

Lutter contre l'indignité dans l'habitat, un combat de chaque jour

12-14 du 10 septembre 2024



- Un « Cahier » de l'Observatoire sur le sujet

<https://www.untoitpourtous.org/observatoire-de-lhebergement-et-du-logement-connaître-le-mal-logementobservatoire-de-lhebergement-et-du-logement-connaître-le-mal-logement/#publicationsohl>

- Une « Lettre » de l'Observatoire

https://www.untoitpourtous.org/wp-content/uploads/2024/05/lettre-observatoire-numero3_mai-2024.pdf



Déroulé

1. Habitat indigne ? Habitat non-décent ? : De quoi parle-t-on et comment peut-on agir ?

Stevie Riedinger (Département de l'Isère) et **Hélène Aurel** (Soliha Isère Savoie)

2. Le sur-mesure de l'accompagnement et l'importance des partenariats

Jérôme Grand (Grenoble Alpes Métropole)

3. Les Travaux suspendus : un fonds solidaire et coopératif

Grégoire Vincent (Fonds Travaux suspendus)

4. Remobiliser les personnes autour de l'auto-réhabilitation accompagnée

Thomas Pédron-Trouvé (Les Compagnons Bâisseurs Isère)

5. Echanges

1

Habitat indigne ? Habitat non-décent ? : De quoi parle-t-on et comment peut-on agir ?

- Stevie Riedinger, Département de l'Isère
- Hélène Aurel, Soliha Isère Savoie



Procédures et outils à mettre en œuvre pour identifier et accompagner une situation de mal-logement



ORDRE DU JOUR

- 1) HABITAT INDIGNE, NON DECENT :
GÉNÉRALITÉS ET ACTUALITE**
 - 2) SIGNALER LES SITUATIONS**
 - 3) QUALIFIER / TRAITER LES SITUATIONS**
-

1) HABITAT INDIGNE, NON DECENT : GÉNÉRALITÉS



LE MAL LOGEMENT : ÇA VEUT DIRE QUOI ?



RSD / NON DÉCENCE : INFRACTIONS COMMUNÉMENT REPÉRÉES

Non décence

- Chauffage insuffisant
- Non conformité des dispositifs de retenue des personnes
- Infiltrations d'air
- Défaut de ventilation
- Pas de coin cuisine
- Pas d'installation sanitaire non séparée de la cuisine...

1 infraction: demande de travaux par le locataire
Sanction: conservation AL et/ou action civile

Décret habitat (règlement sanitaire départemental)

- Absence de ventilation
- Toiture dégradée
- Infiltrations d'eau
- Menuiseries non étanches à l'eau
- Installation électrique dangereuse
- Eclairage naturel insuffisant...

1 infraction: 1 contravention
Cumul d'infractions → Insalubrité



INSALUBRITÉ / PÉRIL : INFRACTIONS COMMUNÉMENT REPÉRÉES

Insalubrité:

- Mauvais éclairage naturel
- Surfaces dégradées : sols, murs, plafonds, toiture
- Traces de moisissures
- Installation électrique dangereuse
- Equipements sanitaires vétustes
- Hauteur sous plafond insuffisante
- ...

➤ Grille technique / coefficient d'insalubrité

Arrêté préfectoral

-> prescriptions de travaux et/ou relogement/hébergement

« Péril »:

- Fissures importantes sur façades
- Systèmes de retenue de personnes descellées
- Chute d'éléments de toiture ou de façade
- ...

