

Atelier 5 : SLIME et Habitat Indigne

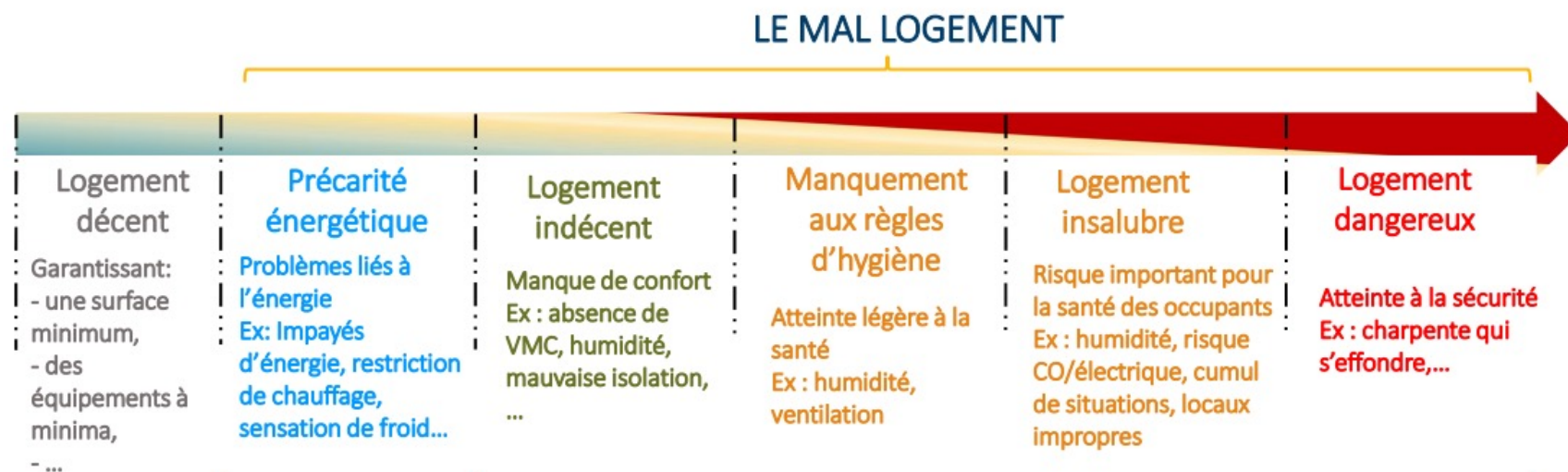
Retour d'expérience Articulation du Dispositif « Morbihan Solidarité Energie » (MSE) et du Pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI 56)



Morbihan : situations de mal logement : 2 dispositifs opérationnels

Qu'est ce que le mal-logement et vers qui orienter ?

À retenir



Deux dispositifs opérationnels qui couvrent tout le département

Repérage: une fiche unique

Deux visites distinctes avec des objectifs différents

Deux dispositifs avec chacun son fonctionnement, ses opérateurs et ses outils de traitement

