



Charente Solidarités

La lutte contre l'habitat indigne (LHI)

Bilan 2025



**POUR PLUS
D'INFORMATIONS**
RENDEZ-VOUS SUR
NOTRE SITE INTERNET



1) LES PERMIS DE LOUER

- a. PDL : plus de contrôles mais moins de logements non décents*
- b. Un dispositif efficace : les logements en cotation 3 diminuent*
- c. Pas d'augmentation du taux de non-décence*
- d. Un dispositif ciblé sur les communautés d'agglomération.*

2) LES CONTRÔLES DE DÉCENCE

- a. Une légère baisse du taux de non-décence*
- b. Cotations extrêmes en hausse : 1 et 4 s'accroissent*
- c. Les usagers et les commissions FSL passent le plus de commandes*
- d. Des occupants de plus de 30 ans, isolés et aux revenus modestes ou très modestes*
- e. Le nombre de logements redevenus décents en 2025 est globalement stable par rapport à 2024*
- f. Grand Angoulême et Grand Cognac concentrent la majorité des logements non-décents*

3) L'INSALUBRITÉ

- a. Le nombre de situations étudiées en Cotech Insalubrité est le plus haut depuis l'origine du dispositif*
- b. Les usagers et professionnels du GIP font le plus de signalements.*
- c. Des propriétaires, isolés, de plus de 50 ans, aux revenus modestes ou très modestes*
- d. Des signalements qui concernent majoritairement la Charente-Limousine*
- e. 33 diagnostics sociaux réalisés. 8 ASSLL. 45 diagnostics techniques*
- f. 786 ménages sortis de l'insalubrité depuis 2007*

4) LES PERSPECTIVES 2026



1) LES PERMIS DE LOUER

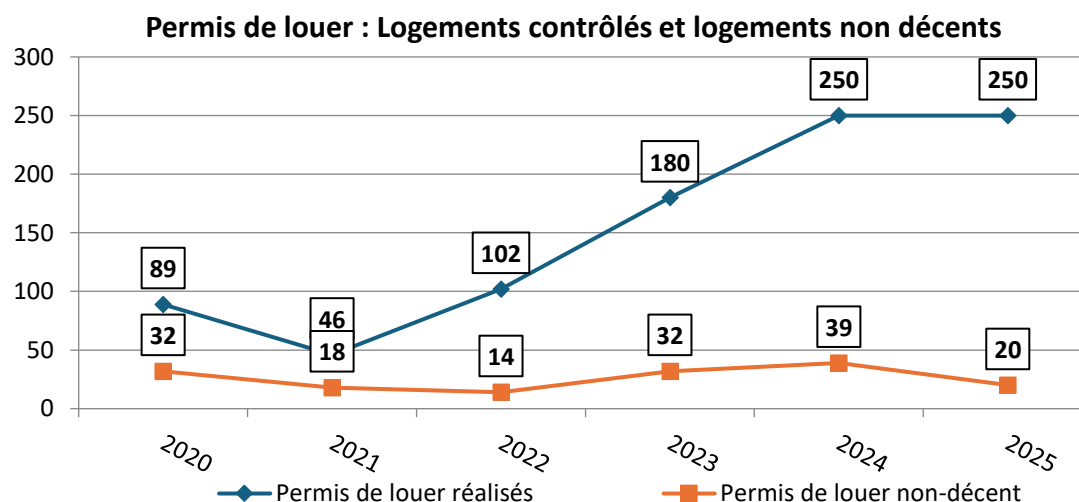
a. PDL : plus de contrôles mais moins de logements non-décents.

Depuis 2003, un **pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est en place**, réunissant l'ensemble des acteurs concernés par les politiques de l'habitat. Sa composition associe notamment la DDETSP, la DDT, l'Anah, l'ARS, le Conseil départemental, les communautés d'agglomération de Grand Angoulême et Grand Cognac, le GIP Charente Solidarités, la CAF, l'ADIL, la MSA ainsi que le SCHSP d'Angoulême.

Ses missions principales consistent à renforcer la prise en charge de l'habitat indigne par une action partenariale coordonnée, à décider des actions à mettre en œuvre, à informer et former les partenaires et les élus (notamment sur l'évolution de la réglementation), ainsi qu'à suivre, élaborer et évaluer les actions menées dans le cadre du PDALHPD.

Dans ce cadre, le GIP Charente Solidarités déploie plusieurs outils :

- **Le permis de louer** (autorisation ou déclaration préalable à la mise en location),
- Les **contrôles de décence** des logements,
- Le comité technique de lutte contre l'insalubrité (volet 3 du **pacte territorial**)



Un nombre de contrôles qui se stabilise entre 2024 et 2025 mais qui se développe :

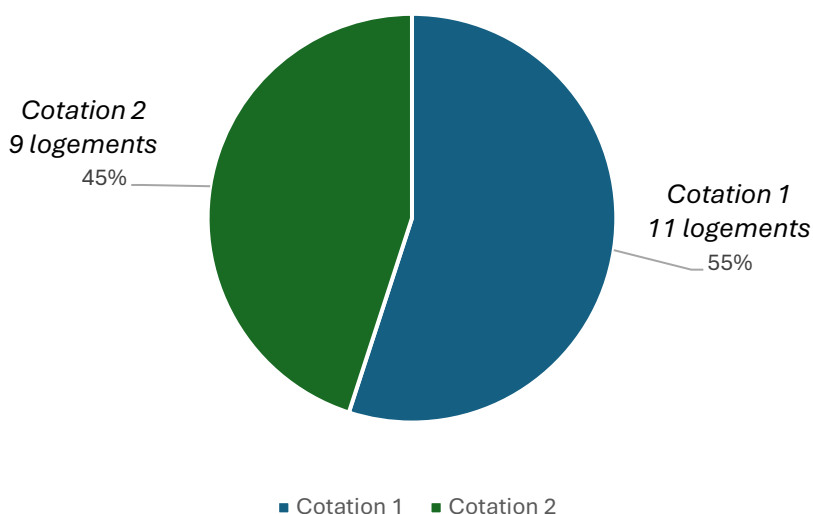
+ 180.9% par rapport à 2020



1) LES PERMIS DE LOUER

b. Un dispositif efficace : les logements en cotation 3 diminuent.

Permis de louer 2025 non-décents



Le permis de louer est un dispositif globalement efficace. En 2025, seuls des logements classés en cotation 1 et 2 sont recensés, ce qui pourrait traduire une meilleure prise en compte par les bailleurs des obligations techniques préalables à la location.

En effet, les résultats des années précédentes montrent une évolution progressive :

- ✚ En 2023 : 72 % des logements relevaient de la cotation 1, 22 % de la cotation 2 et 6 % de la cotation 3 ;
- ✚ En 2024 : 62 % des logements étaient classés en cotation 1, 25 % en cotation 2 et 13 % en cotation 3.
- ✚ L'absence de logements en cotation 3 en 2025 montre que le dispositif contribue à améliorer la qualité des logements mis à la location.

Exemples de désordres :

Cotation 1 : absence de ventilation adaptée, présence de moisissures, présence de prises électriques déboîtées...

Cotation 2 : anomalies sur le diagnostic électrique, présence d'infiltrations d'eau visibles, défaut d'étanchéité des menuiseries..

