

Comité Responsable
9 avril 2021

Le mal logement

GARD
3.0
Département



**PRÉFÈTE
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7^E PDALHPD

**PLAN
DÉPARTEMENTAL
D'ACTION POUR
LE LOGEMENT ET
L'HÉBERGEMENT
DES PERSONNES
DÉFAVORISÉES**

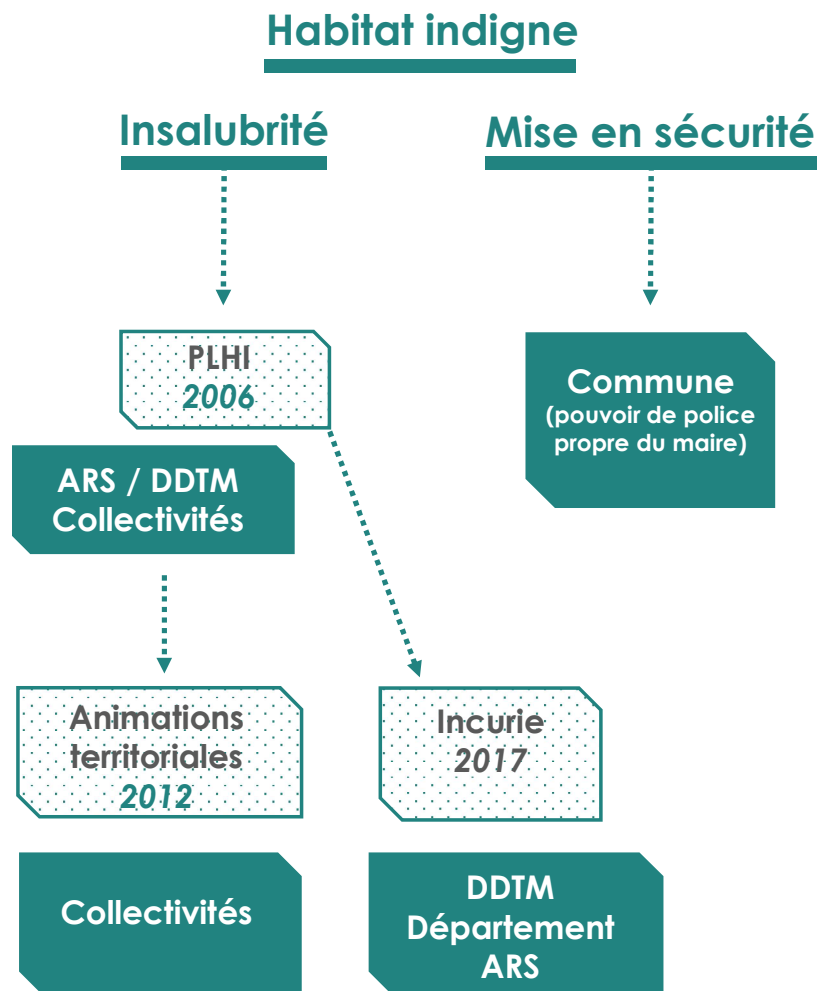
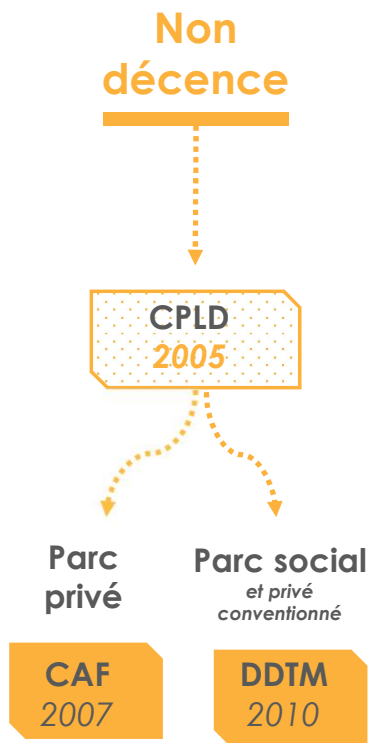
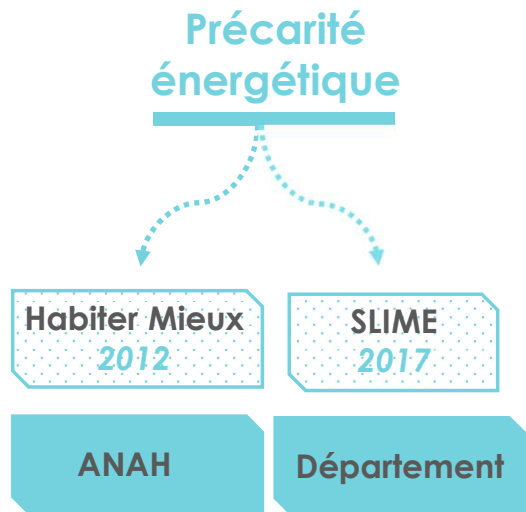
2019 - 2023



Comité Responsable
9 avril 2021

UNE DEMARCHE CONJOINTE





I. La lutte contre la précarité énergétique

- Service Local d'Intervention pour la Maitrise des Energies (SLIME)
- « Habiter mieux » : intervention de FDI SACICAP pour une meilleure prise en charge des plus précaires

II. La lutte contre la non décence des logements

- Commission Pour le Logement Décent (CPLD)
- La non décence dans le parc social et privé conventionné

III. Permis de louer

- Présentation du dispositif
- Retour d'expérience de la commune de Vauvert

IV. La lutte contre l'habitat indigne

- Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Incurie

V. Exemple de coordination des dispositifs - La situation de Monsieur F.



Comité Responsable
9 avril 2021

La lutte contre la précarité énergétique



Service Local d'Intervention pour la Maîtrise des Energies (SLIME)



Bilan et perspectives



Le dispositif **SLIME** : Service Local d'Intervention pour la **Maîtrise de l'Énergie**

- Un programme d'action de **maîtrise de l'énergie coordonné par le CLER** (réseau national) en faveur des **ménages modestes**
- Financé dans le Gard, grâce à la Stratégie Nationale de Prévention et de Lutte contre la Pauvreté, au Fonds Solidarité Logement et éligible aux **Certificats d'Économie d'Énergie**)



Les enjeux du SLIME

- Le programme SLIME permet d'objectiver la situation des personnes en demande de soutien pour le paiement de leurs factures. Ceux-ci peuvent ainsi disposer des éléments leur permettant d'agir sur leurs factures (éco gestes), de gagner en confort et/ou de disposer d'une médiation envers leur bailleur (réalisation de travaux).
- Il concerne de ce fait prioritairement des locataires précaires du parc privé très peu concernés par les autres dispositifs (Habiter Mieux, « ma Prime Rénov »...).
- Il intervient en prévention du FSL Charges.



Le dispositif SLIME

Une intervention en direction des bénéficiaires:

1. **LE REPERAGE** via les lanceurs d'alerte
2. **LE DIAGNOSTIC SOCIO-TECHNIQUE** au domicile des ménages
3. **L'ORIENTATION** vers des solutions durables et adaptées pour sortir de la précarité

Une animation territoriale :

LE CLIME Comité Local d'Intervention pour la Maitrise des Energies. Il en existe 4 dans le GARD.

1. informer, faire émerger des projets innovants entre les acteurs de l'action sociale, de l'énergie et de l'habitat
2. articuler les actions existantes et notamment les guichets uniques à venir
3. maintenir une dynamique et une synergie autour des enjeux de la précarité énergétique



Bilan SLIME

du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020



Le Service Local d'Intervention à la Maîtrise des énergies Le SLIME

	Nbre de diagnostics	Nombre de CLIME
2017	45	4
2018	349	12
2019	452	12
2020	282	5

Soit un total de 1128 diagnostics depuis septembre 2017

Communication : un flyer, une vidéo, une charte de fonctionnement des CLIME, une page dédiée sur le site gard.fr, les personnes concernées (*bouche à oreille*)



BILAN D'EXECUTION 2020 du fait de la crise sanitaire

- Diminution des repérages en période de confinement
- Pré-diagnostics par téléphone, complétés par 1 visite à domicile dès que cela a été rendu possible
- La totalité des demandes de diagnostics transmis en 2020 ont été traitées
- Evaluation qualitative nationale : contacts téléphoniques auprès des familles qui ont fait preuve d'une forte mobilisation



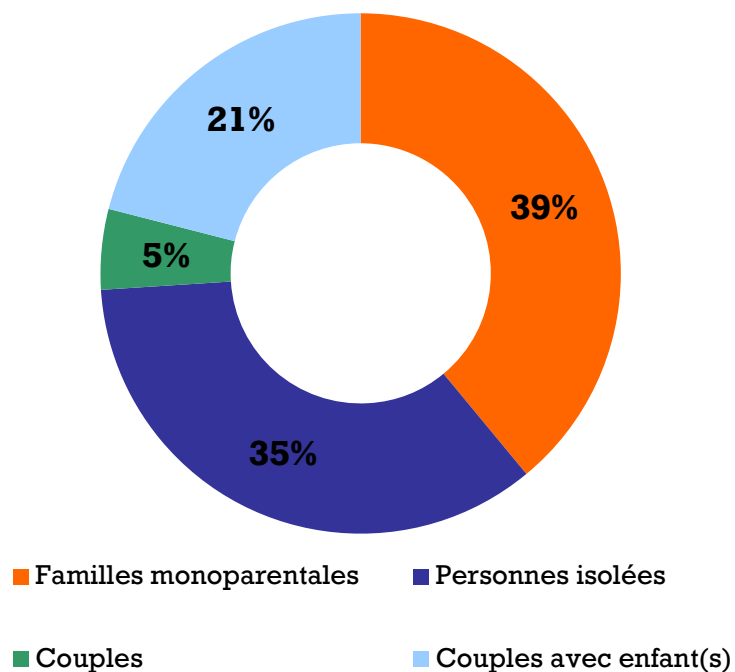
LE REPERAGE via les lanceurs d'alerte

LANCEUR D'ALERTE	Demande Totale	%
ASSOCIATIONS ASLL	16	6%
AUTRES ASSOCIATIONS	18	6%
AUTRES SERVICES SOCIAUX	22	8%
BENEFICIAIRE	46	16%
CCAS	11	4%
Services Sociaux du Département	169	60%
TOTAL	282	100%

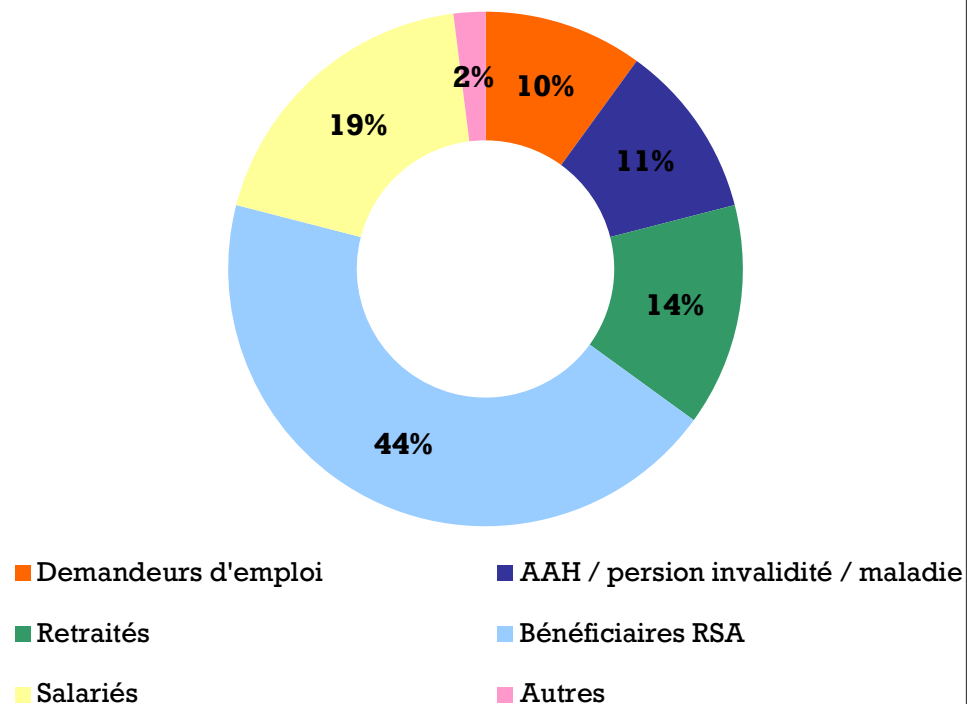


Public concerné : les familles les plus précarisées et isolées

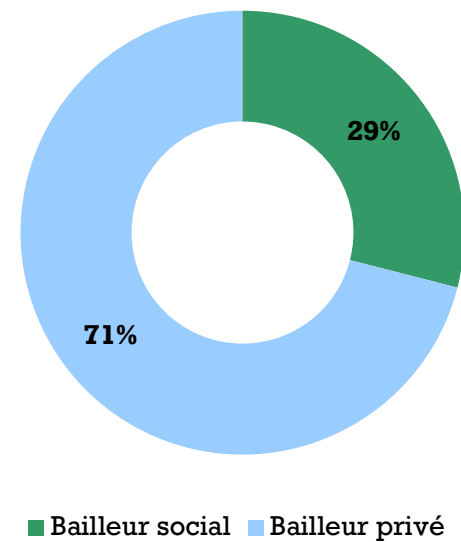
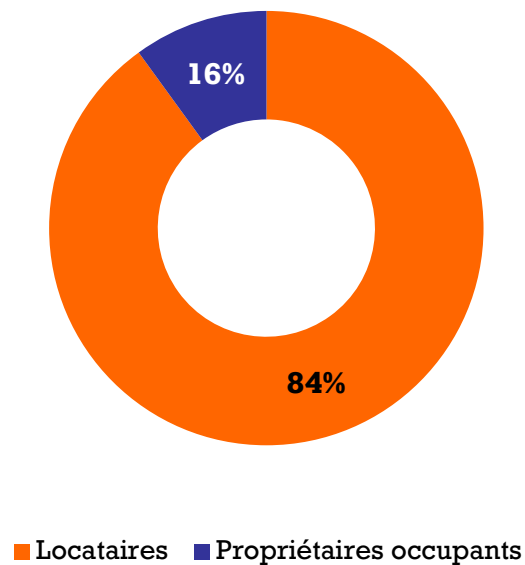
Le public isolé avec ou sans enfant concerne cette année **74%** des ménages rencontrés



