

Du traitement de l'Habitat Indigne a la précarité énergétique : Un guichet Unique en Maine-et-Loire

Commission du CRH et du PRSE 2
du 25 juin 2013

SOMMAIRE :

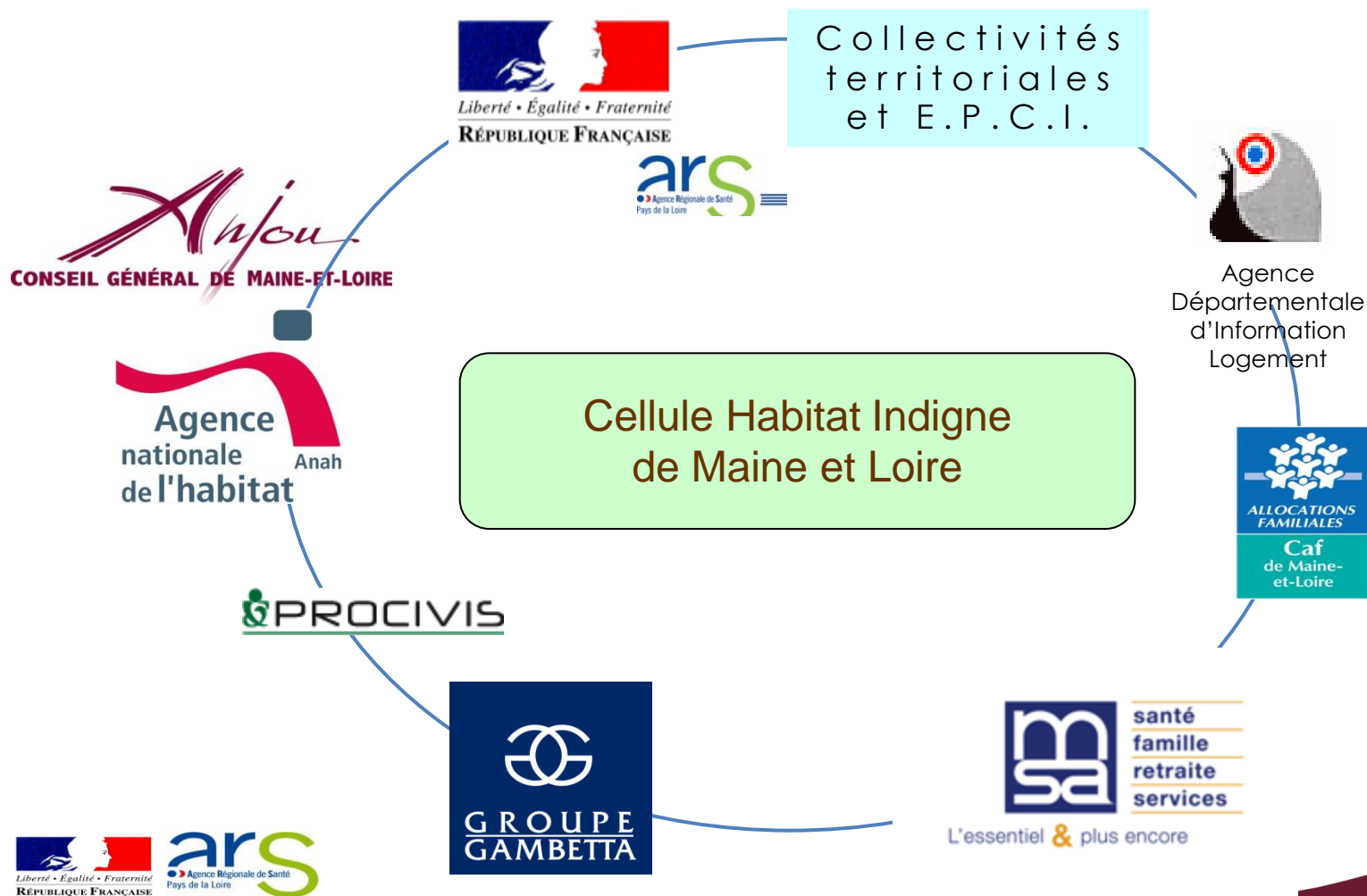
- **Historique et bilan de la lutte contre l'habitat indigne en Maine-et-Loire**
- **Perspectives pour un traitement global de l'habitat indigne et la précarité énergétique**

Historique et bilan de la lutte contre l'habitat indigne en Maine- et-Loire

Historique

- **2008 :**
 - Action contre l'habitat indigne, priorité départementale inscrite dans le Plan Départemental de l'Habitat (2008-2018) et le Plan Départemental d'Action pour le Logements des Personnes défavorisées (2008-2012),
 - Création d'une instance dédiée à cette ambition: la cellule Habitat Indigne
- **2009 :** mise en place d'un dispositif départemental de traitement de l'Habitat Indigne dont la maîtrise d'œuvre est confiée au cabinet Citémétrie.

