

Le « Mal logement » du constat aux solutions

L'action du PACT contre
l'habitat indigne ou non décent



Rencontre du 13/09/2011

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

www.pact-arim.org

PLAN

1. Présentation générale
2. Le rôle du PACT
3. Lien habitat indigne et santé (diapos issues d'un PWP réalisé par l'ARS)

repères

L'habitat indigne

« ensemble de conditions de logement qui sont un déni du droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine »

- Les logements, immeubles et locaux insalubres ;
- Les édifices menaçant ruine ;
- Les locaux contenant des peintures au plomb, provoquant ou pouvant provoquer l'apparition de saturnisme infantile ;
- Les hôtels meublés dangereux ou offrant des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine ;
- Toutes formes d'habitat précaire (bidonville, abri, locaux impropres à l'habitation...)



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

L'indignité ne recouvre pas :

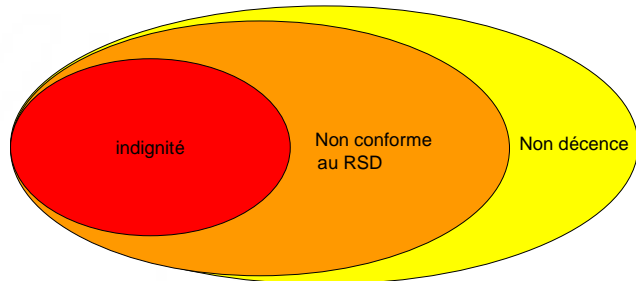
- **L'inconfort** qui relève des critères de l'INSEE pour caractériser les logements ne possédant pas certains équipements ;
- **La non décence** qui concerne principalement les rapports locatifs en fixant les caractéristiques minimales des logements destinés à la location.
- **L'inadaptation** qui relève d'une inadéquation entre besoins des occupants et caractéristiques du bien (durabilité des équipements, usage, adaptabilité aux handicaps...) :
- **La vétusté** qui se réfère à un défaut d'entretien dû au propriétaire ou à l'occupant sans que cela n'induisse d'effets néfastes sur l'intégrité des personnes.



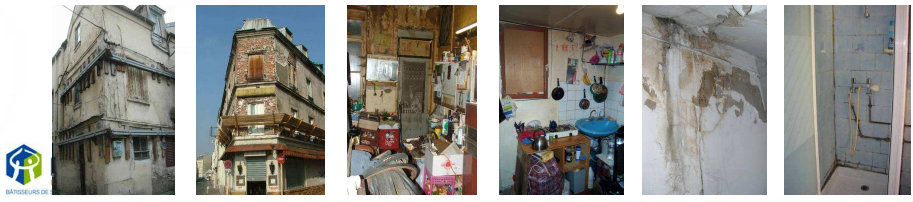
www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Le « Mal logement »



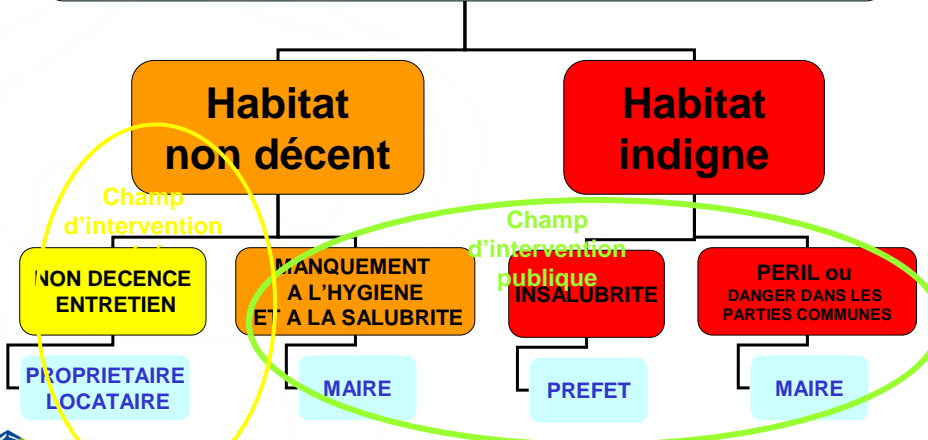
Précaire ← urgence danger risque infraction au RSD non décence



www.pact-arim.org

PREMIER RESEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Quelle compétence face à un problème d'habitat :
plainte ou signalement par le locataire, le propriétaire, un voisin, l'assistante sociale, ...



www.pact-arim.org

PREMIER RESEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

LA NON DECENCE

Loi SRU du 13 décembre 2000 - Décret du 30 janvier 2002

Caractéristiques minimales auxquelles un logement doit répondre pour être mis en location.

le bâtiment et le logement doivent être :

