

IDENTIFICATION ET DEMARCHES

Les signalements sont transmis par les antennes du Pôle Départemental des Solidarités, par les services de l'ARS, les services de l'UTAG, le GEFOSAT, etc ...

La reconnaissance des situations est validée par l'ARS (lorsqu'il s'agit de plaintes) ou par le service Habitat Logement du Conseil Général (lorsqu'il s'agit des dossiers transmis par l'Action décence, les associations, les services sociaux ou les communes).

En fonction de la gravité de la situation, l'ARS demande à la police municipale d'effectuer une pré-visite. L'opérateur de la MOUS insalubrité effectue ensuite une visite technique à laquelle assiste l'ARS si besoin et généralement la personne ayant identifié la situation. Cette rencontre avec le référent social de l'occupant est essentielle pour donner une première orientation, évaluer ensemble la situation du locataire, sa demande réelle et sa capacité à subir ou à être acteur des événements qui vont suivre.

La procédure se poursuit de la façon suivante :

- Présentation d'un diagnostic technique et financier de la situation au Comité Technique qui se réunit au moins une fois par trimestre. Le service Habitat du CG, l'ARS, la CAF, le service FSL du CG, l'ADIL, la DDTM y participent et décident des orientations et des actions à mener pour chaque situation.
- Transmission des décisions du Comité Technique et des démarches à mener avec l'occupant (demande de relogement, recherche de financement, appui dans la recherche d'un logement tiroir,..) au travailleur social référent.
- Si besoin, réunions de médiation avec l'occupant, en présence du travailleur social, des services sociaux ou de la commune en fonction des décisions et des blocages.
- Envoi d'un courrier à la mairie, suite à la visite sur place ou au Comité Technique, afin de solliciter son concours pour une meilleure connaissance de la situation et une aide dans la recherche de solutions.
- Réunions régulières de coordination entre l'ARS, le service habitat du Conseil Général et l'opérateur afin de maintenir une attention régulière de l'avancement des dossiers et un ajustement des actions (courrier, concertation, activation des procédures).

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Le traitement des dossiers concernant les propriétaires occupants nécessite un temps important de coordination avec les propriétaires, les services sociaux, les artisans, les administrations et les financeurs.

Ce temps de coordination est nécessaire pour faire aboutir des projets de ces propriétaires qui occupent leur logement depuis des années, sans que des travaux n'aient été réalisés faute d'argent ou de volonté. Ces situations sont signalées soit par les enfants qui refusent de voir vieillir leurs parents dans l'inconfort ou l'insalubrité, soit par les services sociaux qui ont accès au logement à l'occasion d'une demande d'aide. Les propriétaires occupants signalent rarement leur situation précaire. Habités à vivre dans ces conditions, ils ne perçoivent pas toujours la nécessité des travaux ou la dangerosité des équipements très souvent « bricolés ».

Le Prêt Mission Sociale proposé par la FDI Sacicap, partenaire du Conseil Général dans le cadre du financement des propriétaires occupants, permet de financer le « reste à charge » après obtention des subventions.

LE « PRET MISSION SOCIALE »

Le 13 septembre 2010, le département de l'Hérault a signé une convention de partenariat avec la FDI SACICAP qui propose un Prêt Mission Sociale.

Ce prêt est destiné aux propriétaires occupants les plus modestes souvent exclus de l'accès au crédit bancaire.

Il s'agit d'un prêt à taux 0% avec de faibles mensualités de remboursement avec possibilité d'obtenir une allocation logement et une avance des subventions en phase de travaux.

Le dossier de demande est déposé auprès du service logement du Conseil Général qui vérifie la recevabilité de la demande et la transmet à la FDI SACICAP.

C'est l'opérateur qui suit le dossier pour le compte de la FDI Sacicap jusqu'à la complète réalisation des travaux.



Les travaux

- réfection et isolation de la toiture. remplacement des descentes et cheneaux
- isolation des murs
- recomposition du logement et rénovation d'une partie du carrelage
- remplacement des menuiseries
- installation d'un poêle à bois
- réfection de l'installation sanitaire et eau chaude
- réfection de l'installation électrique
- installation d'un ventilation

PROPRIETAIRE OCCUPANTE

Signalement MSA

Il s'agit d'une maison de village composée d'une cave au rez-de-chaussée, d'un logement de 60 m² à l'étage et d'un grenier. Seuls les wc et la salle de bain ont fait l'objet de travaux récents.

Les occupants

La propriétaire de la maison, retraitée relevant du régime agricole.
Revenus mensuels : environ 700 € (ASPA)

Le constat

- Le mauvais état de la toiture et l'absence d'isolation.
- Le mauvais état des menuiseries, des sols et des enduits.
- L'installation électrique hors normes
- l'absence d'un système de chauffage efficace

La propriétaire occupante ayant des ressources « très modestes » pourra bénéficier de l'aide « Habiter Mieux », les travaux permettant d'améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement.

LE MONTANT DES TRAVAUX	HT	TTC
toit, isolation, menuiseries, carrelage	32 518 €	34 794 €
plomberie	2 991 €	2 991 €
électricité	5 715 €	6 115 €
isolation parois + descente cheneau	2 682 €	2 870 €
ventilation	1 100 €	1 177 €
chauffage	1 742 €	1 864 €
TOTAL DES TRAVAUX	46 748 €	49 811 €
AMO/FART		430 €
		50 241 €

LE MONTANT DES AIDES	
ANAH + FART	23 478 €
CG sur ANAH + FART	9 251 €
prime AMO/FART	430 €
prime fatmee + eco gaz	2 750 €
total des aides	35 909 €
reste à charge	14 332 €
Prêt FDI Sacicap	15 103 €



PROPRIETAIRE BAILLEUR

Signalement DDASS - détection plombémie

Le logement est au deuxième étage d'un immeuble du centre ville De bonne taille comprenant 3 ou 4 logements appartenant au même propriétaire. La structure de l'immeuble est en mauvais état bien que la façade sur rue ait été ravalée récemment. Profond, sans cour intermédiaire, il laisse une pièce centrale sans fenêtre. L'immeuble est entretenu au minimum.

Constat :

Le logement visité est de bonne taille (environ 90 m2), peu rénové à l'exception des équipements sanitaires, du réseau électrique et du chauffage qui ont du être mis en place il y a une quinzaine d'années.

- Absence d'isolation et mauvais état des menuiseries (sauf dans une des chambres - remplacement récent)
- Mauvaise organisation du logement - Plafonds, murs et sols en état d'usage avancé
- Chauffage obsolète
- Logement mal entretenu et infesté de blattes
- La cage d'escalier est en mauvais état (fissures sur les murs porteurs, mauvaise étanchéité)

Les occupants

Un couple dont l'un perçoit une AAH et est sous curatelle et leurs deux enfants de 3 ans et 18 mois. Un 3ème enfant est à venir.

Le couple est locataire depuis 1 an. Une travailleuse familiale accompagne la famille.

Les démarches

Une réunion de médiation a eu lieu entre les propriétaires et les locataires. Le propriétaire est d'accord pour faire réaliser des travaux de rénovation. Une demande d'avis préalable a été déposée auprès de l'ANAH pour un logement en loyer conventionné. Les locataires devront être relogés provisoirement pendant la durée des travaux.

Les travaux

Le logement doit être entièrement rénové et sera loué après travaux en loyer conventionné très social.

LE MONTANT DES TRAVAUX	HT	TTC
Rénovation totale du logement	63 639 €	68 093 €
LE MONTANT DES AIDES		
	ANAH	47 729 €
	Conseil Général	7 297 €
	total des aides	55 026 €