

COMITE DES PARTENAIRES DU SPRH

La lutte contre l'habitat indigne



2 octobre 2025

Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique des propriétaires occupants

Département d'Ille et Vilaine et territoire de Vitré Communauté

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF MARCHÉ 2023-2025



AGENCE BRETAGNE

Immeuble Le Sirius
227 rue de Châteaugiron
35000 RENNES
Tel : 02 99 28 46 50
bretagne@cdhat.fr



LE DISPOSITIF

« Favoriser la production d'un logement adapté aux caractéristiques des ménages en situation de cumul de difficultés sociales, économiques et d'appropriation d'un logement afin de déclencher un processus d'insertion sociale par le logement ».

Les principaux objectifs du dispositif

- ▶ Améliorer le repérage des situations à risques des propriétaires occupants
- ▶ Améliorer le traitement des situations par un diagnostic, des préconisations et la possibilité d'un accompagnement administratif, social et technique

Une mission engagée depuis 2013, avec quelques adaptations.

Une animation avec des réunions partenariales.



LES DIFFERENTES MISSIONS

- ▶ LES VISITES DIAGNOSTICS
axées précarité énergétique

L'ACCOMPAGNEMENT MOUS



LES VISITES DIAGNOSTICS

L'objectif

- ▶ Orientation des propriétaires occupants vers les dispositifs appropriés grâce à un état des lieux et une identification de la problématique liée au logement

Les critères

- ▶ Seuls les propriétaires occupants ne dépassant pas un certain revenu fiscal de référence sont éligibles (RFR MaPrimeRénov' Violet/ revenus intermédiaires)

Le diagnostic comprend

- ▶ La localisation du logement
- ▶ La composition du logement (avec croquis du logement, usage des pièces...)
- ▶ L'évaluation de l'état du logement
- ▶ Une évaluation thermique
- ▶ Le rapport social
- ▶ Les préconisations d'amélioration des conditions de vie



LA PROCÉDURE DES VISITES DIAGNOSTIQUES

01



Signalement des travailleurs sociaux et de terrain via la fiche de repérage (courrier ou mail) au CDHAT



02



Visite du CDHAT au domicile (CESF et Technicien habitat) en présence du travailleur social si besoin



03



Réalisation du rapport diagnostic et préconisations

Les objectifs quantitatifs pour 3 ans

- Périmètre du Département : 75 visites
- Périmètre Vitré Communauté : 15 visites

LES DIFFERENTES MISSIONS

LES VISITES DIAGNOSTICS
axées précarité énergétique

► L'ACCOMPAGNEMENT MOUS



LES ÉTAPES DE LA MISE EN PLACE DU DISPOSITIF MOUS

01



Repérage par les
travailleurs sociaux

02



Étude du dossier
en CI-FSL

03



La CI-FSL envoie une fiche
navette au service habitat
du maître d'ouvrage

04



Le service habitat
mandate le CDHAT

PHASE 1. ETAT DES LIEUX DE LA SITUATION

1. **Prise de contact** par la CESF du CDHAT, avec le référent social, pour un rendez-vous conjoint, en présence du Technicien Habitat afin de limiter les délais d'intervention ;
2. **Explication des étapes** de la MOUS aux propriétaires et réalisation d'un diagnostic technique et social ;
3. **Proposition de rencontre** avec les Compagnons bâtisseurs, en présence du référent social (via une fiche de liaison envoyée par le CDHAT) ;
À l'issue de cette phase, le service habitat du maître d'ouvrage reçoit un premier bilan.

