



Figures du mal logement péri-urbain et rural dans la Drôme

*« Ces précaires et démunis font partie des anonymes, de ceux qui ne figureraient nulle part... Dans la grande fresque de l'ombre des non-figurés, ils sont là avec leurs soucis, leurs faillites... »**

Septembre 2013



*Farge (Arlette), *Sans visages, l'impossible regard sur le pauvre*, Paris, Ed. Bayard, 2007, p249-250

SOMMAIRE

Introduction générale	3
1 - Autopsie d'espaces mal identifiés	6
1.1 <i>La Drôme des contrastes</i>	
1.2 <i>Les territoires périurbains et ruraux : dynamiques et fragilités</i>	
1.3 <i>Les parcs de logements affectés par la précarité</i>	
2 - Le « non logement » Contrainte ou choix assumé ?	26
2.1 <i>Trois parcours de vie</i>	
2.2 <i>Constats généraux. Les enjeux de l'absence de logement</i>	
3 - Inconfort et indignité dans le logement locatif. Entre renoncements et revendications	35
3.1 <i>Trois parcours de vie</i>	
3.2 <i>Constats généraux. Le confort en questions</i>	
4 - Un mal logement hérité. Un toit garanti, mais l'impasse de l'habitat indigne ou inadapté	44
4.1 <i>Trois parcours de vie</i>	
4.2 <i>Constats généraux. Propriété et précarité</i>	
5 - Une accession à la propriété en difficulté silencieuse. Un rêve inaccompli	52
5.1 <i>Deux parcours de vie</i>	
5.2 <i>Constats généraux. L'accession sociale périurbaine et rurale en difficulté</i>	
Conclusion générale L'action sociale liée au logement en question dans les territoires périurbains et ruraux	60
<i>Annexe 1</i> Entretiens avec des acteurs locaux de l'action sociale et du logement	63
<i>Annexe 2</i> Fiches budgétaires	77

INTRODUCTION GENERALE

Un mal logement caché à dévoiler

Le mal logement est une catégorie complexe qui recouvre de nombreux phénomènes :

- absence de logement (rue, habitat de fortune, hébergement...),
- logement indigne, inconfortable, difficultés des ménages modestes à réhabiliter et adapter leur logement,
- difficultés d'accès à un logement adapté au ménage et à ses moyens (surpeuplement, difficultés de décohabitation, sortie de dispositifs d'hébergement et de logements temporaires, liste d'attente pour un logement social, loyers trop élevés, etc.),
- difficultés de maintien dans le logement (impayés de loyers, de mensualités d'emprunts de charges, loyers et charges trop élevés, taux d'effort trop élevés, etc.).

Les situations de mal logement sont particulièrement importantes et surtout repérées en secteurs urbains. En effet, ils se caractérisent par des marchés immobiliers tendus et sont marqués par la présence massive de ménages modestes confrontés à l'insuffisance d'offre abordable et aux niveaux de loyers privés élevés. Ce mal logement a été rendu particulièrement visible par de nombreuses études, mais il existe aussi une France périurbaine et rurale où le mal logement existe tout en étant moins perceptible.

Toutefois des travaux récents, en particulier de géographie sociale¹, ont mis en évidence de nouvelles fractures sociales dans les territoires périurbains et ruraux longtemps délaissés par des analyses centrées avant tout sur les quartiers sociaux et les centres-villes.

De fait, les banlieues et quartiers sociaux sont devenus les territoires de l'exclusion, polarisant les analyses et les politiques publiques « *tandis que la France pavillonnaire est censée illustrer le mythe de la classe moyenne* »² où les difficultés sociales s'avèrent mal connues et les précaires délaissés, tout comme le secteur rural.

Pourtant, la majorité des ouvriers et des employés ainsi que des ménages modestes vivent dans les territoires périurbains, industriels et ruraux. Cette France périphérique se différencie de celle des grandes villes par son invisibilité, alors que son expression politique s'exacerbe mais reste sans effet dans des périphéries aphones. Abstention électorale et votes protestataires augmentent en particulier³.

¹ Voir en particulier les travaux de : Laurent Davéziès, Christophe Guilly, Jacques Levy, etc.

Davéziès (Laurent), **La République et ses territoires**, Paris, ed. Seuil, 2008

Guilly (Christophe) et Noyé (Christophe), **Atlas des nouvelles fractures sociales en France**, Paris, Ed. Autrement, 2004, 64 p

Guilly (Christophe), **Fractures Françaises**, Paris, Ed. François Bourin, 2010, 194 p

Levy (Jacques), **Réinventer la France**, Paris, Ed. Fayard, 2013, 245 p.

² Guilly (Christophe), op.cit,

³ La présence des votes du Front National en particulier interroge depuis plusieurs années avec des travaux de politologues comme Rivière (Jean), Existe-t-il un vote pavillonnaire, **Politix**, n°83, 2008, p.23-48) et de sociologues comme Charnes (Eric) et Laynay (Lydie) et Vermeersch (Stéphanie), Le périurbain, France du repli ?, **la vie des idées.fr** qui débattent fermement avec le géographe Levy (Jacques), Liens faibles, choix forts : les urbains et l'urbanité, la vie des idées.fr. Voir aussi les travaux des géographes : Guilly (Christophe) et Noyé (Christophe), op.cit, p.56 à 59,

Des difficultés de méthodes

Le mal logement est une dimension forte de ce malaise des territoires ruraux et périurbains. Mais deux difficultés se combinent pour rendre difficile son analyse :

- les territoires ruraux et périurbains sont souvent mal définis et mal identifiés dans le système de zonage et des catégories statistiques⁴ ;

- les formes de mal logement y sont spécifiques et relèvent de catégories difficilement identifiables et quantifiables (l'habitat de fortune, caravanes, tentes... l'habitat indigne de propriétaires occupants éloignés des systèmes de repérage du travail social, l'hébergement chez des tiers, l'accession en difficulté ignorée...) contrairement à d'autres types de situations (impayés, expulsions dans le logement social par exemple...).

Compte tenu de ces difficultés, l'approche par une série de situations individuelles a été privilégiée.

Des données de cadrage au repérage et aux analyses des situations individuelles

Pour approcher le sujet du mal logement en secteurs périurbains et ruraux, le parti pris retenu ici a donc été celui de l'illustration par des figures individuelles, à partir d'entretiens non directifs plus que le portrait statistique d'une réalité.