Une instance partenariale : la cellule Habitat Indigne



Une instance partenariale : la cellule Habitat Indigne

- **Objectifs et missions :**



- **Moyens en terme d'animation:**

- Deux agents du Département : la référente Habitat Indigne et son assistante
- Un technicien de l'Agence Régionale de Santé

Des outils opérationnels de résorption de l'habitat indigne mis en place en 2009:

- **Une fiche de pré-repérage** très simple à disposition des acteurs en particulier les travailleurs sociaux
- **Un guide « Agir contre l'habitat indigne »** à l'attention des professionnels et des élus
- **Un dispositif opérationnel** dans le parc privé centré uniquement sur le traitement des situations

Un lieu d'enregistrement, d'observation et de suivi des situations

- ✓ Historique et descriptif de toutes les situations signalées
- ✓ **Plusieurs fonctions :**
 - Observatoire départemental de l'habitat indigne
 - Suivi de l'avancement des situations en cours de traitement
 - Suivi du marché du Conseil général
- ✓ **Limites**
 - Diversification des opérations : PIG départementaux, OPAH territoriales

Des résultats intéressants avec un effort à porter sur les logements locatifs :

- **969** situations repérées depuis 2009 (697 logements locatifs et 272 logements occupés par leurs propriétaires) pour plus de 60 % par les travailleurs sociaux
- **969 orientations** depuis 2009 avec la répartition suivante :
 - 411 vers l'opérateur Départemental
 - 382 vers les mairies (parc vacant, parc social, mesures coercitives)
 - 117 vers l'ARS
 - 38 Vers la cellule de lutte contre la précarité énergétique....
 - 21 vers l'OPAH
- **279** logements sortis de l'indignité depuis 2009 avec la répartition suivante :
 - 177 logements locatifs
 - 102 logements occupés par leurs propriétaires

Perspectives pour un traitement de l'habitat indigne et la précarité énergétique en Maine-et-Loire

Regroupement du traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique au sein d'une même cellule

- ✓ **Objectif** : Faciliter l'articulation et la complémentarité entre les différentes possibilités de traitement des situations individuelles
- ✓ **Des moyens renforcés** avec 5 agents du Conseil général et deux techniciens de l'Agence Régionale de Santé (ARS) associés
- ✓ **Un outil pour le repérage** : la fiche unique de repérage et de signalement

Une fiche unique de repérage et de signalement

✓ Modalités de réalisation:

- Création en 2009 pour l'habitat indigne
- Elargissement en 2013 à la précarité énergétique
- Insertion des questions sur les effets sur la santé

✓ Une utilisation en aval des interventions de chaque organisme :

- Respect des modalités de repérage et de prise en charge spécifiques à chaque organisme
 - Exemple : Offre de service Habitat indigne de la CAF 49
- Signalement à la cellule départementale lorsqu'une intervention pluridisciplinaire et concerté est nécessaire pour l'amélioration de la situation

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

CELLULE PRECARITE ENERGETIQUE-HABITAT INDIGNE

Comment avez-vous eu connaissance de la cellule ?

- Travailleur social (CAF, MSA, MDS ...)
- Commune
- OPAH
- Médias (voie de presse, internet)
- Autre (Préciser :

LE LOGEMENT

Adresse :

.....

.....

Taille du logement en m² :

Type de logement :

- Collectif Individuel
- Public Privé

L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Date d'entrée dans le logement :/...../.....

Nom et Prénom de l'occupant :

Date de naissance : Téléphone :

Nombre de personnes vivant dans le logement : (dont enfants mineurs)

L'occupant est-il propriétaire du logement ? : Oui Non

Si oui, avez-vous bénéficié d'un prêt à taux zéro (PTZ) sur l'achat de votre logement au cours des cinq dernières années : Oui Non

Si non, coordonnées du propriétaire :

.....