- ▶ **Travail collaboratif entre l'opérateur et le référent**
- ▶ **Une équipe à l'écoute de l'occupant sur les problématiques spécifiques de son habitat**
- ▶ **Analyse et mise en corrélation des différentes problématiques (techniques, sociales et juridiques)**

PHASE 2. ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

Rendez-vous avec les propriétaires occupants, le référent social et les Compagnons Bâisseurs (si leur intervention est envisagée par les propriétaires) :

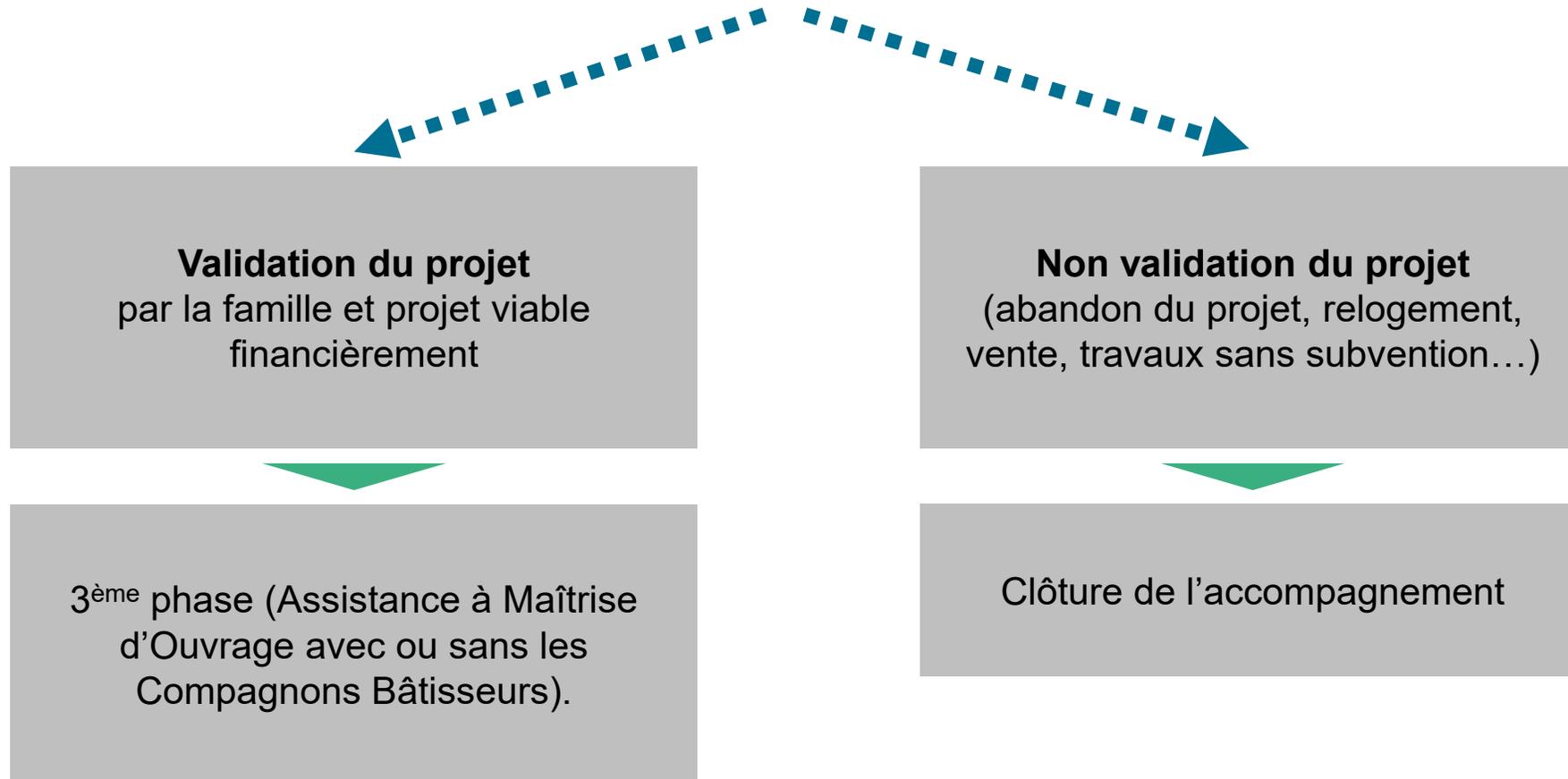
- ▶ Présentation des travaux à réaliser (avec plusieurs simulations si besoin) et de l'estimation du coût des travaux ;
- ▶ Présentation des aides mobilisables et du plan de financement prévisionnel ;
- ▶ Mise au point du projet avec la famille.