- **Salubre** : clos et couvert assurés, éclairage, aération, étanchéité, absence de risque d'intoxication, eau potable et réseau d'évacuation...
- **Sûr** : pas de risque de chute des personnes ou de matériaux, réseaux gaz et électricité aux normes...
- et **Présenter des caractéristiques minimales** : surface et hauteur des pièces, évier, wc et salle d'eau, moyen de chauffage



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Le règlement sanitaire départemental (RSD)

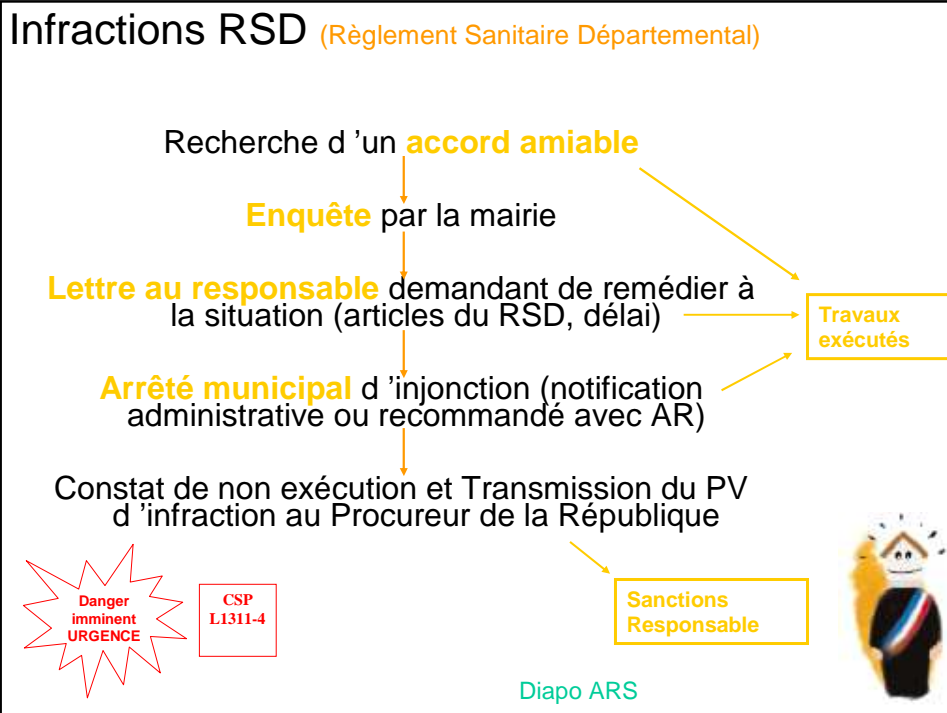
Usage des locaux d'habitation	Entretien et utilisation des locaux
	Entretien et utilisation des équipements
	Entretien des bâtiments et leurs abords
	Précautions d'exploitation
Aménagement des locaux d'habitation	Caractéristiques minimales des locaux
	Évacuation des EP et EU
	Caractéristiques des locaux sanitaires
	Installation: électricité, gaz, chauffage, eau chaude ...
	bruit
Hôtel, garni et hébergement collectif	Aménagement des locaux
	Usage et entretien des locaux

Depuis 1902 une loi de santé publique rend le Maire acteur en matière d'hygiène. Le RSD a été institué par un décret-loi du 30 octobre 1935 pour pallier l'absence d'homogénéité dans la réglementation sanitaire au niveau départemental, bien qu'elle ait été prévue par la loi du 15 février 1902 créant les règlements sanitaires communaux. Ce décret avait été repris en ce qui concerne le RSD, dans les articles L1 à L3 du Code de la Santé Publique par décret du 5 octobre 1953.



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT



Des désordres en général ponctuels

↓

Infraction au RSD

Si désordres multiples ➡ insalubrité

www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

L'insalubrité

« Est insalubre tout immeuble ou logement qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins »

Définition par l'OMS de la santé publique:
« état de bien-être physique, mental et social »

➔ des problèmes:

Physiques : saturnisme, asthme, intoxication, accidents, tuberculose...

Mentaux : dépression, violence due à la promiscuité, souffrance psychique ...

Sociaux : repli sur soi, isolement, rupture familiale...



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT



L'insalubrité touche:
à l'environnement: qualité, nuisances...

à la sécurité: risques de chute, stabilité, incendie...

à la protection: isolation thermique et phonique, animaux nuisibles...

à l'hygiène: eau, air, lumière, évacuation des déchets, équipements du logement (WC, électricité, chauffage...)

aux risques d'intoxication: plomb, amiante, monoxyde de carbone...