Cotation 3 : infiltrations par les murs, risque de chute de matériaux, chaudière gaz non entretenue...

Cotation 4 : absence de revêtement de sol, absence de moyen de chauffage, absence d'eau chaude...



1) LES PERMIS DE LOUER

c. Pas d'augmentation du taux de non-décence.

Les communes ayant mis en place le permis de louer :

- Angoulême
- Cognac
- Gond-Pontouvre
- La Couronne
- L'Isle d'Espagnac
- Ruelle-sur-Touvre

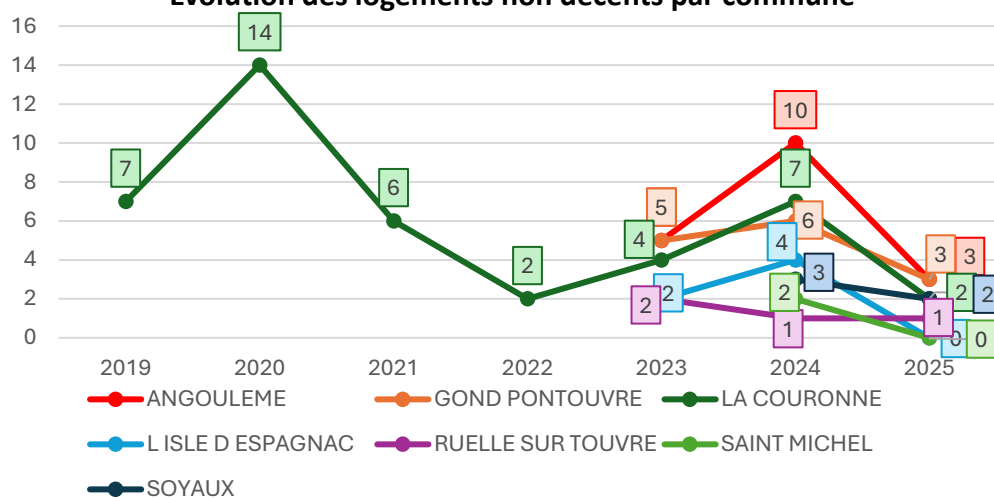
Nouvelles communes en 2024 :

- Saint Michel
- Soyaux

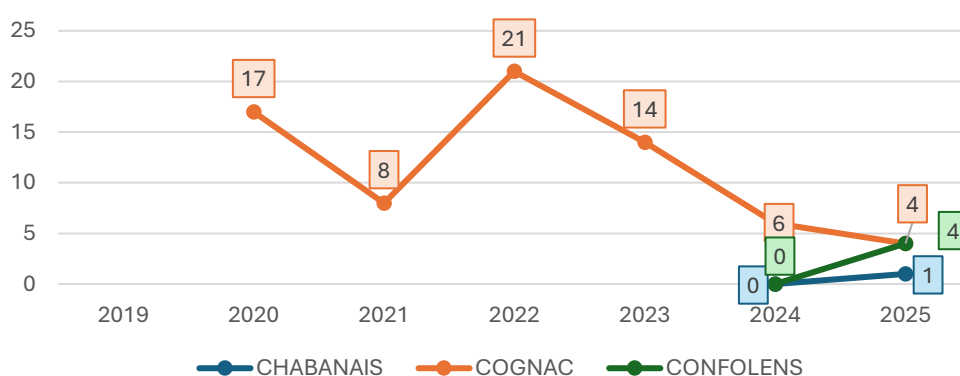
Nouvelles communes en 2025 :

- Confolens
- Chabonais

PDL Grand Angoulême :
Evolution des logements non décents par commune



PDL : Evolution des logements non-décents par commune



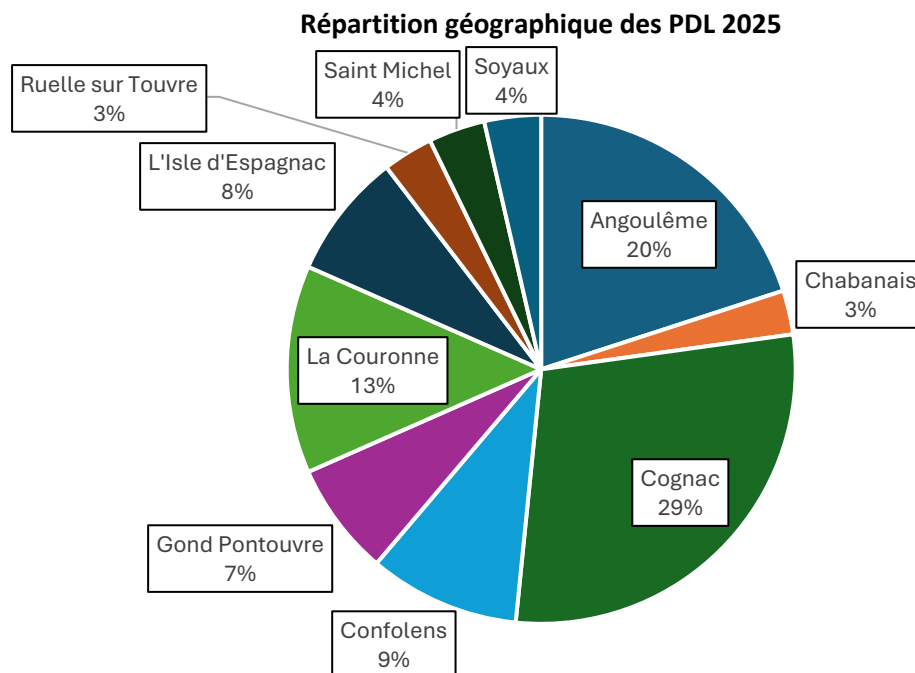
Après réception de la demande, les techniciens du GIP disposent d'un délai de 18 jours pour transmettre les rapports à la mairie.

En 2025, le délai moyen entre la réception de la demande et l'envoi du rapport est de **moins de 10 jours**.



1) LES PERMIS DE LOUER

d. Un dispositif ciblé sur les communautés d'agglomération.



Les permis de louer (PDL) sont principalement mis en place dans les **communautés d'agglomération**.

Cela s'explique en partie par le fait que ces territoires concentrent à la fois le plus grand nombre d'habitants et de logements.