Si nécessaire, prise de contact avec un maître d'œuvre (décision validée par le SH du maître d'ouvrage en fonction de l'ampleur des travaux et du risque technique).

- ▶ **Prise en compte de l'impact du projet logement sur le projet global d'insertion**
- ▶ **Etre en adéquation entre les attentes, les besoins et les capacités financières**
- ▶ **Anticipation des besoins et des difficultés, être force de proposition**

PHASE 2. ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

Mise au point du projet avec les propriétaires



Un bilan est envoyé au SH du maître d'ouvrage à la fin de cette phase

PHASE 3. ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

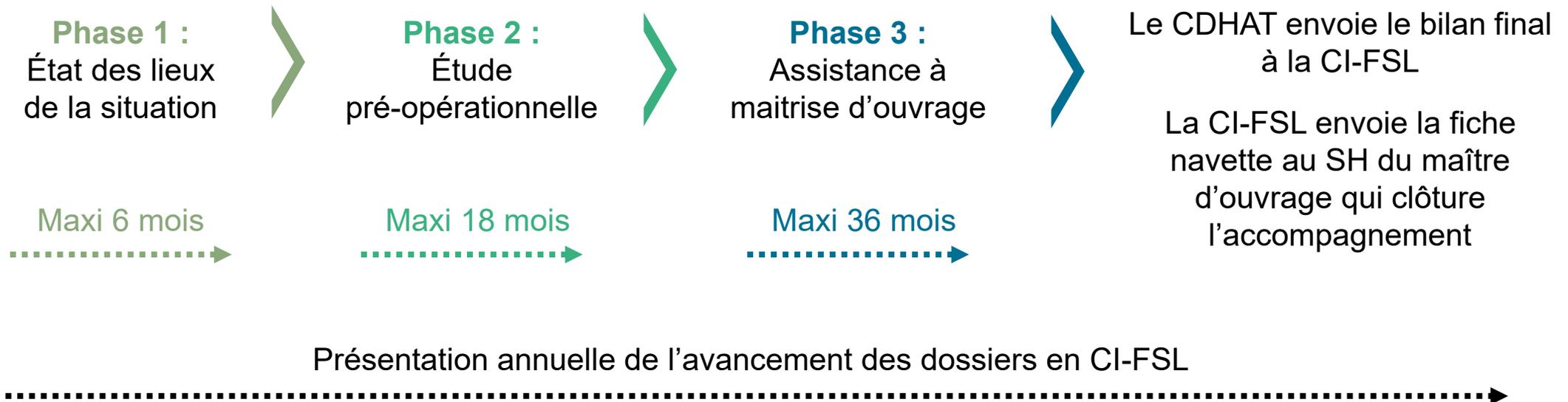
Présence soutenue de la **CESF** pour toutes les questions financières, doutes sur le projet, délais d'intervention...

Rencontre avec le **réfèrent social** aux moments judicieux de l'accompagnement

- ▶ Partenariat avec les Compagnons Bâtitseurs ou accompagnement pour la consultation des entreprises, la réalisation des devis, le lien avec les artisans, le maitre d'œuvre (médiation, ...)
- ▶ Recherche, réalisation et présentations des différents dossiers aux financeurs
- ▶ Accompagnement dans la recherche d'hébergement si besoin
- ▶ Soutien dans le suivi de chantier, lien avec les artisans pour le paiement des factures
- ▶ Visite conjointe avec le réfèrent à la fin des travaux et visite 6 mois après pour s'assurer de l'appropriation du logement

Soutien dans l'appropriation du projet et dans la prise d'autonomie dans la réalisation des démarches

