

# Observatoire de l'Habitat

## Le Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne



La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni du droit au logement et qui portent atteinte à la dignité humaine.

Sont considérés comme indignes les logements et immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, les logements et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme) et toutes les formes d'habitats précaires dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative des maires et des préfets.

Le logement indigne n'englobe pas l'ensemble des situations de «mal-logement» : logements vétustes, inconfortables, dégradés, indécents mais ne relevant toutefois pas du champ des procédures de police de l'insalubrité et du péril.

**Un logement peut être indécent sans être indigne. En revanche, un logement indigne sera toujours indécent.**

L'Aude n'est pas épargnée par la présence de l'habitat indigne ; les zones rurales et les centres urbains sont touchés indistinctement par ce phénomène.

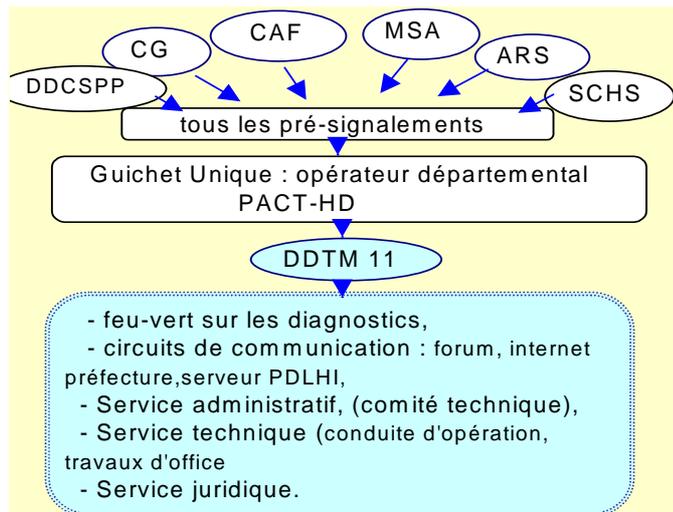
Malgré une baisse depuis 2005 (-2,2%), le stock de logements indignes est estimé à plus de 19000 logements soit 14,3% des résidences principales.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été créé en 2010 pour mobiliser, au bénéfice de tous, l'ensemble des dispositifs réglementaires et juridiques permettant d'aider les ménages à sortir de situations indignes.

L'ensemble des partenaires (Conseil Général, CAF, MSA, Agence Régionale de Santé, Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection de la Population, Ministère de la Justice, Services Communaux d'Hygiène et de Sécurité, élus, collectivités, associations....) avec la mobilisation convergente des services de l'Etat ont validé cette priorité : faire reculer l'habitat indigne en optimisant les moyens de chacun et en coordonnant les actions induites.

### Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne

#### Structure du Comité Technique du Pôle



#### Chiffres- clés : 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> bilan du Pôle

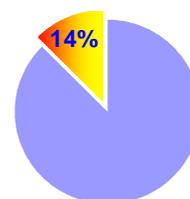
Situations signalées	Diagnostics réalisés	moyenne cas/mois	Logts décents annulations, en attente..
400	244	15	155

Missions de médiation Propriétaire/locataire	Missions d'assistance au logement	Missions assistance Maîtrise d'ouvrage
8	10	6

#### Parc privé potentiellement indigne dans l'Aude

Nbre de logements concernés	% du parc privé	Evolution 2005-2007
19 420	14,3%	-2,2%

