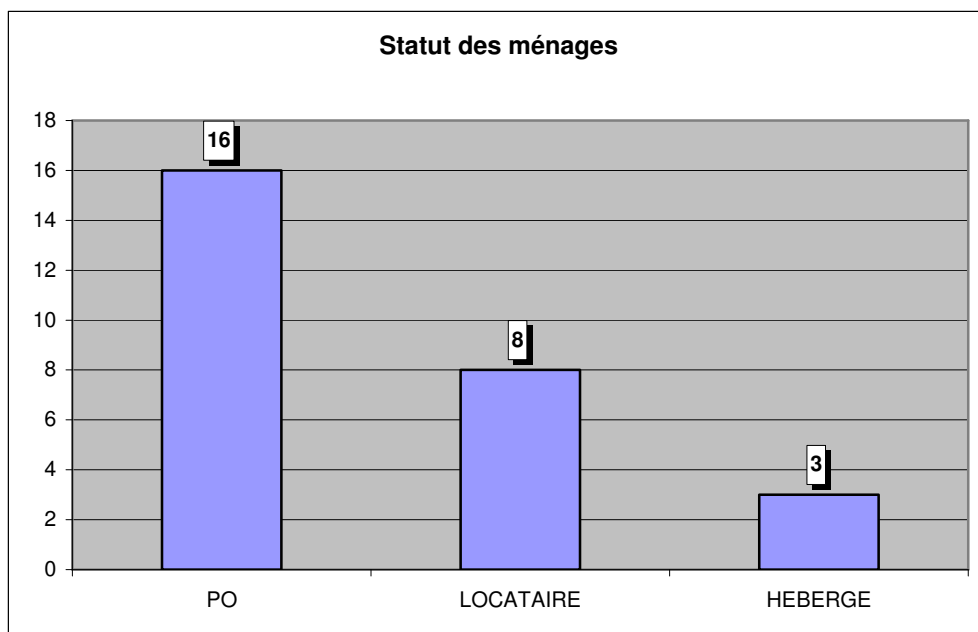
-La recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif et l'accompagnement social des occupants,

-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.

III. Le profil des ménages aidés par le Comité Technique de la MOUS.

A. Statut des ménages aidés par le comité technique de la MOUS Insalubrité départementale.

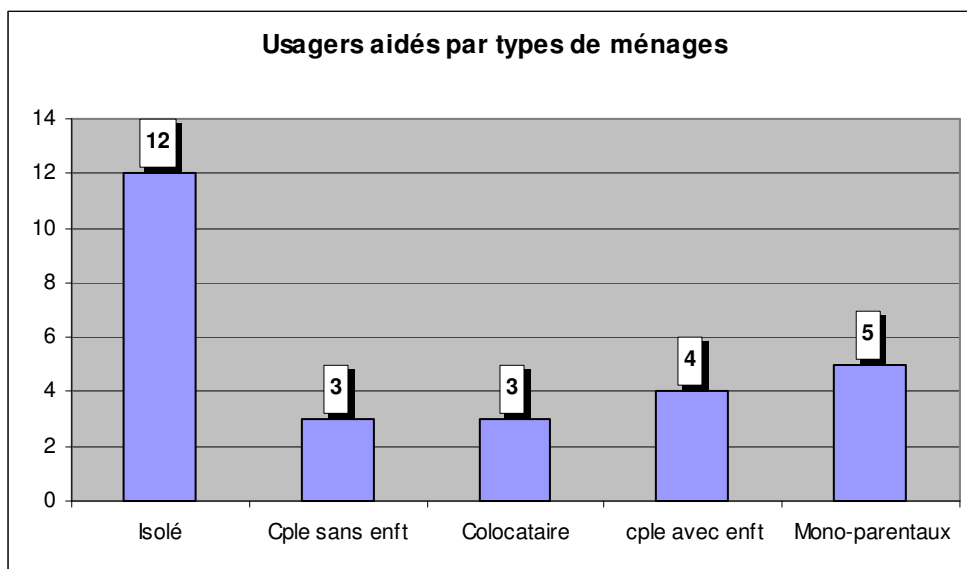
Sur l'ensemble des situations examinées en 2008, plus de la moitié concerne des propriétaires occupants.