Téléphone :

Logement géré par un notaire ou une agence,

Coordonnées :

Téléphone :

LE BATI

Age du bâti : ou construit Avant 1974 Entre 1974 et 1988
 Entre 1988 et 2000 Depuis 2000

État des menuiseries : Simple vitrage Double vitrage
 En bon état En état moyen En mauvais état partiel En très mauvais état

État de la toiture :
 En bon état En état moyen En mauvais état partiel En très mauvais état

Isolation :
Sous les combles : Oui Non Au niveau des murs : Oui Non

État des planchers, murs, plafonds :
 En bon état En état moyen En mauvais état partiel En très mauvais état

Présence de fissures : Oui Non
Si oui, précisez l'endroit : Risque d'effondrement : Oui Non
Si oui, précisez l'endroit : Risque de chute : Oui Non
Si oui, précisez l'endroit :

État des revêtements intérieurs :
 En bon état En état moyen En mauvais état partiel En très mauvais état

Présence d'animaux nuisibles : Oui ... Non
Si oui, précisez le type :

EQUIPEMENT ET CONFORT

État de l'électricité :
 Fils dénudés, qui pendent Absence de prise de terre
 Prises non fixées aux murs Tableau électrique non conforme
 Nécessité d'allumer la lumière la journée

État des installations sanitaires :
Présence de WC : Oui Non Présence d'eau potable : Oui Non
Présence de salle d'eau : Oui Non Présence d'eau chaude : Oui Non

Mauvais état des installations sanitaires : Oui Non

Présence d'assainissement : Oui Non

Difficulté d'évacuation des eaux usées : Oui Non

CHAUFFAGE ET VENTILATION

Chaudière en panne : Oui Non **ou** Chauffage en panne : Oui Non
Chaudière ou chauffage nécessitant d'être réparé(e) : Oui Non
Absence de chauffage : Oui Non Température du logement en période de chauffe : ...
Pièce sans ouverture (excepté SDB et WC) : Oui Non Laquelle ? :
Type de chauffage : Fioul Électricité Bois
 Gaz naturel Appoint, si oui quel type ?
 Gaz propane citerne Autre, si oui quel type ?

Votre logement est-il ventilé ? : Oui Non
Ventilation naturelle : Oui Non
Si oui, précisez l'équipement (VMC, aération, grille ...) :
Présence d'humidité si oui, pièces concernées :

ENCART SANTE

Ressentez-vous (ou certains occupants) des symptômes particuliers lorsque vous êtes dans votre logement : Oui Non (plusieurs critères peuvent être saisis) :

- Toux, éternuements, infections chroniques
- Difficultés respiratoires, infections chroniques, asthme
- Maux de tête, fatigue, vertiges
- Problèmes allergiques
- Problème de peau
- Yeux irrités, yeux rouges
- Problème de mobilité
- Autres

Un médecin a-t-il été consulté pour ces symptômes : Oui Non
Comment vous sentez-vous globalement dans votre logement ?
 Bien Plutôt bien Mal Très mal

Quels sont les aspects de votre logement qui sont les plus difficiles à vivre ? (plusieurs critères possibles...)
 Taille du logement Luminosité Adaptation Humidité Manque d'équipement
 Odeurs Bruit Chauffage Danger Propreté Autres

Commentaires, quelles sont vos attentes, quel est votre projet par rapport à ce logement ?
(Précisez vos souhaits, le projet de travaux ou de déménagement ou toute autre information...)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

COORDONNEES DU PROFESSIONNEL QUI ACCOMPAGNE LE MENAGE

L'accompagnement par un professionnel (travailleur social...) est obligatoire pour les locataires :

Nom et Prénom du professionnel :
.....
Structure :
Adresse :
.....
CP et Ville :

Téléphone :
Mail :
.....