à l'espace : dimensionnement, hauteur, volume

Il s'agira d'un faisceau de critères liés à l'usage et à l'usure et portant atteinte à l'habitabilité d'un bien



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Le péril

« Immeubles ou parties d'immeuble qui menacent ruine et pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité publique ou, lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique »



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

L'habitat précaire

Camping
Cabanons, habitat de fortune
Caves
Locaux impropres à l'habitation



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Problèmes les plus fréquents

Propriétaires occupants :

- faiblesses des ressources
- âge
- isolement



Propriétaires bailleurs :

logique de marchands de sommeil
litiges avec le locataire

Copropriétés :

difficultés financières (impayés de charges)
problèmes de gestion
désorganisation
conflits internes



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Évaluation quantitative

Difficulté à estimer le nombre de logements indignes

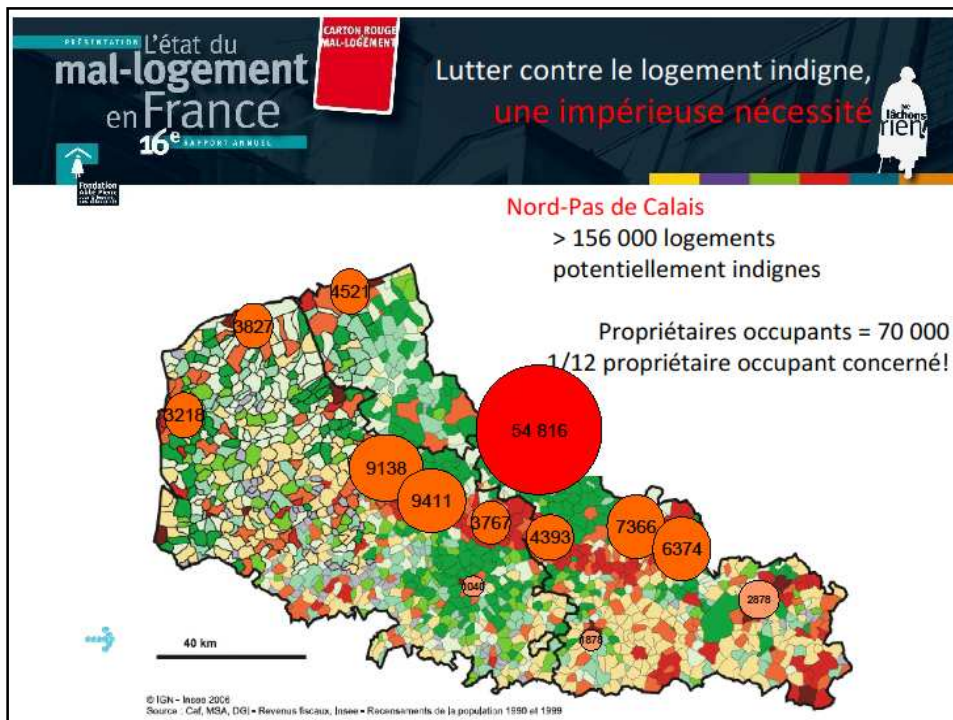
- 586 000 logements n'ayant qu'un élément de confort
- 250 000 logements dans des copropriétés dégradées
- 120 000 personnes résidents permanents de camping
- 41 000 personnes en habitat de fortune
- 50 000 personnes résidents permanents d'hôtel meublé
- 150 000 personnes en situation d'hébergement

entre 400 et 600 000 logements potentiellement indignes



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT



La lutte contre l'habitat indigne ou non décent

- Conventions avec la CAF
- Action PRASE puis PRSP à l'échelle de l'arrondissement
- MOUS Insalubrité sur Cœur d'Ostrevant
- Convention DDASS URPACT
- PIG Habitat indigne avec la CAD
- SOS Taudis avec la Fondation Abbé Pierre
- Partenariat sous-préfecture et ville de Douai
- Etude habitat santé
- Réunion avec le vice procureur



Le rôle du PACT

Une triple approche : technique, juridique et sociale

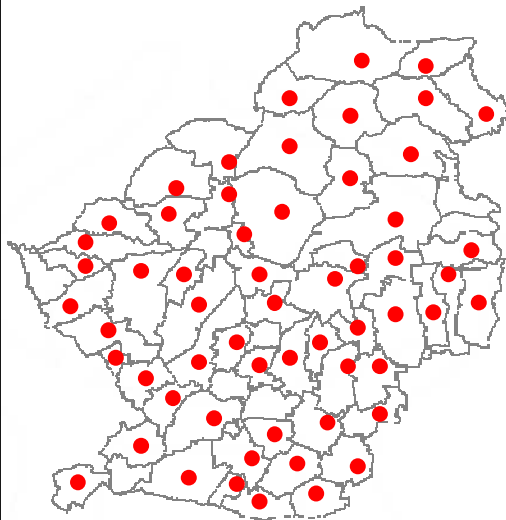
- Un technicien visite le logement et vérifie la conformité (décret décence, RSD, insalubrité) et contrôle le niveau de CO et le cas échéant provoque un diagnostic plomb. Il note diverses informations : composition familiale, dette locative, demande de logement en cours, etc.
- Le cas échéant un diagnostic « juridique » et social est réalisé et un accompagnement de la famille est proposé
- Un courrier est fait au propriétaire
 - S'il répond positivement : Assistance Maîtrise d'Ouvrage
 - S'il ne répond pas ou négativement ou encore en cas de péril ou d'insalubrité (en locatif) : un signalement est fait selon les situations auprès du Maire ou de la DDASS (SCHS pour Douai).
 - Un suivi est assuré dans le cadre des différentes missions menées par le PACT



www.pact-arim.org

PREMIER RESEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Le territoire (65 communes – 252.591 habitants)