LES ÉTAPES DU DISPOSITIF



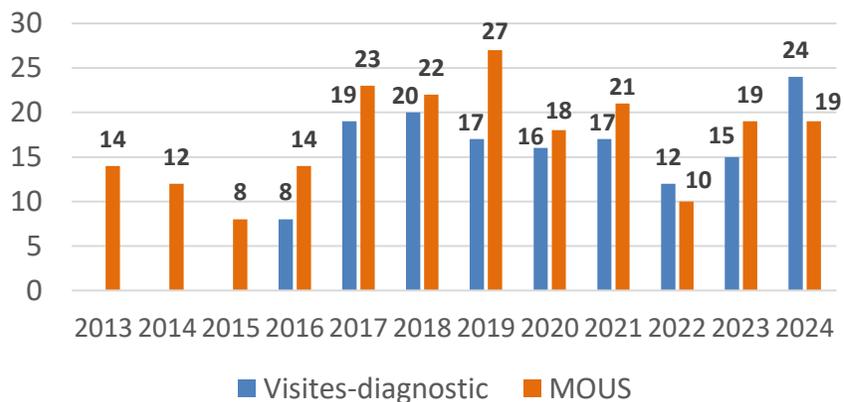
BILAN DE L'OPERATION



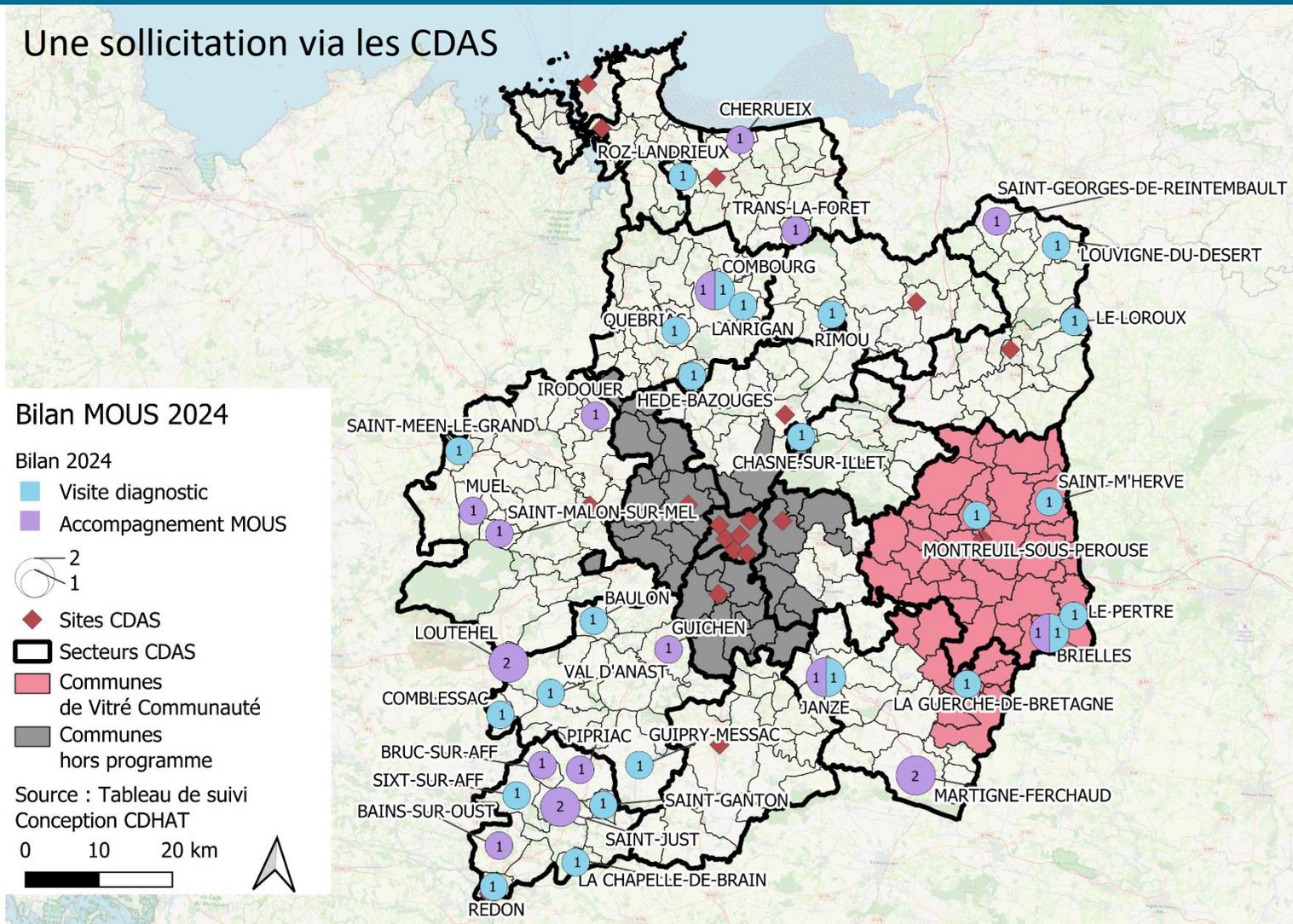
Quelques données

LES MANDATEMENTS

Evolution du nombre de sollicitations



Une sollicitation via les CDAS



Quelques données

TYPOLOGIE DES MÉNAGES

- Des ménages composés d'une seule personne
- Age moyen : 59 ans
- Revenu moyen de 1 184 € < au seuil de pauvreté

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

- Des logements anciens, de 95 m²
- Acquisition ancienne ou héritage
- La grande majorité des logements se situent soit en insalubrité avérée (pouvant atteindre 0,75), soit en zone intermédiaire

PROBLÉMATIQUES DIAGNOSTIQUÉES

- Structure du bâti (toitures, charpentes, planchers)
- Absence ou insuffisance d'isolation
- Mauvais état des menuiseries extérieures
- Réseau électrique défectueux ou insuffisant
- Système de chauffage insuffisant ou dangereux
- **56 % logements** en **G** avant travaux et 26 % en **F**



Travaux d'économie d'énergie et de sortie d'insalubrité



Montant moyen des travaux : 89 241 €
Montant moyen des aides : 69 826 €
Montant moyen reste à charge : 19 415 €

L'importance des partenaires financiers



UN EXEMPLE DE SITUATION



EXEMPLE D'UN ACCOMPAGNEMENT MOUS

PHASE 1- État des lieux de la situation