LES CHARGES DU LOGEMENT

Montant annuel des dépenses (si connues, sinon joindre une photocopie des factures) :
Electricité : € ; Gaz : € ; Bois : € ; Fioul : € ; Pétrole : € ; EAU : € ; autres : €

LES PIECES A JOINDRE

Les pièces indispensables :
* Copie avis d'imposition n-1
* Copie factures d'énergie
Les pièces complémentaires (ex : en cas de besoin, joindre les photos pour présenter les dysfonctionnements majeurs)

L'OCCUPANT

Je soussigné (nom et prénom) : donne mon accord pour la diffusion à la cellule précarité énergétique - habitat indigne des informations contenues dans cette fiche et pour une éventuelle visite afin d'apprécier l'état de mon logement.
Fait à : le : / /

Signature

Certaines informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement informatisé. La loi numéro 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés vous garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant. Vous pouvez obtenir communication de ces informations en vous adressant par courrier à Messieurs les Co Président du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, Coordination du plan , DDSS, bâtiment Harcourt, CS 94104, 49941 ANGERS Cédex 9.
Fiche à retourner à :

Cellule Précarité énergétique-habitat indigne
Conseil général de Maine-et-Loire
DGA développement social et de la solidarité
Service habitat et cohésion sociale
CS 94104 – 49941 ANGERS CEDEX 9
Tel : Référent Habitat indigne : 02 41 18 80 62
Référent Précarité énergétique : 02 41 18 80 79
Courriel : cellulehabitat@cg49.fr

Une fiche diffusée et utilisée par tous les professionnels de terrain



Collectivités
territoriales
et E.P.C.I.



C.C.A.S



C.L.I.C.



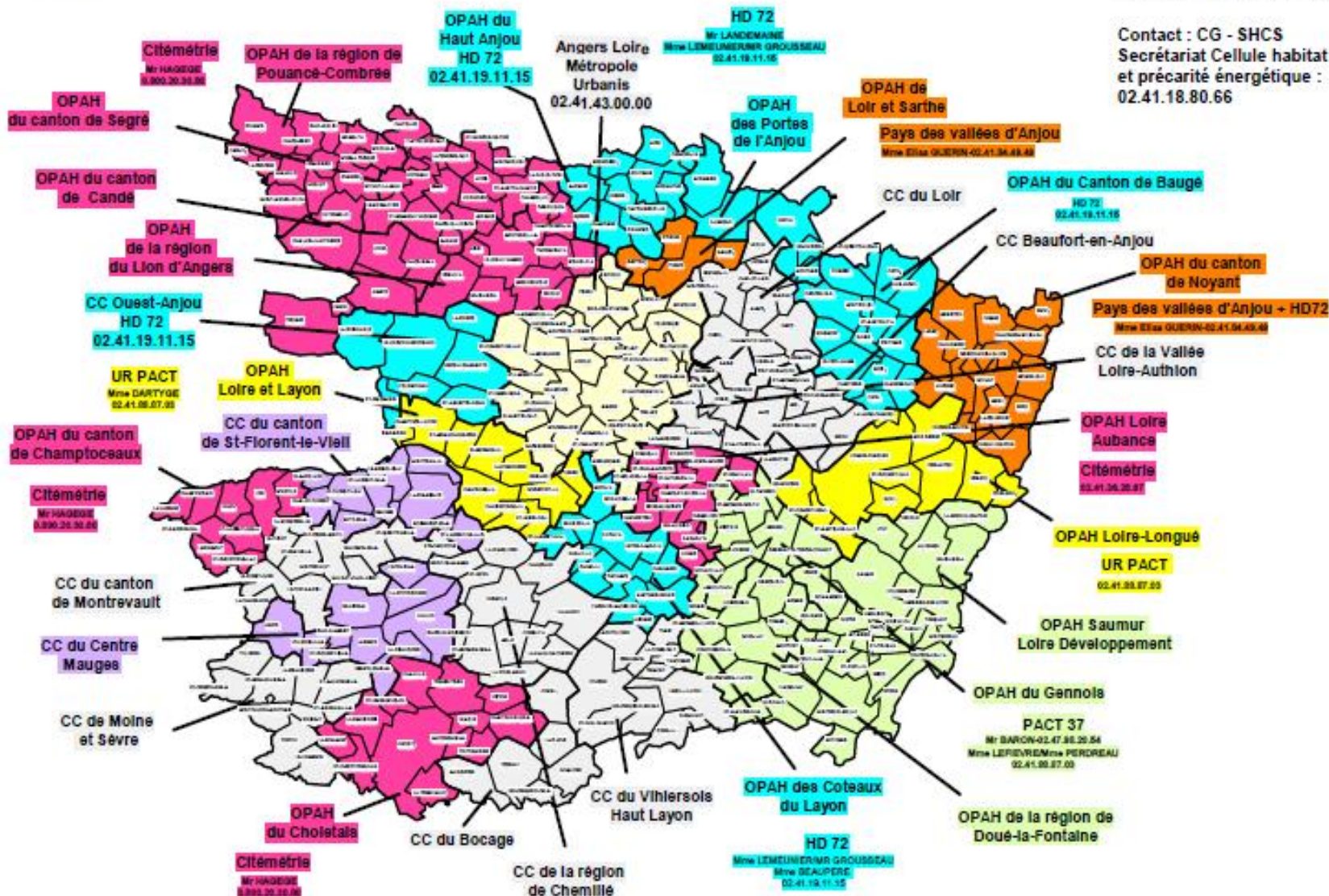
Développement des dispositifs territoriaux de traitement