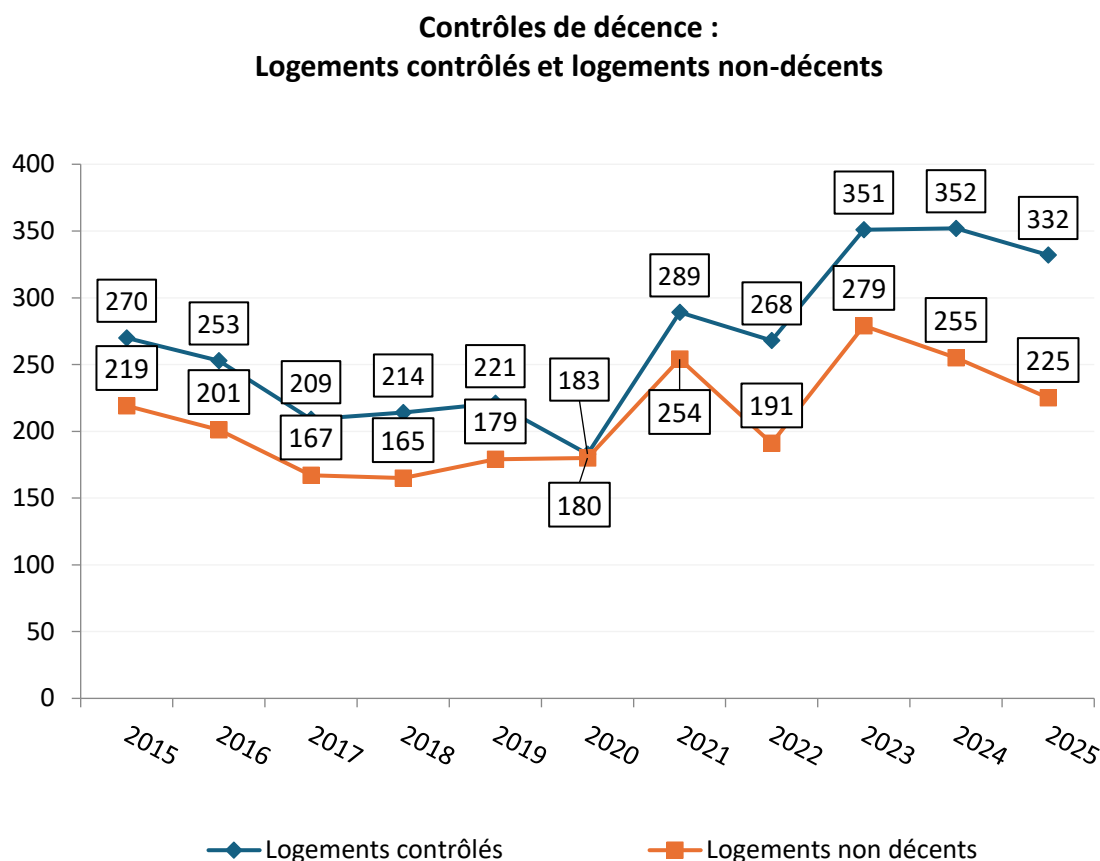
La mise en place du PDL est ainsi pertinente pour prévenir les situations d'habitat indigne et garantir la qualité des logements proposés à la location.

Néanmoins, à ce jour, certains secteurs définis n'ont pas encore été entièrement visités.



2) LES CONTROLES DE DECENCE

a. Une légère baisse du taux de non-décence en 2025



Un nombre de contrôles qui est plus important depuis 2020 mais en légère baisse entre 2024 et 2025 :

+81.42 % par rapport à 2020

-5.68 % par rapport à 2024

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le [décret du 30 janvier 2002](#).

Le logement doit notamment :

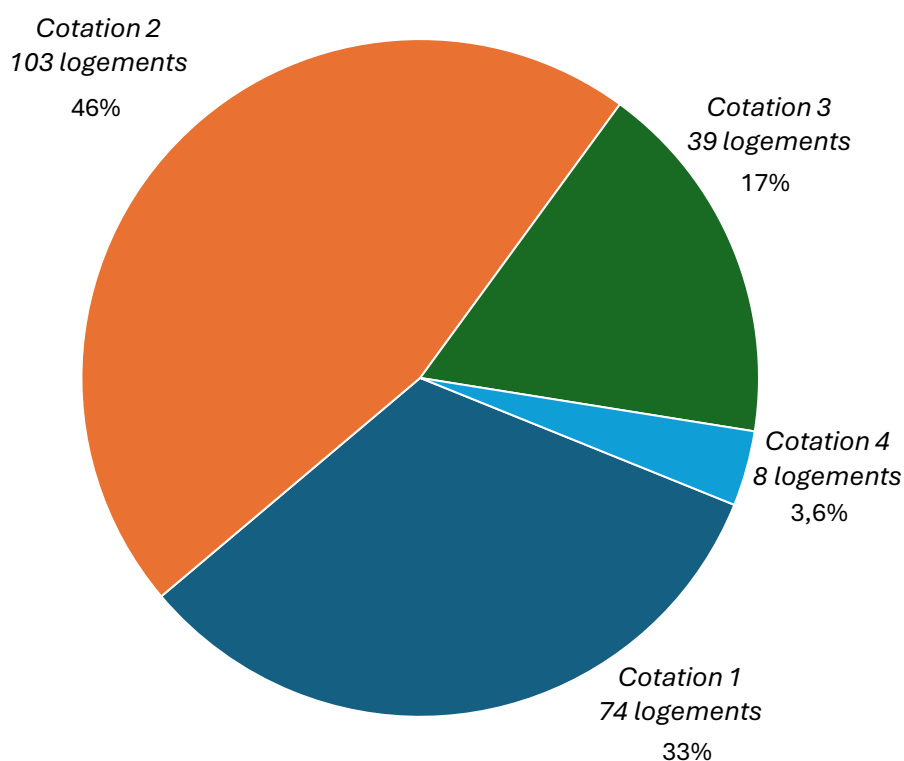
- Satisfaire à des conditions concernant la **sécurité physique et la santé des locataires** (article 2)
- Comporter des **éléments d'équipement et de confort** (article 3)
- Disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une **surface habitable au moins égale à 9 m²** et une **hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres** (article 4).



2) LES CONTROLES DE DECENCE

b. Cotations extrêmes en hausse : 1 et 4 s'accroissent

Cotations des logements contrôlés non-décents en 2025



En 2025, les logements contrôlés classés en cotation 1 et 4 sont en augmentation.

En effet, les résultats de 2024 montrent cette évolution progressive :

- En 2024 : 26.27 % des logements étaient classés en cotation 1, 54.51 % en cotation 2, 18.82 % en cotation 3 et 0.39% en cotation 4.

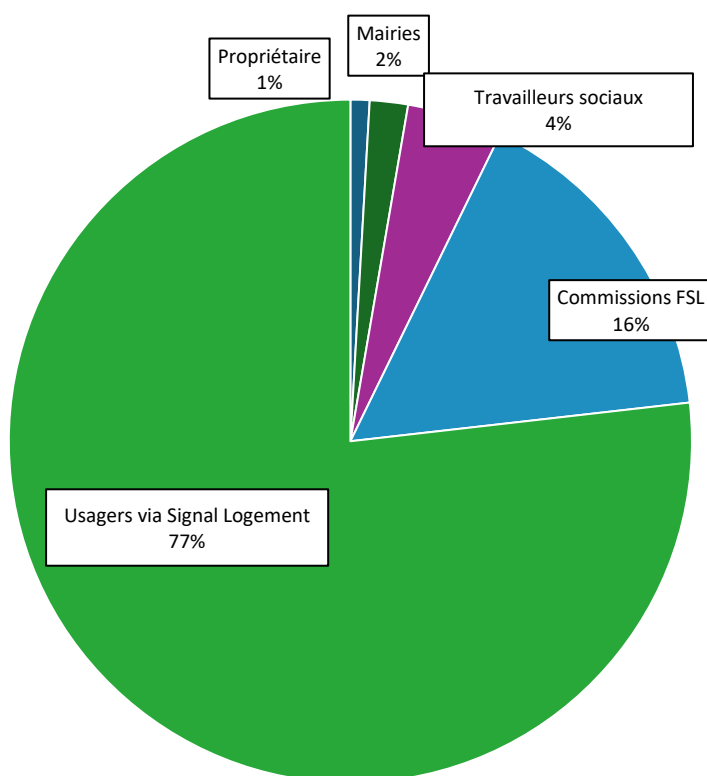
Cotation 1: absence de ventilation adaptée, présence de moisissures, présence de prises électriques déboîtées...

