



GRAAL
Groupe de Recherche pour
l'Aide et l'Accès au Logement

Action expérimentale de Médiation Précarité Energétique SLIME - locataire/bailleur privé



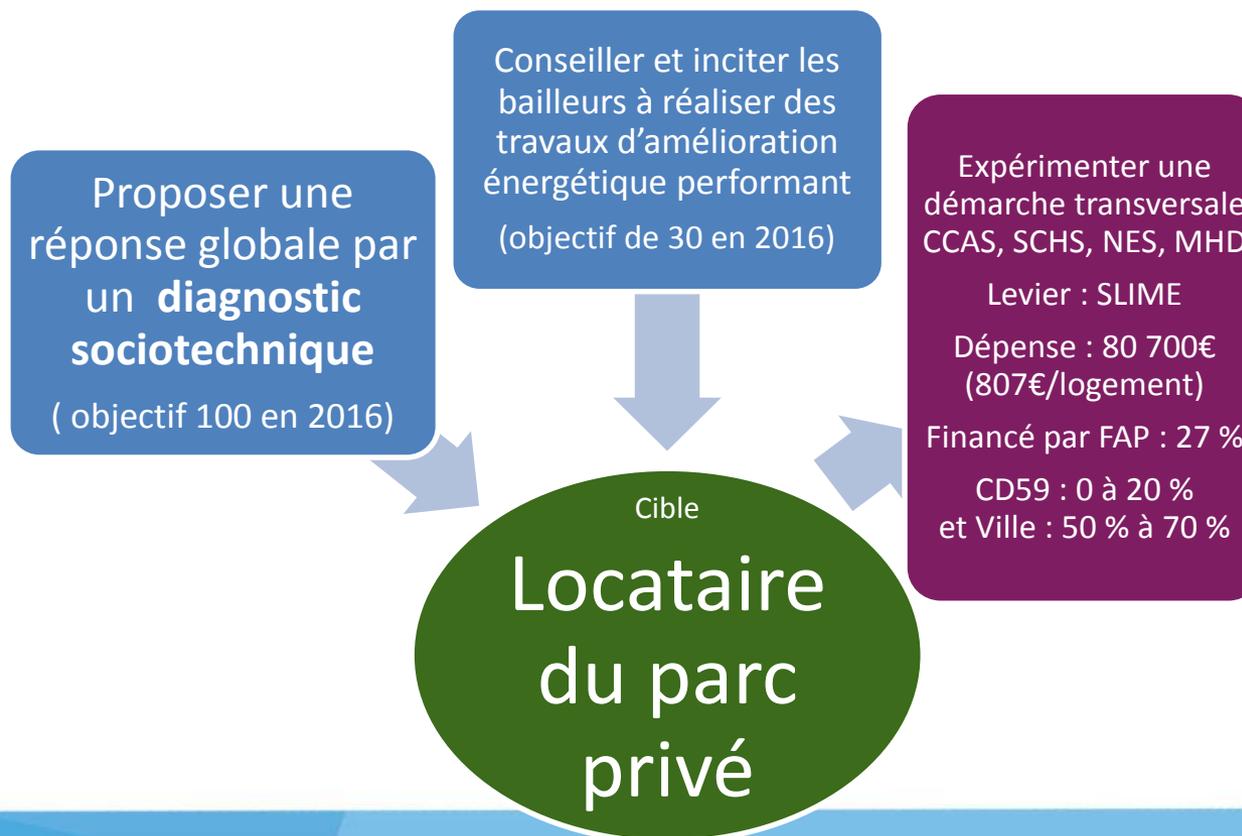
Le logement
un droit qui nous habite

Sommaire

- I. Présentation du dispositif MPE
- II. Méthodologie d'action
- III. Eléments de bilan 2016-2017
- IV. Retour d'expérience et présentation de deux cas concrets
- V. Perspectives 2018



- ❖ **26 %** des logements du territoire de **Lille** sont occupés par des ménages en précarité énergétique, **dont 65 % sont des locataires du parc privé**





DONNEURS D'ALERTE

- Service Communal d'Hygiène et de Salubrité
- CCAS et mairie de quartier
- Associations
- Service sociaux du Département (UTPAS)
- Nord Energie Solidarité
- Ménage en direct (à partir de 2017)

