

Document de travail



Directions  
territoriales

# CONTRIBUTION de la CAF 13

à

# la LUTTE contre l'HABITAT INDECENT

COMMISSION LOGEMENT

**L'état général du parc de logement** dans les Bouches-du-Rhône et les masses financières versées par la CAF au titre des prestations légales (600 millions d'euros en 2005 pour 240.000 bénéficiaires) ont conduit le Conseil d'Administration à créer une COMMISSION LOGEMENT que le Directeur Général a doté d'un groupe d'appui pluridisciplinaire (interventions sociales, prestations, réglementation, contentieux).

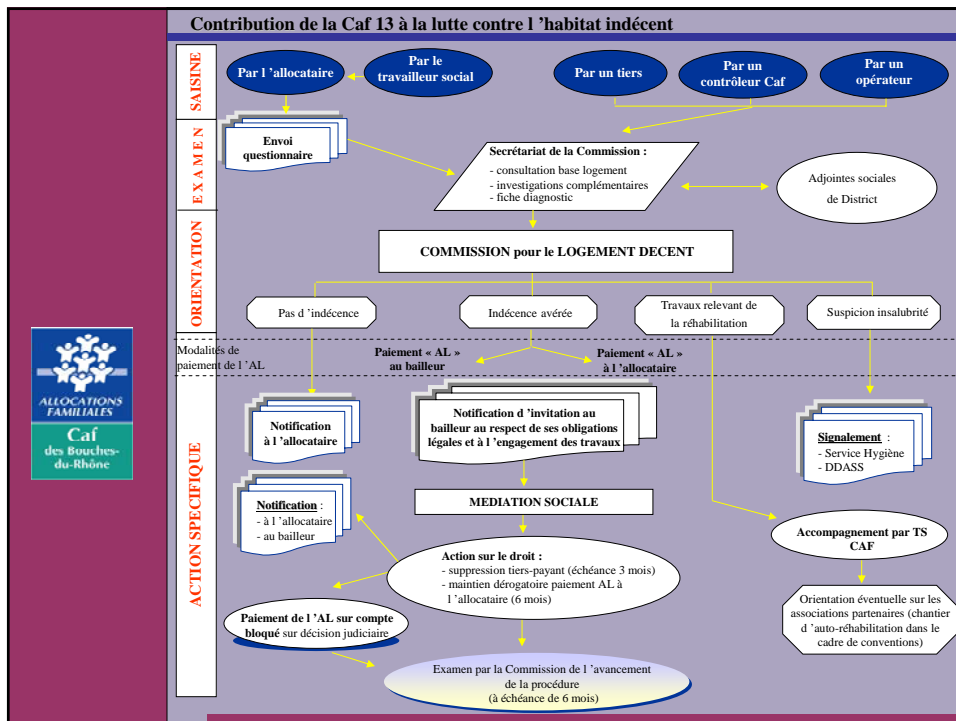
Cette réflexion s'inscrit dans le cadre de la Convention d'Objectifs et de Gestion de la branche famille, ainsi que dans une **tradition d'intervention de la CAF 13 sur la problématique du logement** : réhabilitation (convention avec les Compagnons Bâtimeurs, Habitation, ...), sensibilisation et pédagogie au sein des 99 centres sociaux conventionnés, accompagnement des ménages (offre de logements avec le PACT, information avec l'ADIL, participation financière importante au titre des MOUS-EHI, gestion du FSL, association à l'élaboration du PDALPD, partenariat fort avec la justice dans le cadre d'actions de PEL, ...). La thématique du logement indécemment est commune à l'ensemble des Projets Sociaux Locaux élaborés en 2005 ; elle figure également au titre du schéma directeur d'action sociale 2005-2008 de la CAF 13 ainsi que dans le contrat pluriannuel de gestion pour les actions de complémentarité avec les prestations légales qu'elle suscite.