Toutefois, afin de contextualiser ces figures du mal logement, des données de cadrage ont été rassemblées pour constituer la toile de fond des situations individuelles. De plus, des acteurs locaux du logement et de l'action sociale ont été interrogés pour contribuer à l'analyse des territoires, repérer des ménages à enquêter et présenter d'autres situations dont ils avaient connaissance.

L'ensemble de ces matériaux, qui figurent dans le texte de l'étude et en annexe, a permis d'établir la présente synthèse.

Les parcours de 10 ménages en difficultés de logement

Des entretiens approfondis ont été conduits avec 10 ménages pour caractériser leur situation et comprendre la genèse de leurs difficultés.

Ces ménages relèvent de plusieurs types de situations et illustrent une typologie qui tient compte :

- des statuts d'occupation (accédants, propriétaires occupants, locataires, hébergés hors logement ordinaire, etc.),
- des localisations (rural, périurbain, petite ville, etc.),
- des profils sociaux et d'âges.

Il s'agissait de réaliser un nombre limité d'entretiens dont le but était d'illustrer des situations de mal logement en milieu rural ou périurbain et de comprendre quels sont les processus à l'œuvre.

Evidemment de tels entretiens ne pouvaient se faire ex abrupto et nécessitaient l'accompagnement de la personne par un travailleur social ou autre, permettant d'aborder les

⁴ Le géographe Jacques Levy a relancé le débat des zonages et catégories statistiques durant l'été 2013 (Libération 29/30 juin 2013) à propos de son ouvrage déjà cité.

ménages concernés, de leur expliquer la démarche et les conditions d'utilisation de l'entretien, puis de réaliser l'entretien.

Un guide d'entretien ouvert a été réalisé et ensuite adapté à chaque cas particulier.

Au-delà de l'entretien et de l'écoute des ménages, il a été proposé une grille d'analyse budgétaire permettant l'évaluation des charges du ménage liées au logement, aux déplacements, et aux besoins fondamentaux des personnes composant le ménage. Cette grille, sous tableau Excel, a été adaptée d'une grille préexistante conçue par l'ADIL Information Energie pour permettre aux travailleurs sociaux d'évaluer les charges du logement. Cette approche a permis pour 7 des 10 ménages interrogés de faire le point sur l'évolution de leur budget (l'outil Excel a été remis à la FAP).

Volontairement le style direct, parfois « parlé », a été retenu pour rendre compte des entretiens.

**FIGURES DU MAL LOGEMENT
PERIURBAIN ET RURAL
DANS LA DROME**

①

Autopsie d'espaces mal identifiés

*« Les métropoles sont... devenues des centres prescripteurs pour l'ensemble des territoires. Cette domination... des centres fait ressortir encore davantage l'invisibilité culturelle des périphéries périurbaines et rurales »**

* Guilly (Christophe), *Fractures françaises*, Paris, Ed. F. Bourin, 2010, p.103

1.1-La Drôme des contrastes

Une situation singulière de contrastes forts

La Drôme, terre de contrastes et de transitions apparaît souvent comme un département atypique en Rhône-Alpes. Département « charnière » entre les agglomérations lyonnaise et grenobloise et la côte méditerranéenne, elle présente une situation paradoxale entre dynamismes et fragilités.

Avec une superficie de 6.530 km² (soit 15% de Rhône-Alpes) et une population estimée à 493.400 habitants début 2013 par l'INSEE (soit 7.8 % de Rhône-Alpes et le 52^{ème} département français par sa population), la Drôme compte 74 habitants au km².

La Drôme connaît une situation singulière de contrastes très forts au plan géographique comme social.

Plus qu'ailleurs, on oppose facilement :

- la plaine et la montagne, l'urbain, le périurbain et le rural ;
- les dynamiques démographiques (attractivité) et économique (création d'emploi et d'entreprises) et les indicateurs de pauvreté et de chômage.⁵

Il ne s'agit pas ici de porter de jugement de valeur, ni de minimiser de nombreux points forts et atouts du département, mais d'éclairer par le rappel de quelques indicateurs généraux la prégnance de la précarité et de la pauvreté dans le département et particulièrement dans le domaine du logement en secteur périurbain et rural. Des déséquilibres démographiques et économiques marquent le département.

Une croissance démographique déséquilibrée

La Drôme présente des territoires variés. Elle est plus urbaine à l'ouest avec la vallée du Rhône qui concentre une grande partie de la population. Mais c'est l'importance de la partie rurale du territoire qui attire l'attention : 28 % de la population vit dans l'espace à dominante rurale contre 14 % pour l'ensemble de la région Rhône-Alpes.

Ce caractère rural se trouve conforté depuis quelques années puisque si la vallée du Rhône « tire » la croissance démographique vers le haut, la population de l'espace rural connaît depuis 2000 un taux de croissance supérieur à celui de l'espace urbain ; c'est une conséquence du desserrement de la population autour des villes.

Cependant ce regain démographique est affecté par un déséquilibre. La population départementale s'accroît aux âges adultes, mais connaît un déficit entre 15 et 25 ans, dans la tranche d'âge qui correspond à l'entrée des jeunes en études supérieures. Il est vraisemblable que les jeunes drômois vont majoritairement poursuivre leurs études dans les grandes universités rhônalpines.

⁵ Sur cet aspect voir en particulier l'étude de la MRIE et de l'OSL commandée par l'Etat sur les causes de la précarité dans la Drôme, réalisée en 2011.

Une économie départementale encore marquée par l'agriculture⁶

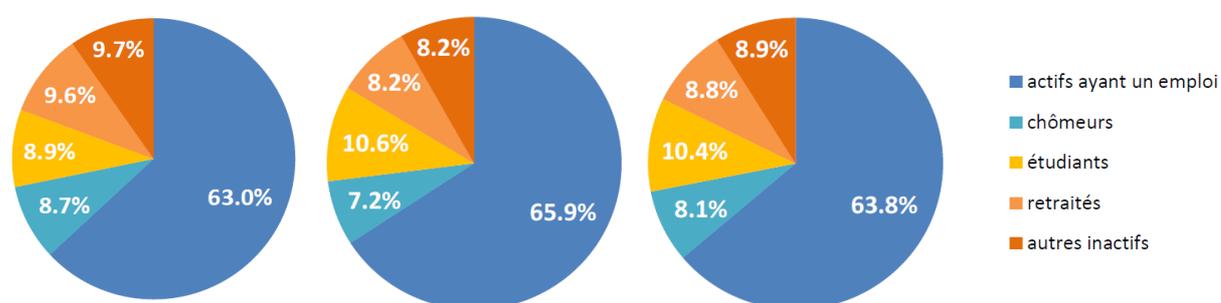
La Drôme compte 218.152 actifs en 2009.