Historique de la situation logement : M. a **toujours vécu** dans cette maison. Il s'agit d'une maison familiale sur laquelle est rattachée une ferme équestre. Il est devenu propriétaire de cette maison en l'achetant dans les années 1965 (financée par des prêts). Il y a **accueilli ses parents et ses 3 frères**, jusqu'au décès de ses parents et du départ de 2 ses frères pour un EHPAD (rupture des liens avec le dernier de ses frères). A ce jour, il y vit seul.

Problématique sociale au moment du mandatement : arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter. Une solution de relogement est donc la priorité avant les travaux. Une demande de logement social a été effectuée, mais M. a refusé la proposition faute de moyens financiers pour payer le loyer. M. vit donc dans son mobil-home.

M. était accompagné par un autre opérateur jusqu'en 2022, mais pas d'aboutissement de travaux pour des raisons financières (dossier de surendettement). **Il a l'impression d'avoir perdu du temps.**

Le budget de M. est précaire du fait de l'achat d'alimentation et de soins pour ses chevaux. Il n'est pas envisageable qu'il finance un reste à charge trop important, mais il est mobilisé dans son projet et peut solliciter des artisans.

Le ménage : M., 83 ans est célibataire, vit seul et n'a pas d'enfant. Il est retraité.
RFR : 11 730 €, ménage aux revenus très modestes.

Le logement : Maison individuelle située en milieu rural, construite avant 1900, 82m² et comprenant 4 pièces.