à fin Mai 2011 :

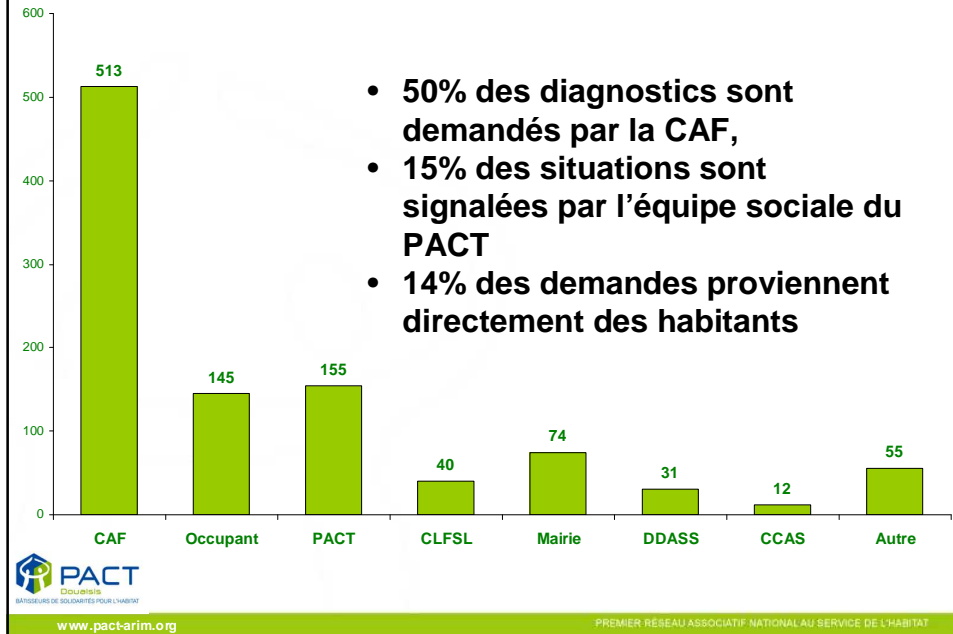
- 1 034 situations repérées dans l'arrondissement du Douaisien
- 57 communes concernées sur 65