Ainsi, le département compte 71.7 % d'actifs parmi la population âgées de 15 à 65 ans, soit moins que les moyennes de Rhône-Alpes et de la France métropolitaine qui comptent respectivement 73.1 et 71.9 % d'actifs.

Pourtant, entre 1999 et 2009, la population active de la Drôme a augmenté de 1.16 % par an, soit plus de 23.600 personnes.

C'est un taux légèrement plus faible que celui observé à l'échelle régionale (+1.21 % par an) mais plus élevé que le taux national (+ 0.97 % par an).

Population des 15 à 64 ans par type d'activité



Source : INSEE

Globalement, la Drôme offre 202.000 emplois sur son territoire pour une population active de 215.000 personnes. Parmi les 188.000 drômois en emploi, 87 % travaillent dans le département et 13 % à l'extérieur. Par ailleurs, 25.000 travailleurs viennent chaque jour d'un autre département. Les actifs drômois qui travaillent dans d'autres départements sont plus qualifiés que les autres.

La ruralité du département est très liée à la présence encore forte de l'agriculture. A la fin 2008, 18 % des établissements actifs travaillent encore dans ce secteur (10 % en Rhône-Alpes). En 2007, l'agriculture occupe 5 % de la population active en emploi sur le territoire drômois (2 % en Rhône-Alpes).

L'industrie agro-alimentaire qui occupe 6.500 salariés dans le département est prépondérante dans l'activité du secteur secondaire.

A l'inverse, le département souffre d'un déficit d'emplois dans le secteur tertiaire, notamment dans les services hautement qualifiés aux entreprises. On note une surreprésentation du secteur des transports dans l'éventail des activités drômoises.

L'insuffisance du développement du secteur tertiaire marchand, traditionnellement pourvoyeur d'emplois, explique les difficultés d'insertion de la main d'œuvre souvent insuffisamment qualifiée.

Le tourisme, malgré un cadre naturel qui pourrait paraître propice à son déploiement, reste très local et a un effet limité sur l'économie et l'emploi départemental.

⁶ Données reprises de l'étude de la MRIE et de l'OSL et de l'étude de l'ADIL 26, L'habitat dans la Drôme

L'ensemble de ces éléments pèse lourdement sur le niveau d'activité de l'économie et sur les conditions de vie de la population drômoise. Ils sont à l'origine des difficultés socio-économiques d'un grand nombre de foyers.

Une situation sociale durablement difficile

Les principaux indicateurs statistiques disponibles montrent que les ménages qui connaissent des difficultés sociales et économiques dans la Drôme sont plus nombreux que dans les autres départements de Rhône-Alpes.

La Drôme présente le taux de pauvreté le plus élevé de Rhône-Alpes avec 14.1 % des ménages concernés contre 9.1 % en Haute Savoie, qui présente le taux le plus faible des départements de Rhône-Alpes (9.4 % en Haute Savoie, 10 % dans l'Ain, 10.1 % en Isère, 12 % dans le Rhône, 12.9 % dans la Loire et 14 % dans l'Ardèche).

Le niveau médian du revenu fiscal par unité de consommation s'établit à 17.000 € contre 18.800 € en Rhône-Alpes et 18.100 € en France.

Il en va de même pour le taux de bas revenus des allocataires de la CAF (part des allocataires aux revenus mensuels inférieurs à 942 € par unité de consommation) : la pauvreté monétaire est donc relativement fréquente dans les foyers drômois : 38 % des allocataires de la CAF ont des ressources inférieures au seuil de bas revenus (33 % en Rhône-Alpes).

Les salaires ne représentent que 60 % des revenus, contre 65.5 % en Rhône-Alpes.

Les minima sociaux confirment une situation sociale difficile.

Le taux d'allocataires de minima sociaux versés par la CAF est le plus élevé de la région : 20 % contre 16 % en Rhône-Alpes.

A la fin de l'année 2012 le taux de chômage au sens du BIT s'établit à 11 % (8.8 % en Rhône-Alpes, 9.9 % en France)⁷.

La durée moyenne dans le chômage est plus longue que dans les autres départements : 33,4 % de demandeurs d'emploi (catégorie A, B, C) sont inscrits à Pôle Emploi depuis plus d'un an (34,5 % en moyenne régionale).

Ces difficultés ont un caractère structurel et durable.

L'écart s'accroît avec la moyenne rhônalpine pour plusieurs indicateurs. Les difficultés financières particulières à la Drôme affectent toutes les catégories de foyers : personnes isolées hommes ou femmes, familles monoparentales, couples avec ou sans enfants, jeunes comme personnes âgées.

Toutefois, les foyers monoparentaux sont particulièrement concernés par la précarité et ont fortement augmenté en 15 ans.

⁷ Il convient de rappeler que la mesure des difficultés sociales d'une population dans un territoire est étroitement dépendante du choix des zones de comparaison. On peut noter que les territoires voisins de la Drôme connaissent également des indicateurs sociaux défavorables. Les taux de chômage du département du Vaucluse (12.8 %) et du Gard (13.5 %) sont supérieurs au niveau atteint dans la Drôme

