

2 - Le maintien dans le logement et la lutte contre le mal logement

2.1. - Diagnostics Habitat Indigne DHI (du 1^{er} janvier au 31 août 2009)

- **Objectifs 2009** : 120 diagnostics
- **Résultats obtenus au 31 décembre 2009** 146 diagnostics réalisés
- **Origine des saisines** :
 - ↳ Conseil Général 105
 - ↳ Mairies 11
 - ↳ CAF 07
 - ↳ Associations 21

72 % des saisines émanent du Conseil Général.

- **Ventilation par territoire :**

	Propriétaires	Locataires	TOTAL
Saint Etienne		31	31
Couronne stéphanoise		8	8
Vallée de l'Ondaine		24	24
Vallée du Gier	3	50	53
Arrondissement Montbrisonnais	3	27	30
TOTAL	6	140	146

36 % des diagnostics réalisés dans la Vallée du Gier

- **Etat des logements visités :**

	Bon état	Désordres mineurs	Non décence	Manquement au RSD	Présomption d'insalubrité	Total	Dont Présomption de plomb	Péril
Saint Etienne	0	5	5	21	0	31	0	0
Couronne stéphanoise	0	0	1	7	0	8	2	0
Ondaine	1	1	5	16	1	24	15	1
Gier	1	0	6	43	3	53	36	0
Monbrisonnais	0	2	3	20	5	30	6	1
TOTAL	2	8	20	107	9	146	59	2

73 % des diagnostics font apparaître un manquement au Règlement Sanitaire Départemental qui touche principalement le parc locatif privé.

- **Demandes de diagnostic traitées dans le cadre de la MOUS depuis le 01 janvier 2009 au 31 décembre 2009 :**

Année	Diagnostics réalisés au 31 décembre 2009	Diagnostics annulés	Diagnostics en attente (saisines après le 30/06/09)	Total demande de diagnostic
2009	146	10	66	222

Pour les diagnostics annulés, le PACT informe systématiquement les travailleurs sociaux. Certaines demandes ont été programmées 2 fois sans succès.

Sur le dernier trimestre 2009, les diagnostics réalisés correspondent aux saisines arrivées avant août 2009 : la moitié des saisines en attente sur la fin de l'année se situait à Saint Etienne hors périmètre LHI.

Les saisines relevant du dispositif FALPO sont traitées dans ce cadre et non comptabilisées dans ce bilan.

- **Diagnostics : état des logements visités :**

Année	Bon état	Désordres mineurs (Travaux possibles)	Non décence	manquement RSD	Présomption d'insalubrité	Total
2009	2	8	20	107	9	146
		5 %	14 %	73 %	6 %	100 %

- **Insalubrité** : à noter, 6 dossiers de propriétaires occupants en situation d'insalubrité : les diagnostics font ressortir un cumul de dysfonctionnements graves sur le bâti dont les propriétaires sont impécunieux. Le suivi de ces dossiers nécessite une méthode de travail spécifique définie en février 2010 par le Comité Technique LHI départementale basée sur une concertation préalable.
- **Concernant le manquement au RSD** :
Les désordres constatés le plus souvent concernent **l'installation électrique** avec, en sus, soit un **problème d'isolation** très largement insuffisante ou de **chauffage inadapté** (chaudière vétuste, manque de chauffage dans la salle de bains, convecteurs électriques basiques insuffisants...).
La ventilation est également un problème récurrent. **La mise en sécurité des gardes corps** ou rampes d'escalier apparait aussi dans quelques situations.
Plus ponctuellement, les techniciens rencontrent des désordres liés aux équipements sanitaires, revêtements de sol ou ouvertures vétustes (porte d'entrée), infiltrations en toiture.
- **Pour l'indécence** :
Les signalements portent sur le chauffage et la ventilation ou des problèmes d'infiltration en toiture, d'évacuation d'eaux pluviales, parfois sur l'état vétuste des planchers.

Nous pouvons redire que la frontière n'est pas toujours évidente entre les situations d'indécence et celles du manquement au RSD.