FICHE NAVETTE DE REPERAGE d'un ménage en situation : Date :/...../201..

d'Habitat indigne et peut-être de précarité énergétique **ou** uniquement de Précarité Énergétique

à transmettre uniquement au **SCHS**
 service.hygiene@mairie-lille.fr Fax : 03.20.49.50.56
 Tél. : 03.20.49.54.71

2 communications possibles des repérages :
 • Parc privé < 1,5 RSA : plateforme NES au 03.59.611 11
 • Les autres par : energie-habitat@mairie-lille.fr

Nom du signalant : Organisme :

Si organisme, Coordonnées : Tél. Email

Localisation du logement concerné

Type d'immeuble : individuel Collectif

Ville : HELLEMES LOMME LILLE : quartier :

Adresse précise : Si collectif :

Typologie (nb pièce principale : séjour, chambre) : Studio-T1 T2

OCCUPANT du logement ou Vacant

Titre d'occupation : Locataire Propriétaire Occ'

Nom de l'occupant : Mme Mr

Coordonnées: Tél. Er

Composition familiale : Nombre d'adulte :

Nature des ressources : + Allocations Lo-
 Montant du : Loyer :€ + Charges :

Accompagnement social en cours : non

SI LOGEMENT LOCATIF :



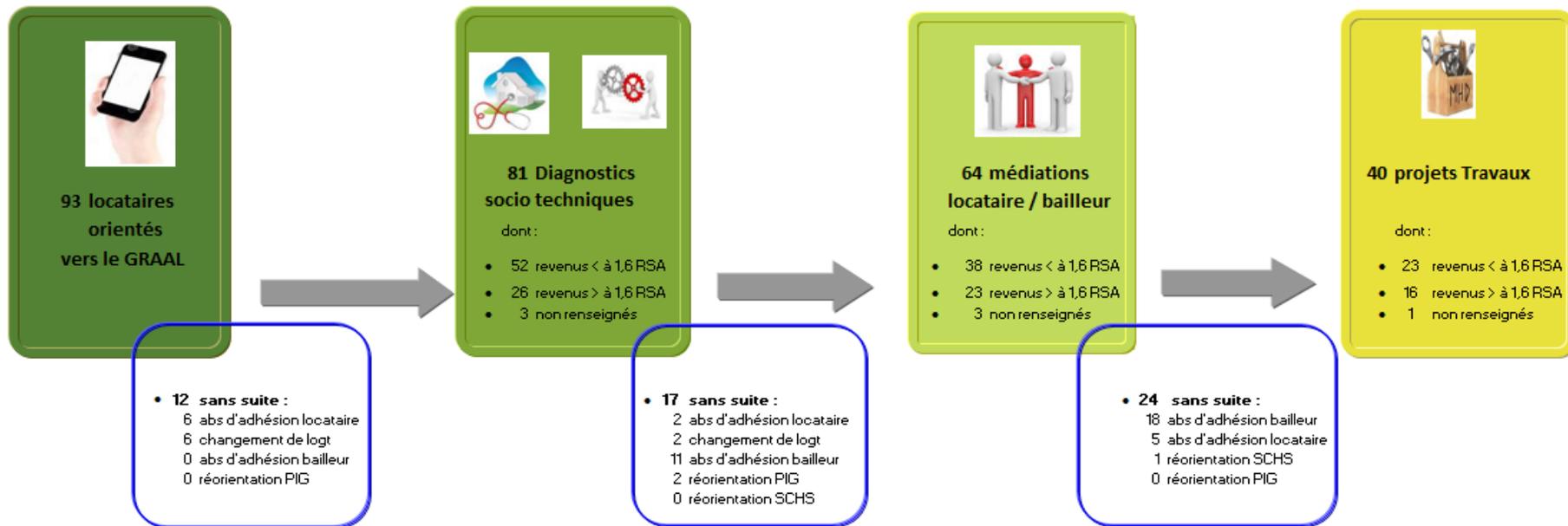
II – Méthodologie d'action



1 - Prise d'information, analyse, contact locataire	2 H
2 - Diagnostic Sociotechnique à domicile	1H30 à 2 H
3 - Analyse de la situation → Préconisations sociales → Préconisations techniques	2 à 4 H
4 - Médiation travaux bailleur /locataire	3 à 5 H
5 - Suivi du projet travaux	2 à 4 H
6 - Coordination de chantier	2 à 3 H
Moyenne indicative :	20 H