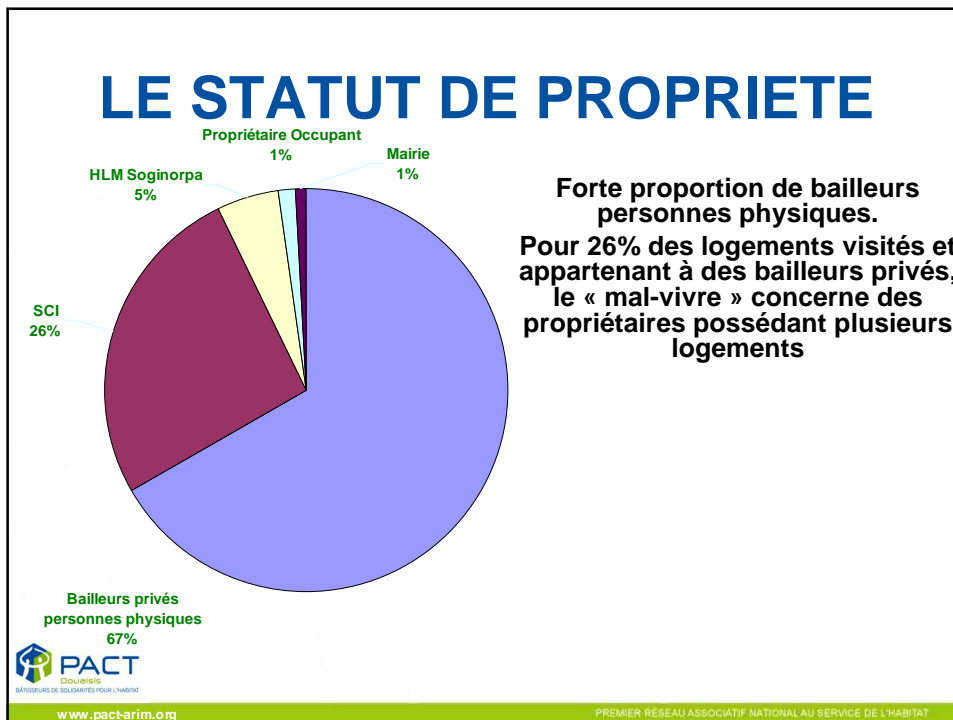
www.pact-arim.org

PREMIER RESEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

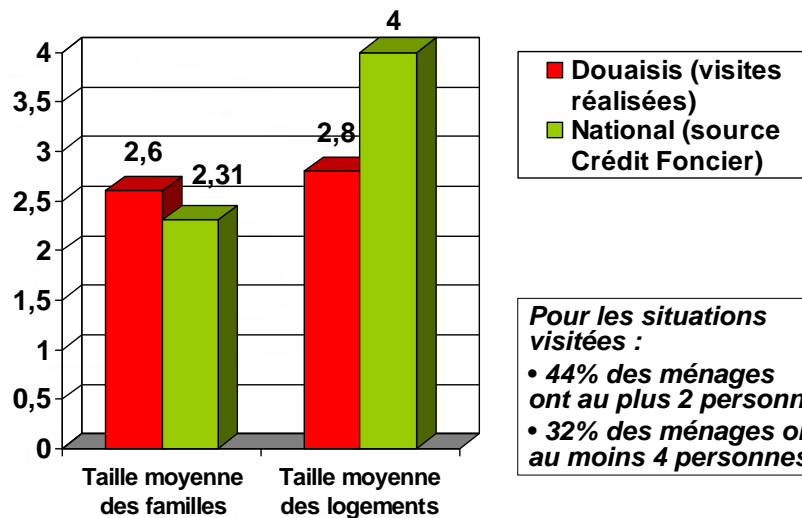
LES SIGNALEMENTS



LE STATUT DE PROPRIÉTÉ



Caractéristiques des situations



Pour les situations visitées :

- 44% des ménages ont au plus 2 personnes
- 32% des ménages ont au moins 4 personnes



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Résultats

• Travaux réalisés	40%)
• Travaux en cours	8%) 48%
• En cours de médiation	37%	
• Procédure RSD	6%)
• Insalubrité	11%)
• Levée d'insalubrité	2%)
• Arrêté de péril	1%) 20%
• Familles Relogées	12%	
• Surpeuplement manifeste	15%	
• Souspeuplement manifeste	5%	
• Nécessitant un accompagnement	17%	



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Deux exemples

Insalubrité

• Famille C.

- C + 3 enfants (18, 14 et 9 ans).
- Logement individuel locatif
- Ressources : pension d'invalidité et AF
- Difficultés financières et retard de loyer
- Demande résiliation de bail par le bailleur
- Constat d'insalubrité
- Jugement du TI, le propriétaire a été condamné (1000€ dommages et intérêts)
- Arrêté d'insalubrité réparable
- Hébergement de la famille par le PB
- Réalisation des travaux
- Gestion du logement par le PACT
- Retour de la famille dans son logement



www.pact-arim.org

Infraction au Règlement sanitaire départemental

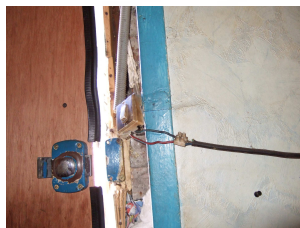
• Famille S.

- Ménage + 8 enfants
- Congé (non-conforme) donné par le bailleur : souhait de vente
- La situation mobilise DAL, Député, Mairie, Sous-Préfecture, Procureur, Partenord, tutelle,
- 01/07 : Prise de contact avec le PACT et début de l'accompagnement social.
- 02/07 : Diagnostic décence
- 13/06/07 : Arrêté municipal de non-conformité au RSD
- 09/07 : Le procureur écrit à la propriétaire
- 10/07 : Convocation de la propriétaire par la gendarmerie
- 18/10/07 : dépôt dossier ANAH
- 10/11/07 : démarrage des travaux
- Bilan : le PB diminue son loyer de 1000€ à 816€ et confie la gestion du logement au PACT

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Mr C à Erre : insalubrité irrémédiable et relogement

- Situation MOUS Insalubrité, Personne seule bénéficiant du RSA.
- Locataire d'une maison individuelle déclarée insalubre avec interdiction définitive d'habiter par arrêté préfectoral du 15/10/08 (notification du 26/11/08; délais offre de relogement : 3 mois, interdiction d'habiter : 6).
- Le propriétaire n'a pas fait d'offre et refuse de comprendre ses obligations liées à l'arrêté d'insalubrité.
- Monsieur C a emménagé dans un logement géré par le PACT (parc privé) et récemment réhabilité.
- Le PACT a cherché à mobiliser l'indemnité de relogement de 12 mois (3927€) et a adressé cette facture à l'Etat qui s'est substitué au propriétaire défaillant.
- Le PACT a aidé monsieur à réclamer les trois mois d'indemnité de relogement pour l'instant sans résultat. Il a bien investi son nouveau logement. Il est aidé au quotidien par sa sœur et sa mère.