Source: Filocom 2007



# L'habitat indigne : l'Aude n'est pas épargnée

## L'action publique contre le mal-logement : une priorité pour l'ensemble du département

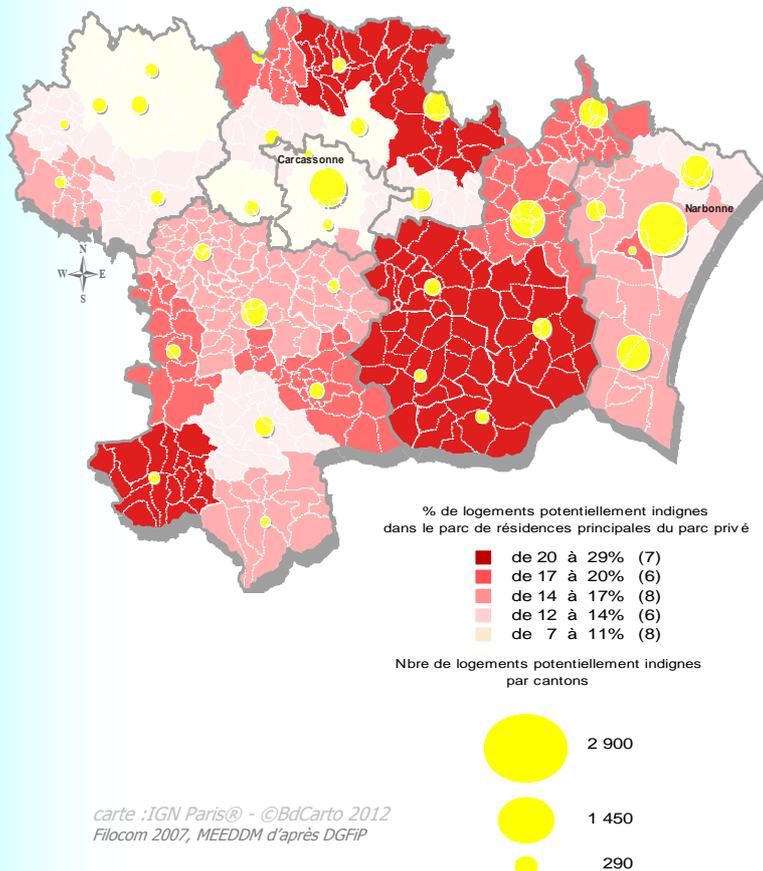
Dans l'Aude, la lutte contre l'habitat indigne est un enjeu important : en croisant les fichiers des revenus et ceux des cadastres sur la qualité des logements, il apparaît que sur un parc privé constitué de **135 780** résidences principales **près de 20 000 logements**, soit **14,3 %**, seraient considérés comme **potentiellement indignes**. (Source filocom 2007).

## L'identification des zones prioritaires

L'analyse issue des données Filocom\* du Parc Privé Potentiellement Indigne\* (PPPI) permet un pré-repérage des secteurs à enjeux sur un territoire et d'orienter les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne sur les secteurs les plus touchés par le phénomène. Le travail de terrain reste indispensable à la détection des situations précises d'indignité à traiter.

## Sur 19 420 logements considérés comme potentiellement indignes

- ▶ **12 360** logements appartiennent à la catégorie 6
- ▶ **7 060** à la catégorie 7 et 8



## Des locataires, mais aussi des propriétaires occupants

Dans l'Aude, **40 570** personnes vivent dans le PPPI. Près de la moitié du parc est occupé par des propriétaires occupants, **48%**, avec une forte représentation sur les zones rurales.

Les ménages locataires du parc locatif privé qui occupent des logements considérés comme indignes sont plus souvent situés sur les centres urbains **44,6%** ;

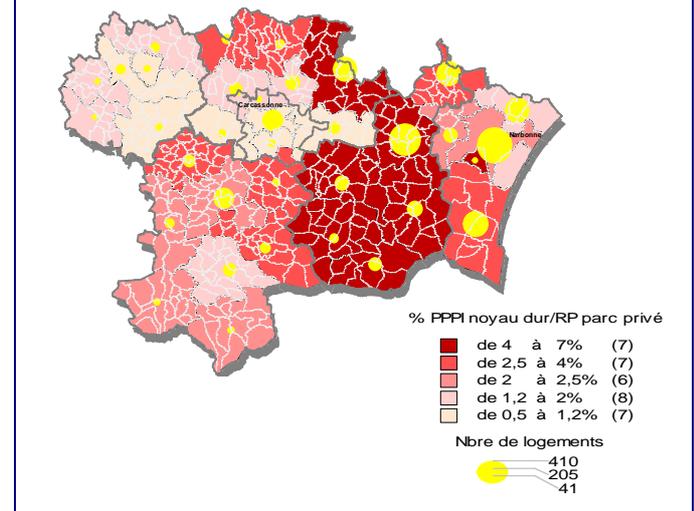
La part des personnes âgées de plus de 60 ans représente **40,6%**, les jeunes ménages de moins de 25 ans près de **5%**.