Au cours de 8 séances, la COMMISSION LOGEMENT a auditionné des acteurs du monde du logement (Cnaf, institutions, collectivités locales, associations, opérateurs, avocat, ...) et a formulé une proposition de « contribution à la lutte contre l'habitat indécemment » dans le respect premier de la réglementation, des orientations institutionnelles et des intérêts des allocataires. Cette proposition d'action se veut avant tout **partenariale, expérimentale mais volontariste**.

Cette présentation a été effectuée le 24 octobre 2006, au cours du "Symposium franco-qubécois sur le développement social local et le soutien aux familles" dans le cadre des Journées annuelles de santé publique (JASP) 2006. L'ensemble des présentations est disponible sur le site Web des JASP, à l'adresse <http://www.inspq.qc.ca/jasp>.



# Une PROCEDURE en QUATRE PHASES







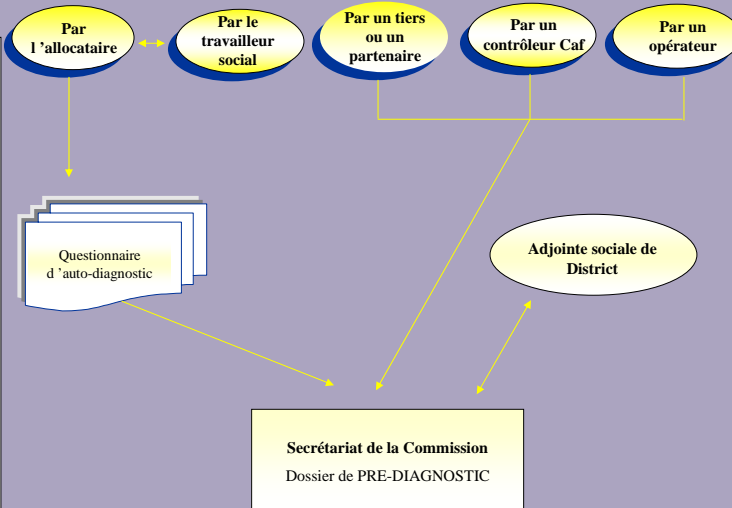


## *1. La SAISINE de la CAF*

## Contribution de la Caf 13 à la lutte contre l'habitat indécent



SAISINE



SAISINE

### ACTIONS

- ☞ Elaboration d'un questionnaire adressé à l'allocataire pour confirmation de la suspicion d'indécence
  - ♦ Questionnaire
- ☞ Elaboration d'un module de formation « lutte contre le logement indécent » à l'attention des travailleurs sociaux et des contrôleurs CAF
  - ♦ Module de formation
- ☞ Mise à disposition des travailleurs sociaux et contrôleurs CAF de la grille DDASS d'évaluation de l'état d'indécence du logement
  - ♦ Grille d'évaluation
- ☞ Elaboration d'un dossier de « pré-diagnostic » comprenant notamment la grille d'évaluation de l'état d'indécence, les éléments connus au dossier PF, l'appréciation des relations entre le bailleur et le locataire, le gestionnaire du logement, la requête sur le fichier des données de référence, etc.
  - ♦ Dossier de pré-diagnostic
- ☞ Diffusion d'un « guide de l'habitat décent » diffusé notamment à l'ouverture d'un tiers-payant d'AL
  - ♦ Guide de l'habitat décent
- ☞ Campagne de communication relative à la décence du logement, aux actions menées par la CAF 13 et à l'offre de service partenariale (ADIL, ...)
  - ♦ Outils de communication