La plupart des diagnostics correspond à des logements anciens, la présomption du plomb dans les peintures en mauvais état est supposée dans la moitié des logements diagnostiqués. Dans la Vallée du Gier, les vérifications s'avèrent positives une fois sur deux.

Nous remarquons qu'au moment du diagnostic, les locataires ont souvent engagé un déménagement. Il est donc nécessaire de renforcer le contrôle en suivi RSD par les mairies y compris lorsque le logement devient vacant.

2.2. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

traitement de la vétusté / indécence ou de l'insalubrité / maintien dans les lieux

- **Objectifs 2009** : 20 dossiers
 - **Résultats obtenus au 31/12/2009** : 75 dossiers
- dont 44 dossiers réalisés ou en cours de travaux dans le cadre du FALPO
et 31 réalisations de travaux dans le cadre du RSD / DECENCE

Pour rappel, l'utilisation de la nouvelle version du diagnostic habitat depuis début avril 2008 (*référence au décret du 30.01.2002 sur le logement décent et au RSD*) a permis d'apporter des réponses plus précises sur l'état des logements par rapport à la réglementation en vigueur. Un cheminement partenarial précis a été fixé pour chaque diagnostic selon ses conclusions.

- ‡ Le PACT saisit l'autorité compétente : CAF, mairie, DDASS pour mise en œuvre des procédures et de la législation en vigueur.
- ‡ Le PACT informe et accompagne les élus des communes, à leurs demandes sur les procédures d'application du RSD (Règlement Sanitaire Départemental).
- ‡ Le PACT réalise des missions d'AMO (*assistance maîtrise d'ouvrage : procédure à suivre, montage financier, réglementation et conformité aux RT 2005, électricité..., recherche de financements, dépôts des dossiers auprès des différents financeurs, prise en mandat....*) à la demande des propriétaires.

Plusieurs réunions de travail en mai et en juillet 2009 ont permis de faire évoluer le suivi du cheminement des dossiers dans les 3 thématiques, RSD, Décence, Insalubrité.

La procédure « non décence » mise en œuvre par la CAF est réellement montée en régime avec le suivi des situations au cas par cas et la mise en place d'un tableau de suivi.

La procédure « RSD » est suivie selon 3 types de situation :

- groupe insalubrité (LA RICAMARIE - FIRMINY - ST CHAMOND - RIVE DE GIER).
- coupon réponse.
- non coupon réponse.

D'autres groupes de travail ont été mis en place : Boën sur Lignon, Sury le Comtal.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, suite à l'évolution de la réglementation ANAH, les travaux de réhabilitation de mise aux normes complètes peuvent être subventionnés pour le parc locatif privé avec une contrepartie de loyer maîtrisé et de performance énergétique de classe C.

Concernant l'Habitat Indigne, les travaux de mise en sécurité ou de sortie d'insalubrité peuvent être subventionnés.

En direction des propriétaires occupants, le dispositif FALPO complémentaire à l'ANAH peut être mobilisé.

- **Suites données aux diagnostics :**

1. Dans tous les cas, le diagnostic est transmis au travailleur social à l'origine de la demande.
2. Selon l'état du logement, le diagnostic est également adressé à l'autorité compétente pour mise en œuvre des procédures visant à la réalisation des travaux :

	Diagnostics réalisés en MOUS PDALD	Diagnostics réalisés en FALPO	Procédure en cours	Travaux projetés ou réalisés
Etat moyen	2			
Travaux d'amélioration	8			
Non décence	20			
RSD	107			
Insalubrité	9		6	3
TOTAL	146	32		

Sur **146** diagnostics réalisés en 2009, 10 ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure (*travaux d'amélioration*). Ces derniers ont fait l'objet d'une lettre au bailleur pour l'informer et l'inciter à réaliser les travaux.

136 démarches ont été engagées par le PACT Loire en lien avec les services : CAF, les Villes / SCHS ou la DDASS.