1.2-Les territoires périurbains et ruraux : dynamiques et fragilités

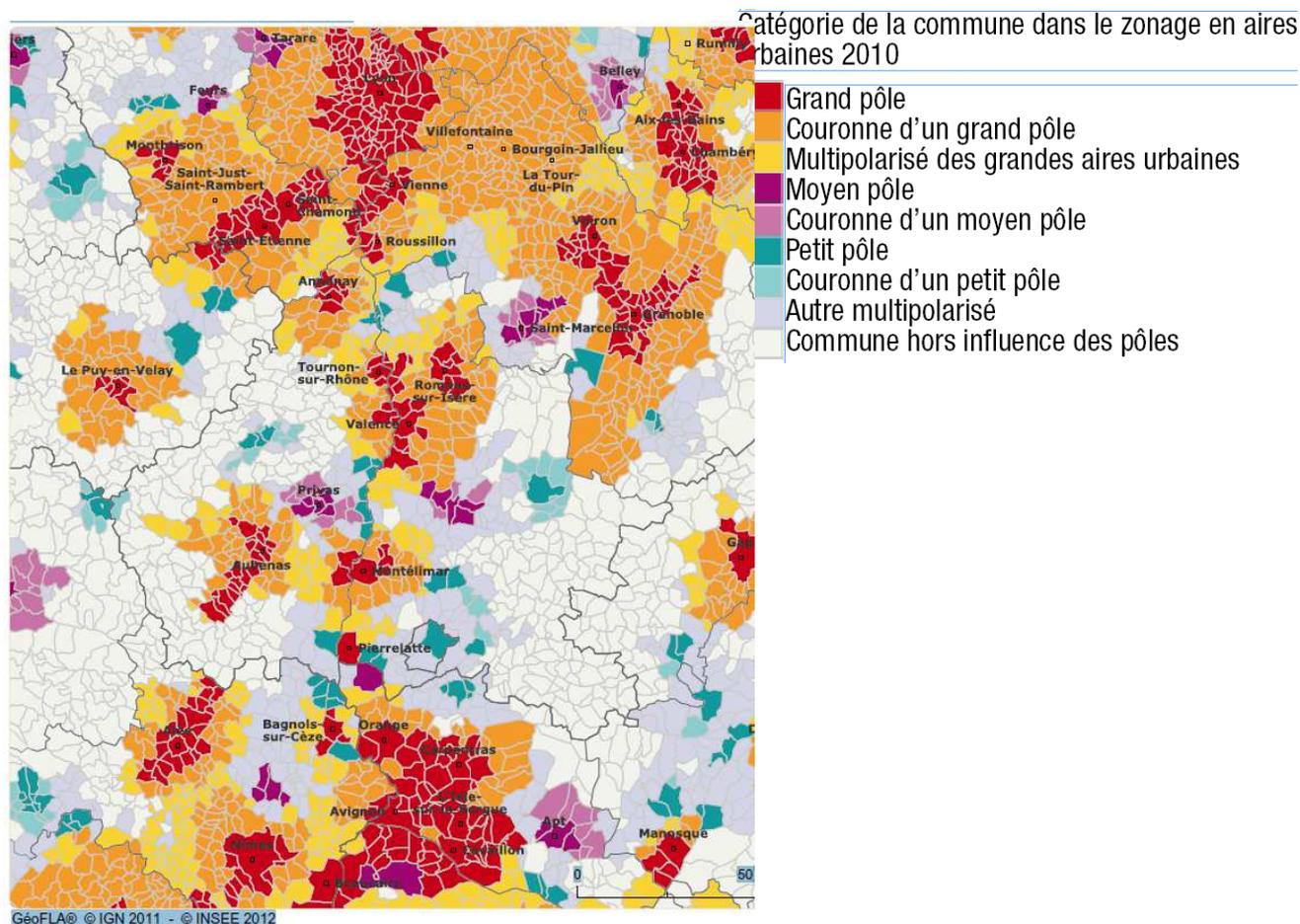
Des aires urbaines ou périurbaines et/ou rurales

Dans la Drôme, les aires urbaines se concentrent et se développent dans les deux sillons alpin et rhodanien, sous l'influence lointaine de grandes agglomérations telles que Lyon, Grenoble ou Avignon.

Cinq grands pôles sont identifiables : Tournon-sur-Rhône, Romans-sur-Isère, Valence, Montélimar et Pierrelatte. Au-delà des couronnes des grands pôles des moyens et petits pôles émergent autour de Crest, Die ou Dieulefit.

La population se répartit ainsi selon 3 grandes catégories d'espaces.

Les aires urbaines actualisées en 2010



Des découpages contestables

La critique des découpages de l'INSEE est à l'ordre du jour et met en cause l'inadaptation des méthodes statistiques à rendre compte des évolutions sociologiques des territoires. Près de 78 % des Français vivent dans un espace à dominante rurale. L'INSEE tente de décrire cette diversité à partir d'un découpage entre communes urbaines, périurbaines, multi ou mono polarisée qui tient compte de l'éloignement par rapport au centre, de l'importance de la population active, travaillant dans un pôle urbain et de la densité de population. Ce découpage ne rend que partiellement compte de la réalité sociale et culturelle et ce d'autant plus que la limite de ces territoires ne cesse d'évoluer ; du fait de la densification des territoires, une partie de la France pavillonnaire bascule statistiquement dans le « pôle central et dense ». L'habitat et le mode de vie des habitants les rapprochent pourtant de la « ville diffuse et périphérique ». En réalité, du fait de l'étalement urbain, la proportion de Français vivant dans les villes-centres n'a cessé de régresser.

Ces évaluations montrent qu'une majorité de Français vivent aujourd'hui sur des territoires périurbains, ruraux et industriels et dans des petites ou moyennes communes à l'écart de la ville dense et des métropoles les plus actives.

Majoritaire, cette France connaît aussi une forte dynamique démographique. Depuis 1990, les espaces périurbains ont enregistré un taux de croissance en moyenne trois fois plus élevé que celui des centres urbains. Dans ces derniers, l'INSEE estime que les trois quarts de la croissance de la population sont le fait des zones périurbaines. Au-delà du solde migratoire, le solde naturel est souvent très positif.⁸

De ce fait, le découpage cantonal très imparfait est plutôt retenu dans les pages qui suivent pour rendre compte des situations de précarité et du marché du logement.

Le département compte 369 communes dont 6 de plus de 10.000 habitants : Valence, Montélimar, Romans, Bourg-lès-Valence, Pierrelatte et Bourg-de-Péage.

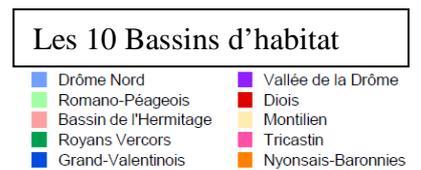
Sur la demande du ministère du Logement, pour mener à bien la programmation des aides de l'Etat au logement en analysant les besoins locaux, le territoire français a été découpé en bassins d'habitat régionaux et départementaux.

La Drôme se compose à l'heure actuelle de 10 bassins d'habitat qui seront utiles pour une observation locale des problématiques logement.

Chaque bassin d'habitat est composé de plusieurs cantons.

⁸ Guilly (Christophe) et Levy (Jacques), op cit. p 107 et suivantes

Les cantons et les bassins d'habitat drômois



Cartographie : ADIL 26
Source : DDT 26

La pauvreté présente en milieu périurbain et rural

L'étude récente de la MRIE et de l'OSL révèle des formes de précarité différentes en fonction du caractère du territoire (rural, urbain, périurbain). Si les secteurs périurbains apparaissent comme des terres de contrastes, la pauvreté des ressources des ménages est concentrée dans les cantons les plus ruraux et à l'opposé dans les zones urbaines.