MORBIHAN SOLIDARITE ENERGIE

Depuis 2017

POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Depuis 2008

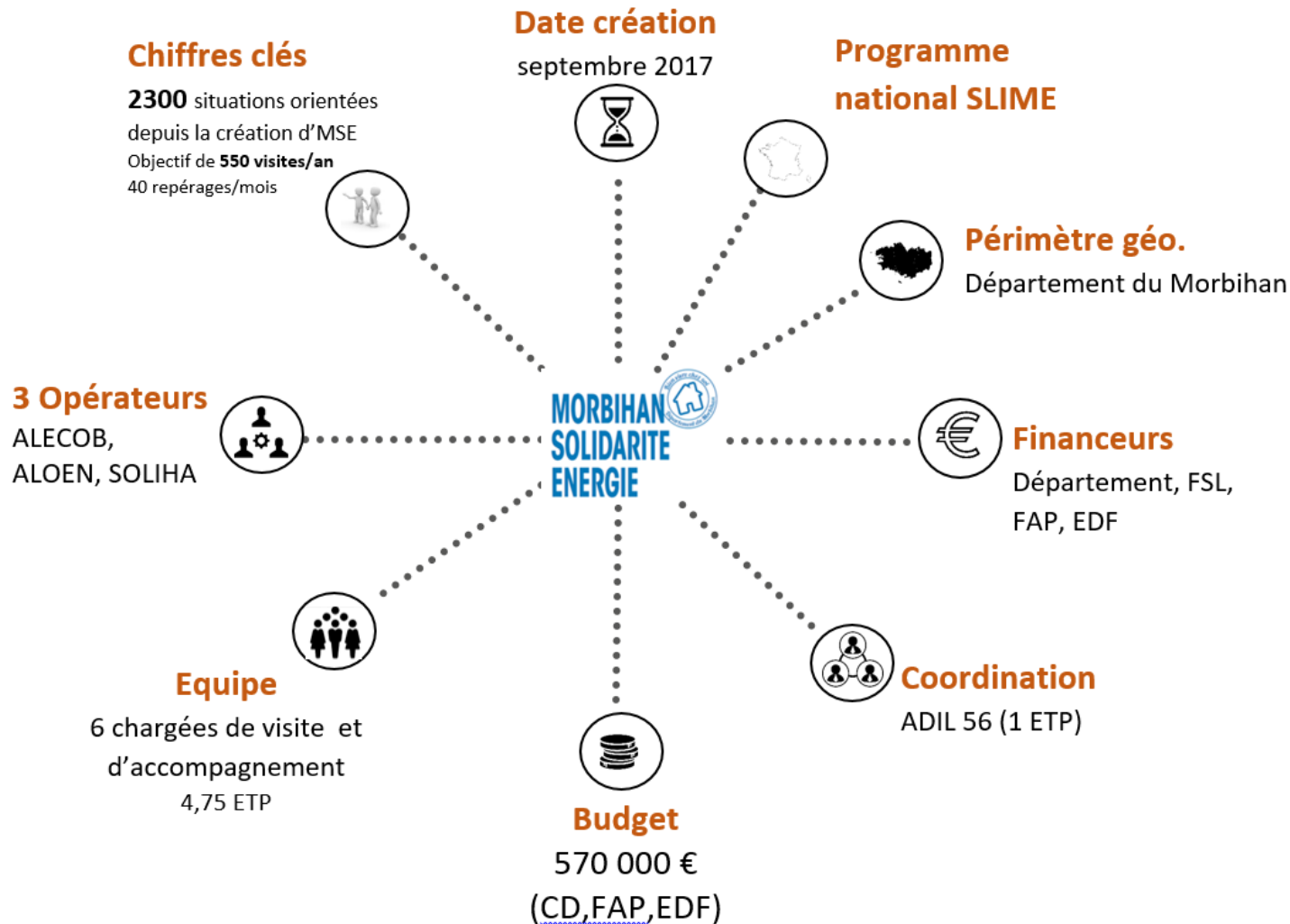


Morbihan Solidarité Energie (MSE)

SLIME Un premier pas
contre la précarité
énergétique

adil
du Morbihan MORBIHAN
SOLIDARITE
ENERGIE

MORBIHAN



Repérer, Rendre visite, accompagner/ orienter les ménages en précarité énergétique (impayé facture, restriction de chauffage, sensation de froid, surconsommation d'énergie...)

Et mobiliser les aides et acteurs pouvant apporter une solution

Opérateurs : adil du Morbihan, SOLIHA, ALOEN, ALECOB

Financiers : MORBIHAN, EDF Collectivités

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne(PDLHI)

Sa mission

Repérer les situations d'habitat indigne et les traiter en coordonnant les acteurs compétents.

Son territoire d'action

L'ensemble du Département du Morbihan



Qui compose le PDLHI ?

Le Pôle est un réseau de partenaires intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne. Il se réunit une fois par mois pour résoudre les questions techniques, financières, sociales et juridiques.

Il est composé entre autre de : DDTM, Département, ARS, ANAH, Mairies, EPCI, ADIL, CAF, MSA, Compagnons Bâisseurs de Bretagne, Fondation Abbé Pierre, CSF, Procvivis, la justice, opérateurs de l'habitat (CDHAT, SOLIHA, Urbanis, Citémétrie,...)...



Morbihan : situations de mal logement : Le repérage des situations

Quels éléments peuvent justifier un signalement ?