Localisation : Argentré-du-Plessis (CC : Vitré Communauté)



EXEMPLE D'UN ACCOMPAGNEMENT MOUS

PHASE 1 - PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT : L'INSALUBRITÉ

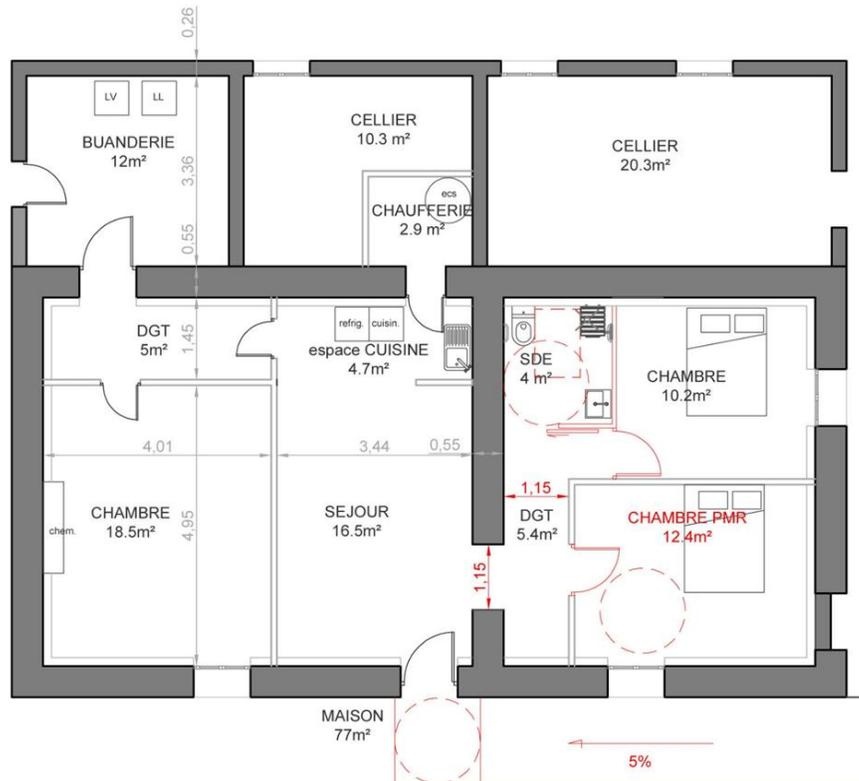


Avant travaux

Coefficient d'insalubrité : 0,75

Étiquette Energie : G

PHASE 2 – ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LA LEVÉE DE L'ARRÊTÉ D'INSALUBRITÉ



Nota : Toutes les côtes et dimensions sont données à titre indicatif et devront être vérifiées lors de la phase étude, par l'entreprise.

APRÈS TRAVAUX

Gain énergétique : 51%

Etiquette Energie : E

**GES diminuent de 54%
soit une diminution
de 12 kgéqCO²/an**

Les travaux envisagés

- Reprise de la toiture et des descentes d'eaux pluviales
- Réalisation d'une étude de sol
- Installation d'un système d'assainissement
- Rejointoiement des murs extérieurs
- Remplacement des menuiseries
- Isolation du plancher des combles, des murs et cloisonnement des pièces
- Mise en sécurité du réseau électrique et installation d'une VMC
- Installation de radiateurs programmables
- Adaptation du logement (WC, sde)
- Réfection des revêtements muraux et de sols
- Diagnostic rongeurs