- ✓ 2009 : Dispositif départemental MOUS Insalubrité + PIG habitat dégradé
- ✓ 2011 : Dispositif départemental PIG Précarité énergétique
- ✓ A partir de 2010 : Dispositifs locaux OPAH sur l'habitat dégradé, la précarité énergétique, l'adaptation... (21 OPAH à ce jour)
- ✓ 2013 : Nouveau dispositif départemental PIG Résorption de l'habitat dégradé et insalubre

OPAH sur le Département de Maine-et-Loire

Territoire hors OPAH :
* Précarité énergétique - HD 72
* Habitat Indigne - Citémétrie
* Adaptation - HD 72 ou UR PACT

Contact : CG - SHCS
Secrétariat Cellule habitat indigne
et précarité énergétique :
02.41.18.80.66



— Limites de communauté de communes
et d'agglomération
— Limites de commune

Deux instances opérationnelles d'analyse et d'orientation des situations :

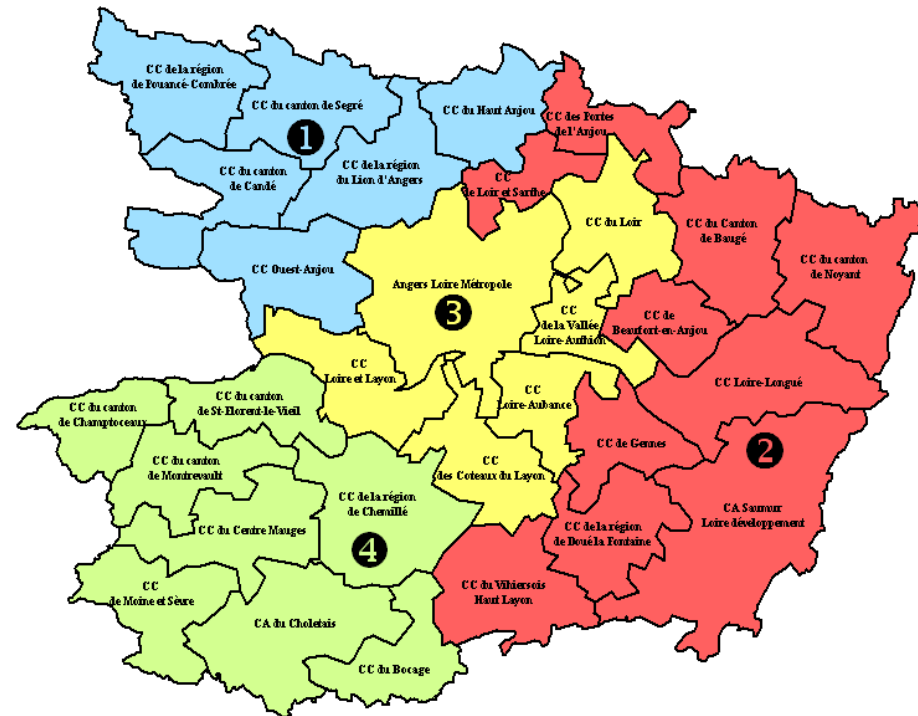
- ✓ Réunion hebdomadaire de la cellule opérationnelle Habitat Indigne (Conseil Général + ARS)
- ✓ Réunion bimensuelle de la cellule Précarité Energétique : (Conseil Général + ARS + DDT + Opérateurs)
- ✓ Evaluation de toutes les fiches reçues
- ✓ Orientation des situations vers le dispositif le plus adapté
 - PIG départemental Résorption de l'habitat dégradé et insalubre
 - PIG départemental Précarité énergétique
 - OPAH et PIG territoriaux
 - Visite administrative (mairie + ARS)
 - Accompagnement social
 - Lien avec les bailleurs publics

Des instances d'information des partenaires sur l'avancement du traitement des situations

- ✓ Présentation de l'avancement des situations et échanges sur les pistes de traitement en comités territoriaux habitat indigne trimestriels

Rôle du comité technique territorial réajusté en 2013 :

- ✓ Présentation de toutes les situations en cours de traitement
- ✓ Information sur les « situations simples » examinées en cellules opérationnelles
- ✓ Analyse et débat sur les « situations complexes » afin de proposer des pistes d'action, d'orienter le travail de l'opérateur, de mobiliser d'autres types d'interventions...