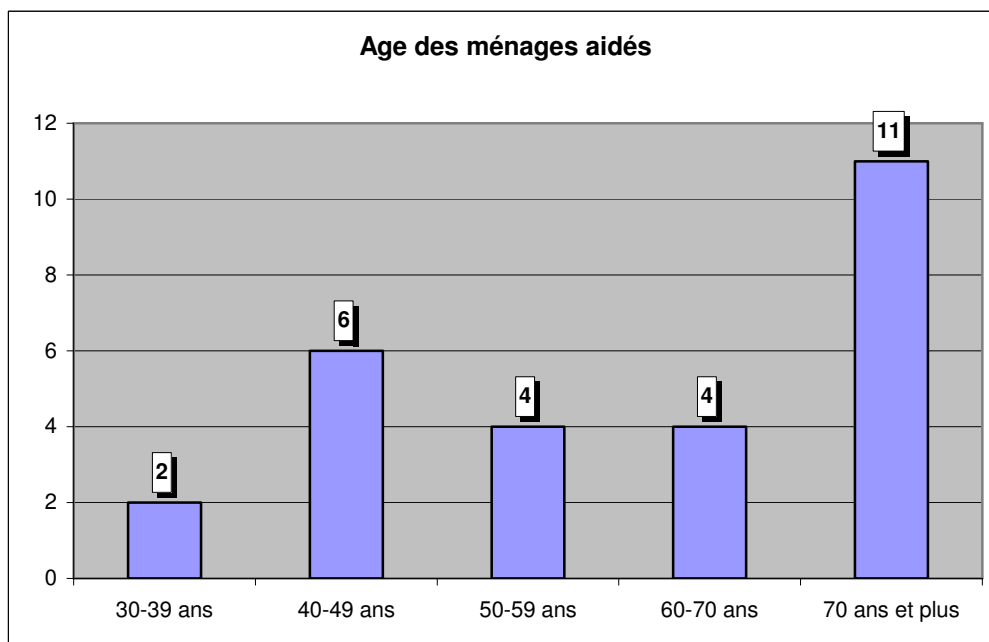
B. Caractéristiques et âges des ménages aidés par le Comité Technique.

1. Le profil des ménages

Sur l'ensemble des situations examinées par le Comité Technique de la MOUS Insalubrité, les isolés sont majoritaires.



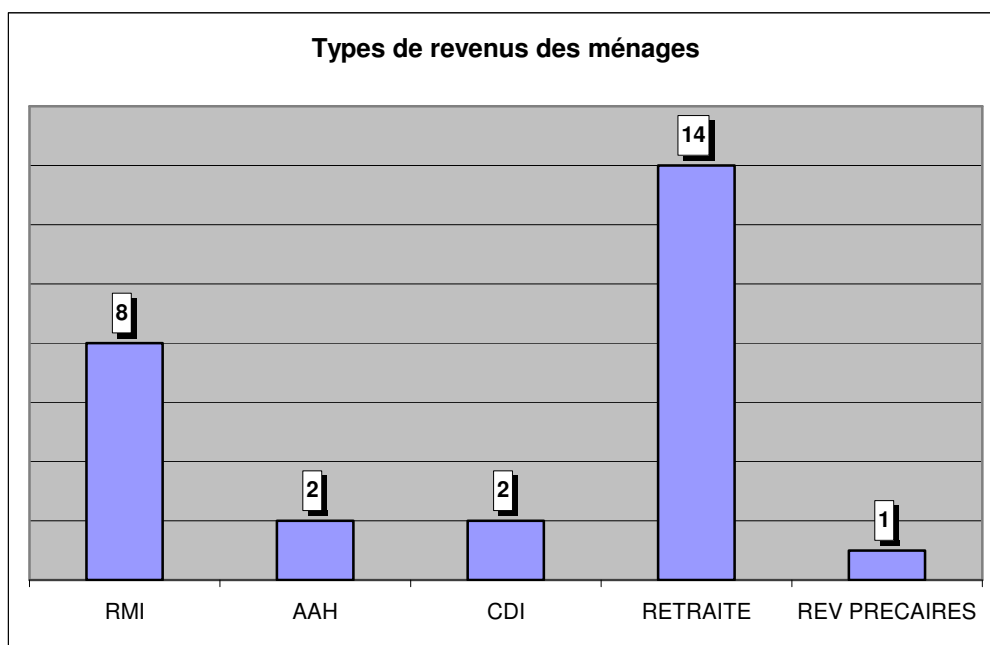
2. Analyse par tranche d'âge



Nous constatons que la plus grande majorité des situations exposées au comité technique de la MOUS concerne une population âgée, voire très âgée.

IV. Les revenus : Des ménages en grande précarité

Sur l'ensemble des situations examinées en 2008, les retraités et les bénéficiaires du RMI constituent la majeure partie des situations.



V. Bilan chiffré des situations examinées par le Comité Technique de la MOUS Insalubrité Départementale.

Situations examinées	Nombre de diagnostics techniques depuis le début	Diagnostics techniques et/ou sociaux en cours	Financements en cours	Travaux en cours ou prêts à débiter	Travaux terminés
27	13	6	3	4	1

Procédures d'insalubrité en cours	Procédures de péril en cours	Situations figées	Situations orientées hors MOUS
4	2	4	3