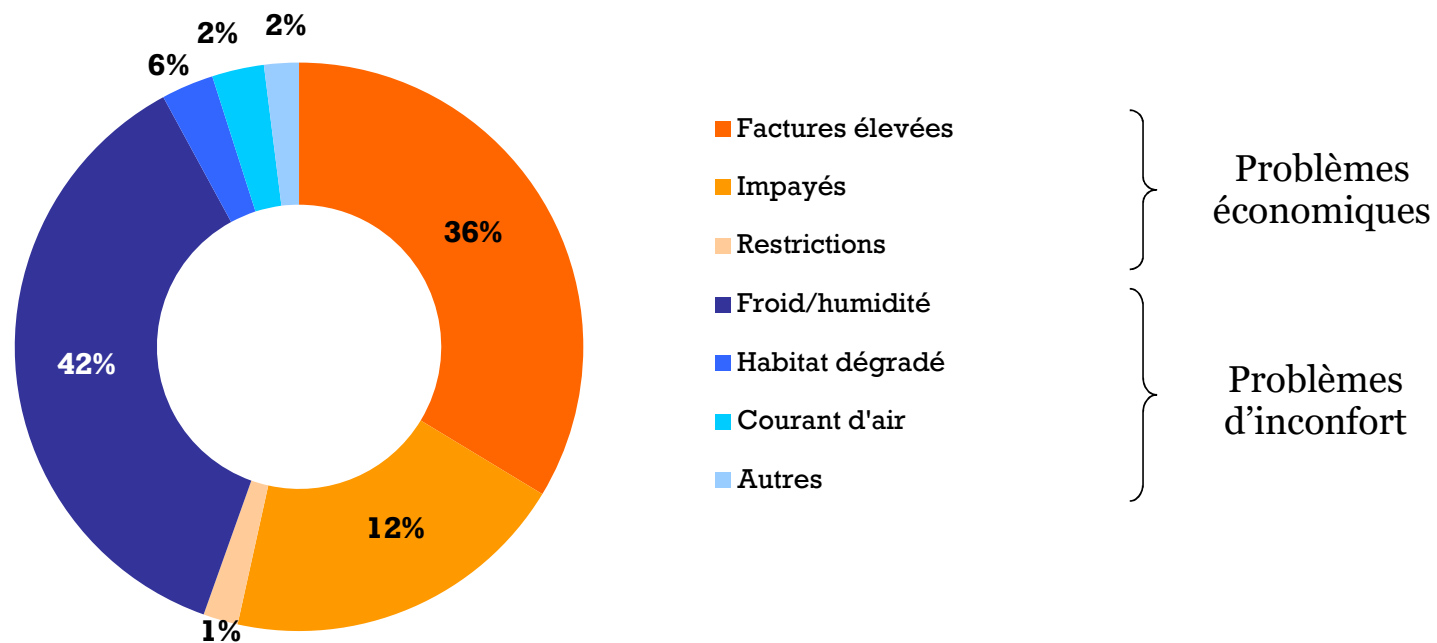
Le SLIME s'adresse à **un large public** dont **54%** de bénéficiaires du RSA et demandeurs d'emploi et **44%** de personnes retraitées, salariés et adultes handicapés



Statut d'occupation du logement et type de bailleurs



Motifs du SLIME : 1^{ères} problématiques avancées par le ménage



Les préconisations suite au diagnostic

Préconisations	Nb de ménages concernés	% des ménages concernés (choix multiples)
Ecogestes	220	78%
Travaux	179	63,5%
Equipement, maîtrise des consommations	126	45%
Ecoéquipement	110	39%
Relogement	13	5%
Autres	7	2,5%



Les orientations vers les divers interlocuteurs contribuant à :

L'action des ménages sur la maîtrise des énergies :

- 28% vers les fournisseurs d'énergie
- 10% vers les services sociaux

L'amélioration du bâti

- 7% des situations réorientées vers la CPLD
- 4% vers Habiter Mieux
- 8% vers les EIE (futur guichets uniques)

- 35,5% des situations réorientées vers les bailleurs (privés à 17,5% et sociaux à 18%)



Perspectives

- **Développement de nouveaux partenariats et projets** (action d'information SLIME auprès des agences immobilières, finalisation de la « fiche ressources » ayant pour but de faciliter le parcours des démarches à effectuer pour lutter contre la précarité énergétique...)
- **Articulation avec** les interventions des **Guichets Uniques « Rénov'Occitanie »**
- **Développement des ASLL** médiation bailleur/locataire
- **Lien SLIME** et programmes **ANAH/ PIG/ HABITER MIEUX**
- **Expérimenter l'aide à la réalisation de petits travaux** sur des territoires (hors QPV)



« Habiter mieux » : intervention de FDI SACICAP pour une meilleure prise en charge des plus précaires



Intervention de FDI SACICAP

- Il s'agit de **prêts sans intérêt**, compatibles avec les ressources des bénéficiaires, qui permettent de couvrir :
 - **l'avance des subventions du Département et de l'ANAH,**
 - **tout ou partie du reste à charge.**
- **Au titre du préfinancement, FDI SACICAP va procéder :**
 - aux **règlements des artisans et des entreprises** qui réalisent les travaux,
 - avant de **mobiliser**, grâce à la délégation faite par l'emprunteur, **les financements attribués au bénéficiaire.**

Cela permet d'éviter au bénéficiaire toute sortie de fonds pour cette partie du financement.

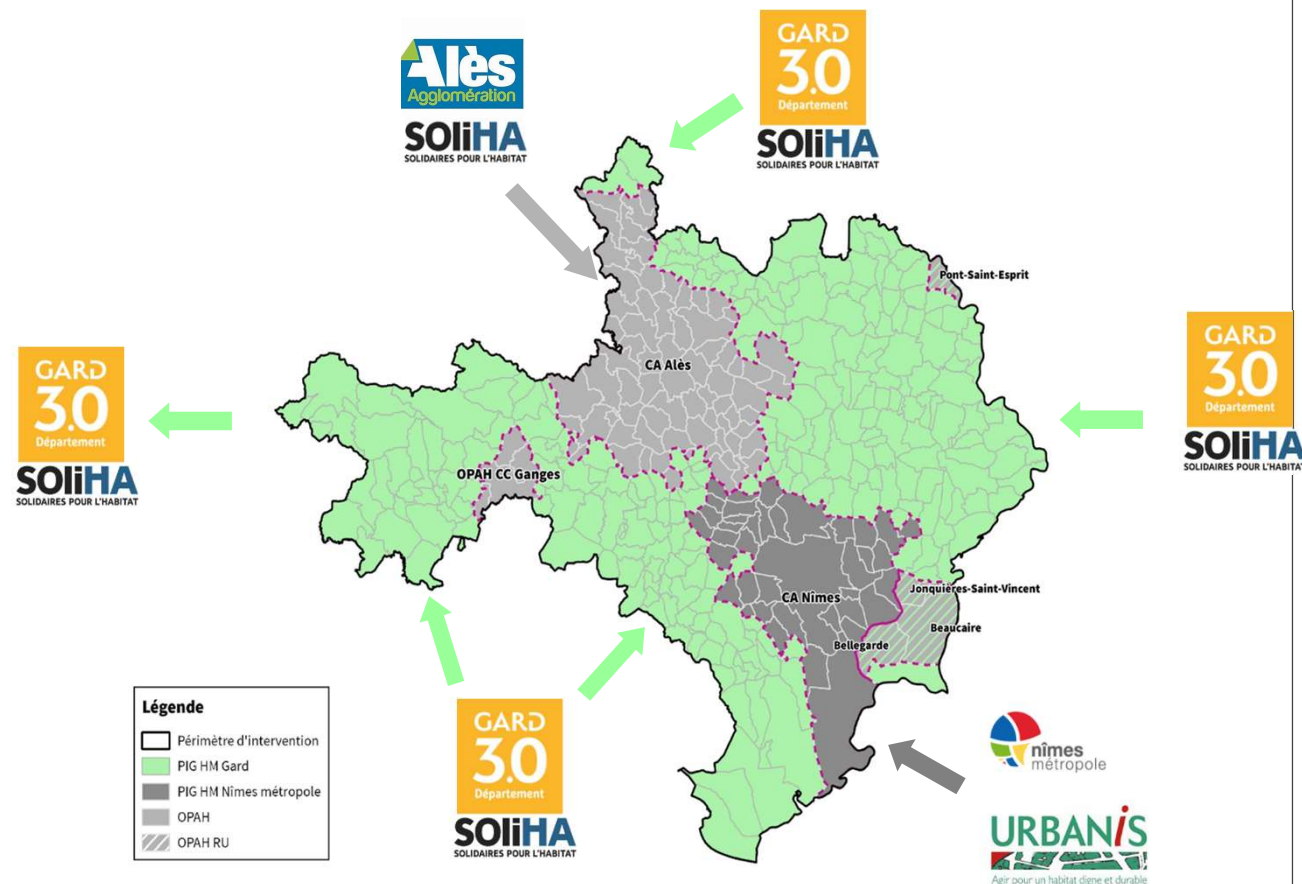


Convention avec
Nîmes Métropole
depuis 2020

14 dossiers engagés
pour :

- 183 400 € d'avances
- 12 100 € de prêts
reste à charge

Signature sur le
Territoire du PIG
Départemental le 1^{er}
Avril 2021



Comité Responsable
9 avril 2021

La lutte contre la non décence des logements



La Commission Pour le Logement Décent pilotée par la CAF



Bilan et perspectives



Les missions de la CAF du Gard au titre du logement

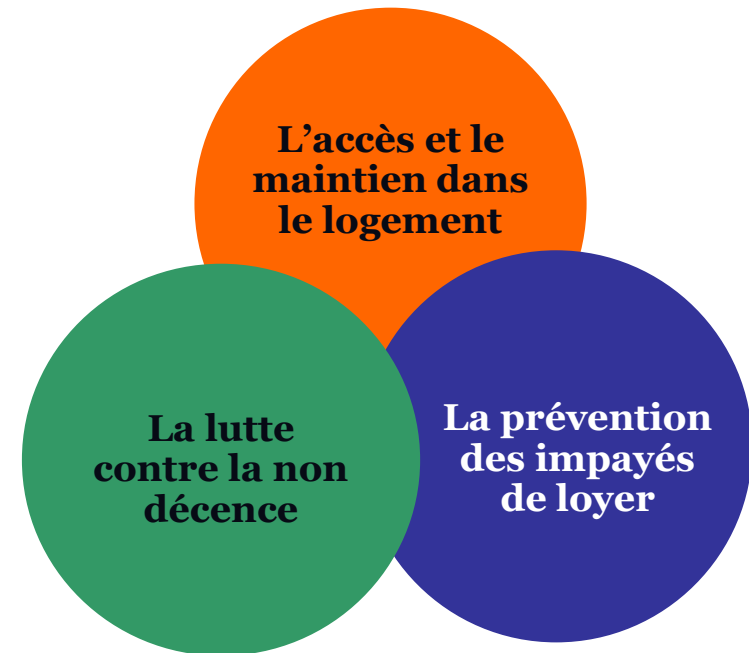
Deux missions prioritaires...