### Échéance

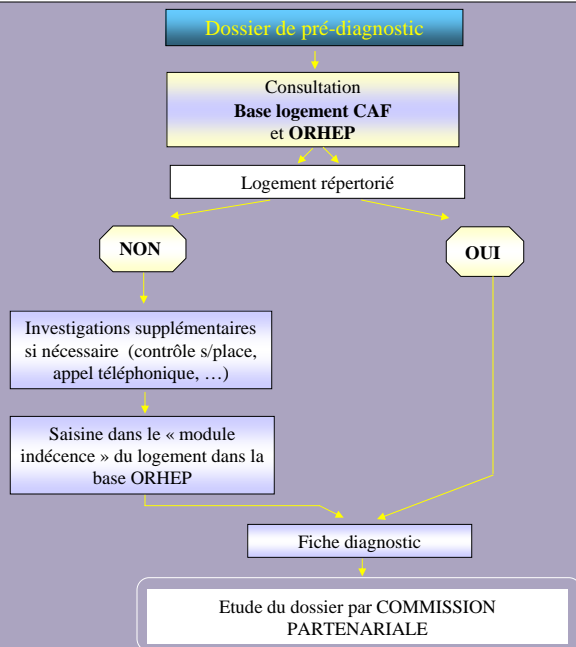
- 01/06
- 06-08/06
- 06/06
- 06/06
- 06/06
- 09/06



## 2. L'EXAMEN du SIGNALEMENT

### SAISINE, SUSPICION D'INDECENCE DU LOGEMENT

**EXAMEN** (Secrétariat de la Commission)





**EXAMEN**

ACTIONS

- Mise à disposition et sensibilisation à l'utilisation de la base ORHEP au sein d'un secrétariat de la commission (à créer)

◆ Base ORHEP

- Ouverture d'un module « indécence » dans la base ORHEP par la DDASS

◆ Module

- Elaboration d'une fiche diagnostic synthétique préparatoire à la décision de la Commission

◆ Fiche diagnostic

- Constitution d'une « commission logement partenariale » décisionnaire sur les dossiers présentés (administrateurs CAF ; administratifs : central social, service réglementation, adjoint social, secrétariat ; DDASS ; ADIL ; opérateur sur invitation)

◆ Convention partenariale

ECHEANCE

12/05  
06/06

06/06 ?