Les taux élevés de minima sociaux observables dans les zones rurales et montagneuses éloignées de la Vallée du Rhône constituent une particularité que la Drôme partage avec l'Ardèche.

La pauvreté monétaire des populations des cantons s'explique assez aisément à partir de 4 critères de fragilité sociale : monoparentalité, chômage, absence de formation, contrats aidés ou CDD. La carte ci-jointe fait apparaître 5 catégories de cantons rassemblées en 3 groupes :

- les territoires à situation économique plutôt favorable (2 groupes de 10 et 12 cantons, 50 % de la population) : couronne des principales villes, cantons disséminés dans le département mais principalement parties ouest et centrale. Les indicateurs sociaux y sont souvent conformes à la moyenne régionale.

- les territoires marqués par des caractéristiques proches de la moyenne départementale mais avec des indicateurs de précarisation (1 groupe de 6 cantons, 25 % de la population).

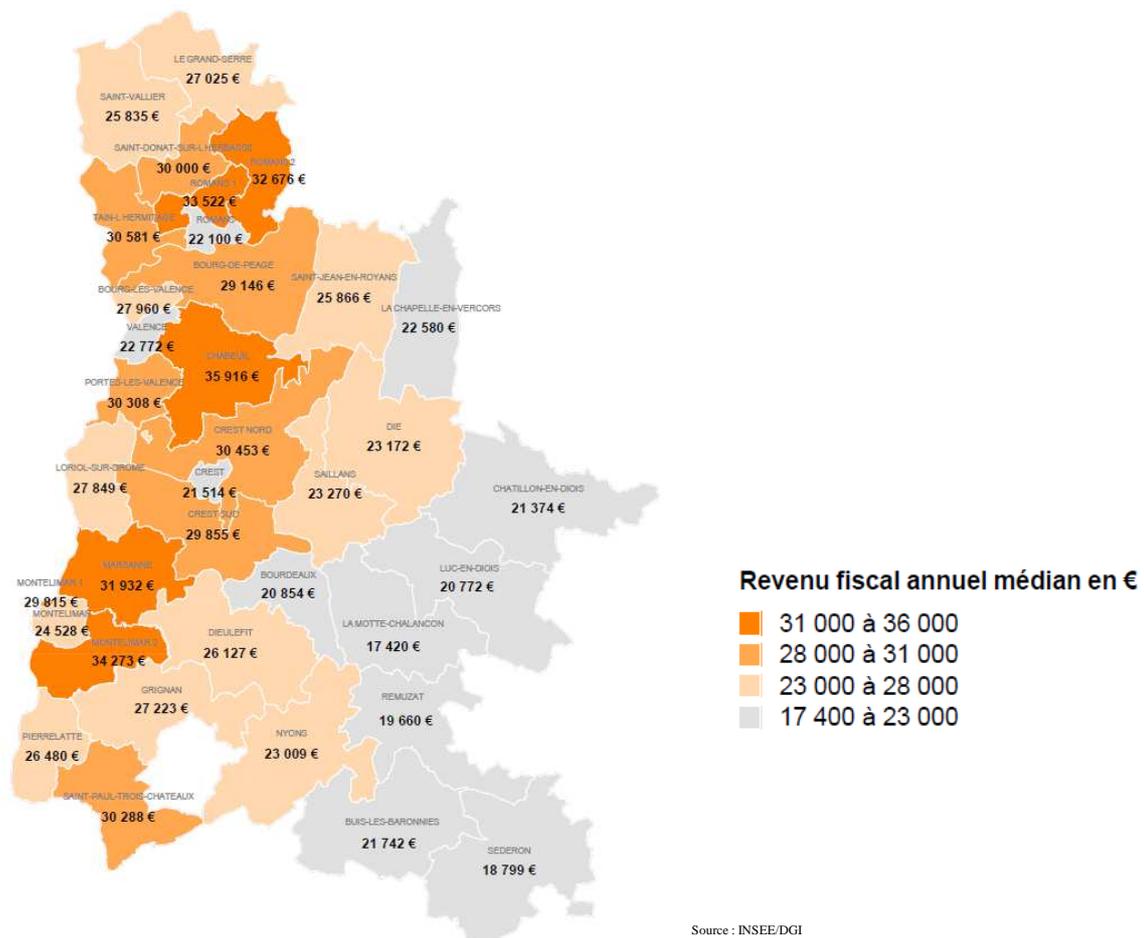
- les territoires, l'un plutôt rural, l'autre urbain, concentrant des indicateurs de fragilité sociale défavorables et une forte prégnance de la précarité monétaire des ménages (2 groupes de 4 cantons, 25 % de la population).

Plusieurs exceptions concernant les cantons de la Motte-Chalancon, Sédéron, Buis-les-Baronnies et Châtillon en Diois (situation sociale de niveau correct mais indicateurs de revenus très faibles) montrent que ce lien est parfois insuffisant pour expliquer la précarité des ménages.

Une pauvreté monétaire

Le revenu fiscal médian annuel des ménages s'élève à 26.575 € dans le département en 2010. C'est largement en dessous du niveau national et régional dont le revenu médian est respectivement de 28.251 € et 29.324 €.

Revenu fiscal médian par canton en 2010



De grandes disparités existent au sein même du département. Les territoires les plus aisés se trouvent au pourtour des agglomérations avec plus de 33.000 € annuel pour les cantons de Romans 1, Chabeuil ou Montélimar 2.