➤ Avis technique ou saisine TA pour nomination expert

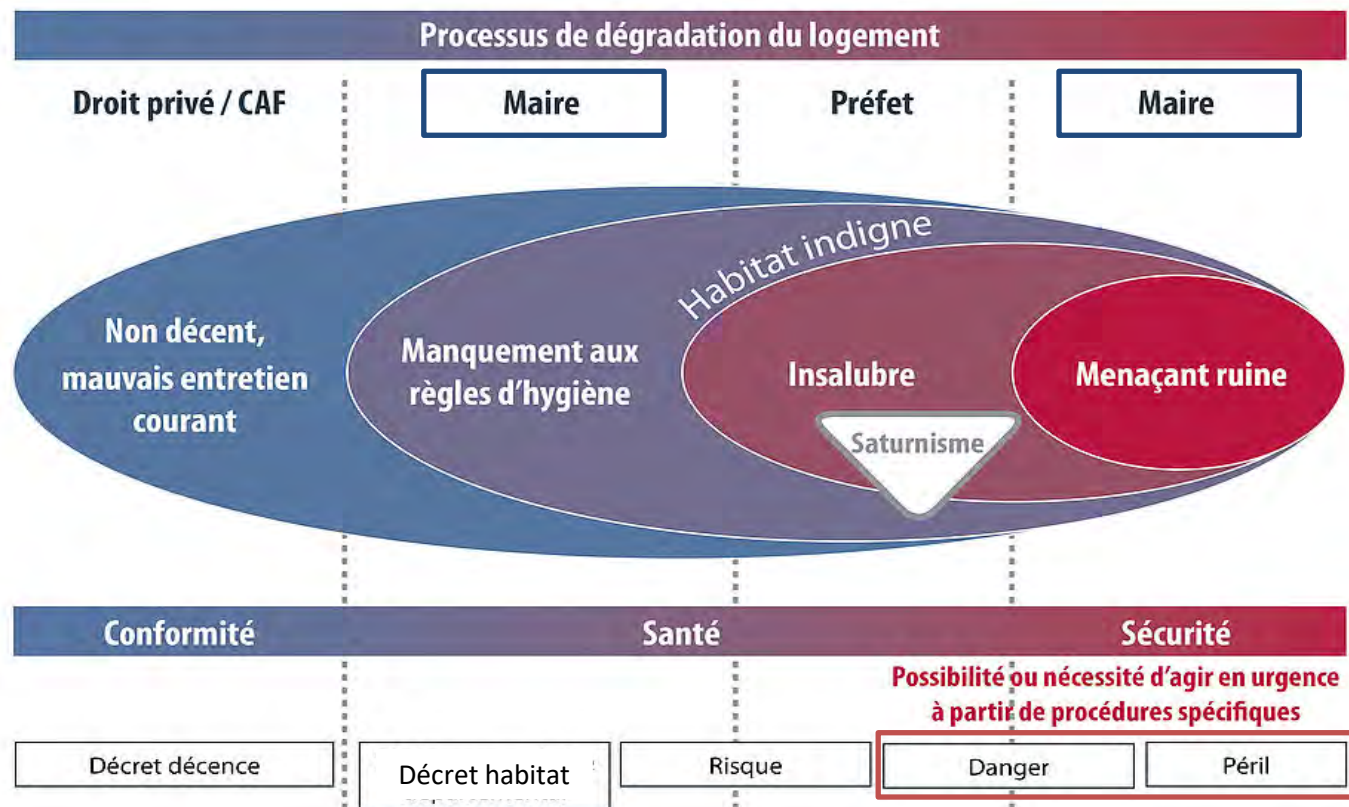
Arrêté du maire



DES SITUATIONS POUVANT RELEVER DE PLUSIEURS QUALIFICATIONS...

		NON DECENCE	RSD	Danger sur la santé	Danger sur la sécurité
Fenêtres non étanches à l'air		X			
Condensation Manque de ventilation		X	X		
Cumul de désordres dans la pièce principale		X	X	X	
Plafond ou toiture en effondrement		X	X	(X)	X

L'habitat indigne : en résumé ?



ZOOM SUR LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Il en résulte que les menues réparations et les réparations listées dans le **décret n°87-712 du 26 août 1987** sont à la charge du locataire et ne peuvent être demandées au bailleur, en voici quelques exemples :

- *Graissage des gonds et charnières des fenêtres et ouvrants*
 - *Graissage des serrures et verrous de sécurité*
 - *Remplacement de quelques lames de parquet, mise en place des raccords de moquette ou de tapisserie...*
 - *Remplacement des joints des canalisations d'eau*
 - *Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement au gaz*
 - *Nettoyage des dépôts calcaire*
 - *Remplacement des flexibles de douche*
 - *Entretien courant et menues réparations des équipements → Machine à laver, réfrigérateur, four etc...*
-