Cotation 4: absence de revêtement de sol, absence de moyen de chauffage, absence d'eau chaude...



2) LES CONTROLES DE DECENCE

c. Les usagers et les commissions FSL passent le plus de commandes.



Les locataires sont les premiers signalants de leurs conditions de vie. Depuis 2024, cela se fait désormais via la plateforme Signal Logement.

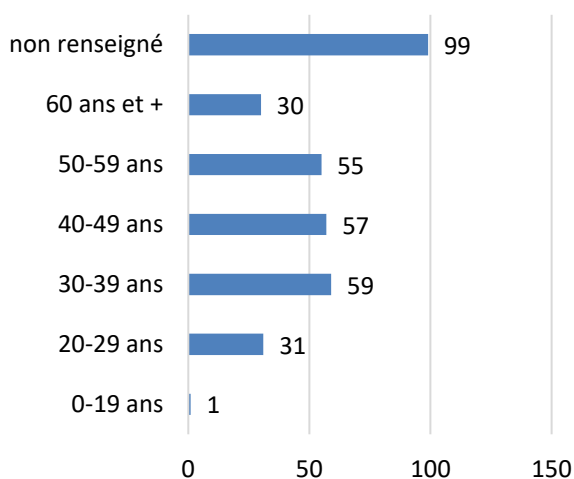
A travers le questionnaire obligatoire dans une demande FSL, les commissions sollicitent régulièrement des visites en cas de doute sur le logement.



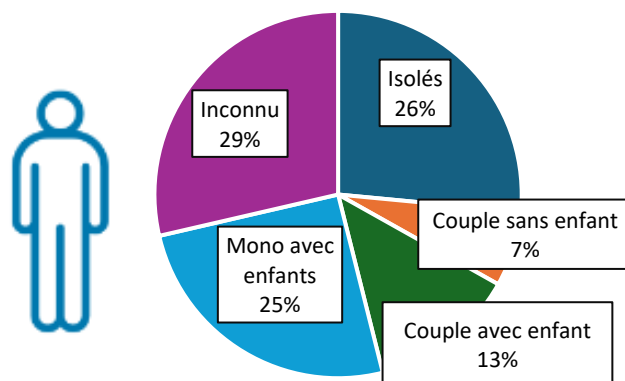
2) LES CONTROLES DE DECENCE

d. Des occupants de plus de 30 ans, isolés et aux revenus modestes ou très modestes.