Le pourcentage de logements du parc indigne avec sur-occupation lourde\* est de **1,7%**. Certains secteurs notamment Lézignanais, la zone du Narbonnais et zone littorale sont les plus touchés avec des taux supérieurs à **2%**.

## Le « noyau dur » des catégories 7 et 8

Ce nouvel indicateur permet d'identifier le nombre de résidences principales du parc privé des catégories les plus médiocres, voire insalubres (7et 8), occupées par les ménages les plus pauvres (revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté PPPI (zone B 5083€, zone C 4639€ Filocom2007).

- **2 930** logements, soit **15%** du PPPI total appartiennent au « noyau dur ». Cet indicateur « **alerte** » peut constituer une aide au repérage des situations les plus alarmantes.



\*(Fichier du Logement COMMunal) : constitué de données issues des fichiers fiscaux et fonciers et qui croise ainsi des informations sur la qualité du parc de logement et sur les revenus des occupants).

\*La définition du PPPI 2007 correspond au nombre de résidences principales : -de catégorie 6 (qualité ordinaire) occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté, -de catégories 7 et 8 (très médiocres voire insalubres) occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté.\* Le seuil de pauvreté Filocom 2007 correspond à la moitié du revenu médian par UC soit 7262€ en zone B et 6627€ en zone C.

\*La sur-occupation lourde : effective en dessous de 9 m² par personne.

# Zoom sur le premier bilan du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

## Un « guichet unique » pour une action lisible !

Le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne fonctionne en « guichet unique » avec pour mission de centraliser l'ensemble des signalements, faciliter et clarifier les actions de suivi du logement indigne en fonction des compétences de chacun.

- 400 signalements ont été enregistrés
- cadence moyenne : 15 cas par mois
- 244 diagnostics réalisés.

## Un éventail partenarial de signalements

La quasi totalité des saisines provient de la participation active des partenaires du Pôle et des intervenants dans le domaine du logement indigne (Bureau Accueil Insertion Logement, Services sociaux, Administrations, CAF, ARS).

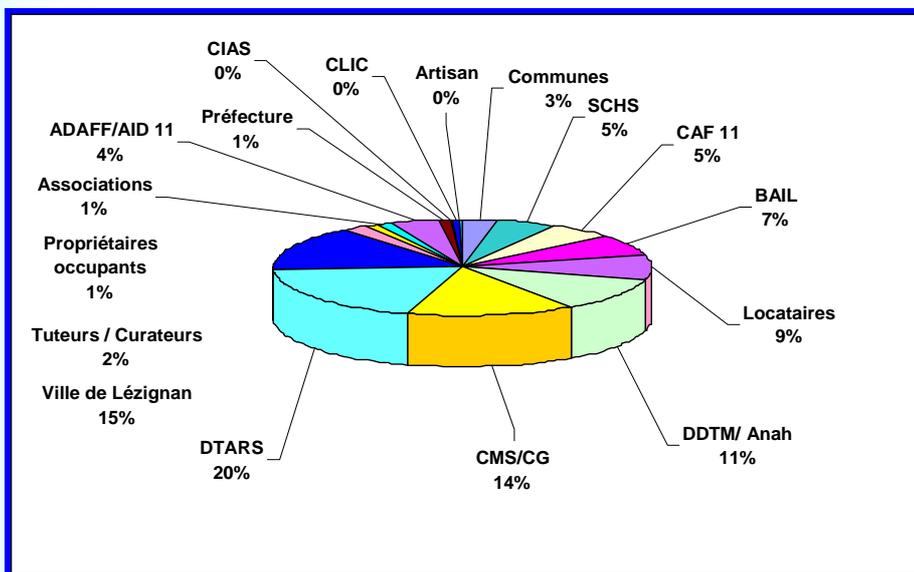
Seuls **10%** des signalements sont issus des occupants ou d'associations de locataires ce qui paraît faible au regard du poids du logement potentiellement indigne sur le département.