PERSPECTIVES : UNE ARTICULATION PLUS FORTES ENTRE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DÉCENCE DU LOGEMENT

- ❑ À partir de 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance d'un logement décent en métropole devra atteindre :
 - ❑ au moins la **classe F à compter du 1^{er} janvier 2025** (les logements classés G cessant donc d'être "décents" à compter de cette date),
 - ❑ la **classe E à compter du 1^{er} janvier 2028**
 - ❑ et la **classe D à compter du 1^{er} janvier 2034**.
- ❑ **Les logements non décents ne peuvent plus être loués à compter des dates ci-dessus.**



PERSPECTIVES : UNE ARTICULATION PLUS FORTES ENTRE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DÉCENCE DU LOGEMENT

- ❑ Depuis le 1^{er} juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais opposable. Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés → élimination de la méthode sur facture. (pour rappel : obligatoire depuis 2007)
- Valable 10 ans (non plus 15 ans), sans nécessité de le renouveler à chaque bail
- Il apparaît que le DPE est obligatoire pour un renouvellement et une nouvelle mise en location, mais également dans le cas de la tacite reconduction.



PERSPECTIVES : UNE ARTICULATION PLUS FORTES ENTRE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DÉCENCE DU LOGEMENT

- ❑ À compter du 25 août 2022, généralisation de l'interdiction de hausse des loyers dans les passoires thermiques. La loi interdit toute augmentation de loyer dans les logements classés F et G, sauf après réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Si une reconduction tacite a lieu après la date du 24 août 2022, le bailleur devra prouver que le bien n'est pas classé F ou G.



2) SIGNALER LES SITUATIONS



Signaler une situation de mal logement sur le parc privé ou public : un seul outil, la plateforme Histologe

<https://histologe.beta.gouv.fr/>

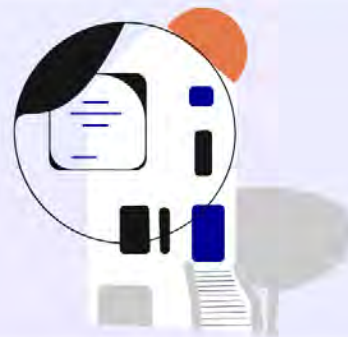
Avec Histologe,

Sortez du mal-logement

Votre code postal *

Ex. : 59000

✓ Signaler mon problème



Comment ça marche ?

J'indique « non » pour donner mes coordonnées et ceux du ménage afin de suivre l'avancée de mon signalement

Ou

« oui » pour saisir le signalement avec le ménage sans nécessité de suivre le traitement

Vous déposez un signalement...

EN SAVOIR PLUS

☐ Pour vous-même

☐ Pour quelqu'un d'autre

← Précédent

Signaler une situation de mal logement sur le parc privé ou public : un seul outil, la plateforme Histologe

<https://histologe.beta.gouv.fr/>

Mon signalement

Adresse et coordonnées

Type et composition

Situation du foyer

Désordres

Procédure

Récapitulatif

Les coordonnées du bailleur (propriétaire)

i Dans le cadre de la procédure, le bailleur ou gestionnaire du logement pourrait être contacté

Nom de famille ou de l'organisme

x Ce champ est requis

Prénom (facultatif)

Adresse email (facultatif)

Téléphone (facultatif)

France : +33



SIGNALER : LE CIRCUIT DE TRAITEMENT



Un travailleur social / Maire / autre :

- Suspecte une problématique d'usage ou de consommation de facture
- ou
- Suspecte des dysfonctionnements +/- importants dans le logement



**Signalement par Histologe
+ photos/ou facture d'énergie**



**DDT38 : Transmission aux
partenaires concernés**



**Suspicion non décence : phase
amiable ADIL / CAF
Suspicion d'insalubrité :
réalisation d'une visite**

3) QUALIFIER / TRAITER LES SITUATIONS



SOLiHA Isère Savoie



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
ISÈRE SAVOIE

- Solidaire pour l'habitat (SOLiHA)
- Association de loi 1901
- Fusion entre les fédérations PACT (Programme d'Action Contre les Taudis) et H&D (Habitat et développement).
- Créé en 1953, fusion avec H&D en 2015.
- En Isère et en Savoie
- 48 salariés. Plusieurs métiers : administratif, technique bâtiment, architecture, urbaniste, santé et social.
- Agrément régional en ingénierie sociale, technique et financière.
- Accompagnateur France Rénov'