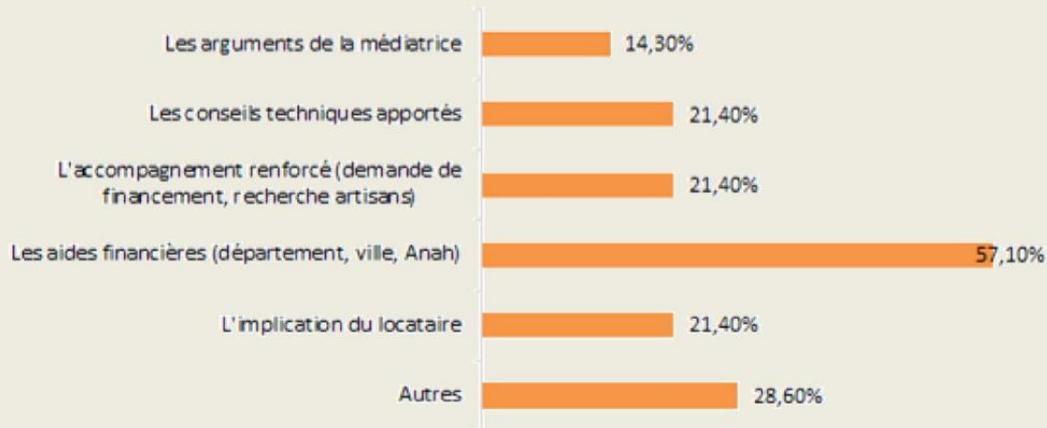
** Le temps passé pour chaque dossier est très variable selon la complexité du dossier et l'issue de la médiation travaux.*

III – Éléments de bilan 2016/2017



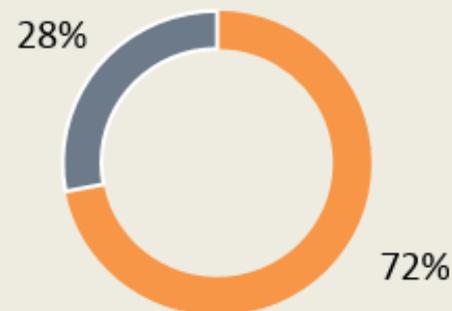
III – Éléments de bilan 2016/2017

Les arguments incitatifs selon les bailleurs



Plusieurs réponses possibles

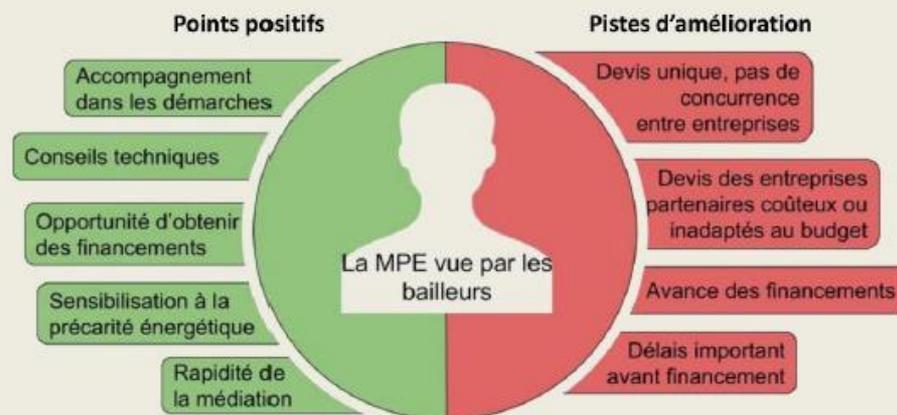
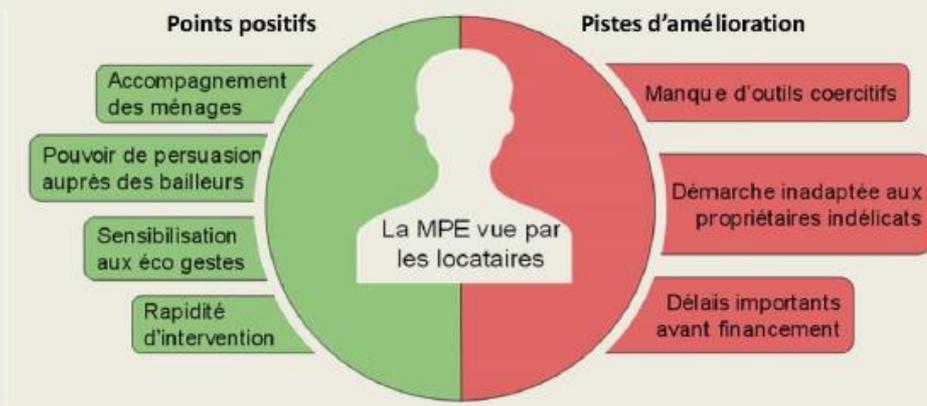
Changement des habitudes de consommation des locataires