Age des ménages

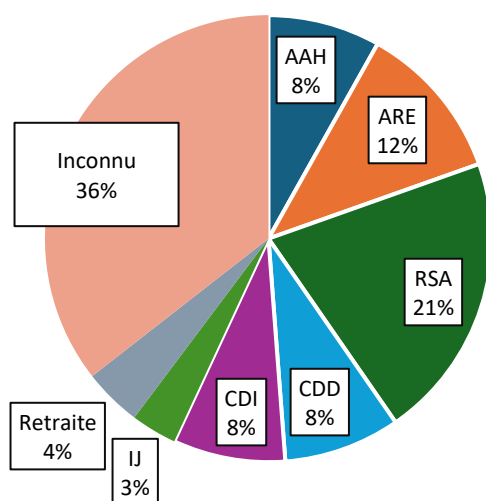


Composition des ménages

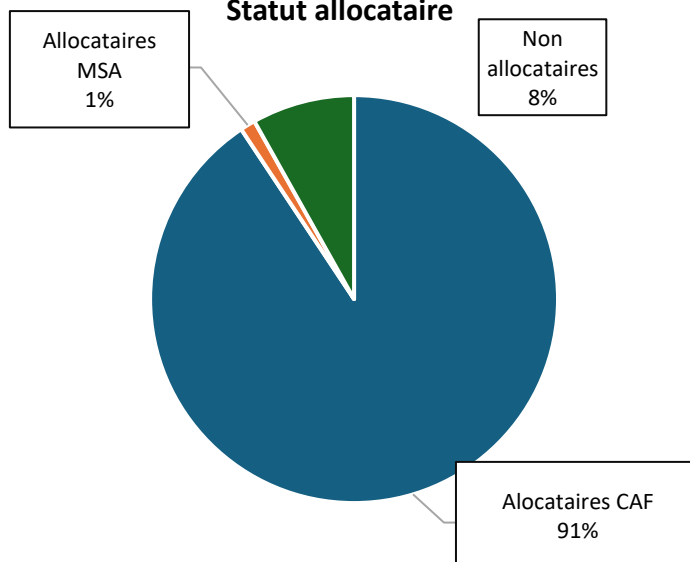


+ 30 ans

Ressources des ménages



Statut allocataire

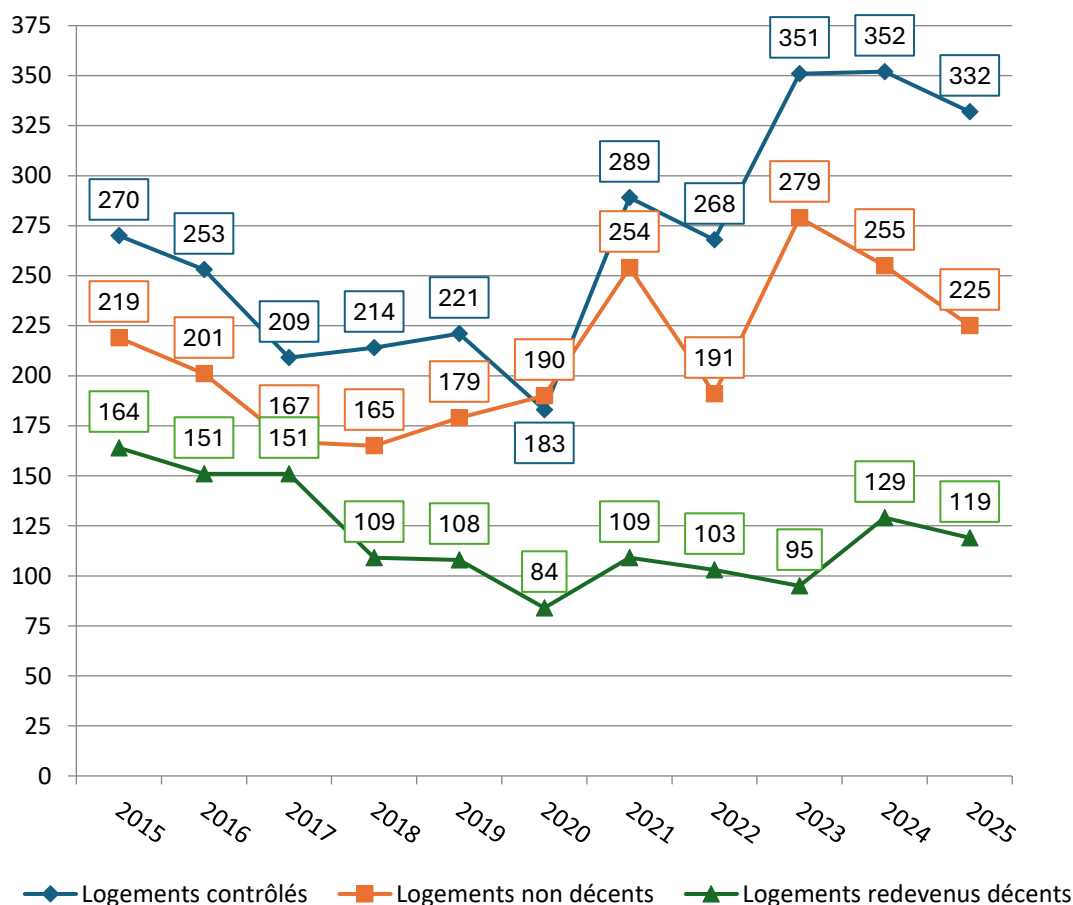




2) LES CONTROLES DE DECENCE

e. Le nombre de logements redevenus décents en 2025 est globalement stable par rapport à 2024.

Logements non décents et logements redevenus décents.



Depuis la mise en place du dispositif Signal Logement, nous constatons une baisse du taux de logement non décent, passant de 79% en 2023 à 68% en 2025. Nous constatons parfois un décalage entre les éléments déclarés sur le site et la réalité de la visite.

En 2025, 52.88% des logements contrôlés non décents sont redevenus décents, contre 50.58% en 2024 et 34.05% en 2023.

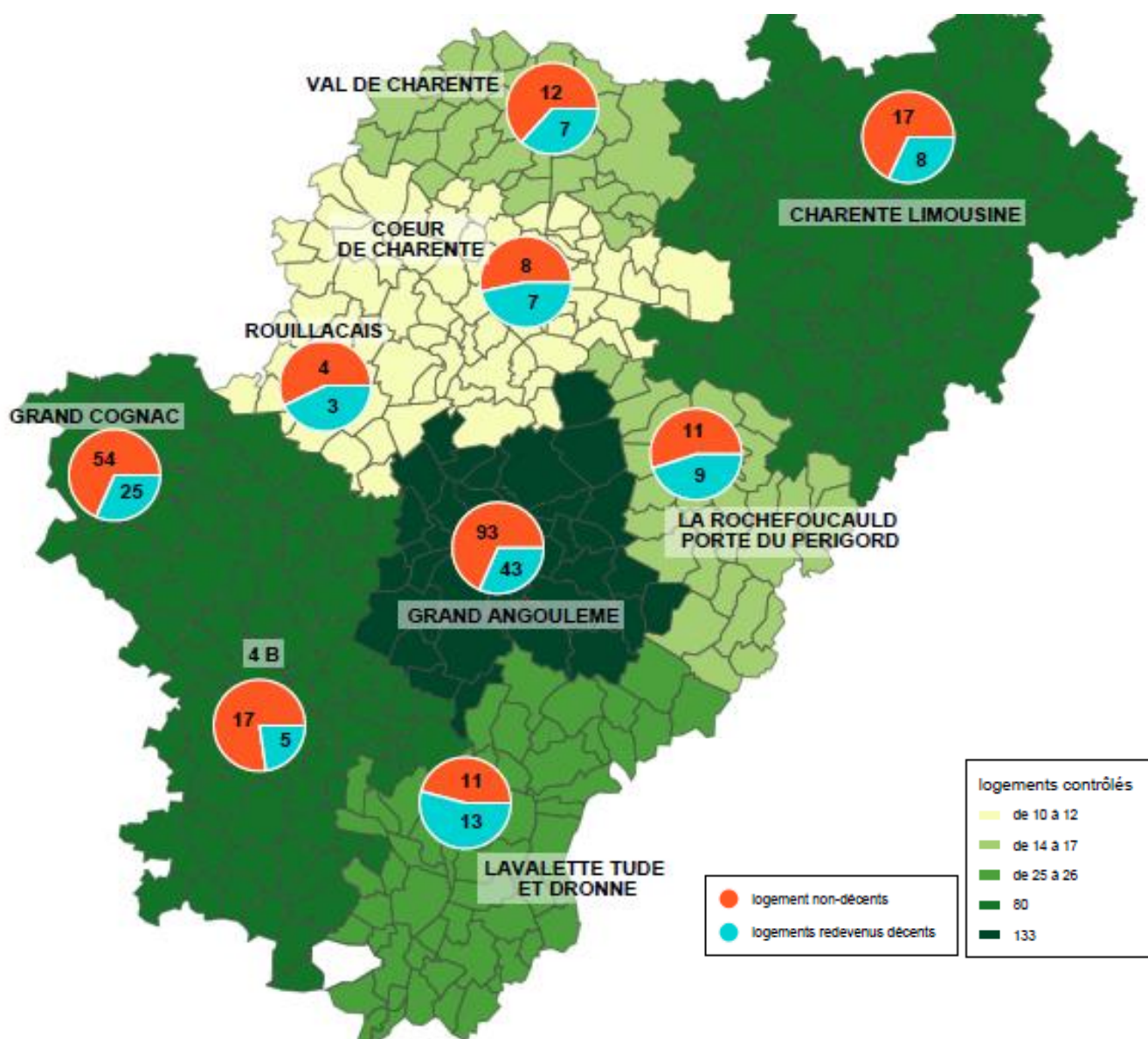
Grâce à l'action de la CAF et du GIP dans le cadre de la médiation (courrier sortant, relance auprès du bailleur, appels), 119 logements sont redevenus décents en 2025.



2) LES CONTROLES DE DECENCE

f. Grand Angoulême et Grand Cognac concentrent la majorité des logements non-décents.

Répartition géographique des logements contrôlés et non-décents par territoire



Le nombre plus important de contrôles réalisés sur les communautés d'agglomération s'explique par le fait que ce sont les territoires ayant le plus d'habitants et de logements.



3) L'INSALUBRITÉ

a. Le nombre de situations étudiées en Cotech Insalubrité est le plus haut depuis l'origine du dispositif.

Depuis 2007, le GIP Charente Solidarités assure l'animation du comité technique Départemental de lutte contre l'insalubrité, qui a pour but d'étudier toutes les suspicions d'insalubrité en Charente afin de les solutionner et permettre des conditions de vie décentes des occupants de manière transversale.