QUALIFIER : LE CIRCUIT DE TRAITEMENT



Un travailleur social / Maire / autre :

- Suspecte une problématique d'usage ou de consommation de facture
- ou
- Suspecte des dysfonctionnements +/- importants dans le logement



Comité technique du PIG :
Présentation du compte rendu de visite



Suite à donner qualification de mal logement :
Mobilisation du volet coercitifs
(conservation Allocation Logement / arrêté d'insalubrité)



Signalement par Histologe
+ photos/ou facture d'énergie



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Visite de qualification

ou

Diagnostic Soleni



Préconisation complémentaire :
Accompagnement PIG
+ Accompagnement Social lié au Logement, Accompagnement Vers et Dans le Logement ...



Transmission aux partenaires concernés



*Suspicion non décence :
phase amiable ADIL / CAF
Phase amiable logements communaux



Comité technique du PIG :
oriente vers un diagnostic Soleni (si problème de conso d'énergie) ou vers une visite de qualification si pathologie repérée

TRAITER LA SITUATION: SUITE A LA VISITE...



Comité technique du PIG :
Présentation du compte rendu de visite



Si non décence constatée :
accompagnement ADIL/CAF
Conservation AL (de 18 à 30 mois)



Si insalubrité constatée :
Propriétaires Bailleurs vers un arrêté
d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable)

[Accompagnement Soliha](#) et/ou
accompagnement social renforcé (ASL/AVDL)



Si péril :
Courrier ADIL au Maire pour mise
en demeure du PB



Si infractions RSD ou police santé / sécurité :
Courrier ADIL au Maire pour mise en demeure du
PB



ANNEXES



2

Le sur-mesure de l'accompagnement et l'importance des partenariats

- Jérôme Grand, Grenoble Alpes Métropole

3

Les Travaux suspendus : un fonds solidaire et coopératif

- Grégoire Vincent, Fonds Travaux suspendus

4

Remobiliser les personnes autour de l'auto-réhabilitation accompagnée

- Thomas Pédrón-Trouvé, Les Compagnons Bâisseurs de l'Isère



Les Compagnons Bâisseurs et l'auto-réhabilitation accompagnée

Présentation des actions à destination des
locataires en coopération avec les bailleurs
sociaux

10 septembre 2024



Déroulé de la présentation

Présentation des Compagnons Bâisseurs

- Le mouvement et l'auto-réhabilitation accompagnée
- Notre action en Rhône Alpes et en Isère depuis 2022

Présentation des Ateliers de Quartiers : action socle en partenariat avec les bailleurs sociaux

- Les grands principes et le fonctionnement des actions
- Retour sur l'étude d'impact Capacité

Ouverture

Les Compagnons Bâtisseurs & l'Auto-Réhabilitation Accompagnée



Les Compagnons Bâisseurs et l'ARA

Un mouvement national structuré en associations régionales

Depuis plus de 60 ans, les Compagnons Bâisseurs accompagnent les personnes les plus fragiles dans l'amélioration de leur habitat

Une association qui agit contre le mal logement et pour :

- Le développement de la capacité d'agir
- l'amélioration de l'habitat des personnes aux ressources modestes

Un mouvement présent dans toute la France, 15 entités régionales

→ CBRA créée en 2011



Les Compagnons Bâisseurs et l'ARA

Une méthodologie propre : l'auto-réhabilitation accompagnée

Placer l'habitant au cœur
du projet de réhabilitation
(FAIRE)



Valoriser l'autonomie
et la capacité à agir
(FAIRE AVEC)

Renforcer la solidarité
(FAIRE ENSEMBLE)

Un triple objectif : amélioration du logement; remobilisation des personnes; transmission de gestes techniques.