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Famille W à Somain (PO en insalubrité)

- Couple avec un enfant majeur handicapé (déficience intellectuelle profonde).
- Ressources du ménage : Mr W (57 ans) pension d'invalidité (590€), Mme W (67 ans) retraite (821€), fils de Mme (36 ans) AAH (711,95€).
- Intervention auprès de la famille à la demande de la Sous Préfecture. Mr et Mme W souhaitaient une aide dans leur recherche de logement et signalaient des difficultés liées à l'état de leur logement (absence de chauffage, humidité...).
- Le courrier avait été initié par une responsable du Secours Catholique qui connaît la situation depuis longtemps.
- Mme W avait jusque là une mesure de protection pour son fils. Le centre de jour fréquenté par ce dernier a saisi le juge pour signaler ses inquiétudes par rapport à la situation de logement (dangerosité du réseau électrique, absence de chauffage, chambres dans des abris de jardin, charpente et toiture dégradées, absence d'isolation, présence d'humidité...); l'absence de gestion des pbs de santé du fils (problèmes dentaires, pas de mutuelle...) et les inquiétudes par rapport à une alimentation irrégulière (absence de repas chauds).
- Décembre 2010 : refus de trois propositions de logement délivrées par deux bailleurs sociaux.
- Janvier 2011 : Madame perd la mesure de tutelle. Elle réfute toute responsabilité dans la situation et fait appel de la décision (nouvelle audience en avril 2011). Dans l'attente elle refuse de rencontrer l'organisme qui a été nommé (ATINORD).

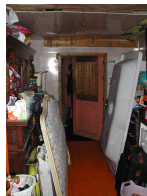


www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Famille W à Somain (PO en insalubrité)

- Février 2011 : arrêté préfectoral d'urgence pris pour ce qui concerne l'électricité et le chauffage et attestation d'insalubrité délivrée pour les autres désordres. Le dossier devrait être évoqué lors d'un prochain CODERST
- 22 février, le fils de Mme W fait l'objet d'un placement provisoire par le procureur de la République. Une enquête sociale est ordonnée
- Mars 2011 : réunion partenariale initiée par le PACT en Sous-préfecture. L'objectif était de définir une action cohérente entre tous les acteurs intervenant auprès de la famille en vue d'un futur relogement.



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Mme L. Râches

- Logt sans fenêtre donnant directement sur l'extérieur
- Interdiction définitive d'habiter



www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Programme Habiter Mieux pour les propriétaires occupants

- C'est un programme national qui **s'inscrit dans la durée** : 2010 à 2017, avec une évaluation à mi parcours en 2013, il est doté de **1,25 Md€**
 - dont 500 M€ au titre des investissements d'avenir,
 - 750 M€ au titre de l'Anah.
- C'est un programme qui vise à une amélioration énergétique de **300 000 logements privés**, (1250 dans le Douaisis si prorata)
- Les crédits du Grand emprunt, gérés par l'Anah, sont destinés :
 - Aide aux travaux** :
 - 1100€ dès 25% de gain énergie 1600€ max si abondement collectivité
 - Aide à l'ingénierie** :
 - 430€ AMO dans le secteur diffus
 - 300€ en opérations programmées en complément de l'aide Anah



une "aide travaux"
pour un logement économe
et écologique



Premier Ministre
Commissariat Général
à l'Investissement

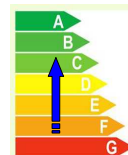


www.pact-arim.org

PREMIER RÉSEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Famille S. Lallaing

- Situation: **isolé**
- Type de ressources : **AAH**
- Montant de travaux : **68 167 € TTC**
- Type de travaux : **Sortie d'insalubrité**
- Gain énergétique : **67%**
- Montant des subventions : **42 432 € (ANAH, CAD, Ville, GDF SUEZ)**
- Organisme prêteur : **Caisse Solidaire du CMNE**
- Reste à charge mensuel AL déduite : **80 € sur 15 ans**



www.pact-arim.org

PREMIER RESEAU ASSOCIATIF NATIONAL AU SERVICE DE L'HABITAT

Risques de survenue d'accidents (1/2)



▪ **chocs électriques, incendies** <> installation électrique vétuste ou dangereuse, ...