1. **Aider les familles** dans leur vie quotidienne et notamment à **améliorer leurs conditions de logement**
2. **Développer l'accompagnement des familles les plus en difficultés**

... qu'elle mène en combinant 2 approches :

1. **Le versement de prestations familiales et sociales**
2. **La mise en œuvre de sa politique locale d'action sociale**

Les grands axes d'intervention des Caf :



Les aides personnelles au logement versées par la CAF du Gard en 2020

	Nombre de bénéficiaires	Montant total versé	Aide moyenne mensuelle
AL	50 840	140 546 146 €	230 €
APL	28 597	75 085 816 €	218 €
Total	79 437	215 631 962 €	226 €

- **600 demandes d'APL déposées par semaine.**
- **Une demande sur deux fait l'objet d'une ouverture de droit.**



La CAF du Gard : un point de centralisation des signalements de non décence

La CPLD : une commission partenariale, animée par la CAF du Gard



**Partage
d'informations**



Qualification



**Orientation des
signalements**



Prise en charge des signalements selon les compétences des partenaires

DIAGNOSTIC DECENCE

- **Parc privé** : réalisé par la CAF
- **Parc social** : réalisé par DDTM

TRANSMISSION DIRECTE

- **Mairie ou EPCI** : Nîmes / Alès / PSE / St Gilles / CCBTA
- **Autre** : MSA

TRANSMISSION DIRECTE

- **Mairies** en cas de péril

Transmission directe au
PLHI

(Pôle de lutte contre
l'habitat indigne)

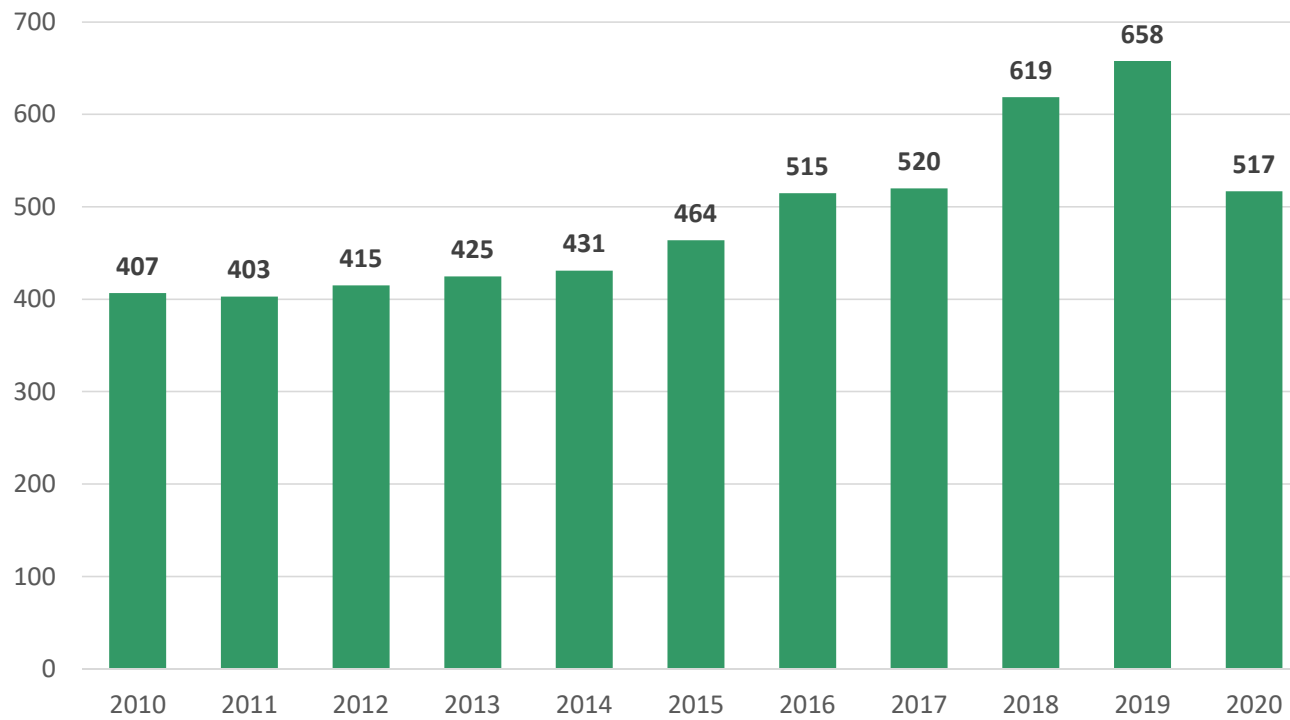
si **insalubrité**
soupçonnée ou avérée

Possibilité d'orienter vers l'ADIL ou un travailleur social

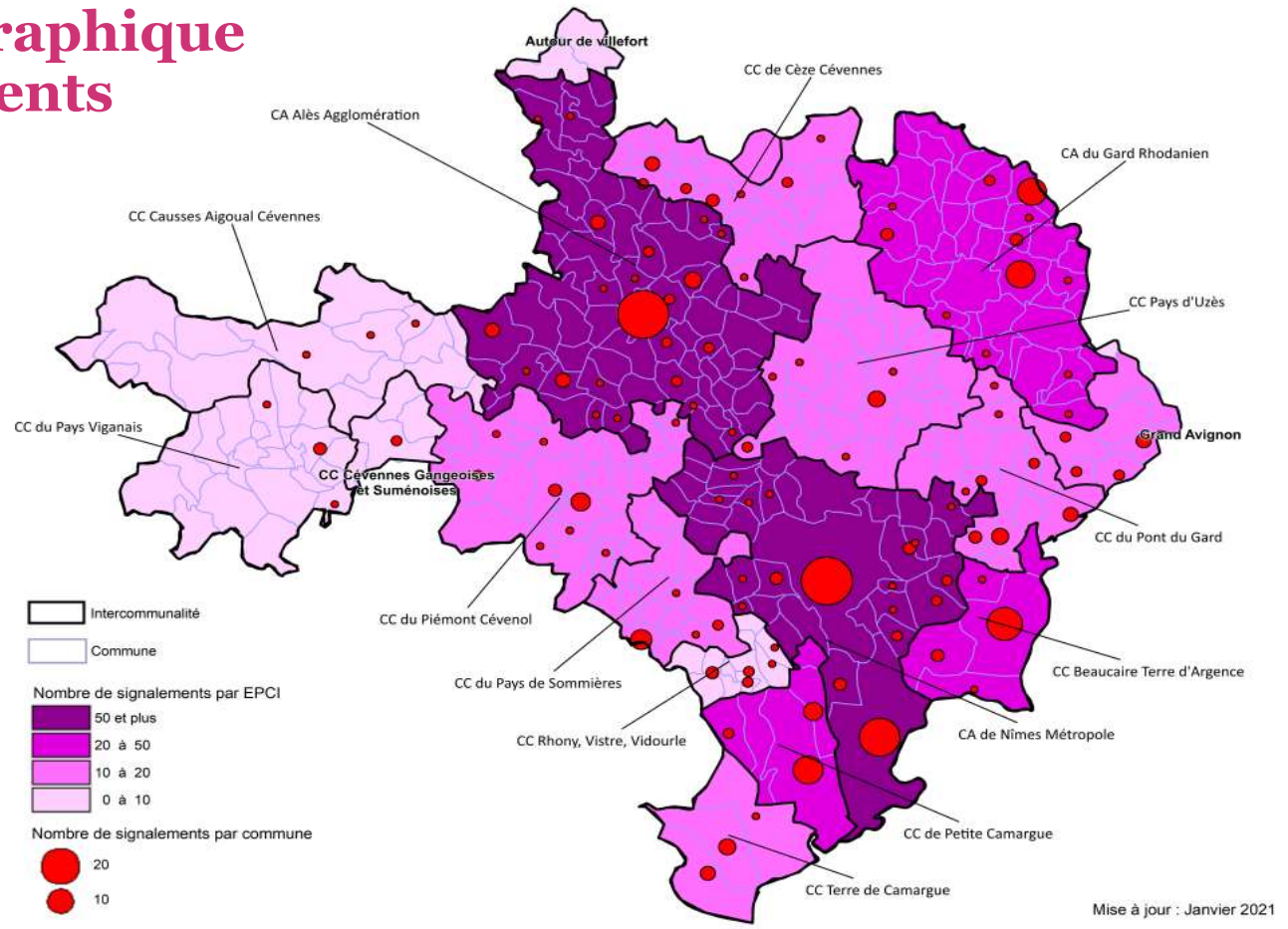
Notifications adressées aux usagers, aux bailleurs, aux signalants



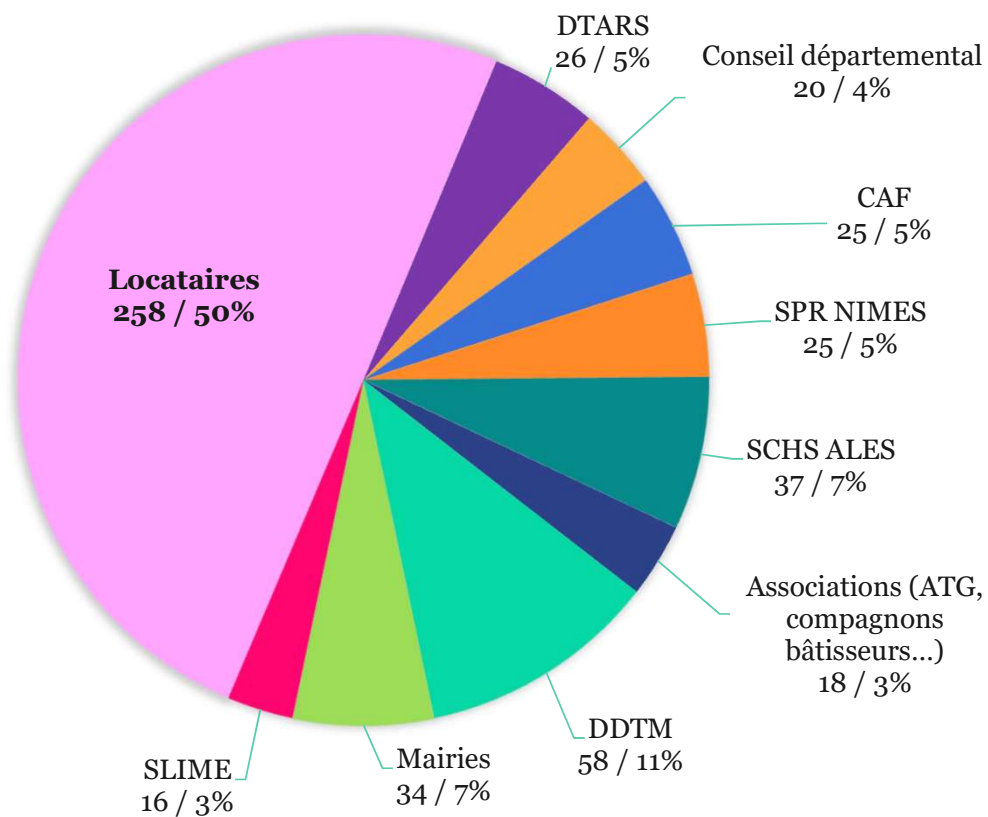
Evolution des dossiers examinés en CPLD de 2010 à 2020



Origine géographique des signalements



Qui sont les signalants ?



- 17 % des logements signalés sont gérés par des agences immobilières



La conservation des aides personnelles au logement (loi ALUR du 24/03/2014)

Rapport constatant la non décence

**Droits AI conservés
pendant 18 mois***

**Paiement du seul
loyer résiduel par le
locataire**

**Obligation pour le
bailleur de remettre le
logement aux normes**

*Sous certaines conditions, la conservation de l'aide personnelle au logement peut être renouvelée 2 fois pour une période de 6 mois.



La conservation des aides personnelles au logement

Au terme de la période conservées

Logement mis aux normes

- Rappel APL au bailleur
- Remise en cours de l'APL

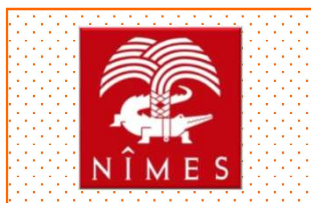
Logement non mis aux normes

- Rappel APL perdu
- Suspension de l'APL
- Loyer dû par le locataire dans son intégralité



Partenaires ayant signé une convention avec la CAF

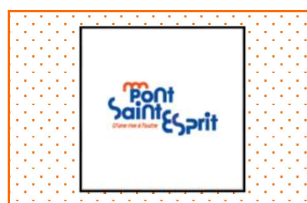
Conventions



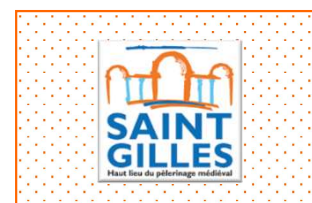
Mairie de Nîmes



Mairie d'Alès



Mairie de PSE



Mairie de St Gilles



CCBTA



Agence régionale de Santé

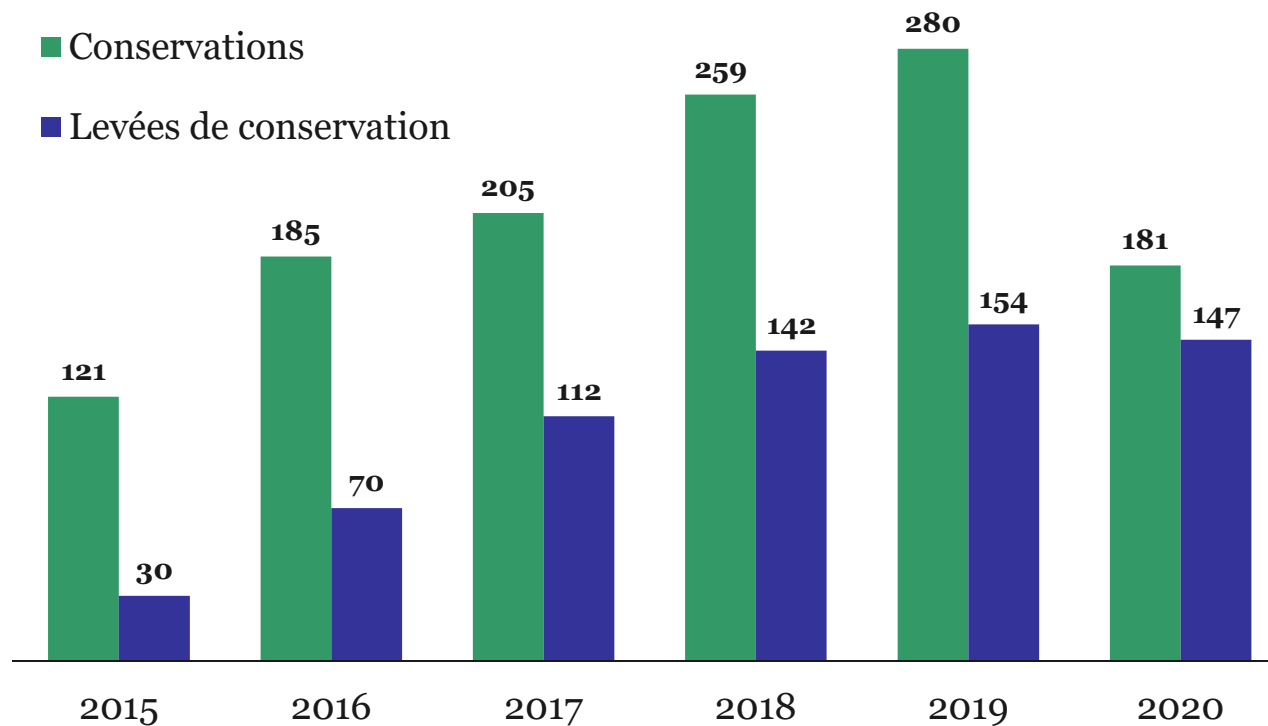


DDTM

- **Objectif** : leurs rapports produisent les mêmes effets qu'un rapport Caf : application de la conservation de l'Aide Personnelle au Logement pendant 18 mois