## Encore trop peu de signalements issus des communes

Les communes sont globalement peu présentes **3%** des situations recensées. Par contre, certaines communes comme Lézignan-Corbières semblent très actives dans la lutte contre l'habitat indigne **15% des signalements** ;

Il est à noter que les maires sont en première ligne face aux situations d'habitat indigne. Ils ont un rôle essentiel à jouer dans la résorption de ces situations, notamment au travers de leur pouvoir de police.

## Les signalements localisés sur 78 communes & 21 EPCI



Sources : DDTM SHBD -PLHI

Tous les territoires du département sont concernés : l'urbain, les pôles d'appui, le péri-urbain, les communes rurales moyennes et petites.

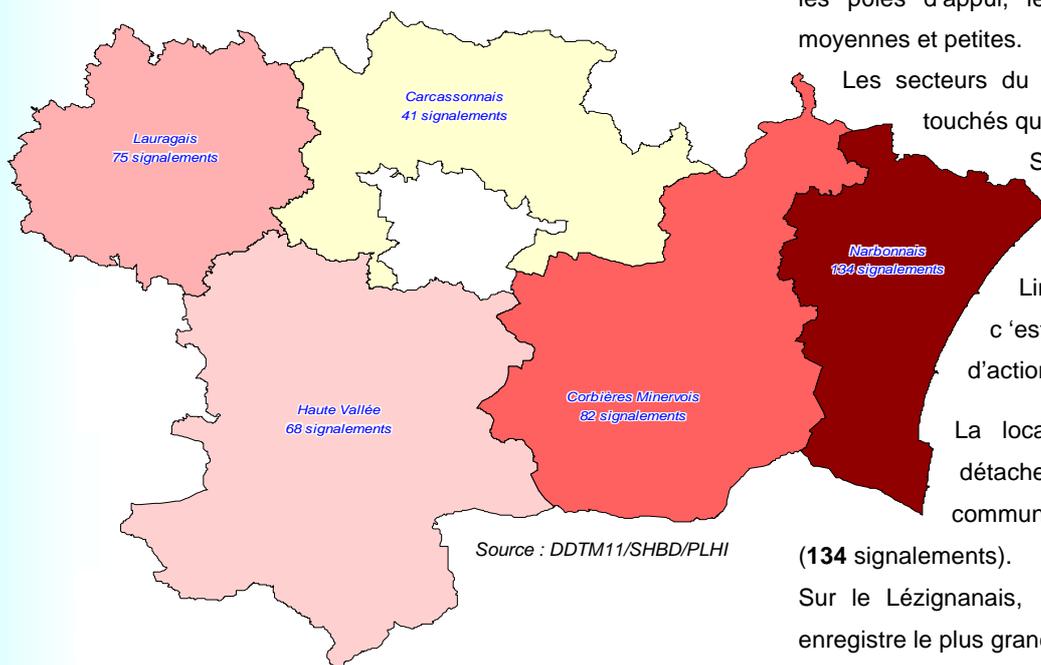
Les secteurs du Narbonnais et Lézignanais sont plus touchés que les autres secteurs.

Sur les pôles urbains, les signalements sont importants notamment sur Narbonne (**52**) Castelnaudary (**10**) et Limoux (**6**) mais on peut en déduire que c'est le résultat d'une sensibilisation et d'actions particulières.

La localisation des logements repérés se détache sur le Narbonnais, au total **18** communes du Grand Narbonne concernées (**134** signalements).

Sur le Lézignanais, la commune de Lézignan-Corbières enregistre le plus grand nombre de signalements (**64**).

Le reste des situations signalées concerne surtout des communes rurales (de **1** à **6** signalements).

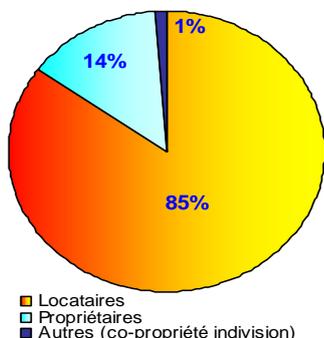


Source : DDTM11/SHBD/PLHI

# Zoom sur le premier bilan du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

## Une majorité de locataires en demande de diagnostic

En milieu rural, les demandes de diagnostic proviennent souvent de personnes âgées, propriétaires occupants avec de faibles ressources et qui manquent d'éléments de confort.