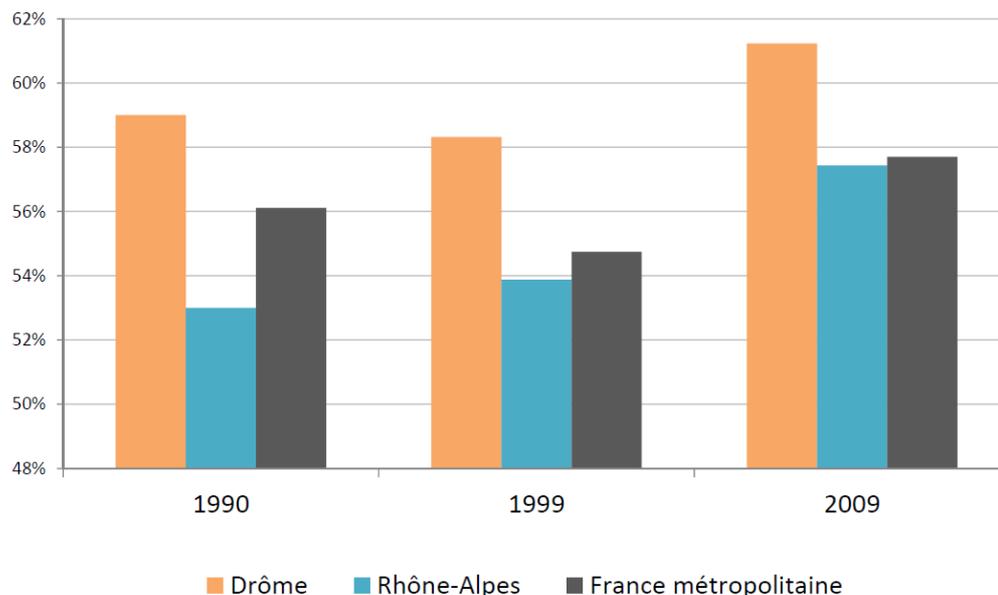
Les revenus médians les plus faibles sont observés dans les principales agglomérations de Romans, Valence, ainsi qu'à Crest et dans les territoires ruraux de l'arrière-pays drômois. D'après l'INSEE, le taux de pauvreté de 14.1 % pour la Drôme s'élève à 16.7 % en zone rurale.

1.3-Les parcs de logements affectés par la précarité

Le poids des propriétaires occupants

En 2009, les résidences principales étaient occupées à plus de 61 % par des propriétaires, soit plus que la moyenne régionale et nationale qui oscillent autour de 57 %.

Proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble des résidences principales



Source : Insee

Des propriétaires de plus en plus nombreux

Entre 1990 et 2009, le nombre de propriétaires est passé de 91.408 à 126.393, soit une augmentation moyenne de 2 % par an sur la période.

Entre 1990 et 1999, la croissance des propriétaires a été plus faible en Drôme et en France métropolitaine (respectivement 1.34 % et 0.84 % en moyenne par an) alors qu'elle augmentait en Rhône-Alpes (1.54 % en moyenne par an).

Cependant, sur la période 1990-1999, le nombre de propriétaires a augmenté de 1.54 % en moyenne par an dans la région Rhône-Alpes alors que dans le département et en France métropolitaine, l'augmentation du nombre de propriétaires a été de 1.364 % et de 0.84 % en moyenne par an.

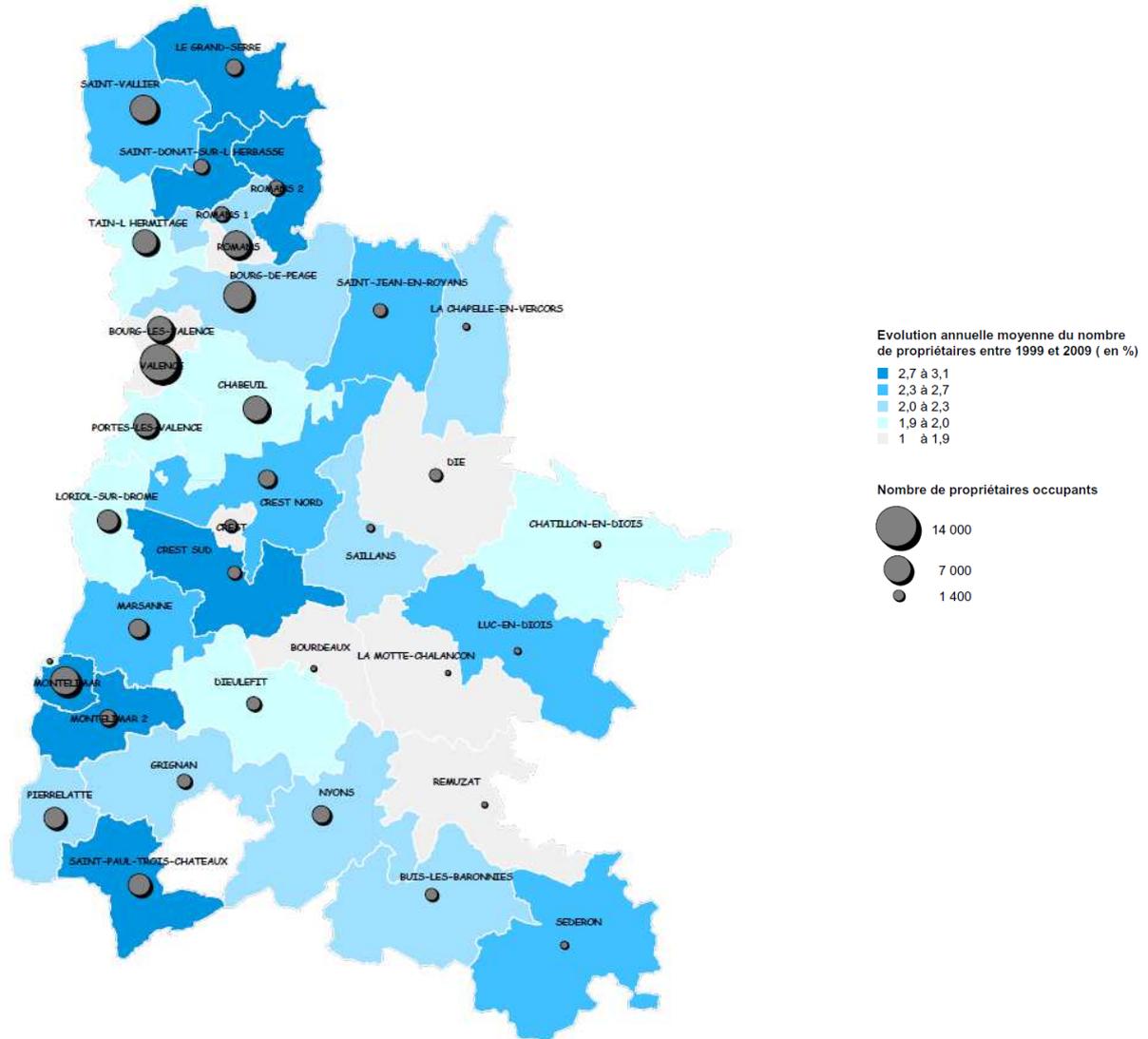
La hausse du nombre de propriétaires s'est ressentie dans tout le département mais la dynamique n'a pas été la même selon les territoires.

En effet, les écarts vont de +1.42 % d'augmentation par an sur le Grand-Valentinois à +2.62% par an sur la Drôme Nord.