Des instances d'information des partenaires sur l'avancement du traitement des situations

- ✓ Bilan statistique présenté en cellule plénière annuelle Habitat indigne & Précarité énergétique
- ✓ Publication et diffusion d'un bilan annuel

Les évolutions liées au nouveau PDALPD 2013-2018

✓ **Axe 3 :**

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

✓ **6 orientations :**

- Définir des objectifs annuels de résorption de l'habitat indigne (128) et de la précarité énergétique(300)
- Mieux articuler les interventions : simplifier les modalités de mobilisation, améliorer la qualité de l'orientation
- Adapter l'intervention auprès des propriétaires occupants à leurs difficultés sociales et de santé : graduer l'accompagnement social et financier

Les évolutions liées au nouveau PDALPD 2013-2018

✓ **Axe 3 :**

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

✓ **6 orientations (suite) :**

- Renforcer l'effectivité du traitement des situations locatives et la sécurisation des locataires : engager les bailleurs à réaliser les travaux, empêcher la relocation des logements insalubres ou indécents
- Renforcer le repérage des situations de mauvaise qualité thermique dans le parc locatif
- Renforcer les réseaux des acteurs publics et privés

Renforcement des mesures coercitives

- ✓ Besoin d'agir plus fermement vis-à-vis des propriétaires bailleurs indécents et n'adhérant pas aux démarches d'accompagnement incitatif
- ✓ Surveillance accrue en cas de cotation d'insalubrité élevée
- ✓ Ajout d'une étape de pré-médiation dans le nouveau PIG départemental Résorption de l'Habitat Dégradé et Insalubre, pour évaluer les capacités et la volonté à agir des propriétaires bailleurs et engager si besoin une action administrative parallèle

Renforcement des mesures coercitives

- ✓ Orientation suite à la Rencontre avec le vice Procureur de la République le 17 avril 2013
 - Définir des modalités de coopération entre les différents acteurs : schéma de procédure
 - Fiabiliser les actions administratives pour permettre une réponse pénale si nécessaire : mieux définir les situation susceptibles de constituer des infractions
 - Signaler tout non respect d'arrêtés en matière d'habitat
 - Possibilité de médiations pénales et d'avertissements
 - Question du versement des aides au logement

Prise en compte de la santé par la création d'un poste de conseiller en environnement intérieur

- ✓ Poste de conseiller en environnement intérieur créé au CHRU d'Angers en 2013, pour 49, 53 et 72. *Un poste existant au CHRU de Nantes pour 44 et 85.*
- ✓ Mission du conseiller : diagnostiquer les risques pour la santé dans les logements et préconiser des mesures d'amélioration, pour des personnes présentant des pathologies liées à l'habitat.
- ✓ Repérage : principalement par les médecins allergologues
- ✓ Possibilité de mobiliser ce conseiller pour approfondir les diagnostics dans certaines situations d'habitat indigne

Synthèse des évolutions en terme de traitement de l'habitat indigne et la précarité énergétique

- ✓ Regroupement des thématiques habitat indigne et précarité énergétique
- ✓ Confirmation du guichet unique de réception et d'orientation
- ✓ Développement des mesures administratives coercitives
- ✓ Graduation de l'accompagnement social des occupants dans le cadre du nouveau PIG départemental
- ✓ Développement de la prise en compte des effets sur la santé des occupants
- ✓ Nécessité de renforcer les outils de suivi
- ✓ Elargissement du rôle des comités techniques territoriaux pour le suivi de toutes les situations individuelles et l'analyse des situations les plus complexes

Du traitement de l'Habitat Indigne a la précarité énergétique : Un guichet Unique en Maine-et-Loire

Commission du CRH et du PRSE 2
du 25 juin 2013