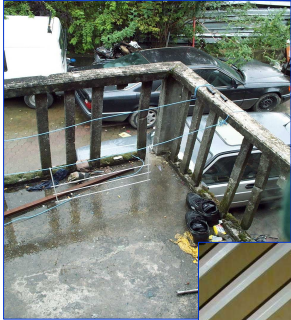
▪ **explosions** <> installation gaz dangereuse



Diapo ARS

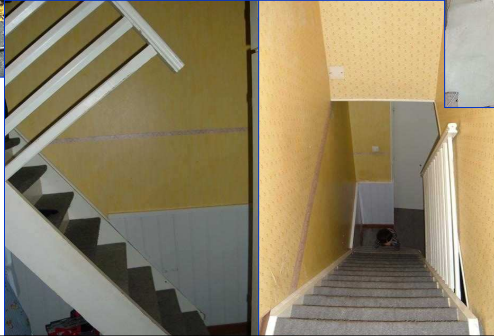
Risques de survenue d'accidents (2/2)

Absence de garde-corps



▪ **chutes de personnes**

Absence de mains courantes, de rambardes, marches d'escaliers irrégulières



Défaut de planéité du plancher



Diapo ARS

maladies pulmonaires, asthmes et allergies (1/3)

▪ absence, excès ou insuffisance de ventilation



▪ absence / insuffisance de chauffage



Diapo ARS

maladies pulmonaires, asthmes et allergies (2/3)

- humidité ...

Infiltration d'eau



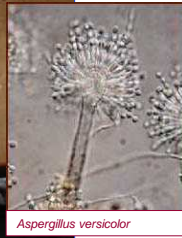
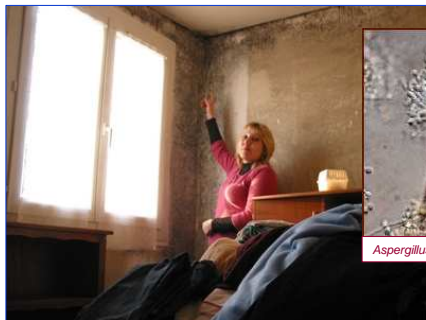
Mauvaise ventilation

Diapo ARS

maladies pulmonaires, asthmes et allergies (3/3)

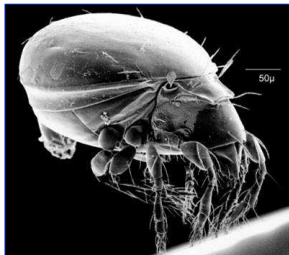
❖ Champignons

- Penicillium,
- Cladosporium,
- Aspergillus



Aspergillus versicolor

❖ Acariens



❖ Blattes et animaux domestiques



Diapo ARS

maladies infectieuses ou parasitaires (1/2)



- **Mauvaise évacuation des eaux usées**



Diapo ARS

maladies infectieuses ou parasitaires (2/2)

- **communication directe cuisine /**



- **absence d'eau potable ou eau non potable**
- **absence d'eau chaude pour la toilette**

Les enfants mal logés en subissent des conséquences parfois lourdes. PHOTO ARCHIVES PATRICK JAMES (Voix du Nord)



- **présence d'animaux ou nuisibles**
- **accumulation de déchets putrescibles**



+ Surpeuplement
transmission
maladies + +

Diapo ARS

Risques d'intoxication par le CO (1/2)



- **CO = mauvaise combustion : gaz toxique, invisible et inodore**
- **première cause de mortalité par gaz toxique en France** (chaque année : 5000 victimes dont 1000 hospitalisées et 100 décès)

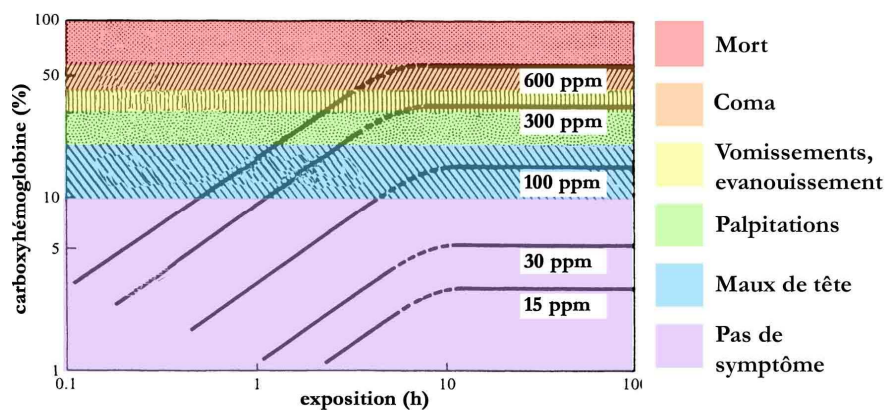


- **Ventilation** défectueuse
- **Appareils** défectueux, vétustes
- Mauvaise **évacuation des gaz brûlés**
- **Utilisation inappropriée...**

Diapo ARS

Risques d'intoxication par le CO (2/2)

▪ Effets sur la santé



Diapo ARS

Risques de saturnisme



❖ Présence de **peintures anciennes dégradées contenant du plomb** et présence de **mineurs et/ou femmes enceintes**

❖ **Effets sur la santé**

- retard intellectuel,
- retard de croissance,
- agitation, irritabilité,
- troubles du sommeil,
- anémie,
- atteinte du rein

▪ encéphalopathie Diapo ARS

risque amiante (mésothélium) et autres fibres minérales

❖ **Toutes les variétés d'amiante sont cancérigènes**

- Le caractère cancérigène est fonction du diamètre, de la longueur, de la composition chimique des fibres

❖ **Les risques de cancer augmentent avec la durée et l'intensité des expositions**

- Pour les faibles expositions, on ne dispose pas de données épidémiologiques directes, on fait une extrapolation des fortes doses aux faibles doses

Diapo ARS

pollution de l'air intérieur

LA POLLUTION DE L'AIR INTÉRIEUR EXISTE.
LES BONS GESTES POUR LA COMBATTRE AUSSI.