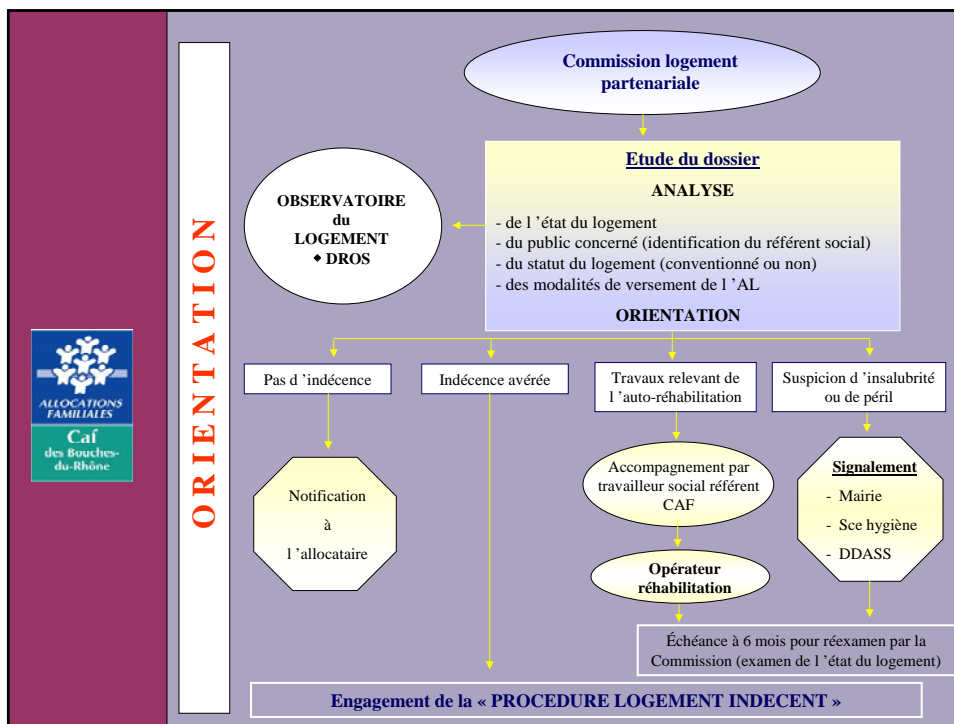
05/06

05/06

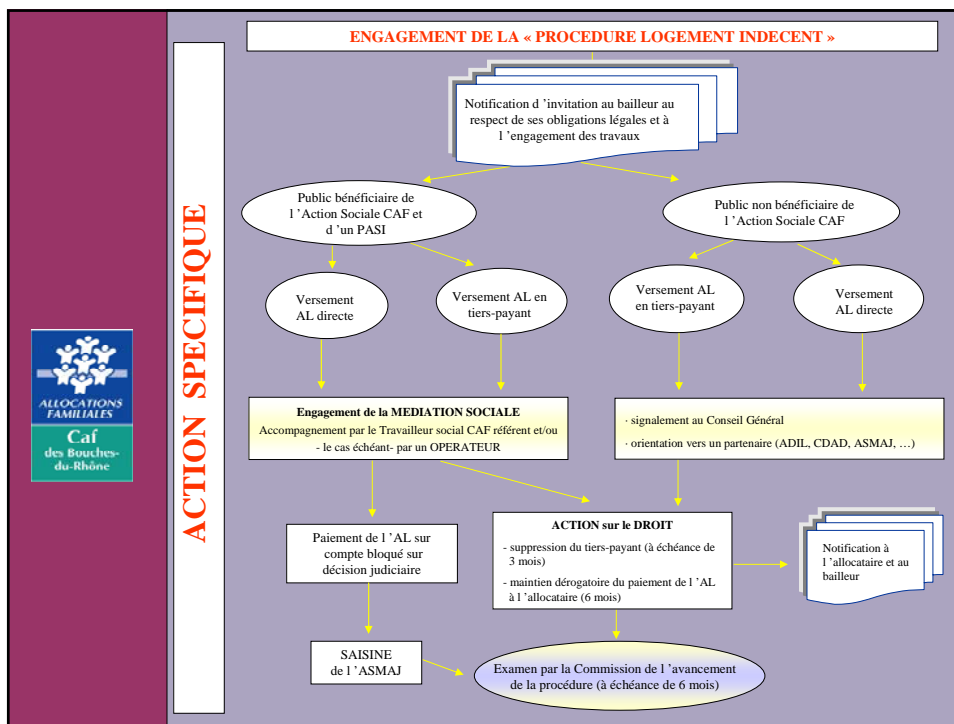


**3. ORIENTATION selon l'ETAT du LOGEMENT**





<b>ORIENTATION</b>	<u>ACTIONS</u>	<u>ECHEANCE</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Association du DROS aux observations de la Commission pour une éventuelle étude spécifique sur l'indécence               <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Cahier des charges étude</b></li> </ul> </li> </ul>	2007
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension des <b>chantiers d'auto-réhabilitation</b> avec des opérateurs appropriés. Bilan des partenariats actuels (ex. : Compagnons bâtisseurs)               <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Convention-type</b></li> </ul> </li> </ul>	06/06 04/06
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualisation du règlement intérieur des aides financières individuelles               <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Projet</b></li> </ul> </li> </ul>	05/06
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formalisation de la procédure de signalement des situations de suspicion d'insalubrité ou de péril auprès des partenaires institutionnels               <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Instruction technique</b></li> </ul> </li> </ul>	05/06