- Ménages ayant changé leurs habitudes
- Ménages ayant gardé leurs habitudes

III – Éléments de bilan 2016/2017

Points positifs et négatifs des bénéficiaires de la MPE



IV – Retour d'expérience et cas concret

Profils propriétaires bailleurs

Leviers travaux

PB « volontaire » :

- conseils techniques, formulation d'un projet travaux
- capacités financières du bailleur
- implication du locataire via l'ARA
- subventions travaux
- mise en contact avec des entreprises « de confiance »

PB « négligeant » :

- procédure SCHS, menace suspension de l'APL
- formulation d'un projet « clé en main »
- subventions travaux et capacités financières du bailleur
- travail social avec locataire

PB « marchand de sommeil » :

- procédure SCHS, « pression » binôme SCHS/médiateur
- suspension de l'APL
- procédure juridique engagée par le locataire



IV – Retour d'expérience et cas concret

Analyse des évolutions entre 2016/2017 :

Freins à la « négociation » bailleurs :

- Situations de bailleurs surendettés et/ou qui ont un projet de vente du logement
- Phase de demande de devis chronophage, nécessite une mobilisation importante du bailleurs
→ groupe de travail interne au GRAAL pour améliorer le partenariat entreprises
- Certaines entreprises ne sont pas intéressées par les « petits » travaux, (ex : isoler caisson volet, VMC ...)
- Médiation utilisée par certains locataires dans une procédure juridique pour faire pression sur leurs bailleurs

IV – Retour d'expérience et cas concret



1^{er} exemple de médiation aboutie

Profil du ménage :

Etudiante, ressources < 1.6 RSA, taux effort loyer 44 %

Entrée dans le logement : août 2015

Origine de l'orientation :

Inspecteur de salubrité du SCHS

Logement INDECENT/énergivore :

T2, collectif monopropriété, habitat privé

Note d'état de la situation de précarité énergétique :

Précarité élevée

IV – Retour d'expérience et cas concret

Diagnostic socio-technique :

- Locataire souffre du froid, de l'humidité
→ utilisation d'un convecteur gaz et d'un déshumidificateur
- Convecteurs électriques vétustes
→ locataire ne les utilise pas en raison du coût
- Défaut de ventilation, absence de débit
→ condensation importante sur les murs et vitrages
- Isolation insuffisante dans la chambre sur les 2 murs donnant sur l'extérieur
→ condensation et développement de moisissures
- Locataire souhaite rester dans le logement malgré le froid et l'humidité car spacieux, lumineux et bien situé
- Conflit locataire/bailleur, lié à « l'inertie » du bailleur suite aux nombreuses demandes de la locataire



IV – Retour d'expérience et cas concret

Préconisations techniques / sociales :

- Installer une VMC Hygroréglable type A cuisine/SDB, moteur silencieux
- Remplacement des 3 convecteurs par des radiateurs à inertie plus performants
- Améliorer l'isolation de la chambre par l'intérieur
- Orientation vers l'ADIL (conflit charges locatives)



COÛT du PROJET TRAVAUX : 4 663 € 26

Prime Ville de LILLE 2000 € / Part à charge bailleur 2663 € 26

Durée d'accompagnement : 9 mois

Diagnostic, négociation bailleur, devis, prime Ville, réalisation et réception des travaux