→ **Un label ARA, un référentiel technique, un agrément d'ingénierie financière sociale et technique et une offre de formations**: gages de la qualité de l'accompagnement proposé par l'association

→ Un travail engagé par le mouvement pour la **certification du métier d'animateur.rice technique**

Les Compagnons Bâisseurs et l'ARA

Les CB en Isère en 2024 (implantation locale en 2022)

AQ sur Echirolles +
AQ en
développement
sur Pont-de-Claix

Une action PO sur
le département,
agrément MAR
depuis début 2024

Des actions
complémentaires :
Ateliers des
femmes, Précarité
énergétique



4 salarié.e.s CB

1 salarié SOLEEO

3 bénévoles particulièrement impliqués

1 ouverture de poste en service civique



68 ménages accompagnés dans leur projet
impactant, pour l'AQ Echirolles

250 personnes environ



Une vingtaine de **partenaires techniques et financiers** (Etat et collectivités, bailleurs, structures de l'ESS, fondations)

Un **temps fort à venir** : fête de l'AQ d'Echirolles le
mercredi 16 octobre 2024 après-midi



Les ateliers de quartier

Action socle des CB en lien avec les bailleurs sociaux



Les Ateliers de Quartier des CB

Une action socle des CB constitué de quatre briques d'activité

BRICOTHEQUES

Lieux ressources ouverts à tous les habitants de la métropole

- Conseils bricolage
- Prêt d'outils manuels et électroportatifs
- Ressourcerie de matériaux en cours de développement
- Espace de travail permettant d'effectuer de petites réalisations sur place

CHANTIERS ACCOMPAGNES

Accompagnement de chantiers aux domiciles des locataires pour les aider à rafraichir, améliorer, embellir une pièce de leur logement :

- 4 à 5 jours d'accompagnement
- Jusqu'à 500 euros pour l'achat des matériaux (reste à charge de 10%)

DEPANNAGES PEDAGOGIQUES RENFORCES

Hybridation entre les chantiers et les dépannages pédagogiques dans la phase d'expérimentation à Pont-de-Claix. Réparations et / ou petits travaux 1 à 3 jours d'accompagnement

Jusqu'à 100€ pour les matériaux

ANIMATIONS COLLECTIVES

- Animations d'initiation au bricolage dans nos locaux ou sur l'espace public
- Formation bricolage à destination des salarié(e)s Soleeo et des bénévoles
- Temps de convivialité et de découverte de nos actions

DEPANNAGES PEDAGOGIQUES

- Aide pour assurer des petites réparations présentant un caractère d'urgence : (plomberie, remplacement de prises électriques défectueuses, de poignées de porte, etc.)
- ½ journée d'accompagnement au maximum.



Une gouvernance coopérative

- Des **COPIL**
- Des **Comités techniques de suivi**

Les ateliers de quartier des CB

Une action socle des CB : Focus sur la dimension individuelle

- Des chantiers ARA / avec l'habitant.e, OU solidaires (personnes âgées, porteuses de handicap)
- **Travaux d'intérêt locatif** (embellissement, aménagements, réparations ...)
- **Médiation** et suivi bailleur
- Accompagnement dans le **projet habitat** (accès / appropriation, maintien / amélioration, sortie / remise en état)
- **Effets induits** : apprentissages, mobilisation autour d'un projet, liens familiaux, levée de certains freins à l'inclusion