Liste non exhaustive

MORBIHAN
SOLIDARITÉ
ÉNERGIE



Impayés ou difficultés à payer les factures d'énergie et/ou eau

Sensation de froid

Surconsommation de chauffage ou eau

Appareil de chauffage défectueux

Restriction de chauffage

Absence ou mauvaise isolation

Mauvais état des menuiseries

Humidité, moisissures condensation

Absence ou mauvaise ventilation

POLE DEPARTEMENTAL DE
LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE



Mauvais état des planchers, murs, plafonds, charpentes, couvertures, fenêtre ou portes extérieurs

Rambardes fenêtre ou escalier absentes ou instables

Présences de fissures dans les murs

Absence de raccordement à l'eau potable

Infiltration d'eau

Absence de fenêtre dans les pièces de vie

Installation électrique dangereuse

Absence ou mauvais état des sanitaires

Accumulation d'objets, de déchets et/ou d'animaux

Risques d'effondrement, fissures, chutes de matériaux

Absence ou insuffisance de chauffage

Absence d'évacuation des eaux usées

Présence d'insectes et/ou de rongeurs



Le repérage des situations : une fiche de repérage UNIQUE

Pour les locataires parc privé, public* et propriétaire occupant

Une fiche de repérage UNIQUE (recto/verso)

Un mode d'emploi

TRONC COMMUN AU SIGNALEMENT DE MAL-LOGEMENT

1.1-L'occupant

Statut de l'occupant : locataire du parc privé locataire du parc public propriétaire
Nom / prénom :
Adresse du logement / CP / Ville :
Téléphone/Portable : Mail :
Nombre d'occupants : Dont nombre d'enfants : Grossesse en cours
Date de naissance : Age des enfants :
Ressources mensuelles des occupants : Revenu Fiscal de Référence des occupants :
Allocation logement : Oui Non Si oui, organisme payeur : CAF MSA N° sécurité sociale :

1.2-Coordonnées du signaleur si différent de l'occupant

Lien avec l'occupant : professionnel tuteur voisin autre :
Nom / prénom du signaleur : Organisme / Société :
Adresse : CP / Ville :
Téléphone : Mail :
Une visite du logement a-t-elle été effectuée : oui non Si oui, visite effectuée le : / /

1.3-Le logement

Le logement concerne : une maison un appartement un immeuble autre :
Taille du logement : m² Année de construction : Date d'entrée dans le logement : / /
Montant du loyer ou prêt accession : € Étiquette énergétique (si connue) :
Chauffage : individuel collectif Type de chauffage : fuel gaz électrique bois
Chauffage d'appoint : oui non Si oui, préciser :

Coordonnées du propriétaire ou gestionnaire (si différent de l'occupant) :
Nom / prénom : Organisme / Société :
Adresse : CP / Ville :
Téléphone : Mail :
Le propriétaire a été sollicité pour la réalisation de travaux : oui non
Si non, pourquoi :

1.4-Éléments complémentaires pour la compréhension de la situation

L'occupant est accompagné par un travailleur social : oui non
L'occupant donne son accord pour l'intervention neutre et gratuite d'un professionnel à son domicile : oui non
Si oui, nom et coordonnées du travailleur social (si différent du signaleur) :

L'occupant est informé du signalement : oui non
L'occupant donne son accord pour l'intervention neutre et gratuite d'un professionnel à son domicile : oui non
Si oui, nom et coordonnées du travailleur social (si différent du signaleur) :

Ressenti de l'occupant et/ou du signaleur
L'occupant ressent-il l'inconfort thermique dans son logement ? oui non pas d'avis
L'occupant a le sentiment d'être en danger dans son logement ? oui non pas d'avis
Le signaleur (si différent) a le sentiment que l'occupant est en danger dans son logement ? oui non pas d'avis
L'occupant souhaite que sa situation évolue au regard du logement ? oui non pas d'avis

Observations utiles et expression du ménage (incluées pass à rendre une note complémentaire si nécessaire) :
.....
.....
.....
.....