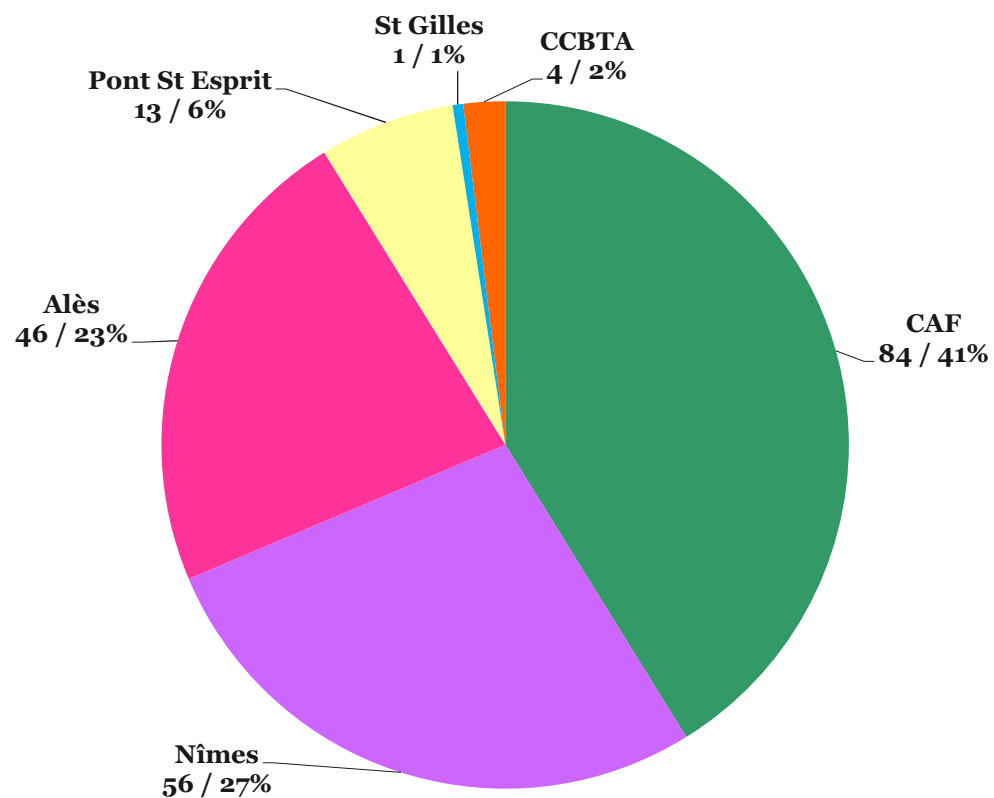
Evolution des conservations entre 2015 et 2020



- **Sur rapports CAF :** 99 conservations et 75 levées de conservation (rappels d'APL)
- **Sur rapports PARTENAIRES :** 82 conservations et 72 levées de conservation (rappels d'APL)



Nombre de logements rendus décents par la CAF et ses partenaires en 2020



204 logements rendus décents par la CPLD en 2020



Les dispositifs complémentaires à la CPLD dans la lutte contre la non décence

La CPLD sociale dans le cadre de la prévention des expulsions

locatives : repérer les bailleurs qui n'ont pas la volonté de réaliser les travaux dans le délai de 18 mois et pouvoir mettre en place un accompagnement visant au relogement de la famille.

- Transmission des dossiers suivis par la Caf au service logement du Département – Relais avec un travailleur social pour accompagner la famille vers un relogement.
- 3 dossiers examinés en 2020

Dispositif de veille des logements connus non décents ou suspectés de non décence et remis à la location : identifier les logements connus non décents en Caf et les comparer aux ouvertures de droit aux APL.

- 1 logement avéré non décent suite à une nouvelle visite en 2020.
- 3 logements rendus décents par le bailleur sans que la Caf en soit avertie.

POSSIBILITE D'UNE ACTION PENALE



Perspectives

- **Maintenir et optimiser le rôle de la CPLD.**
- Poursuivre **l'information envers les bailleurs** concernant leurs **droits** et leurs **obligations** dans le cadre de la **non décence**.
- Développer la **CPLD sociale** aux dossiers suivis par les partenaires.
- Mettre en place un **partenariat avec les EPCI ou les communes ayant instaurés le permis de louer**.
- Instaurer une **passerelle** entre la **CPLD** et la **Commission de Conciliation des rapports locatifs**.



Les impacts de la crise sanitaire sur la gestion de la non décence à la CAF du Gard



- **Fonctionnement de la Commission pour le Logement Décent**
 - Suppression des réunions d'avril et mai 2020.
 - Reprise des réunions à compter de juin sous le format au choix du présentiel ou de la visio-conférence.

- **Fonctionnement du Pôle Décence à la Caf du Gard**
 - Arrêt des visites à domicile des 2 diagnostiqueurs Caf pendant près de 7 mois et reprise des visites par intermittence avec l'application d'un protocole sanitaire.
 - Recours au prestataire URBANIS, dans le cadre d'une convention, pour assurer la poursuite des 80 diagnostics décence.



La non décence dans le parc social et privé conventionné



Principe d'intervention

- **Objectif : tendre vers la réalisation de diagnostic décence pour tous les dossiers pour objectiver les désordres.**

A ce jour, compte-tenu des moyens et de l'augmentation du nombre de dossiers : réalisation si dossiers techniquement complexe ou si réponses divergentes bailleur/locataires

- **Dispositif partenarial DDTM / Bailleurs**
- **Lien avec les commission locales LHI et les communes**
(les maires étant compétent pour intervenir au titre du RSD)

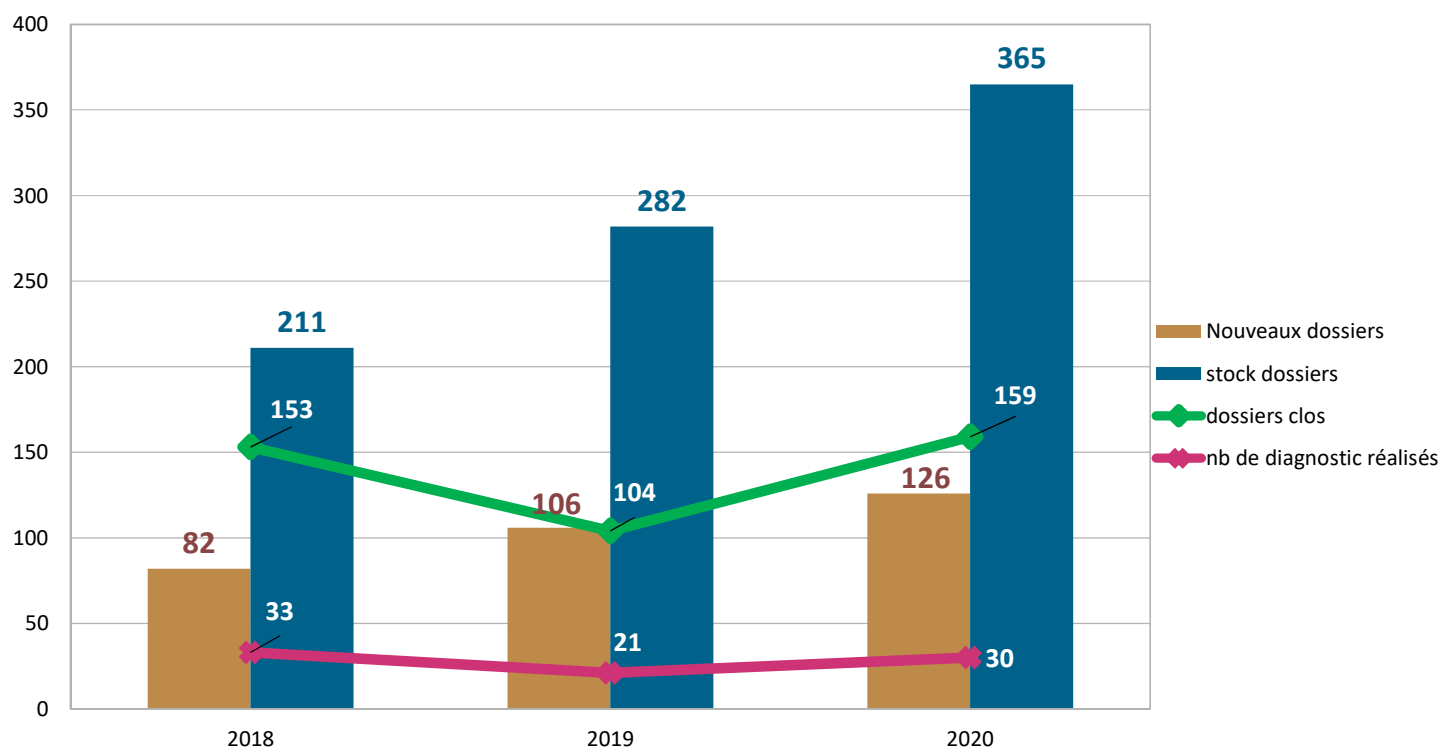


Difficultés

- **Absence de moyen incitatif permettant de faire aboutir rapidement les dossiers** (impossibilité de retenir les aides aux logements)
- **Objet de la demande hors compétence DDTM** (mutation logement)



Bilan de l'activité sur la période 2018-2020



Comité Responsable
9 avril 2021

Le permis de louer



Comité Responsable
9 avril 2021

Présentation du dispositif



Cadre juridique



- instauré par la **loi ALUR** (articles 92 et 93) et codifiés aux articles L 634-1 et L635-1 du CCH,
- détaillé par le décret du 19 décembre 2016 aux articles R 634-1 et R635-1 du CCH,
- modèles de formulaires (CERFA) + notices d'information définis par l'arrêté du 27mars 2017.

**Dispositif facultatif
ouvert aux EPCI disposant de la compétence Habitat
ou à défaut au Maire de la commune,
sur des zones comportant une proportion importante d'habitat
dégradé, définies en cohérence avec le PDALHPD et le PLH.**

Objectifs

- améliorer la **connaissance** du **parc locatif privé** sur un **territoire**,
- **prévenir la mise en location de logements susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité des occupants.**

Champ d'application

- logements mis en location/relocation à usage de résidence principale soumis à la loi du 6 juillet 1989 (loués vides ou en meublé),
- **hors parc des bailleurs sociaux et logements conventionnés APL.**

Deux dispositifs au choix de la collectivité

- **La déclaration de mise en location**
- **L'autorisation préalable de mise en location**

Le Permis de louer = deux possibilités d'outils complémentaires à ceux déjà existants en LHI

**La déclaration
de mise en location**

Formalité postérieure



**Outil d'observation
des logements mis en
location**

OU

**L'autorisation
préalable
de mise en location**

Formalité préalable



**Outil de contrôle
des logements mis en
location**



La mise en œuvre du Permis de louer

Délibération de la collectivité compétente

- **EPCI si l'EPCI est compétent en matière d'habitat ou commune si l'EPCI n'a pas la compétence habitat.**
- La délibération doit préciser :
 - les zones géographiques d'application,
 - le lieu et les modalités de dépôt,
 - la date d'entrée en vigueur du dispositif (au plus tôt 6 mois après la publication de la délibération).
- La délibération est transmise par la collectivité aux organismes prestataires des aides au logement (CAF et MSA).