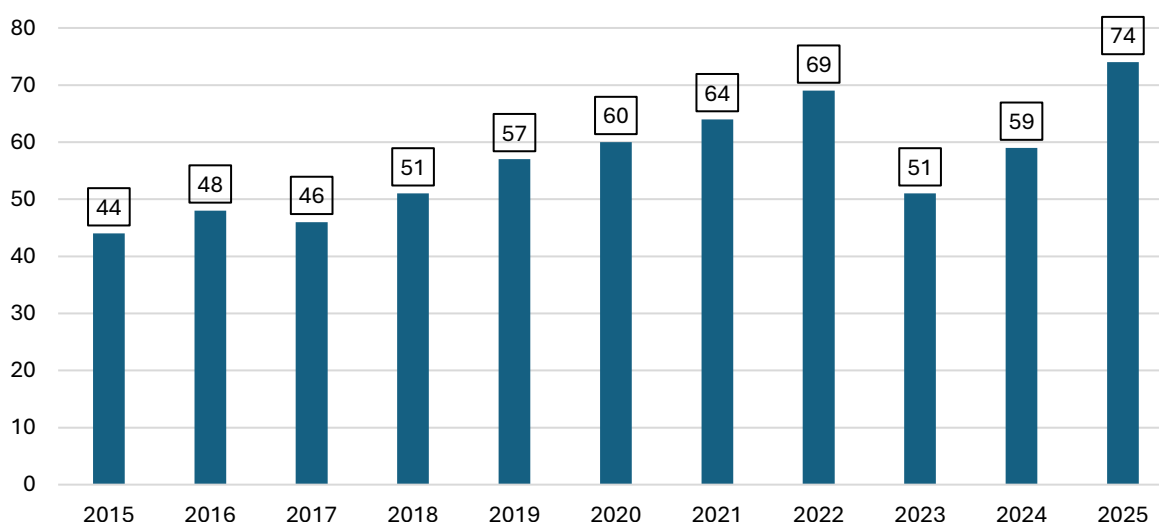
Ce comité technique se réunit toutes les 6 semaines, il se compose de nombreux partenaires : ARS, DDT, ANAH, UDAF, CAF, ADIL, DDETSPP, Equipe Mobile PASSPSY, SCHSP d'Angoulême, Les CA de Grand Angoulême et Grand Cognac, GIP Charente Solidarités.

Il valide des **diagnostics techniques et sociaux** permettant de quantifier l'insalubrité du logement et d'évaluer la difficulté de son occupant, puis étudie l'évolution du dossier de l'usager.

Depuis mars 2021, le GIP Charente Solidarités assure l'ingénierie technique, sociale et financière dans le cadre du PIG (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage). Puis depuis 2025, dans le cadre du Pacte Territorial

En fonction du taux de l'insalubrité, **un programme de travaux peut être proposé** en mobilisant des subventions afin de le financer ou accompagner les usagers vers un relogement.

Evolution des nouvelles situations depuis 2015



Le nombre de situations étudiées en Cotech Insalubrité connaît une hausse significative entre 2024 et 2025 :

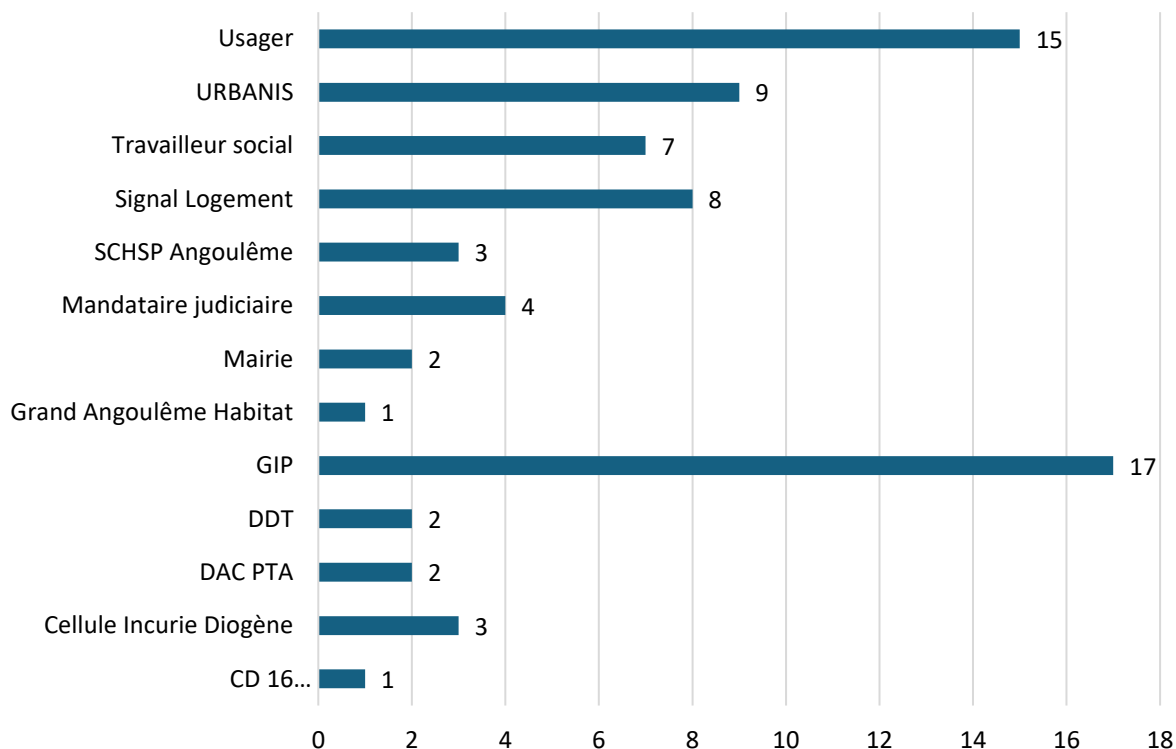
+25.42% par rapport à 2024



3) L'INSALUBRITÉ

b. Les usagers et professionnels du GIP font le plus de signalements.

Origine des signalements 2025



À chaque signalement :

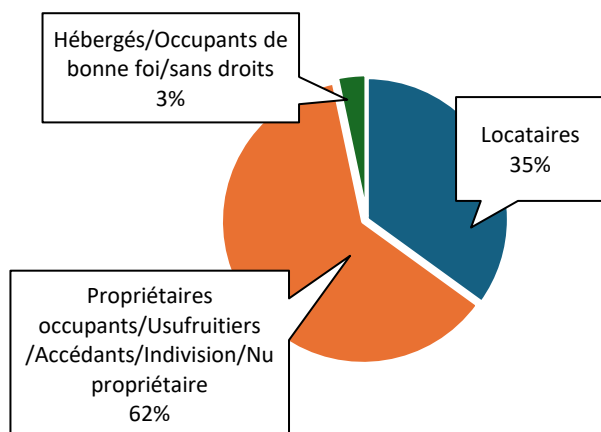
- ✚ La situation fait l'objet d'un examen en comité technique.
- ✚ Une visite et un diagnostic du logement sont effectués.
- ✚ Un accompagnement social, et/ou une aide juridique et un montage financier peuvent être proposés.
- ✚ En s'appuyant sur les conclusions du Comité technique, la préfecture et les Élus peuvent engager respectivement une procédure d'insalubrité et/ou de mise en sécurité.
- ✚ La situation fait l'objet d'un suivi :
 - jusqu'à la réalisation des travaux lorsque cela est possible. L'objectif étant la sortie d'insalubrité du logement.
 - jusqu'à ce qu'une solution de relogement adaptée soit trouvée.