Page : 2 sur 3

SITUATIONS DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



2.1-Energie et eau

Type d'énergie : fuel gaz électrique bois
Énergie n°1 :
Montant de la facture par mois : €
Nom du fournisseur de l'énergie :

Type d'énergie : fuel gaz électrique bois
Énergie n°2 :
Montant de la facture par mois : €
Nom du fournisseur de l'énergie :

Eau :
Montant de la facture d'eau par mois : €
Nom du fournisseur :

Nombre de demandes du Fonds Solidarité Logement (FSL) au titre des impayés d'énergie : 0 1 2 3 +

2.2-Motifs du signalement

Énergie impayés, montant : €
 difficulté à payer les factures (sans impayé)
 surconsommation
 restriction de chauffage

Eau impayés, montant : €
 difficulté à payer les factures (sans impayé)
 surconsommation

Inconfort absence ou mauvaise isolation
 les appareils de chauffage fonctionnent mal ou ne peuvent être réglés
 absence ou mauvaise ventilation
 humidité, moisissures, condensation
 T°C en hiver :
 fenêtres et portes qui laissent passer l'air, le froid

Santé liée au logement problèmes respiratoires (asthme, bronchite, ...)
 problèmes de sommeil anxiété
 autre :

Le : / /

Signature du « signaleur »
.....

Signature de l'occupant (non obligatoire)
.....

SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET INDÉCENT



3.1-Structure du bâti

Mauvais état : des planchers murs plafonds charpentes
 couvertures fenêtres ou portes extérieures
 risques d'effondrement fissurations chutes de matériaux
 infiltration d'eau par l'extérieur présomption d'amiante
 rambarde de fenêtres ou d'escaliers absentes et/ou instables
 peintures écaillées et logement datant d'avant 1949

3.2-Configuration du logement

pièce à vivre sans fenêtre (sauf WC et SDB)
 nécessité d'allumer la lumière pendant la journée (sauf WC et SDB)
 pièce principale < 9m² pièce secondaire < 7m²
 hauteur sous-plafond < 2m20

3.3-Equipements du logement

Chauffage absence de chauffage ou insuffisance de chauffage
 problème de sécurité de l'installation de chauffage

Ventilation absence de ventilation ventilation bouchée
 humidité, moisissures, condensations importantes

Installation électrique installation électrique vétuste fils dénudés
 nombreux branchements sur une même prise

Assainissement Sanitaires absence de raccordement au réseau public d'eau potable
 absence d'eau chaude
 absence d'eau courante
 absence d'évacuation des eaux usées
 difficulté d'évacuation des eaux usées
 absence de WC absence de salle d'eau
 mauvais état des installations sanitaires

3.4-Autres anomalies

Nuisibles présence d'insectes et/ou de rongeurs
 à l'intérieur du logement à l'extérieur du logement

Incurité (accumulation de déchets, d'ordures, d'animaux)
 suspicion d'incurité
 Niveau d'encombrement :
 encombrement faible ou moyen
 difficulté de circuler présence d'excréments
 nombre important d'animaux, précisions (type d'animaux, nombre et état de santé) :



FICHE DE REPERAGE MAL-LOGEMENT



- ✓ POURQUOI REMPLIR UNE FICHE DE REPERAGE ? L'envoi d'une fiche de repérage permet de déclencher une visite gratuite de logement et de mobiliser les dispositifs et partenaires œuvrant contre le mal-logement.
- ✓ POUR QUI ? Pour les locataires et les propriétaires occupants.
- ✓ COMMENT LA REMPLIR ? La fiche de repérage se décompose en trois parties : un tronc commun et selon la situation, un volet précarité énergétique ou un volet habitat indigne et indécent.
- ✓ COMMENT DÉCIDER ENTRE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET HABITAT INDIGNE ET À QUI TRANSMETTRE ?



Le plus important est de signaler la situation !
Pour éviter les doublons merci d'envoyer à un seul interlocuteur qui saura réorienter en cas de besoin.
Vous pouvez également le contacter en cas de doute.

Les informations recueillies sur ce formulaire font l'objet d'un traitement informatique et sont destinées à la mise en œuvre du programme Morbihan Solidarité Énergie et à la lutte contre l'habitat indigne. Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978, modifiée, et au "Règlement général sur la protection des données" (RGPD) vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification aux informations qui vous concernent, à la limitation du traitement, et d'un droit d'opposition sauf si ce droit a été écarté par une disposition législative. Pour exercer vos droits, vous pouvez vous adresser, par email à adil@morbihan.org ou à la DOTM adil-habitatindigne@morbihan.org.