Globalement, ce sont les territoires du Diois et du Valentinois où l'évolution est la moins marquée. A contrario, la Drôme Nord, le Royans Vercors, le Montilien et le Tricastin sont les

territoires où l'évolution du nombre de propriétaires a été la plus marquée (en particulier par la primo-accession avec PTZ en particulier).

Les propriétaires occupants en 2009 : localisation et évolution



Source : INSEE

Caractéristiques des logements occupés en propriété

Les types de logements privilégiés des propriétaires sont les maisons individuelles, à 85 %. Ils plébiscitent aussi des logements de grande taille puisque 85 % des logements sont de type 3 ou plus. La Drôme pavillonnaire est censée illustrer la prégnance de classes moyennes, alors qu'une nouvelle géographie sociale s'est dessinée avec une forte présence de couches populaires, voire de personnes en difficulté.

A l'échelle nationale, « la majorité des ouvriers, des employés ainsi que des ménages modestes vivent désormais sur des territoires périurbains, industriels et ruraux, à l'écart des lieux de pouvoir économique et culturel »⁹.

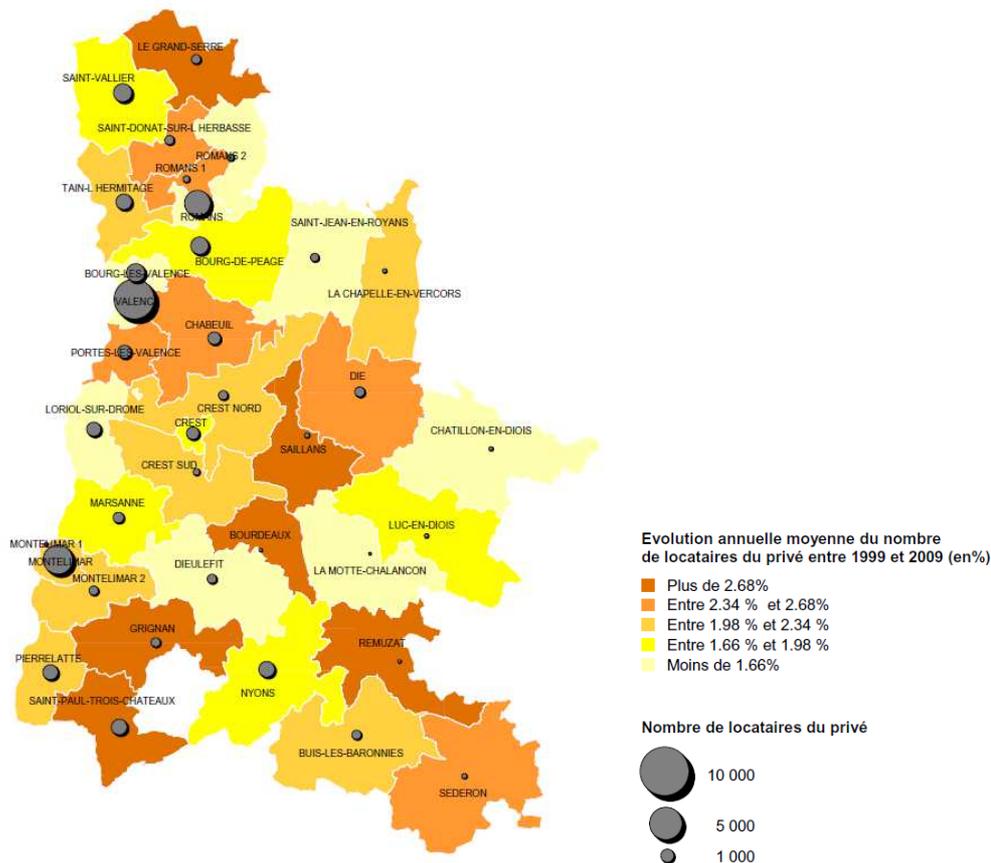
Plus qu'une substitution de population, il s'agit d'une recomposition démographique dont les enjeux sont marqués par la crise.

Le parc locatif privé

53.995 logements locatifs privés sont recensés dans la Drôme en 2009 représentant 26 % des résidences principales. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne nationale (25 %).

Ce parc locatif privé de la Drôme s'est accru de 8.064 logements en 10 ans, soit une augmentation moyenne de 1.6 % par an entre 1999 et 2009. Cette évolution est plus marquée qu'à l'échelle régionale et nationale qui ont vu augmenter leur parc privé de 1.4 % par an sur cette même période.

Le parc locatif privé en 2009 : localisation et évolution



Source : INSEE

⁹ Guilly (Christophe), p 13

Le Grand-Serre, Saillans, Bourdeaux, Rémuzat, Grignan, Saint-Paul-Trois-Châteaux sont les cantons ayant la croissance la plus forte avec + 2.8 % en moyenne chaque année.

Le parc locatif privé est caractérisé par la dominance des logements de type collectifs, à 68 % du parc. Les logements sont par conséquent de taille moyenne.

Le parc locatif social

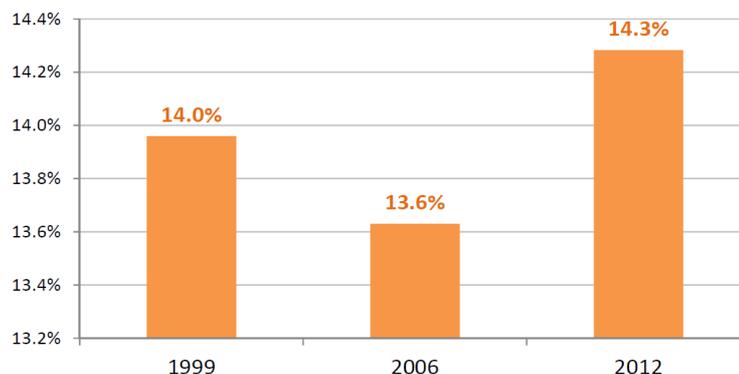
Le parc locatif social est sous représenté.

L'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) menée par la DREAL (Direction Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) dénombre 25.374 logements HLM au 1^{er} janvier 2012 sur notre département.

Afin d'étudier la totalité du parc à vocation sociale drômois, il convient de rajouter les 4.111 logements locatifs privés conventionnés par l'ANAH.

Le parc locatif social drômois est donc constitué de 29.485 logements au 1^{er} janvier 2012, représentant 14,3 % des résidences principales, mais aussi 33 % des logements locatifs.