Le guide de la pollution de l'air intérieur est disponible dès aujourd'hui.
Demandez-le ici ou procurez-le vous gratuitement sur
www.prevention-maison.fr



❖ 90% du temps passé à l'intérieur

❖ de multiples sources de pollution

- air extérieur
- matériaux - produits de construction
- équipements et aménagements
- type d'occupation des locaux et activités humaines

Diapo ARS

Risques d'atteinte à la santé mentale (1/3)

- insuffisance d'éclairage naturel
- absence de vue horizontale ou de prospect
- bruit



Diapo ARS

Risques d'atteinte à la santé mentale (2/3)

▪ combles



▪ sur-occupation



▪ pièces dépourvues d'ouverture vers l'extérieur

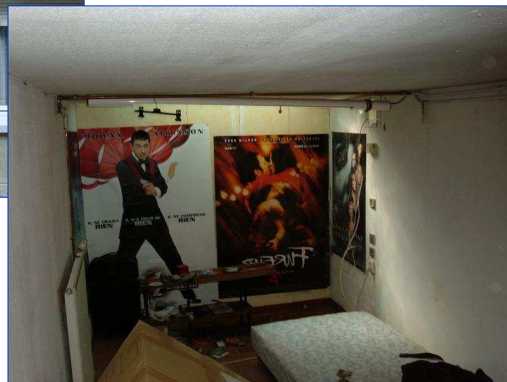


▪ cave

Diapo ARS

Risques d'atteinte à la santé mentale (3/3)

▪ local impropre à l'habitation par nature



Diapo ARS

Syndrome de Diogène

- ❖ **inadéquation** de l'appellation
- ❖ **absence de diagnostic psychiatrique clair** concernant ce syndrome
- ❖ terme qui demeure **imprécis et restrictif**
- ❖ **difficile d'établir rapidement s'il s'agit bien de ce syndrome** lors de situations d'insalubrité majeure ...

- ❖ On parle aussi de
 - « **incurie** » : perte de souci de soi dans la vie quotidienne s'inscrivant dans un « syndrome d'auto-exclusion (Jean Furtos, psychiatre)
 - « **insalubrité morbide** » (Institut National de Santé Publique du Québec)

Diapo ARS

*« Saleté extrême,
odeur nauséabonde,
défaut d'hygiène corporelle et
environnementale,
se couche sur des immondices*



Diapo ARS

« Encombrement presque total des lieux, amoncellement d'objets divers, amassement pathologique, obstruction complète des pièces suite à l'encombrement...



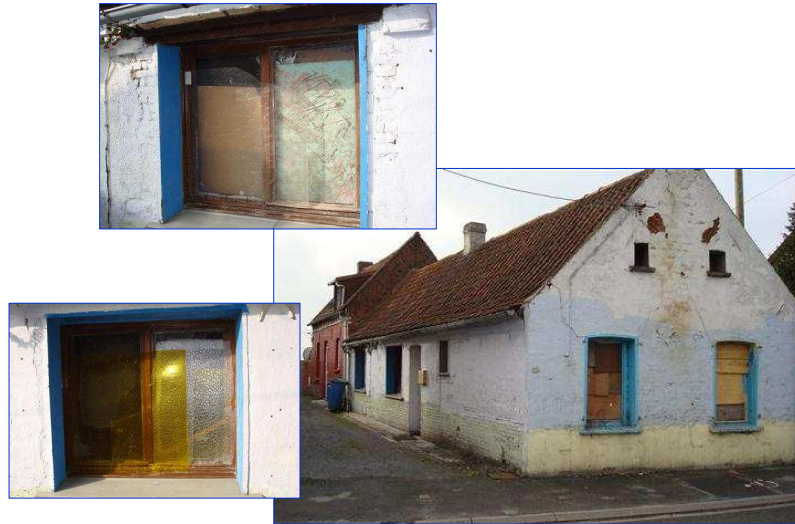
Diapo ARS

« Objets hétéroclites entassés, nombre excessif d'objets de toutes sortes



Diapo ARS

« Présence d'animaux, de vermine, de toiles d'araignée en quantité inimaginable ...



Diapo ARS

« Présence d'animaux, de vermine, de toiles d'araignée en quantité inimaginable ...



Diapo ARS