En zone urbaine, ce sont en majorité des locataires souvent en conflit avec un propriétaire défaillant ou indécis qui ne peut ou ne veut pas intervenir.

- 85% des demandes de visite et d'expertise des logements proviennent des locataires,
- les propriétaires sont demandeurs pour 14%,
- 1% concerne les co-propriétés ou indivisions.

Source : DDTM1/SHBD/PLHI

## Un observatoire : un enjeu important

### Continuer de faire reculer l'habitat indigne

La vie dans un logement indigne affecte la vie quotidienne tout entière des ménages qui la subissent.

Les résultats présentés sont encourageants et le traitement de 150 dossiers est positif. Toutefois le nombre de dossiers relevant de l'habitat indigne reste insuffisant au regard des besoins identifiés sur le département.

La mise en place d'un observatoire fait partie des obligations (loi ENL, loi MOLLE) et permet de mener un suivi précis des logements pour lutter efficacement et de manière pérenne contre les logements indignes.

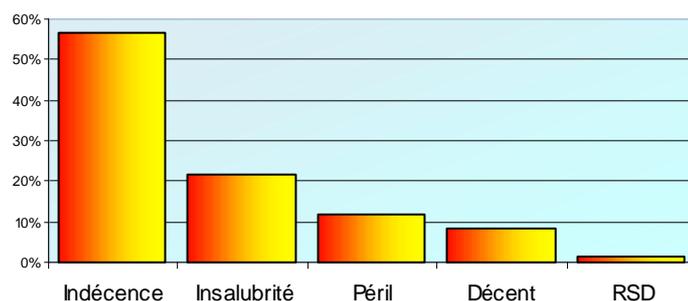
Les données éparses des différents services ne permettent pas d'avoir une vision d'ensemble de l'action et un suivi au logement des dossiers. Cependant, la richesse des données acquises dans l'action des différents services est à intégrer dans toute mise en place d'observatoire.

**La création d'un observatoire nominatif de l'habitat indigne avec identification des logements, est un enjeu important pour assurer le suivi des personnes et des logements et faire reculer l'habitat indigne.**

## Plus d'1 logement diagnostiqué sur 2 n'est pas indigne

Sur 400 signalements qui ont fait l'objet d'une expertise réalisée par un opérateur agréé (12 signalements sont en attente) les diagnostics sont les suivants :

- 56% des logements sont déclarés **indécents**,
- seuls 22% sont déclarés **insalubres**,
- 12% font l'objet d'une mesure de **péril**,
- 8% sont considérés comme **décents**
- 2% sont liés au **Règlement Sanitaire Départemental\***



Il est à noter que l'indécence relève du droit privé entre le locataire et son propriétaire. Il n'y a pas de notion de danger pour l'occupant contrairement à l'insalubrité et au péril.

Néanmoins, en cas d'indécence, le « pôle » informe le propriétaire de l'obligation légale de louer un logement décent et d'effectuer les travaux nécessaires. Louer un logement indécis peut entraîner l'arrêt du versement des aides au logement par la CAF au bailleur.

\* Le règlement sanitaire départemental constitue le texte de référence pour imposer des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité (ex : assainissement). Le maire est chargé de son application.

### Les dispositifs d'actions mis en oeuvre contre l'habitat indigne dans l'Aude

Face à ces enjeux de mal-logement, des actions importantes et complémentaires ont été mises en place :

- **Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale Habitat Indigne et logements très dégradés couvrant tout le Département**
- **Programme d'Intérêt Général (PIG) intercommunaux en cours :**
  - Agglomération du Carcassonnais
  - Grand Narbonne Agglomération
  - Haute Vallée (144 communes)
- **PIG communal:** Carcassonne Quartier Bastide et Pont-Vieux
- **Renouvellement urbain :**
  - Carcassonne
  - Narbonne
- **Opération programmée d'amélioration de habitat (OPAH)**
  - Castenaudary centre-ville
- **Aides de l'Anah sur tout le département**
- **Précarité énergétique - Programme Habiter Mieux**

Rédaction-Conception : Amapola de Couëssin – 14 février 2013