La procédure de suivi des diagnostics a une réelle efficacité opérationnelle : **94 % des dossiers donnent lieu à une suite** et la rapidité dans les solutions de traitement apportées, **36 %** ont donné lieu à un projet de travaux depuis le début de l'année. Suite aux mises en demeure de travaux, plusieurs logements deviennent vacants et le propriétaire s'engage dans certains cas à ne pas relouer. Quelques ventes suivent la procédure.

• AMO et/ou travaux consécutifs

<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'amélioration : 9 diagnostics. <ul style="list-style-type: none"> - 9 saisies du bailleur par le PACT. Pas de retour à ce jour.
<ul style="list-style-type: none"> • Non décence : 20 diagnostics transmis à la CAF. INFORMATIONS A METTRE A JOUR AVEC LES DONNEES CAF <ul style="list-style-type: none"> - 4 déménagements avec délais pour travaux et 1 vente. - 3 travaux effectués. - 1 expulsion avec réhabilitation complète de l'immeuble. - 1 procédure contentieuse au tribunal. - 5 rendez vous PACT / bailleurs avec des travaux engagés mais un seul dossier de demande de subvention a été possible (<i>travaux souvent non recevables par l'ANAH</i>).
<ul style="list-style-type: none"> • Non-conformité au RSD 107 diagnostics transmis aux communes (<i>ou au SCHS de Saint-Étienne</i>) dont diagnostics transmis à la DDASS (<i>présomption de plomb</i>). Etat d'avancement : <ul style="list-style-type: none"> - 31 diagnostics transmis au SCHS de Saint-Étienne - 54 visites conjointes Ville / PACT prévues ou organisées - 56 injonctions (<i>ou relance à injonction</i>) effectuées par la Ville en attente de la réaction du propriétaire - 37 projets de travaux - logements vacants } environ une dizaine - vente envisagée }
<ul style="list-style-type: none"> • Présomption d'insalubrité : 9 diagnostics transmis à la DDASS. <ul style="list-style-type: none"> - 3 sorties d'insalubrité suivie par la DDASS et les 3 villes concernées (Andrézieux Bouthéon, la Ricamarie, Nervieux). <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 sortie d'insalubrité suivie par la DDASS Andrézieux visite conjointe ville PACT - travaux réalisés après déménagement du locataire ▪ 1 suivi DDASS à la Ricamarie - vente de l'immeuble ▪ 1 cas d'insalubrité sur Nervieux : logement lié à bail commercial - expulsion du locataire - 6 cas d'insalubrité de logement de propriétaires occupants (Tartaras, Pélussin, Cezay, Rive de Gier (vente SODIHA), Saint Marcellin en Forez, Saint Bonnet le Courreau).

	31/12/2008	31/12/2009
Total demande de diagnostic	222	222
Diagnostics réalisés	181	146
Suite de diagnostic : orientations / procédures	93	136

- **Situation des dossiers en 2009 - dispositif FALPO**

Total		47
Dont	Dossiers annulés ou sans suite	3
	En cours de travaux	20
	Travaux terminés (dont 9 dossiers 2008)	24

- **Répartition par territoire sur les 75 dossiers travaux terminés et en cours de réalisation (hors LHI)**

Lieu	Dossiers FALPO	Dossiers RSD Indéence
Saint-Étienne	10	
Gier - Pilat	8	18
Ondaine	2	9
Couronne stéphanoise	1	1
Forez- Montbrisonnais	23	3
TOTAL	44	31

- **Répartition par type de travaux sur les 75 dossiers travaux terminés et en cours de réalisation (hors LHI)**

Type de travaux	FALPO *	RSD / DECENCE *
Chauffage	14	12
Isolation - Menuiseries - Ventilation	23	19
Mis aux normes	4	2
Mis aux normes électricité	6	9
Toiture	1	4

* un dossier peut recouvrir plusieurs types de travaux

03 DOSSIERS ANNULÉS

Adresse	
8 Cote Gallet ST BONNET LE CHATEAU	Maison incendiée
14 rue Adolphe Sax SAINT ETIENNE	Abandon de l'Intéressée
11-13 rue Jean Baptiste David ST ETIENNE	Travaux à la charge du propriétaire