**ACTIONS SPECIFIQUES**

<u>ACTIONS</u>	<u>ECHEANCE</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'une requête mensuelle CRISTAL pour s'assurer que les logements signalés au titre du Péril ou de l'Insalubrité dans la base ORHEP ne font pas l'objet de versement d'Allocation logement               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Requête informatique</li> </ul> </li> </ul>	04/06
<ul style="list-style-type: none"> <li>Envoi de courrier au bailleur l'invitant au respect de ses obligations légales et à l'engagement de travaux avec échéance de suivi à 3 mois pour une procédure éventuelle de retrait du tiers payant               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Courrier type</li> </ul> </li> </ul>	01/06
<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation des publics non bénéficiaires de l'Action Sociale Caf vers les partenaires conventionnés pour accompagnement et médiation (ex : ADIL, CDAD, ...)</li> </ul>	05/06
<ul style="list-style-type: none"> <li>Formalisation de la procédure de suppression du versement de l'Allocation logement en tiers payant               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Instruction technique</li> <li>◆ Courrier d'information à l'allocataire et au propriétaire</li> </ul> </li> </ul>	04/06
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilisation des municipalités concernées pour mise à disposition éventuelle de logement-relais durant les travaux de réhabilitation               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Convention-type</li> </ul> </li> </ul>	09/06
<ul style="list-style-type: none"> <li>Formalisation des cas de recours à un opérateur et de l'offre de service souhaitée               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Cahier des charges</li> </ul> </li> </ul>	02/06
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboration d'une procédure spécifique d'accompagnement en cas de recours judiciaire               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Note de problématique</li> </ul> </li> </ul>	09/06

## Conclusion de la médiation

### Trois cas de figures :

#### **1. Le propriétaire accepte d 'effectuer les travaux.**

Vérification de leur bonne exécution :  
Envoi des factures par le bailleur et confirmation du locataire

#### **2. Le propriétaire refuse d 'effectuer les travaux. Aucune négociation amiable n 'est possible.**

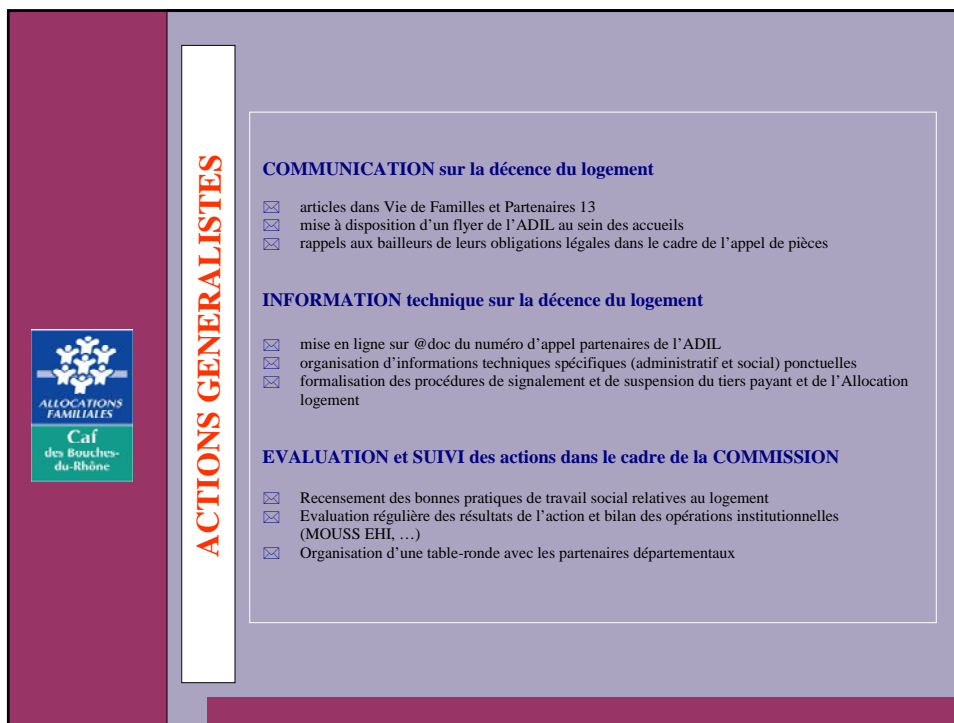
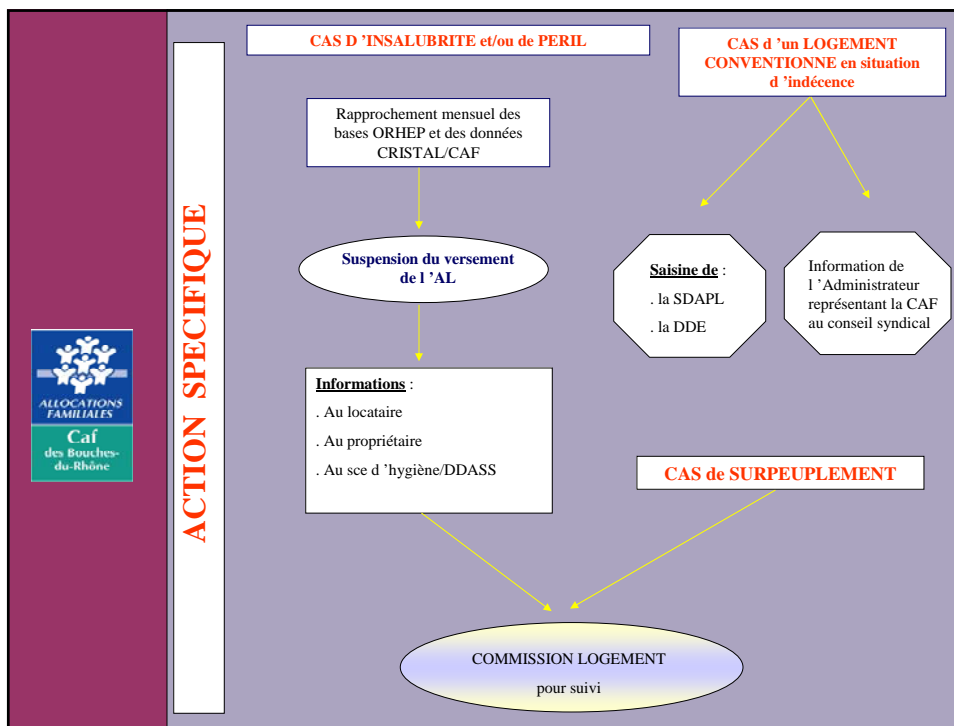
- Mise en œuvre de la « procédure logement indécent » pour le public bénéficiaire de l 'offre de service CAF.
- Les autres locataires sont orientés vers l 'ADHL, l 'ASMAJ ou/et une association de défense des locataires afin de saisir le juge d 'instance.
- Action sur le versement de l 'AL.