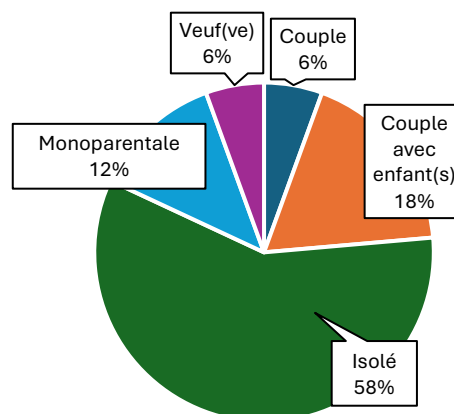
3) L'INSALUBRITÉ

c. Des propriétaires, isolés, de plus de 50 ans,
aux revenus modestes ou très modestes.

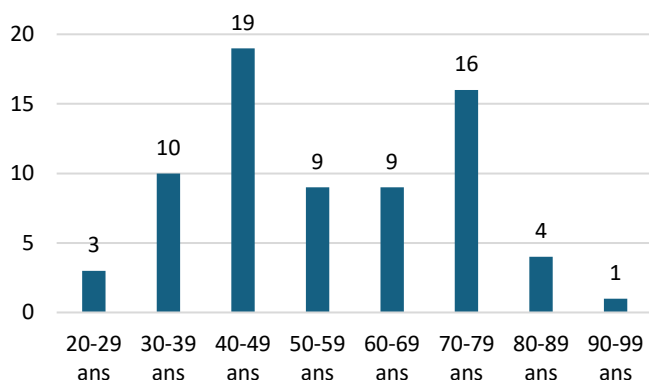
Statut d'occupation 2025



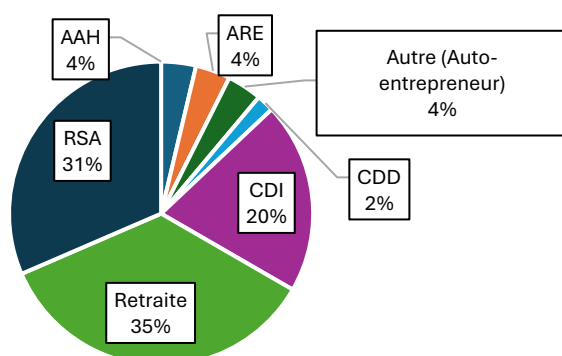
Composition familiale 2025



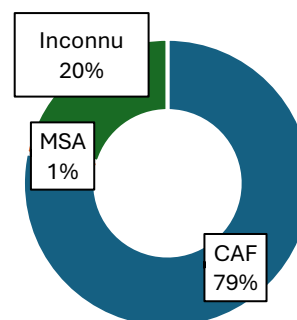
Tranche d'âge usagers 2025



Types ressources 2025



Allocataires CAF/MSA 2025

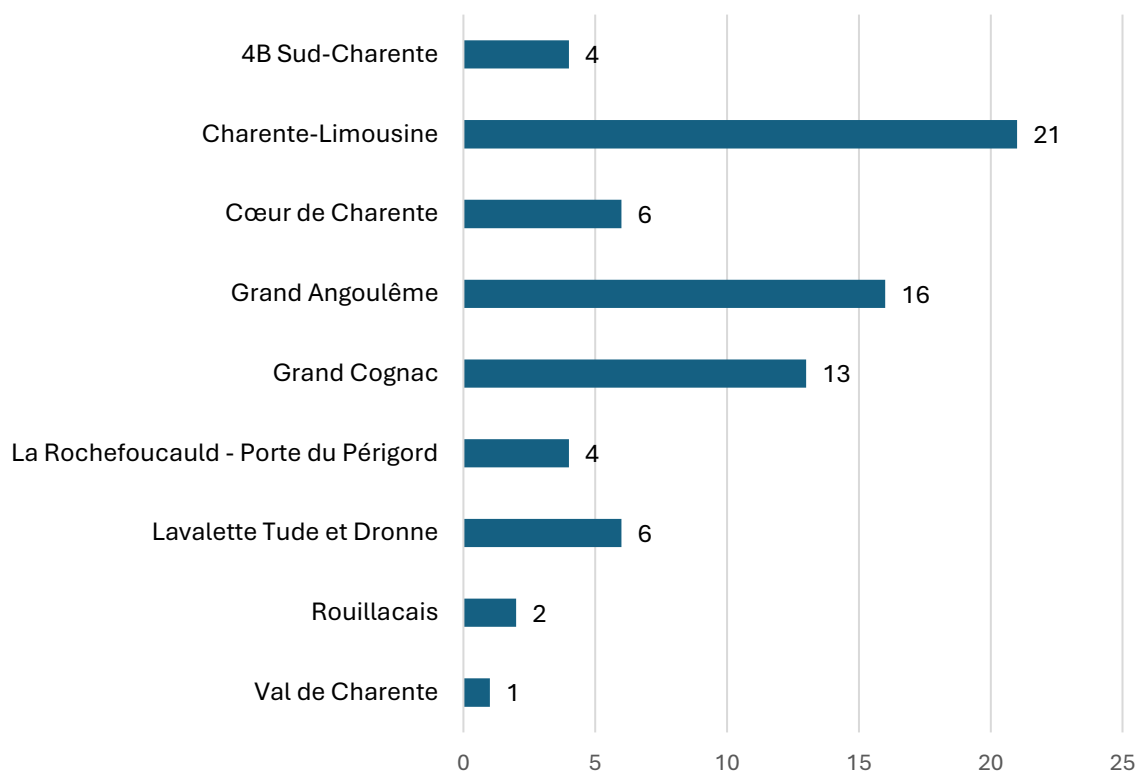




3) L'INSALUBRITÉ

d. Des signalements qui concernent majoritairement la Charente-Limousine.

Situations 2025 par EPCI



À noter :

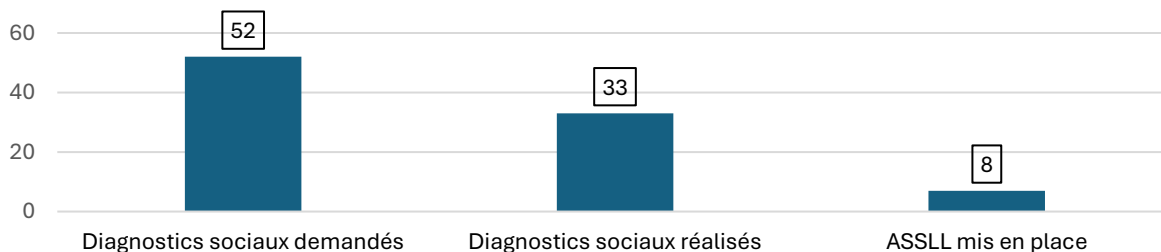
La Charente Limousine comme d'autres territoires ruraux du département, est connue pour avoir un parc très ancien, avec une part importante de logements construits avant 1946.



3) L'INSALUBRITÉ

e. 33 diagnostics sociaux réalisés. 45 diagnostics techniques.

Accompagnements sociaux 2025



Tous les diagnostics sollicités n'ont pu être réalisés, la situation ayant évolué entre temps : départ du logement, décès de l'utilisateur...