Deux adresses / deux interlocuteurs

A qui transmettre la situation ?

Le repérage des situations : une fiche de repérage UNIQUE

Pour les situations semblant relever de...

... LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

MORBIHAN
SOLIDARITÉ
ÉNERGIE



ADIL

(Agence Départementale d'Information sur le Logement)

Morbihan Solidarité Énergie (MSE)

14, rue Ella Maillart

56 000 VANNES Cedex

mse@adil56.org

Tel : 02 97 47 94 40



Envoyer à un seul
interlocuteur qui saura
réorienter en cas de besoin



... L'HABITAT INDIGNE

POLE DEPARTEMENTAL
DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE



DDTM

(Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

Pôle Départemental LHI (PDLHI)

1, allée du Général Le Troadec

BP 520 - 56 019 VANNES

ddtm-habitatindigne@morbihan.gouv.fr

Tel : 02 56 63 73 52



2 visites aux objectifs différenciés




Précarité énergétique	Indécence, insalubrité, péril
<p>Identifier les causes, permettre au ménage de mieux contrôler ses dépenses et d'améliorer sa situation.</p> <p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Un diagnostic global : analyse des usages, des factures, du logement, des équipements (chauffages, chauffe-eau, électroménager...)✓ Un bilan des consommations par poste de dépense et des économies possibles avec des conseils sur les éco gestes✓ L'installation lors de la visite de petits équipements économes en énergie, en eau et améliorant le confort✓ Des préconisations et un suivi vers d'autres solutions <p>N.B. : pour les locataires, une démarche non coercitive (médiation) est privilégiée avec le propriétaire bailleur.</p>	<p>Pour le locataire : lui permettre de savoir si son logement répond aux normes de décence et si tel n'est pas le cas lui donner les moyens d'intervenir auprès de son propriétaire bailleur.</p> <p>Pour le propriétaire occupant : lui permettre de savoir si son logement est insalubre et s'il peut bénéficier d'aides pour la rénovation de son logement ou être relogé.</p> <p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Un diagnostic du bâti permettant de qualifier si le logement est décent, indécent ou insalubre✓ Indication des points de danger du logement✓ Première estimation du coût des travaux à réaliser <p>N.B. : pour les locataires, une démarche coercitive est engagée avec une possible consignation des aides au logement par la CAF (échec de la médiation).</p>

Morbihan : le rapport de visite MSE.

Les critères d'indécence sont notés si existants

RAPPORT DE VISITE Morbihan Solidarité Energie

Nom et prénom		Adresse	
Nombre d'occupants		Téléphone	
Vous êtes	Locataire parc privé		
Nom du bailleur			
Dans le logement depuis	!1 (Mr)		
Montant du loyer	618€		
Montant des aides au logement	43€		
Montant du dernier revenu fiscal de référence et nombre de parts	Mme : 12 936€ (2 parts) Mr : 10 804€ (1 part)	Ressources mensuelles : 250€€ (ARE + pension alimentaire) Age : 42 et 37 ans	
Chargée de visite	Lila NEDELLEC	Contact	02 56 63 02 62 – l.nedellec@solihb-bretagne.fr
Date de la visite	29/03/2023	Orientation par	Amandine GUILLOU – ADIL 56

Les informations recueillies sont destinées à la mise en œuvre du programme Morbihan Solidarité Energie. Conformément à la loi « Informatique et Libertés », vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données vous concernant et les faire rectifier en contactant l'ADIL.

Ce qu'il faut retenir

- D'importants problèmes d'humidité, d'infiltrations d'eau en toiture et de moisissures, qui peuvent avoir un impact sur votre santé.
- Une situation qui peut être orientée au PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) si votre propriétaire bailleur refuse d'effectuer certains travaux.
- 7% de votre budget est consacré aux charges d'énergie, ce qui est en-dessous des préconisations (8% maximum). Cela peut s'expliquer par les restrictions et le fait que vous utilisiez du bois gratuitement.