Une commune de l'EPCI compétent peut demander la délégation du suivi de la mise en œuvre du dispositif sur son territoire
(limitée à la durée de validité du PLH + Rapport annuel par le maire de chaque commune délégataire)



Retour d'expérience de la commune de Vauvert



PERMIS DE LOUER **(autorisation préalable de mise en location)**

Bilan 1^e année

Commune de Vauvert



Sommaire

▪ Présentation générale

- Définition et objectifs
- Propriétaires concernés
- Procédure pour les propriétaires
- Sanctions encourues
- L'application des sanctions

▪ Le lancement du dispositif

- Calendrier
- Périmètre

▪ Un an après

- Les forces du dispositif vauverdois

▪ Les suites prévues

- L'élargissement du périmètre
- Un partenariat accru pour une action globale



Définition et objectifs

- La loi ALUR du 24 mars 2014 permet aux communes **d'instaurer une autorisation préalable avant de pouvoir mettre en location un logement dans un périmètre défini,**
- D'une durée de validité de deux ans, l'autorisation devient caduque si le bien n'a pas été loué pendant ces deux ans.
- Par ce mécanisme de contrôle de l'état des logements, la commune veut **agir contre la mise en location de logements dégradés.**
- La commune a également souhaité, avec ce dispositif, **informer et sensibiliser les propriétaires sur leurs obligations comme sur les aides qu'ils peuvent obtenir.**
- Cette autorisation préalable doit obligatoirement être jointe au bail de location.



Propriétaires concernés

- Les propriétaires bailleurs d'un **logement situé dans le périmètre, construit depuis 15 ans et plus**, pour toute **nouvelle location**
- Ceci s'applique pour les premières mises en locations et les changements de locataires.
- Cela ne concerne pas :
 - les renouvellements de bail ni les avenants.
 - les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année)
 - les baux commerciaux.



La procédure pour les propriétaires (1)

Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

- Le propriétaire doit déposer **une demande d'autorisation préalable** en utilisant le formulaire CERFA téléchargeable sur le site de la ville ou sur servicepublic.fr en y annexant le dossier de diagnostic technique complet et en cours de validité.
- Ce dossier comprend notamment le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949, un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.
- **Les documents sont à envoyer par voie postale ou par voie électronique à mairie@vauvert.com**
- **Remise d'un récépissé** lorsque le dossier est complet, dans un délai d'une semaine. C'est la date de ce récépissé qui fait courir tous les délais.
- Si le dossier n'est pas complet, la commune envoie au propriétaire une demande de pièces complémentaires. Celui-ci a un mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai l'autorisation est refusée et le propriétaire doit déposer une nouvelle demande.



La procédure pour les propriétaires (2)

Visite de contrôle – la commune a fait le choix d'une visite systématique, par un expert agréé indépendant.

- Le propriétaire est contacté par l'expert, pour fixer la date de visite de contrôle du logement.
- Au cours de la visite l'expert **évalue l'état du logement**, à l'aide d'une **grille de critères objectifs** portant sur la sécurité et la salubrité du logement.
- L'expert rédige ensuite un rapport de visite et émet un avis sur l'autorisation de louer. L'avis peut être favorable, défavorable ou favorable avec des prescriptions (travaux à réaliser).
- Si la situation est sensible, un policier municipal accompagne l'expert ou fait une démarche parallèle auprès du propriétaire et/ou du locataire, Il peut également être amené à rédiger un rapport de constatation.



La procédure pour les propriétaires (3)

Décision

- A l'appui du rapport de visite la commune prendra une décision. La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier complet.
- Si l'autorisation est accordée, le bien peut être loué.
- **Si l'autorisation est refusée, les motifs de refus seront clairement indiqués.** Des travaux sont prescrits pour faire cesser les désordres constatés. Le propriétaire jugera s'il peut y remédier ou s'il renonce à louer. S'il a toujours la volonté de louer il devra faire une nouvelle demande d'autorisation à l'issue des travaux.
- Si la commune n'a pas répondu dans le délai d'un mois, l'autorisation est réputé accordée.



Les sanctions encourues par les propriétaires

- Si le propriétaire ne dépose pas de demande alors que son logement est dans le périmètre et bâti depuis plus de 15 ans, l'amende peut aller jusqu'à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de l'amende est porté à 15 000 €.
- En cas de location malgré un refus de permis de louer, le propriétaire encourt une amende d'un montant maximal de 15 000 €.



L'application des sanctions

Interaction avec la police municipale:

La police municipale surveille une relocation éventuelle lorsque le dossier n'est pas régularisé. Elle surveille également les déménagements ou emménagements dans le périmètre, les rénovations de logements pour une mise en location.

Elle se rend dans les logements suspectés d'avoir été loués sans autorisation pour interroger l'occupant et contacte le propriétaire en coordination avec l'expert.

Poursuites : Les contrevenants reçoivent un courrier AR pour leur rappeler leurs obligations.

Les infractions sont transmises à la DDTM qui saisit la préfecture.

A ce jour :

Un bailleur a fait l'objet d'une sanction de 5000 euros.

Un bailleur a fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité.

Les autres refus ont été régularisés, sauf 3 qui font l'objet d'une surveillance.

Aucun contentieux. Pas de refus de visites.

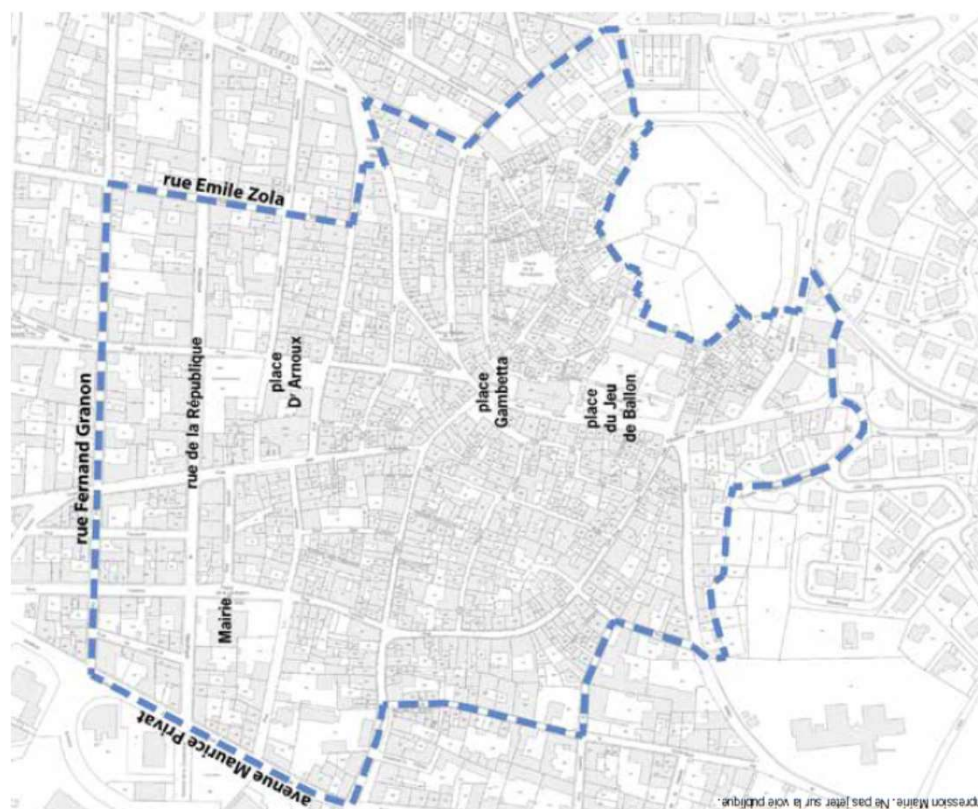


Lancement du dispositif - Calendrier

- **Entrée en vigueur le 6 octobre 2019.**
- **La 1^e étape a été la définition du périmètre qui relève de la CCPC.** Délibération du 4 avril 2019.
- La loi prévoit 6 mois entre la définition des périmètres et l'entrée en vigueur effective du permis de louer.
- En parallèle, **la commune a souhaité**, avant le lancement, **définir et faire connaître les modalités de mise en œuvre du permis de louer**. Ceci a été fait par délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2019.
- La période entre la délibération et l'entrée en vigueur de la mesure a été mise à profit pour **communiquer auprès de propriétaires concernés comme du public**:
 - **Supports classiques d'information** : affiche, prospectus, dossier dans le journal municipal, communiqué de presse, réseaux sociaux...
 - Mais aussi **courriers individuels aux propriétaires concernés**, recensés à partir du cadastre



Lancement du dispositif - Périmètre initial



Un an après : les forces du dispositif vauverdois identifiées

- Le contrat avec l'expert prévoit, outre les visites, une **mission de conseil des propriétaires** sur les aides existantes pour les travaux, ainsi qu'une mission de veille sur le marché locatif.
- L'expert effectue la 1^e visite très rapidement, ce qui peut permettre au propriétaire de remédier à des anomalies mineures pendant le mois d'instruction de la demande. L'expert effectue alors une 2^e visite ou prend en compte la fourniture de factures acquittées pour émettre un avis favorable au dossier. **Cette réactivité permet d'obtenir l'autorisation sans retarder la mise en location.**
- A partir du permis de louer, des premiers contacts sont établis avec les services de l'Etat et la CAF sur la thématique du logement digne.

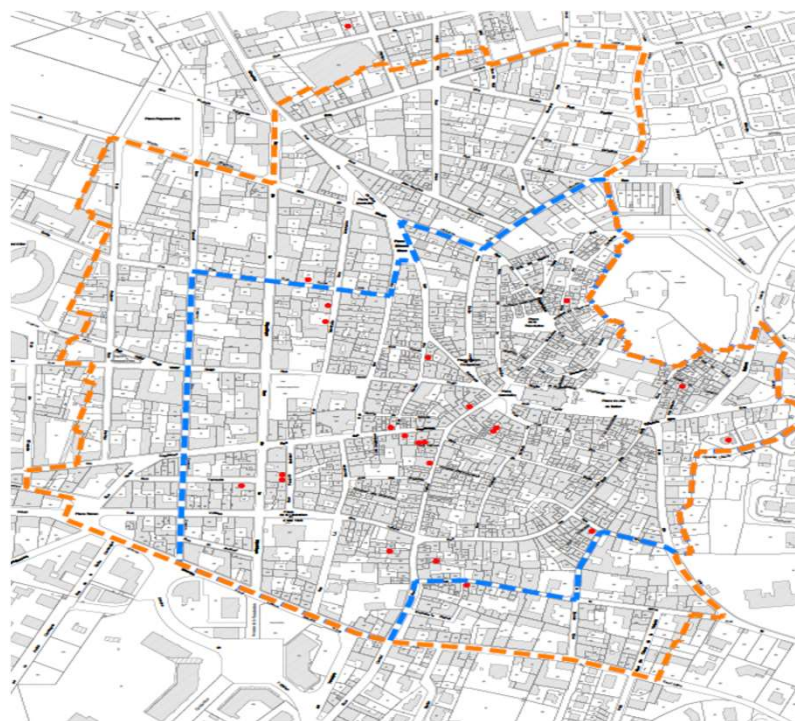


Un an après : les forces du dispositif vauverdois identifiées

- Le permis de louer a obtenu une plutôt bonne adhésion des agences immobilières voire de certains propriétaires.
- « *Pour les logements vétustes ce dispositif est efficace ! Les normes de sécurité sont obligatoires et il est primordial de proposer un logement agréable aux locataires. Un bémol dans le coût de certains travaux qui peuvent représenter une somme importante pour une aération par exemple. Certains propriétaires peuvent décider de ne plus louer ou finalement de vendre leur bien immobilier. Je pense donc que c'est un bon dispositif pour lutter contre les logements insalubres, mais certaines normes sont difficiles à appliquer.* » Agence de la Costière – Vauvert.



Les suites prévues - L'extension du périmètre



Les suites prévues

Un partenariat accru pour une action globale

- Au-delà du permis de louer, il s'agira d'avoir une action globale sur le logement.
- La collaboration avec la DDTM et la CAF pour lutter contre le logement non décent et indigne doit être renforcée.
- Avec la Communauté de communes de petite Camargue, la Ville souhaite prendre à bras le corps la problématique du bien loger.
- Dans ce cadre, un conventionnement avec l'ADIL est engagé afin de mieux accompagner les locataires.
- Et pour mieux accompagner les propriétaires, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat sera sollicité pour le cœur de ville.