IV – Retour d'expérience et cas concret

2nd exemple de médiation aboutie



Profil du ménage :

- femme seule avec 4 enfants
- ressources < 1.6 RSA
- taux effort loyer 11 %

Entrée dans le logement : janvier 2015

Origine de l'orientation :

Travailleur social référent (service logement d'une association)

Logement DECENT/énergivore :

T4, collectif monopropriété, habitat privé

Note d'état de la situation de précarité énergétique :

Précarité élevée



IV – Retour d'expérience et cas concret

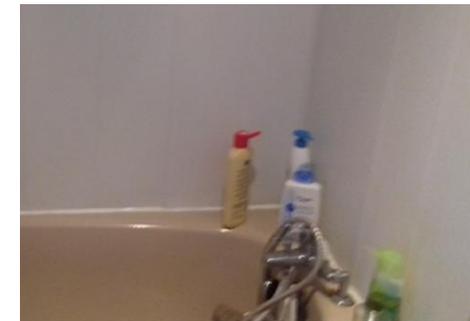
Diagnostic socio-technique :

- Consommation énergétique importante
 - impayé d'énergie, due à une facture de régularisation de 3 000 €
 - locataire en demande d'informations/conseils
- Energie mixte pour le chauffage
 - réseau de chauffage gaz au RDC et 3 convecteurs électriques vétustes à l'étage
 - thermostat d'ambiance défectueux, positionné derrière le réfrigérateur
- Humidité stagnante dans la cuisine et la salle de bains
 - condensation dûe à un défaut du système de ventilation
- Relation locataire/bailleur fragilisée par des difficultés d'entretien de la locataire (manque de technique et de matériel)
 - infiltration au niveau des murs de la salle de bains, dûe à un défaut de réfection des joints par la locataire
- Bailleur souhaite limiter les dépenses car il réfléchit à un éventuel projet de vente

IV – Retour d'expérience et cas concret

Préconisations techniques / sociales :

- Poursuivre les démarches, avec le référent social pour résoudre l'impayé d'énergie
 - plan apurement, demande d'aide financière (CAF, FAP)
 - saisie médiateur de l'énergie (mensualité sous-évaluée par le fournisseur)
- Conseils éco-gestes, notamment dans l'usage des équipements de chauffage
 - relevé et suivi des consommations, et orientation vers les ateliers collectifs
- Supprimer les 3 convecteurs électriques vétustes, pour étendre le réseau de chauffage gaz par la mise en place de 3 radiateurs acier doubles panneaux, équipés de têtes thermostatiques
- Remplacer le thermostat d'ambiance défectueux par un thermostat "sans fil"
- Reprise du système de ventilation
 - installation VMC hygro-réglable simple flux
- Réparation des dégradations locatives dans la salle de bains (joints et murs) dans le cadre d'un chantier d'Auto-Réhabilitation Accompagnée du logement



IV – Retour d'expérience et cas concret

COÛT du PROJET TRAVAUX : 2829 €

Radiateurs acier et thermostat sans fil : 1561 €

dont

- part à charge Bailleur : 781 €
- financement Volet 2 NES : 781 €

Projet ARA, réfection murs et joints SDB : 340 €

dont

- part à charge locataire : 40 €
- part à charge bailleur : 100 €
- financement ARA : 200 €

Reprise système de ventilation : 927 €

- attente retour financement Volet 3 NES 927 €

Durée d'accompagnement : 1 an et demi

Diagnostic, négociation bailleur, devis, instruction NES, réalisation et réception 1^{ère} partie des travaux





- La Médiation Précarité Énergétique locataire/bailleur a été inscrite par la Métropole Européenne de Lille (MEL) dans le cadre des nouveaux marchés PIG de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration durable des logements privés 2018-2022
 - A partir de 2018, l'action MPE sera étendue sur tout le territoire de la MEL
- Dispositif NORD ENERGIE SOLIDARITE est reconduit avec de nouvelles modalités de financement
- Reconduction de la prime Ville de LILLE
- Des aides financières aux « petits travaux » seront proposés par la MEL