#### **3. L 'état du logement justifie la saisine de la DDASS ou du SCHS (insalubrité) ou du Maire (péril).**



## ***4. ACTIONS SPECIFIQUES et ACCOMPAGNEMENT***







## ACTIONS SPECIFIQUES

### ROLE DE L'OPERATEUR

#### • Intervention :

A destination du public bénéficiaire de l'offre de service CAF sur demande de la COMMISSION pour le LOGEMENT DECENT.

#### • Territoire :

Bouches-du-Rhône sauf périmètres d'actions spécifiques sur le bâti.

#### • Objectifs :

Information et accompagnement du locataire et du bailleur afin d'assurer la réhabilitation du logement.

#### • Missions :

La Commission missionne l'opérateur sur tout ou partie des actions suivantes :

- diagnostic juridique
- diagnostic technique
- diagnostic social
- accompagnement du locataire (sensibilisation aux obligations, lien avec les autres acteurs sociaux, ...)
- accompagnement du propriétaire (rappel des obligations, médiation, aide à la constitution du dossier ANAH, soutien sur le choix des prestations et des entreprises, suivi de la réalisation des travaux, ...)
- information régulière de la commission logement

Au vu d'un état des lieux initial, l'opérateur doit pouvoir délivrer un « VISA DECENCE » à l'issue de l'opération.

#### • Evaluation :

Par la Commission.

♦ Proposition de cahier des charges

## MODALITES d'EVALUATION

A l'issue d'une période de 6 mois, un bilan d'étape sera établi afin de valider la procédure notamment sur les points suivants :

- ♦ nombre de signalements
- ♦ origine des signalements
- ♦ % du public bénéficiaire de l'offre de service
- ♦ % de logements indécents
- ♦ nombre de saisine des opérateurs
- ♦ nombre de médiation par les travailleurs sociaux CAF
- ♦ nombre de « visa décence » délivrés
- ♦ ...