Processus



1. Identification du ménage



2. Visite à domicile



3. Validation de l'orientation en CTS



4. Planification du chantier avec le ménage (VAD 2)



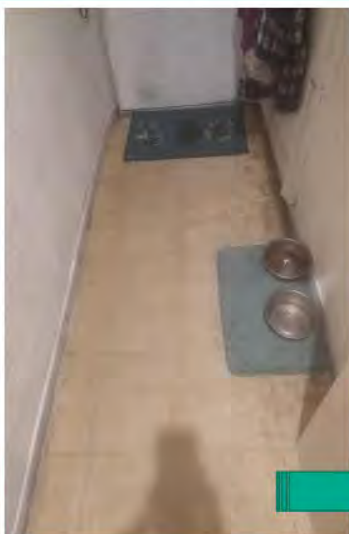
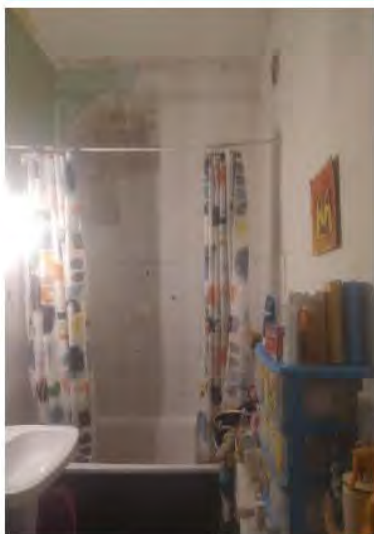
5. Chantier



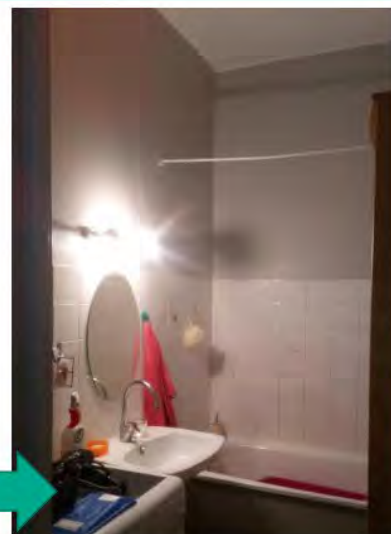
6. Visite de fin de chantier

Les ateliers de quartier des CB

Un exemple de chantier



Avant – Pendant - Après



Situation : Mme J vit seule avec sa fille, une situation sociale extrêmement complexe (sans emploi, problèmes de santé et financiers importants)

Travaux : Rénovation des murs de la salle de bain, du couloir et de la chambre de sa fille, réparations diverses et coordination avec AIH pour l'accompagnement à la rénovation des sols (programme de fidélisation)

Les ateliers de quartier des CB

Une étude d'impact des actions d'AQ – Projet Capacité

Illustration chiffrée de l'impact social et territorial des AQ

- **89%** des répondant.e.s estiment **se sentir mieux** dans leur logement grâce au travail réalisé avec l'association dans leur logement
- **82%** considèrent que leur expérience avec les CB les a aidés à réaliser qu'ils sont **capables de réaliser des travaux plus conséquents** que ce qu'ils pensaient
- **45%** déclarent avoir **rencontré certains de leurs voisins** grâce aux CB
- **75%** estiment que les CB ont joué un rôle dans **leur participation à des activités de leur quartier/de leur ville.**



Supports de communication



**compagnons
bâtisseurs**
— RHÔNE-ALPES —

**LES
BRICO
THÈQUES**

PRÊT
D'OUTILS

CONSEILS
BRICOLAGE

ATELIERS
COLLECTIFS

PERMANENCES :
LES MERCREDIS DE 13H30 À 17H À ECHIROLLES
LES JEUDIS DE 14H À 18H30 AU PONT-DE-CLAIX

**VOUS HABITEZ
LA VISCOSE ?**

Envie de bricoler ? Besoin de
faire des travaux ?



Notre association peut vous aider :

Nous réalisons les travaux avec vous
Apprenez à bricoler...
tout en améliorant votre logement



L'accompagnement des **Compagnons Bâtisseurs**
à la **rénovation énergétique** des logements



**VOUS AIMEZ BRICOLER OU VOUS VOULEZ
APPRENDRE ?**
**VOUS SOUHAITEZ SOUTENIR UN PROJET
SOLIDAIRE ?**

FAIRE



**DEVE
NEZ,
BENÉ
VOLE**

**FAIRE
AVEC**



**FAIRE
ENSEMBLE**



**compagnons
bâtisseurs**
— RHÔNE-ALPES —



MERCI !



Contact Compagnons Bâisseurs Isère

Thomas PEDRON-TROUVE

Coordinateur territorial

06 77 66 63 64

t.pedron.trouve@compagnonsbatisseurs.eu



5

Echanges