24 DOSSIERS TERMINÉS

Adresse	Carences du logement	Résolution de travaux
34 rue Neyron SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Changement chaudière et menuiseries isolantes
Goutteclair SAUVAIN	Précarité énergétique	Menuiseries extérieures
Le Bourg STE AGATHE LA BOUTERESSE	Electricité hors normes et dangereuse	Installation électrique
69 rue Antoine Durafour SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Menuiseries extérieures
Vonette LA VALLA	Précarité énergétique	Menuiseries extérieures
2 rue Eugène Muller SAINT JUST SAINT RAMBERT	Précarité énergétique Ventilation	Menuiseries isolantes, VMC Dossier futur pour ventilation
Les Cognières ROCHE	Electricité dangereuse Problème sanitaire	Installation électrique, mise aux normes installation sanitaire
8 rue Grenette SAINT CYPRIEN	Précarité énergétique	Eau chaude sanitaire par capteurs solaires, isolation combles
71 rue Paul de Vivie SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Changement chaudière
Germagneux ST BONNET LE COURREAU	Précarité énergétique	Menuiseries isolantes
7 rue Marc Bloch SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Menuiseries
29 rue des Loubatières ST GEORGES HAUTE VILLE	Précarité énergétique	Travaux d'isolation
12 cours du Dauphiné SAINT CHAMOND	Précarité énergétique	Menuiseries
Mollian STE AGATHE LA BOUTERESSE	Absence de raccordement réseau d'eau potable	Travaux de mise en conformité + raccordement
8 avenue de Montbrison ANDREZIEUX BOUTHEON	Précarité énergétique	Menuiseries extérieures + isolation des combles
83 avenue Irénée Laurent VEAUCHE	Précarité énergétique Dangerosité	Isolation, mise au normes électrique, reprise carrelage et cloisons
57 rue du Soleil SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Menuiseries extérieures
Le Bourg MARGERIE CHANTAGRET	Précarité énergétique	Chauffage
Le Chalet Hameau du Bas ST JUST EN BAS	Assainissement	Fosse, assainissement
22 rue des Frères Maras SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Isolation
21 rue Louis Detrat Pavillon N2 LA TALAUDIÈRE	Précarité énergétique	Chauffage
537 route de la Dureze GENILAC	Précarité énergétique	Menuiseries
15 A rue de l'Industrie UNIEUX	Précarité énergétique	Chauffage
51 rue Palluat de Besset SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Menuiseries et volets

20 DOSSIERS EN COURS DE TRAVAUX

Adresse	Carences du logement	Résolution de travaux
Chabet MARCILLY LE CHATEL	Précarité énergétique	Couverture, zinguerie Menuiseries
Alvina LA CHAMBA	Précarité énergétique	Chauffage, isolation, menuiseries
8 impasse de la Découverte ST JOSEPH	Problème sanitaire	Mise aux normes installation sanitaire
35 boulevard Fauriat SAINT ETIENNE	Grande vétusté Précarité énergétique	Menuiseries, électricité, isolation, chauffage
18 rue Yves Montand MONTROND LES BAINS	Précarité énergétique	Menuiseries extérieures
11 lot Le Petit Cheval FEURS	Précarité énergétique	Menuiseries
Hameau Perret PELUSSIN	SORTIE D'INSALUBRITE	Chauffage, électricité, sanitaire
20 bd Pierre et Marie Curie Roche la Molière	Précarité énergétique	Chauffage, menuiseries, sanitaire
Le Bourg ESSERTINES EN DONZY	Précarité énergétique	Chauffage, menuiseries
La Pervenche LA VALLA EN GIER	Précarité énergétique	Chauffage, électricité
21 rue Jean Baptiste Ogier SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Menuiseries
157 route de Bonson ST JUST ST RAMBERT	Précarité énergétique	Menuiseries, isolation
Fontvial BOISSET ST PRIEST	SORTIE D'INSALUBRITE	Insalubrité, mise aux normes
Trécisse ST BONNET LE COURREAU	Précarité énergétique	Menuiseries, chauffe eau
2 bis rue Eugène Muller ST JUST ST RAMBERT	Ventilation, électricité	VMC, mise en sécurité du tableau électrique
3 rue de la Libération L'HORME	Précarité énergétique	Menuiseries
4 bis rue de la Nature LORETTE	Précarité énergétique	Chauffage
54 rue Marengo SAINT ETIENNE	Précarité énergétique	Menuiserie, chaudière
40 bd de l'Hippodrome FEURS	Précarité énergétique	Chauffage, menuiserie
Le Cygne, la Noaille FEURS	Précarité énergétique	Chaudière, raccordement gaz