Extrait du rapport



Décence du logement

Les caractéristiques du logement décent sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Un logement est jugé indécemment lorsqu'il présente des risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et lorsqu'il est dépourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Rélevé de défauts en référence au décret décence :

- Phénomène de condensation avec développement de moisissures, lié à manque ou insuffisance d'isolation
- Le système de chauffage ne fonctionne pas correctement
- La toiture n'est pas étanche
- Les réseaux et branchements d'électricité, non conformes aux normes de sécurité définie par les lois

Problématiques sanitaires

Moisissures → Les risques pour la santé : Asthme, allergies, toux, maladies pulmonaires, diarrhées

Raisons possibles : Humidité, problème d'étanchéité du logement

Morbihan : les aides mobilisables pour faciliter la prise en charge des situations (MSE et PDLHI)



MSE		PDLHI	
Locataire	Propriétaire occupant	Locataire	Propriétaire occupant
Médiation locataire bailleur	Accompagnement socio technique	Consignation de l'aide au logement pour les locataires (CAF et MSA)	Aides financières LHI mobilisables plus importantes
Fonds travaux MSE bailleur et locataire (50% de 1200 € = 600€ maxi bailleur/ Ou 70% de 600 =420 € locataire)	Aides amélioration énergétique	Possibilité de prise d'arrêté d'insalubrité /de péril par l'ARS Mise en sécurité	Accompagnement (EPO (étude pré opérationnelle) et AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage)
Brico bus : Compagnons Bâisseurs	Fonds travaux MSE (80% de 3000 € = 24000 €)	Accompagnement par CESF	
	CASA (aide complémentaire partenariat avec EDF. 4 000€)	Relogement obligatoire	
	Brico bus : Compagnons Bâisseurs		

Morbihan : Cas concrets- Les questions que l'on peut se poser . Et les liens entre les deux dispositifs SLIME – MSE et LHI.

1 : Situation de propriétaire occupant SLIME avec logement avec éléments d'insécurité?

Dans le doute on demande une visite au PDLHI pour vérifier si le logement atteint la cotation de 0,3 sur la grille d'insalubrité permettant au propriétaire occupant de bénéficier des subventions LHI (plafonds et taux d'intervention plus importants)



2 : Situation de propriétaire occupant traitée dans la cadre du PDLHI et d'MSE ;

Au vu des délais de résolution des situations en LHI (minimum 2 ans) , parfois visite MSE pour enclencher des solutions temporaires (« pour passer l'hiver ») (déblocage fonds travaux) avant la réalisation de gros travaux dans le cadre de la LHI .



Morbihan : Cas concrets- les questions que l'on peut se poser . Et les liens entre les deux dispositifs SLIME et LHI

3 : *Situation de locataire parc privé avec critère d'indécence*

Tentative de traitement à l'amiable et de réalisation de travaux avant d'envoyer au PDLHI.

Le locataire voit directement avec son propriétaire bailleur ou médiation possible avec la coordination MSE (ADIL 56)

Le rapport de visite sert d'appui aux sollicitations de travaux

Si travaux : pas d'envoi au PDLHI



4 : *Situation de locataire parc privé (indécence et insalubrité) et échec de la médiation*

Transfert vers le PDLHI si échec de la réalisation de travaux ou travaux à minima



Morbihan : Cas concrets- les questions que l'on peut se poser . Et les liens entre les deux dispositifs SLIME et LHI

5 : Situation de locataire parc privé avec défauts de décence mais un locataire qui refuse que nous communiquions le rapport à son bailleur de « peur d'être mis dehors »

-Nous l'informons bien des critères de non décence (noté dans le rapport MSE) et de ses droits . Possibilité de médiation.

Information aussi sur les aides éventuelles dont peut bénéficier son bailleur pour la réalisation de travaux .

Mais pas de transfert au PDLHI si pas d'accord du locataire



La question de départ

Quel rôle et obligation de l'opérateur SLIME en cas de danger constaté mais que l'occupant ne souhaite pas déclarer?

*Notre position
Morbihan Solidarité
Energie*

Contexte de crise du logement ..les locataires ont très peur

« Votre bailleur ne sera pas au courant » = notre argument

Dans notre rapport socio technique du SLIME : points de non décence listés

Choix au locataire d'en parler au bailleur

Démarche amiable avec le bailleur et possibilité enclencher médiation

Aides financières MSE pour le propriétaire bailleur

Exception si majeur vulnérable, et qu'il y a vraiment danger , et que la personne n'a pas conscience du danger .