EXEMPLE D'UN ACCOMPAGNEMENT MOUS

ÉTAPES DE L'ACCOMPAGNEMENT

Juil. 2023	Août 2023	Sept. – Oct. 2023	Novembre 2023	Avril 2024
<p>12 juillet : Notification d'arrêté d'insalubrité (interdiction d'habiter et nécessité de sécuriser l'électricité)</p> <p>31 juillet : Réception Mandatement MOUS</p>	<p>4 août : Demande de subvention Fonds d'urgence FAP (sécurisation électricité)</p> <p>18 août : Départ de M. dans son mobil-home</p> <p>21 août : Visite diagnostic du CDHAT</p>	<p>Différents échanges téléphoniques avec M., le CDAS, Vitré Communauté, la mairie (relance demande de logement social)</p>	<p>9 novembre : Visite - présentation étude pré-opérationnelle (choix du scénario de travaux et répartition des rôles)</p> <p>23 novembre : Étude de filière</p>	<p>Demande de subvention étude de filière auprès de VC</p> <p>Réception de l'ensemble des devis actualisés</p>
Mai 2024	Juin – Nov. 2024	Décembre 2024	Janvier 2025	Février 2025
<p>Visite à domicile pour signer l'ensemble des formulaires de demandes de subventions</p>	<p>28 juin : dépôt ANAH</p> <p>Juillet : demandes de subventions VC, FARO, avance SACICAP</p> <p>Août : demande de prêt et de subvention AADPA auprès de la MSA</p> <p>15 novembre : dernière demande d'aide auprès de la Commission d'Action Sociale de la MSA</p>	<p>Réception des derniers accords de subventions</p>	<p>30 janvier : réunion de chantier avec l'ensemble des artisans (point sur les travaux et définition du planning)</p>	<p>Préparation de la demande de subvention auprès de la commission POLI pour prendre en charge le surplus de travaux à réaliser suite à la réunion de chantier</p>

FINANCEMENT ÉSTIMÉ AU DÉPOT DES DEMANDES DE SUBVENTIONS

Plan de financement prévisionnel (selon hypothèses de travaux)

sous réserve des notifications de décision des organismes financeurs

	Simulation 1
Montant prévisionnel de l'opération	
montant des travaux (HT)	83 291,52 €
montant AMO (HT)	4 130,00
montant AMO (TTC)	4 956,00
total (HT)	83 079,74 €
total (TTC)	96 271,11 €
plan de financement	
Ma Prime Logement Décent	59 960 €
Prime Sortie Passoire Thermique	0 €
Ma Prime Adapt	9 927 €
subvention VC - Travaux	3 000 €
subvention VC - Diagnostics techniques	2 119 €
subvention VC - Travaux urgence	0 €
subvention Caisse de retraite principale - MSA	2 000 €
subvention Caisse de retraite principale - MSA - commission action sociale	2 258 €
subvention Caisse de retraite complémentaire - AGRICA	0 €
subvention mutuelle	0 €
subvention FARO	8 000 €
subvention ONAC VC	0 €
autres subventions (commission POLI) FAP	0 €
autres subventions (commission POLI) CD	0 €
total subventions	87 264,14 €
Apport personnel	€
Prêt MSA	9 006,97 €
FINANCEMENT A RECHERCHER	0,00 €

ATELIER

Temps d'échanges



Comment valoriser et financer une MOUS dans le cadre des Pactes :

- Avec une maîtrise d'ouvrage intercommunale ?
- Avec une maîtrise d'ouvrage départementale ?

Serait-il possible de financer une MOUS en dehors des Pactes ?

Comment mettre en œuvre une MOUS ?

- Comment associer les CCAS, les CDAS, avec les services habitat et les Espaces Conseil France Rénov' ?

Est-il possible de qualifier et de financer la MOUS ?

- En pré-accompagnement : missions de repérage, de diagnostics, d'études pré-opérationnelles réalisées par l'opérateur
- En accompagnement : missions d'accompagnement (MPLD)



Pôle Développement
Direction de l'aménagement
Service habitat et cadre de vie
1, avenue de la Préfecture
CS 24218
35042 Rennes Cedex
Tél:02 99 02 40 86



Service habitat et cadre de vie
47 rue Notre Dame
35550 Vitré
Tél:02 99 74 02 87



CDHAT
227 rue de Châteaugiron
Le Sirius
35 000 RENNES
Tél. : 02 99 28 46 50
www.cdhat.fr

Référentes MOUS :
Justine URVOY
Frédérique MERCIER