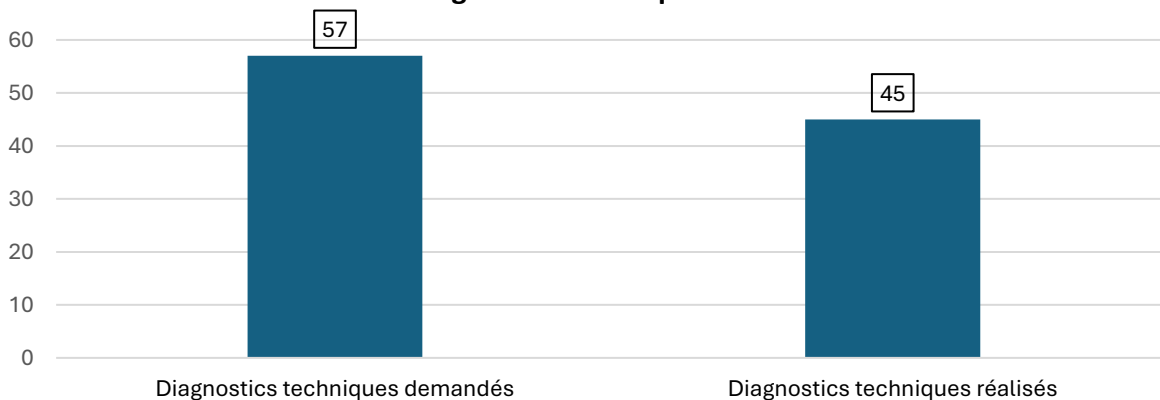
Le GIP peut réaliser des diagnostics (6 mois) pour :

- ✚ Faire un état de la situation familiale et financière
- ✚ Faire un état de la situation liée au logement
- ✚ Vérifier (en fonction du diagnostic technique) que le logement est adapté à la taille de la famille et/ou l'état de santé, ou relogement à envisager le cas échéant
- ✚ Evaluer la nécessité et le type d'accompagnement, ainsi que l'adhésion.

Il peut également proposer un accompagnement social personnalisé, de 18 mois maximum, avec comme objectif de travailler sur :

- ✚ Le maintien du ménage dans le logement ou,
- ✚ Des perspectives de relogement

Diagnostics techniques 2025



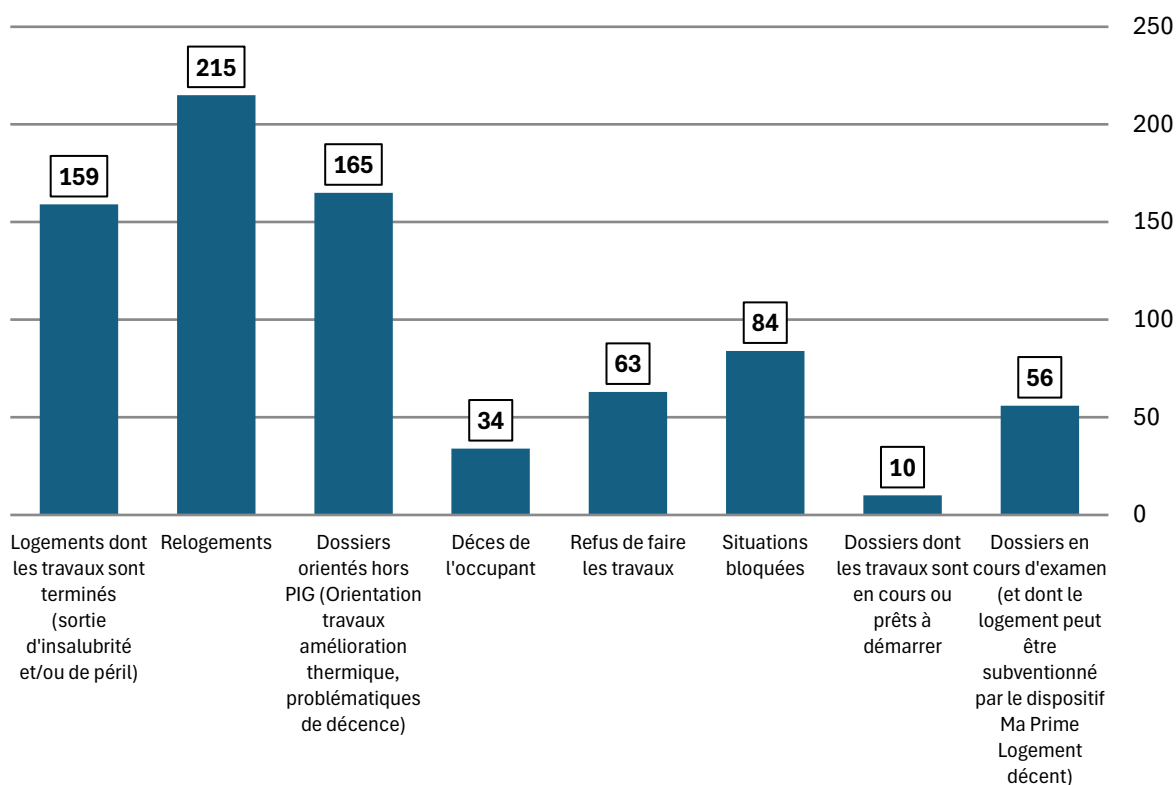
79% des diagnostics demandés sont réalisés. Il faut au préalable convaincre l'utilisateur de l'intérêt de cette visite.



3) L'INSALUBRITÉ

f. 786 ménages sortis de l'insalubrité depuis 2007.

Bilan des situations orientées en Comité Technique depuis 2007



Une part importante des situations sont solutionnées par le relogement car il s'agit d'un public vieillissant, qui n'est plus autonome.

Il existe aussi des situations bloquées car le statut d'occupation ne permet pas la mise en place de travaux.

Enfin, une partie du public orienté vers le dispositif par un tiers, refuse le programme de travaux proposé.



4) LES PERSPECTIVES 2026

Le PDALHPD 2025-2030 prévoit pour 2026, en lien avec les collectivités, les objectifs suivants :

- Conforter le rôle et la qualité partenariale du Comité technique départemental de lutte contre l'habitat indigne, notamment en y associant de nouveaux partenaires.
- Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne par le déploiement de la plateforme Signal-Logement et de passerelles avec les sites et logiciels des partenaires
- **Créer un partenariat avec les “entrants à domicile” (SAAD, SDIS, infirmières, médecins...) en les informant sur l'ensemble des dispositifs existants, tant sur le repérage que sur les réponses techniques, financières et d'accompagnement existantes**
- Poursuivre et développer le triptyque : contrôles de décence, permis de louer, lutte contre l'insalubrité auxquels s'ajoutent les mises en sécurité
- Accompagner les EPCI et les communes qui souhaitent mettre en œuvre le permis de louer, notamment via l'ADIL
- Pour les situations couplant précarité énergétique et sortie d'insalubrité, solliciter la Fondation pour le Logement afin de compléter les travaux financés par le dispositif Ma Prime Logement Décent.
- **Maintenir un dispositif départemental de lutte contre l'insalubrité dans le cadre du prochain dispositif du Pacte territorial afin d'accompagner les situations repérées.**
- **Engager une réflexion sur la possibilité de travailler avec des chantiers d'insertion ou des associations pour la création d'une équipe destinée à réaliser les petits travaux non couverts actuellement en utilisant, si besoin l'auto réhabilitation.**