2.3. Assistance RSD / décence aux communes

Répartition géographique des diagnostics habitat manquement au RSD.

	Manquement RSD	Réponse SCHS	Réponse coupon Mairie
Saint Etienne	21	-	-
Couronne stéphanoise	7		6
Vallée de l'Ondaine	16		4
Vallée du Gier	43		7
Montbrisonnais	20		13
Total	107		30

- **Objectifs 2009** : **30** missions
- **Résultats obtenus au 31.12.2009** : **30** missions

L'examen des retours des coupons réponse ont amené le comité technique à modifier les courriers de transmission des diagnostics aux Maires à compter du 1^{er} septembre 2009.

- Courrier pour les communes ayant un groupe insalubrité.
- Courrier pour les communes ayant eu plusieurs assistances gratuites.
- Courrier pour les communes pouvant bénéficier de l'assistance du PACT Loire.

Ces courriers ont été validés au Comité de Pilotage du 8 septembre dernier.

Manquement RSD Commune	Nombre de coupons réponse			Mission après réception du coupon réponse 2009	Signalement présomption plomb à la DDASS - 2009 au 31.08.2009		
	2009	2008	TOTAL				
Saint Etienne				0			
Couronne stéphanoise							
↳ St Genest Lerpt	2	1	7	1 mise en demeure + visite conjointe	2		
↳ St Héand	1	0		1 mise en demeure			
↳ St Jean Bonnefonds	2			1 mise en demeure + 1 litige avocat			
↳ St Priest en Jarez	1			Visite faite par la mairie, à suivre (vente) Visite à prévoir			
Vallée de l'Ondaine							
↳ Le Chambon Feugerolles	4	3	14	3 visites conjointes + 1 à reprogrammer (travaux réalisés sur 3 logements)	15		
↳ Unieux	0	3					
↳ Roche la Molière	0	1					
↳ Firminy	0	3		Groupe insalubrité			
Vallée du Gier							
↳ Génilac	2	0	12	Génilac : visite technique en attente + bien en vente (vigilance).	36		
↳ Saint Paul en Jarez	2	2		St Paul en Jarez : mise en demeure : travaux en cours			
↳ La Terrasse sur Dorlay	0	1		St Martin : visite à reprogrammer, plomb positif			
↳ Saint Martin la Plaine	2	2		Lorette : visite à reprogrammer en octobre.			
↳ Lorette	1	0					
Montbrisonnais							
↳ Montbrison	2	2	22	Visite conjointe avec Montbrison systématique, procédure en cours, mise en demeure.	6		
↳ Andrézieux Bouthéon	1	0		3 visites conjointes avec Andrézieux			
↳ Saint Laurent la Conche	1	0		1 visite conjointe avec St Laurent la Conche			
↳ Feurs	3	0		1 visite conjointe avec Feurs + 2 à reprogrammer			
↳ Saint Just Saint Rambert	0	2		Saint Just Saint Rambert : suivi élus, visite de contrôle prévue			
↳ Montrond les Bains	0	2		réunions de travail avec Elus et de Saint Just Saint Rambert			
↳ Bellegarde en Forez	0	1		Groupe de travail avec Sury le Comtal			
↳ Boën sur Lignon	0	1		1 visite conjointe à prévoir			
↳ Saint Galmier	1	0		1 visite à prévoir			
↳ Sury le Comtal	2	1					
↳ Bonson	2						
↳ St Marcellin en Forez	1						
TOTAL	30	25		55		4	59