Le « Permis de louer » à Vauvert

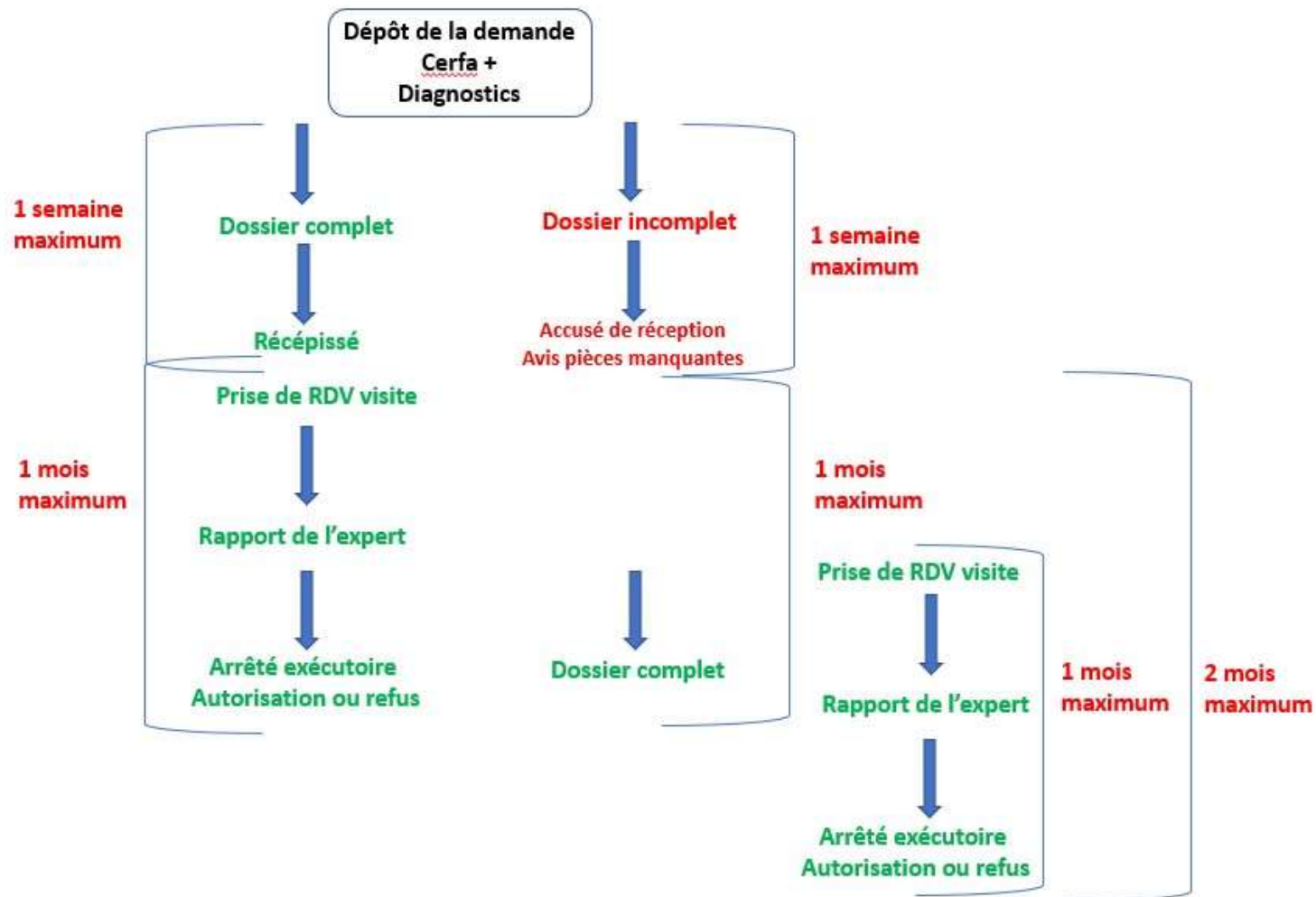


Approche opérationnelle

Vauvert Expert Bâtiment – Nathalie Vaucheret



Délais



Déroulement des contrôles

- **Visite immédiate** dès complétude du dossier vérifié par « le contrôleur ».
- **Visite systématique** (choix de la commune), logements + de 15 ans, peu importe la qualité du bailleur ou si le logement est rénové (déclaratif).
- **Le contrôle** porte sur les **critères du RSD** voire du décret décence mais en conservant l'objectif fixé par la Loi ALUR, risque pour la santé et la sécurité.
- **L'autorisation** est basée sur la **notion d'insalubrité** voire d'habitabilité, parfois décence pour certains critères non évoqués dans le RSD (ex. : sécurité des escalier ou fenêtres).
- Le **contrôle** intervient sur des **logements vacants**, au **changement de locataire**.



Les rapports

Trois niveaux de réponses :

- 1. Vert** : tout va bien, pas de réserves
- 2. Orange** : anomalies à suivre d'une location à l'autre ; autorisation avec préconisations.
- 3. Rouge** : refus avec prescription de travaux. Nouvelle demande à déposer après travaux.
 - Suivi des refus, du devenir des logements et transmission CAF, MSA, DDTM, services fiscaux
 - A l'issue du contrôle, premier retour de l'expert au bailleur/mandataire sur les anomalies à lever. Si elles peuvent être levées sous deux semaines, le rapport est repoussé pour éviter un refus. Choix de la commune pour limiter le nombre de refus dans un souci pédagogique.



Bilan quantitatif

- Le dispositif a été mis en place le 6 octobre 2019 :
Sur la première année d'activité, **63 dossiers ont été déposés** :

- 57 en 1° demande et 6 en 2° demande après refus de permis.

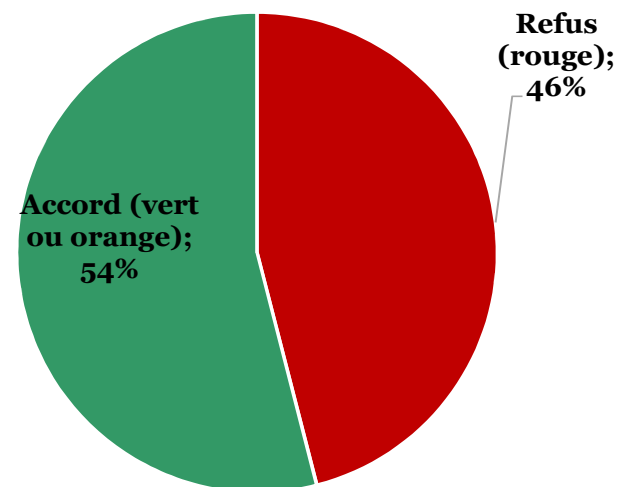
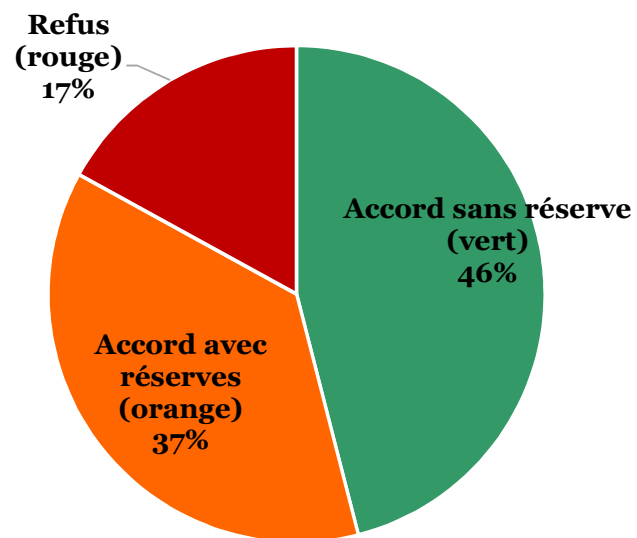
Les dossiers proviennent 50/50 d'agences immobilières et des propriétaires.
12 dossiers récupérés par la surveillance du marché locatif.

- **Résultats** :

- 11 (rouge) refus - 29 orange (anomalies à suivre) - 23 verts (accord sans réserves).
- Sur les 52 accordés (vert/orange), 15 refus ont été évités.
- Les autorisations ont été accordées après que des travaux ont été réalisés, avant rapport.
- Donc, sur les 57 dossiers en 1° demande, il y aurait pu avoir 26 refus au global.



Expérience vauverdoise



Refus réels et potentiels 17% versus 46%



Anomalies et travaux (1)

- **Anomalies récurrentes** : elles sont de trois natures :
 - électricité, ventilation, sécurité des escaliers ou garde-corps pour près d'un quart des logements.
- **Autres anomalies rencontrées** :
 - Menuiseries peu étanches, manque de luminosité, revêtements détériorés, humidité, problèmes d'hygiène divers, espaces communs peu entretenus, chauffage insuffisant.
 - Pas de gros problèmes structurels ni sanitaires rencontrés (deux dossiers).
 - Pas de refus irrémédiables



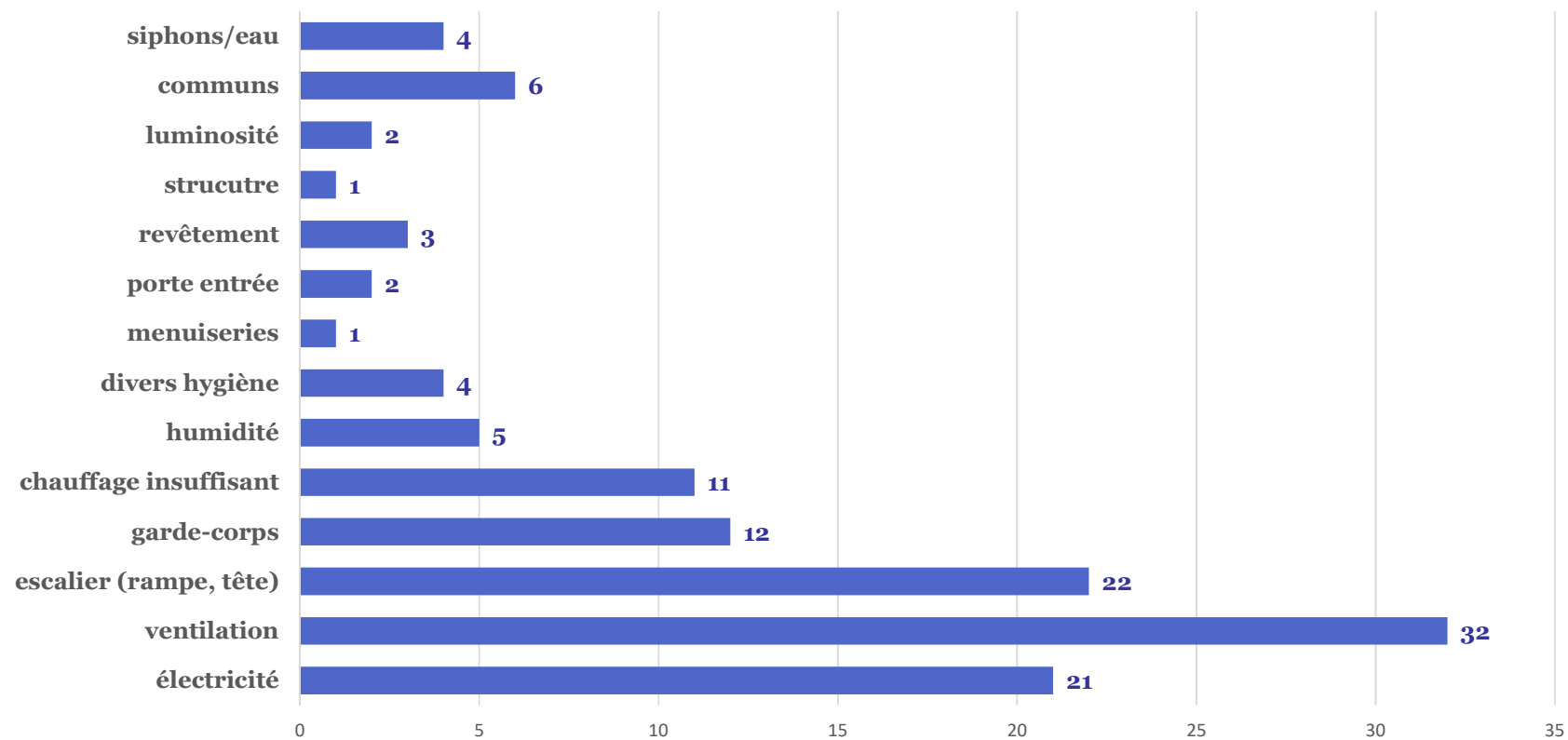
Anomalies et travaux (2)

▪ Travaux principaux :

- Electricité, pose de ventilation, de rampe, garde-corps, radiateurs.
- Dépenses de l'ordre de 500 à 1500 euros.
- Des travaux/réparations ont été demandés pour près de la moitié des dossiers.
- D'autres sont préconisés et l'évolution des anomalies est suivie d'une location sur l'autre.
- Sur les 11 dossiers refusés, seuls 3 n'ont pas été régularisés.



Anomalies rencontrées



Avant - après



Accueil sur le terrain (1)

- Les aspects positifs :

Un bon accueil général

Coté propriétaire : dispositif pris en charge par la commune, entretien du patrimoine, logements aux normes, attractivité du logement.

Coté locataire : sécurité, bon état, économies d'énergie potentielles, informations sur les anomalies existantes.

Coté mandataire : attractivité du logement, levier pour faire des travaux, sécurité et norme.

Coté commune : amélioration de la qualité des logements et qualité de vie, attractivité, connaissance du parc



Accueil sur le terrain (2)

- **Difficultés / Ecueils** : Difficile de dénicher des marchands de sommeil, demande du temps et travail de terrain

Les logements sont vacants. Difficulté d'apprécier les éventuels problèmes de ventilation, d'étanchéité ou d'alimentation en eau.

Difficile parfois de mesurer l'impact réel des anomalies sur la santé ou la sécurité, de trouver la limite entre non décence et confort.

La référence à la notion d'insalubrité limite l'argumentation de l'expert face aux propriétaires.

Le risque de glisser sur le terrain du droit privé avec risques de contentieux.

Des réticences au départ : retard de signature du bail, grosses dépenses pour les travaux, augmentation des loyers, mise en vente des logements et fuite des investisseurs.

La plus grande objection : la production des diagnostics immobiliers obligatoires.

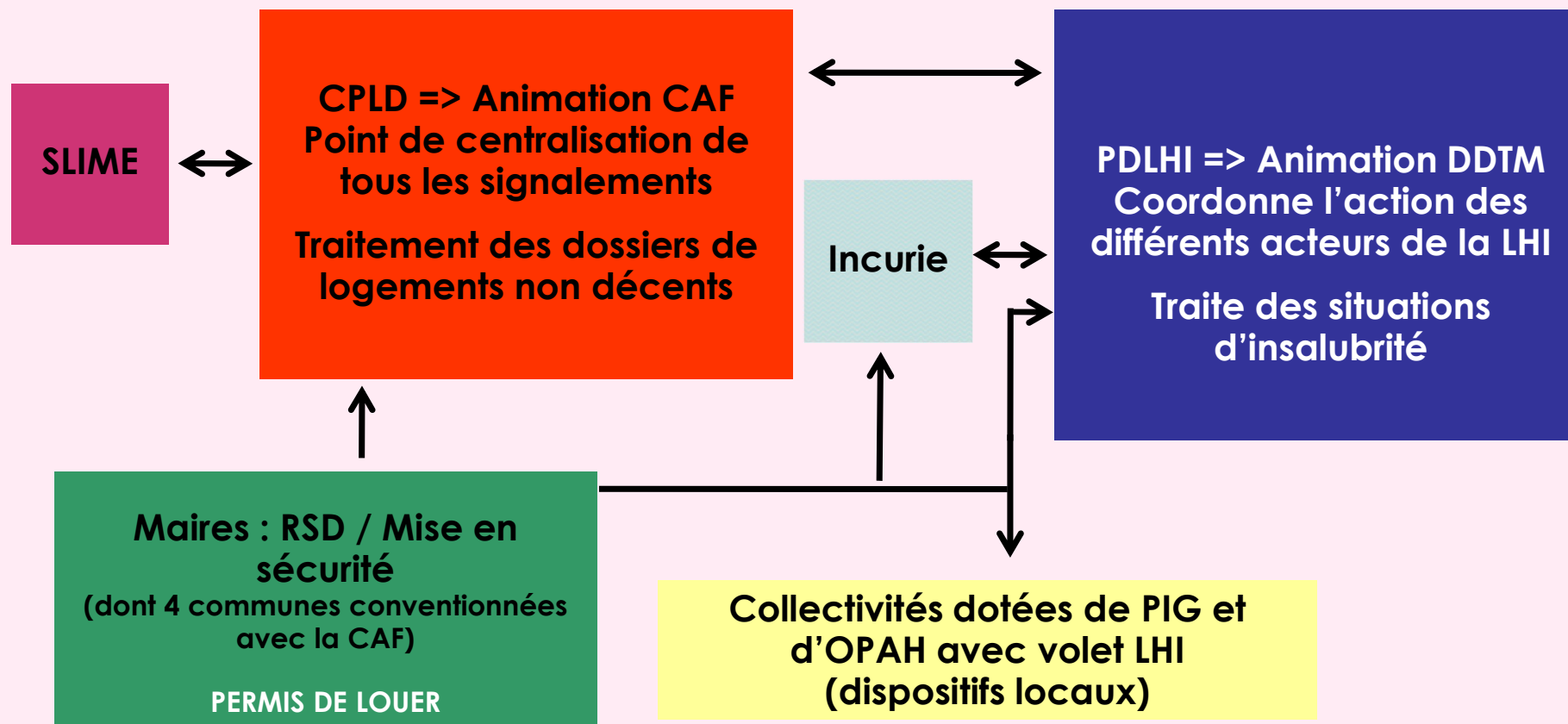


Comité Responsable
9 avril 2021

La lutte contre l'habitat indigne



L'organisation gardoise en matière de lutte contre l'habitat indigne



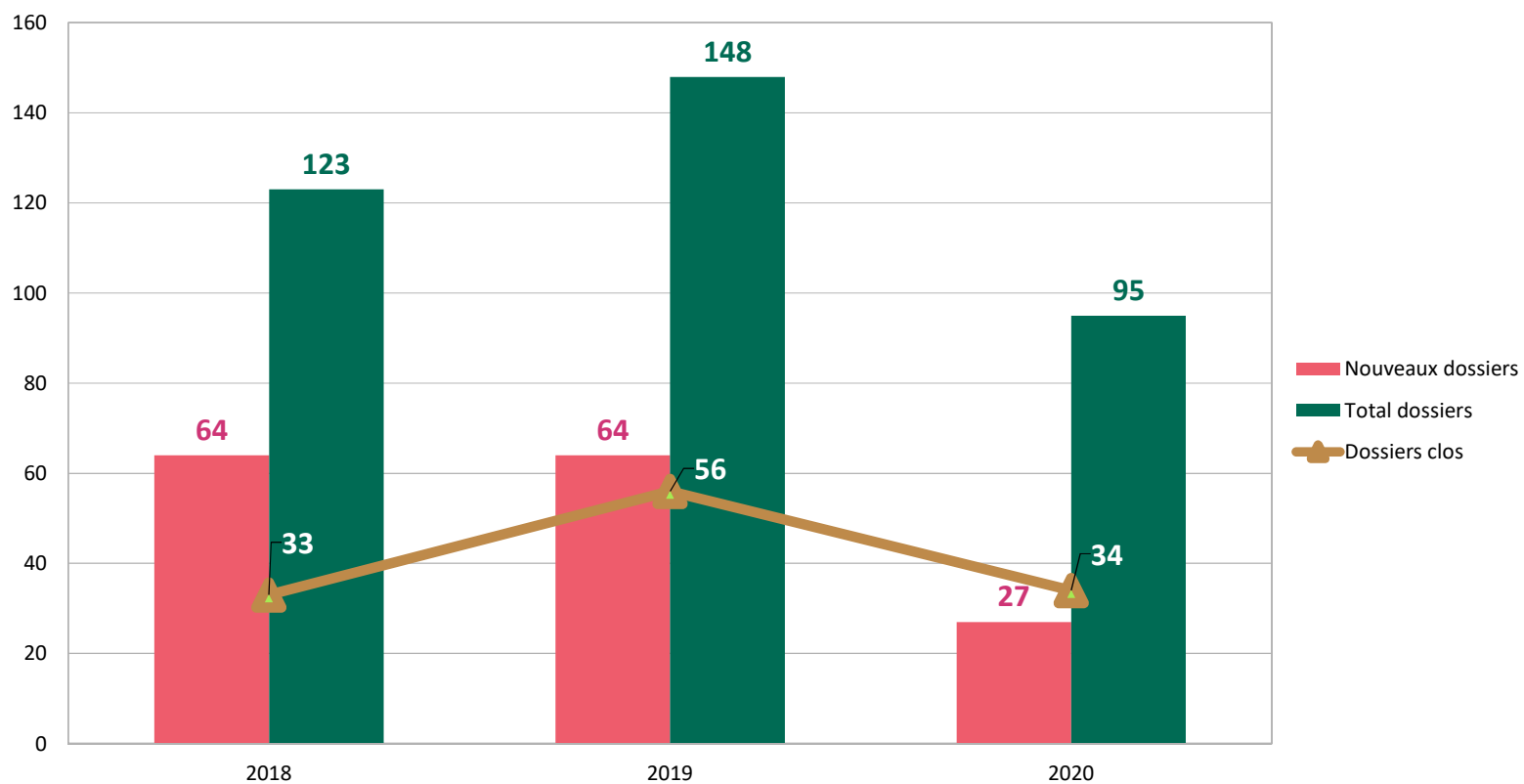
Bilan du Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI)

Animé par la DDTM
Avec l'appui de l'ARS

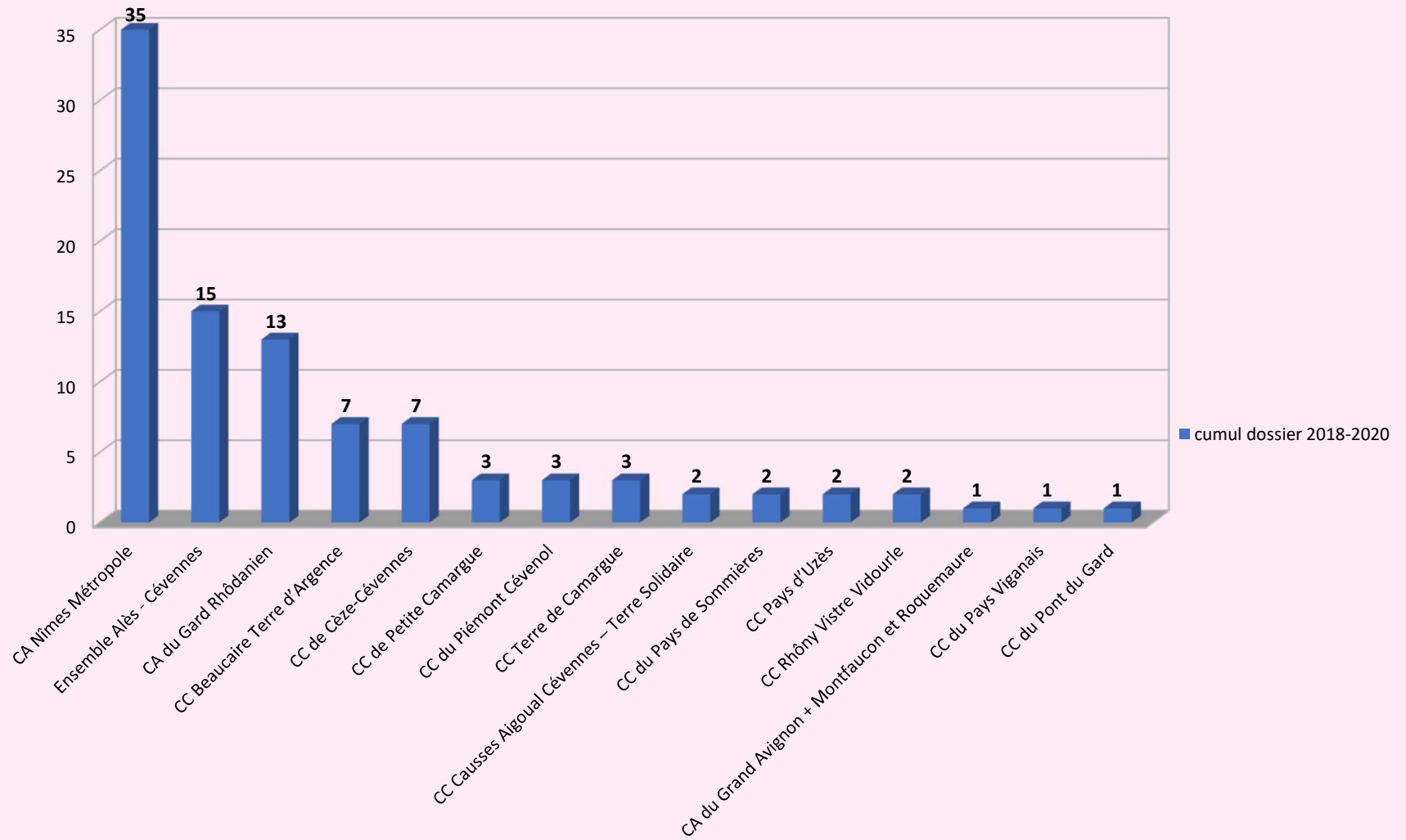
Bilan 2018 - 2020



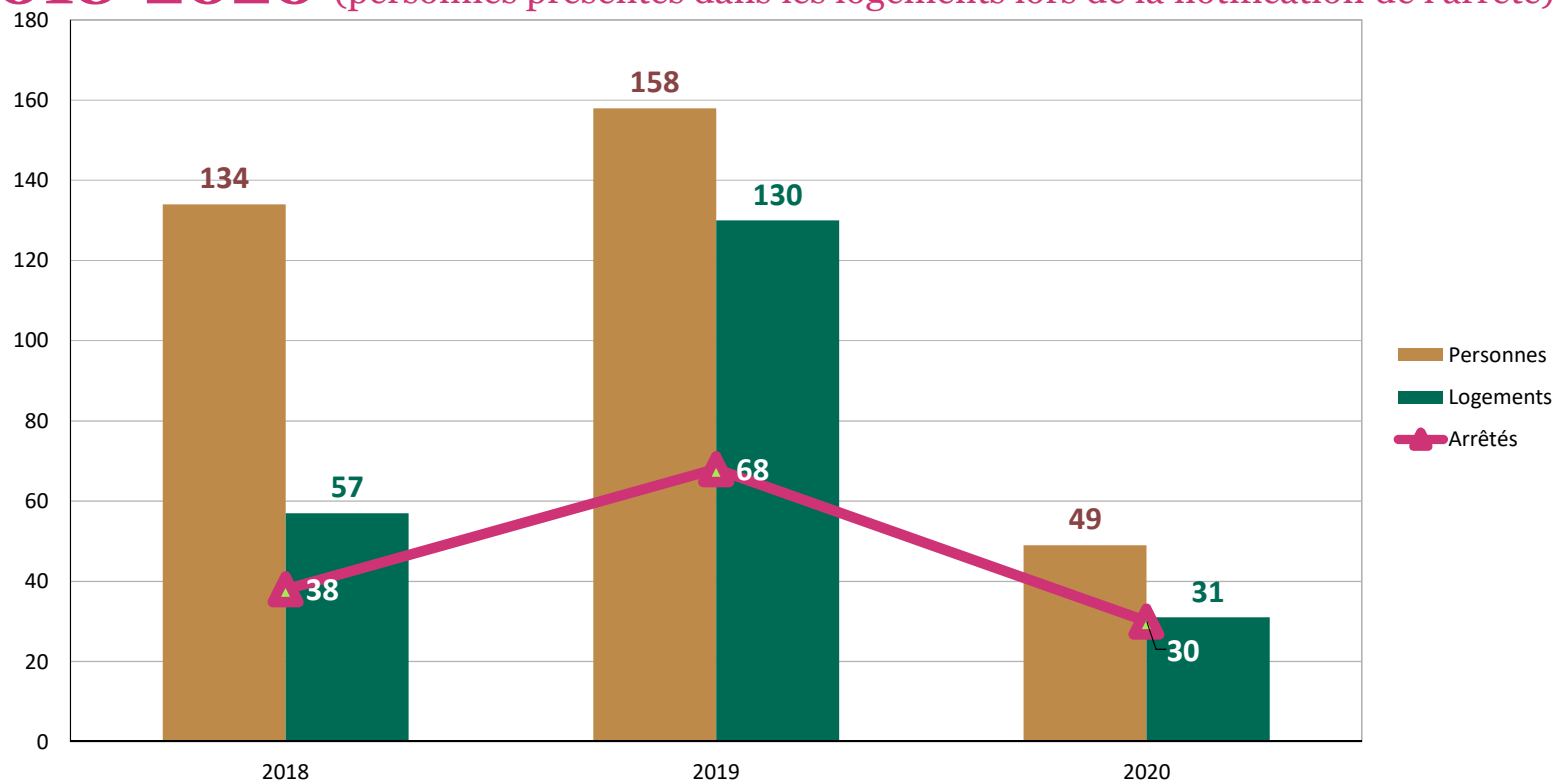
Nombre de dossiers examinés par le PDLHI 2018-2020



Nombre de dossiers traités en PDLHI par EPCI Cumul 2018/2020

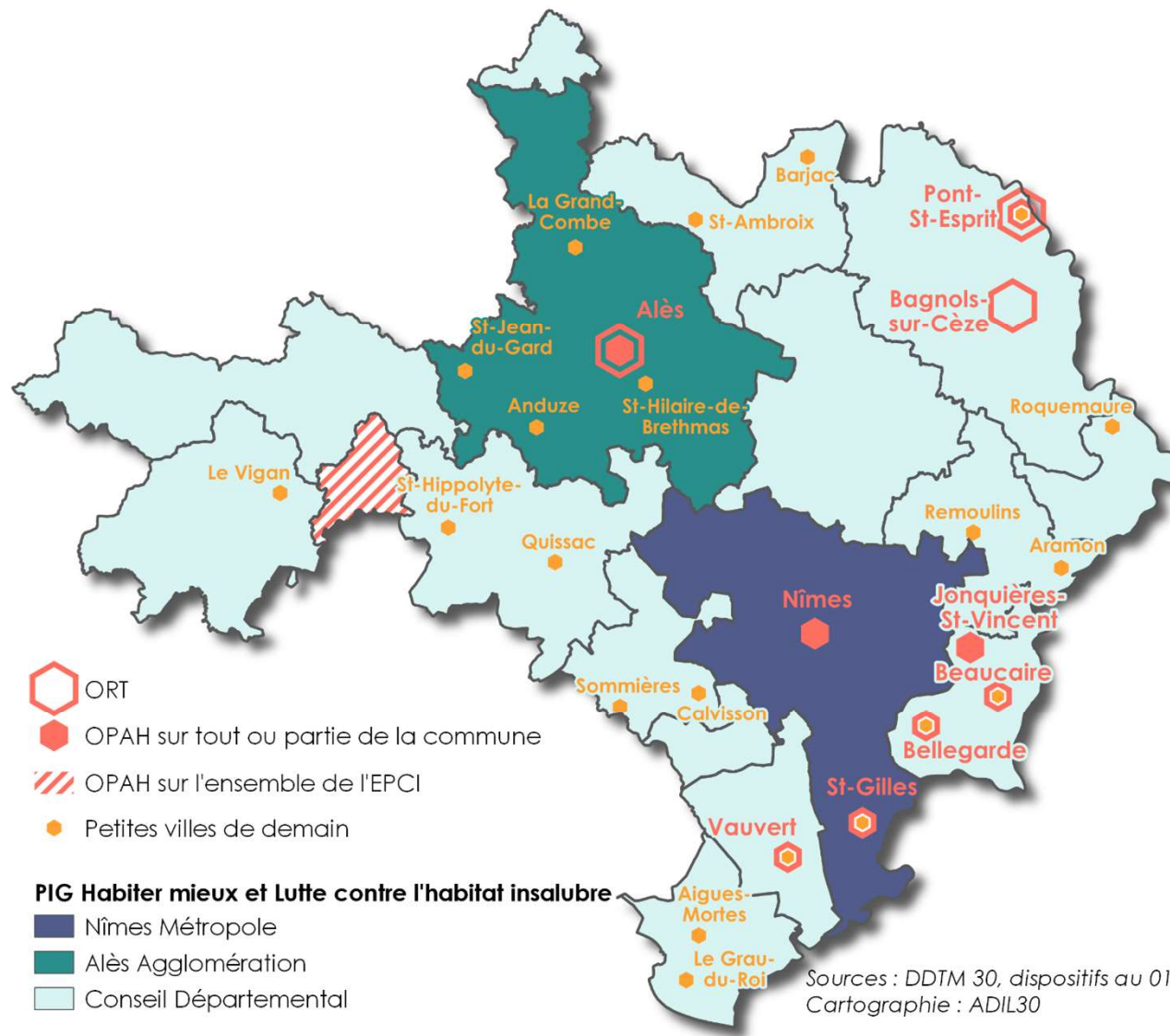


Nombre de personnes et de logements touchés par des arrêtés préfectoraux au titre du code de la santé publique 2018-2020 (personnes présentes dans les logements lors de la notification de l'arrêté)



Le PLHI et les dispositifs d'intervention dans le parc privé





Sources : DDTM 30, dispositifs au 01/01/2021
 Cartographie : ADIL30

Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI)

Perspectives



Perspectives

- **Mise en œuvre du plan départemental pluriannuel (2019/2021) de lutte contre l'habitat indigne** et engagement de la préparation du prochain plan d'action
- **Finalisation et signature du protocole d'accord partenarial relatif au fonctionnement et à l'organisation du PDLHI**
- **Poursuivre les actions de sensibilisation à la lutte contre l'habitat indigne auprès des communes et EPCI,** notamment au travers de la mise à disposition d'une information spécifique relative à l'évolution des polices de l'habitat
- **Développer le partenariat avec la MSA**
- **Coordination de l'action pénale avec la CAF et le parquet au travers du PLHI pénal**



L'incurie



Bilan et perspectives



BILAN DES GTTI en 2020

- **14 GTTI en 2020** (dont 6 en audioconférence et 1 en visioconférence)
- **49 situations travaillées** sur 27 communes du département, 10 situations sont sur la ville de Nîmes soit environ 25% (49 situations travaillées en 2019)
- **17 situations confiées à « l'Aller vers »** (11 en 2019)
- **24 situations « sorties » du dispositif**



Sur les 24 sorties, même temporairement, du dispositif incurie :

- **13** situations sorties du risque sanitaire, (dont 5 désencombremments et mise en place d'aides à domicile, 2 déménagements, 1 entrée en EPHAD, 5 veille assurée par différents services)
- **3** situations suivis en PLHI
- **1** situation ou il a été impossible de travailler avec l'intéressé, (poursuite veille de la mairie)
- **2** départs du domicile sans laisser d'adresse
- **1** décès
- **4** situations travaillées en GTTI ou il n'y avait pas de situation d'incurie



Sur les 49 situations suivies en GTTI EN 2020 :

- **6** situations sont toujours à l'étude depuis 2018, **14** depuis 2019 et **29** nouvelles situations ont été examinées en 2020,
- **28** personnes concernées ont moins de 65 ans , **21** ont plus de 65 ans,
- **36%** des situations concernent des propriétaires occupants, **53%** de locataires et **10%** d'autres situations (caravane...)
- **7** situations concernent les bailleurs sociaux et **1** situation concerne une copropriété dégradée.



Points forts

- **Maintien du dispositif** malgré la crise sanitaire
- **Partenariat actif** qui s'étend à de nouvelles structures
- **Formations communes des partenaires** qui permettent d'avoir un socle commun sur cette question et des échanges qui se poursuivent
- **Dispositif « aller vers » ALG/CRF** financements ARS sur 3 ans et cofinancements Ville de Nîmes, Conseil Départemental (dans le cadre du FSL)

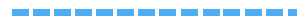


Difficultés rencontrées

- **Pour les petites communes**, comment les accompagner dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police?
- **Pour les services judiciaires**, comment les solliciter sur les situations les plus complexes ?
- **Pour les services Psychiatriques**, comment les impliquer dans la prise en charge des situations d'incurie?
- **Comment maintenir l'intervention des aides à domicile** quand la situation se dégrade ?
- **Comment agir avec des personnes** qui n'adhèrent à aucun accompagnement?



Le traitement des situations d'incurie dans le département du Gard



Perspectives pour 2021



Points à améliorer

- **Réflexion à mener sur la sortie du dispositif**, le passage de relais et la veille à assurer auprès des personnes.
- **Réflexion à mener sur jusqu'où accompagner dans le cadre de « l'aller vers »**. Comment et quand mettre fin à l'accompagnement ?
- **Acceptation des limites de nos interventions** par l'ensemble des partenaires.



Comité Responsable
9 avril 2021

Un exemple de coordination des dispositifs



Exemple de dossier transversal Monsieur F.



- **Signalement de la police municipale** du 24/07/2019
M. F. est hospitalisé, ce sont ses voisins et amis qui découvrent la situation lors de son hospitalisation (avril à septembre 2019),
- **Situation communiquée au dispositif incurie** le 13/09/19 **examinée** en réunion partenariale « Incurie » le 26/09/2019
Confirmation d'une situation d'incurie et d'un logement dégradé
Adhésion de M.F. pour être accompagné,
- **Procédure d'insalubrité**, suite à visite de l'opérateur SOLIHA le 22/10/19, engagée en PLHI le 16/01/2020,



Situation avant travaux

- Suspicion d'**infiltrations** en toiture
 - Présence de **fissures**
 - **Risque de chute de matériaux** par le mauvais état des appentis, de la structure de toiture en véranda, du meuble haut de cuisine
 - **Risque de blessures** par l'absence de barre de seuil sur carrelage,
 - **Réseau électrique vétuste et dangereux**, état médiocre des canalisations,
 - **Mauvais état de l'isolant** en combles et absence sur le reste des parois (plancher bas, murs...)
- **Revêtements** (murs sols et plafonds) **très dégradés**,
 - **Menuiseries** simples vitrage déperditives **en mauvais état**,
 - **Risque potentiel d'intoxication au CO**,
 - **Mauvaise ventilation** générale du logement,
 - **Mauvais état** général des émetteurs de **chauffage**.



Situation avant travaux – rapport photographique



Situation avant travaux – rapport photographique



Appentis risque de chute d'objets



Electricité vétuste



Ventilation obsolète



Radiateur électrique obsolète



Situation avant travaux – rapport photographique



Absence d'isolation en toiture



Electricité vétuste



Revêtements de mur en mauvais état



Encombrement important en jardin



Problématiques rencontrées

- Situation d'**incurie** à traiter avant toute démarche
- Un **propriétaire occupant désorienté** et ayant une **santé très fragile**
- Un **accompagnement financier complexe** dans le cadre des aides de l'ANAH :
 - Un programme de travaux coûteux dans son ensemble
 - Des travaux de rénovation énergétique à inclure alors que la mise en sécurité est primordiale
 - Un propriétaire ayant peu de ressource financière
 - Un propriétaire isolé (rupture familiale)
 - Un propriétaire endetté (rachat des parts de ses frères et sœur – crédits en cours)



Accompagnement social et technique

- **Accompagnement social** dans le cadre du PIG LHI
- **Diagnostic technique** réalisé sur le bâtiment
- **Travaux** de mise en peinture, de remplacement des WC et de **désencombrement** réalisés dans le logement et dans le jardin avec l'aide des voisins
- Un **accompagnement** de la voisine qui se charge d'aider le propriétaire dans ses **démarches administratives**



Accompagnement financier

Programme de travaux prévu :

- Remplacement du **système de chauffage**
- Changement de la **porte d'entrée (isolante)**
- Changement des **fenêtres**
- **Isolation des combles** perdus
- Installation d'un **système de ventilation** adéquat
- Réfection du **système électrique**

Montant du projet de travaux : 15 203 € TTC



Plan de financement estimatif

CATEGORIE : TRES MODESTE	
MONTANT DES TRAVAUX HT	14 159,00 €
MONTANT DES TRAVAUX TTC	15 203,00 €

Subventions estimées :	
ANAH (50%)	7 079,50 €
PRIME HM	1 415,90 €
PRIME SORTIE PRECA	1 500,00 €
DEPARTEMENT	500,00 €
REGION	1 500,00 €
CAISSE DE RETRAITE	1 379,27 €
TOTAL DES AIDES ESTIME	13 374,67 €

RESTE A CHARGE	1 828,33 €
-----------------------	-------------------

- **Demande de préfinancement des aides en cours auprès de la FDI SACICAP pour un montant de 13 374,67 €**
- **Une aide complémentaire auprès de la Fondation Abbé Pierre en cours sur le reste à charge**



Comité Responsable
9 avril 2020

MERCI

GARD
3.0
Département



**PRÉFÈTE
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7^E PDALHPD

**PLAN
DÉPARTEMENTAL
D'ACTION POUR
LE LOGEMENT ET
L'HÉBERGEMENT
DES PERSONNES
DÉFAVORISÉES**

2019 - 2023