Evolution du taux de logements sociaux dans les résidences principales



Source : INSEE, RPLS et DDT 26

De 1999 à 2006, la part du parc social a baissé du fait d'une insuffisante programmation de nouveaux logements sociaux et des premières destructions.

En 2006 et 2012, un effort plus marqué a été fait sur la production de logements sociaux, se traduisant par une hausse du taux de logements conventionnés : 14.3 % au 1^{er} janvier 2012.

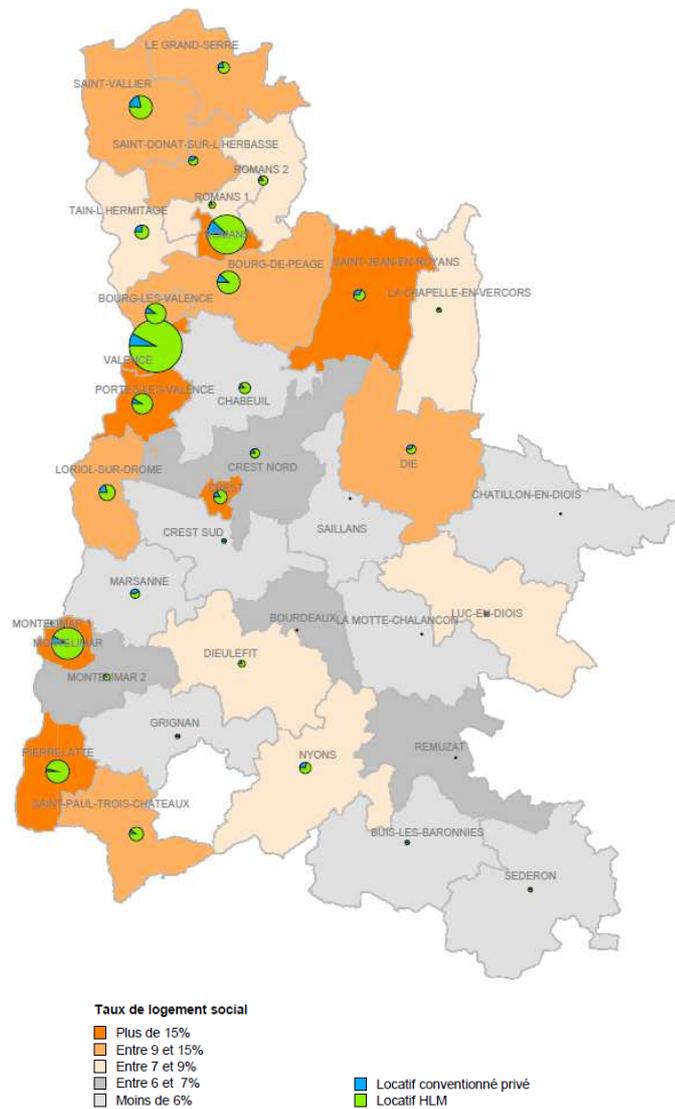
Néanmoins, ce chiffre est bien loin des valeurs régionales et nationales qui s'élèvent à près de 16,6 % de logements locatifs publics (hors logement conventionné privé).

Le parc social est concentré dans les communes qui bordent la vallée du Rhône : St Vallier, Tain l'Hermitage, Valence, Portes-lès-Valence, Loriol-sur-Drôme, Montélimar et Pierrelatte, mais aussi dans la vallée de l'Isère sur les communes de Romans et Bourg-de-Péage.

Le taux de logements locatifs conventionnés est très variable suivant les territoires. On note une différence importante entre le nord et le sud de la Drôme. En effet, si le Nord de la Drôme semble bien pourvu en logements sociaux, ce constat est beaucoup moins vrai pour les 2/3 sud du département.

En 2012, seulement 8 cantons ont une part de logements sociaux supérieure à 15 % : dans le nord : Saint Vallier, Romans et Saint-Jean-en-Royans ; dans le sud : Pierrelatte et Montélimar ; Valence compte 26.48 % de logements sociaux ; Crest 20.47 %.

Le parc locatif social drômois, situation au 1^{er} janvier 2012



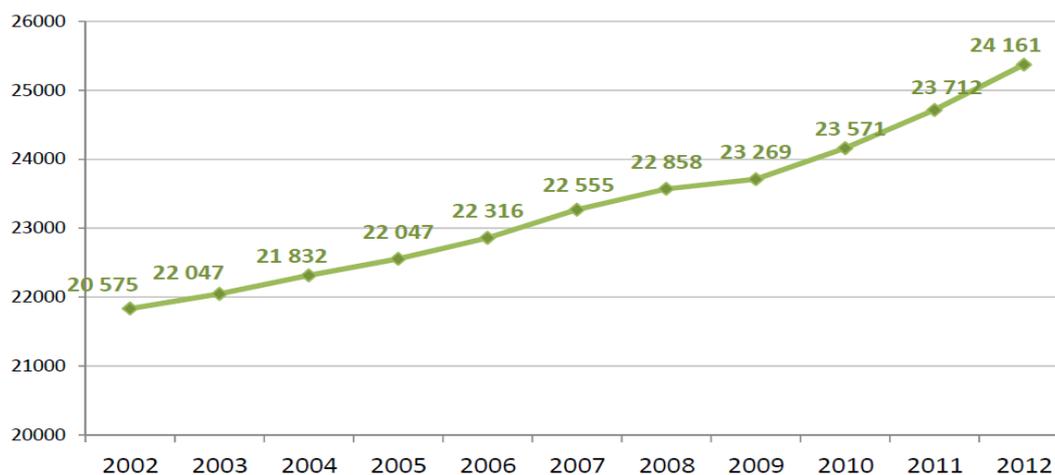
Source : INSEE

Sur une période de 10 ans, plus de 3.540 logements HLM ont été mis en service dans la Drôme. Ceci correspond à une hausse de près de 16 % du parc entre 2002 et 2012. Entre 2002 et 2008, l'augmentation a été de près de 1.3 % par an. Depuis le début de l'année 2009, cette progression s'accélère avec 2.3 % d'évolution par an.

En 2012, parmi les 25.374 logements HLM, 7.107 sont classés Zone Urbaine Sensible (ZUS), soit 28 % du parc HLM.

Le parc HLM drômois est aussi caractérisé par un taux de vacance faible, avec seulement 3 % de logements vacants (contre 3.2 % en Rhône-Alpes et en France métropolitaine). Un important effort de mobilisation de la vacance a été fait sur la Drôme puisqu'en 1999, la vacance représentait 4.7 % du parc.

Evolution du parc HLM



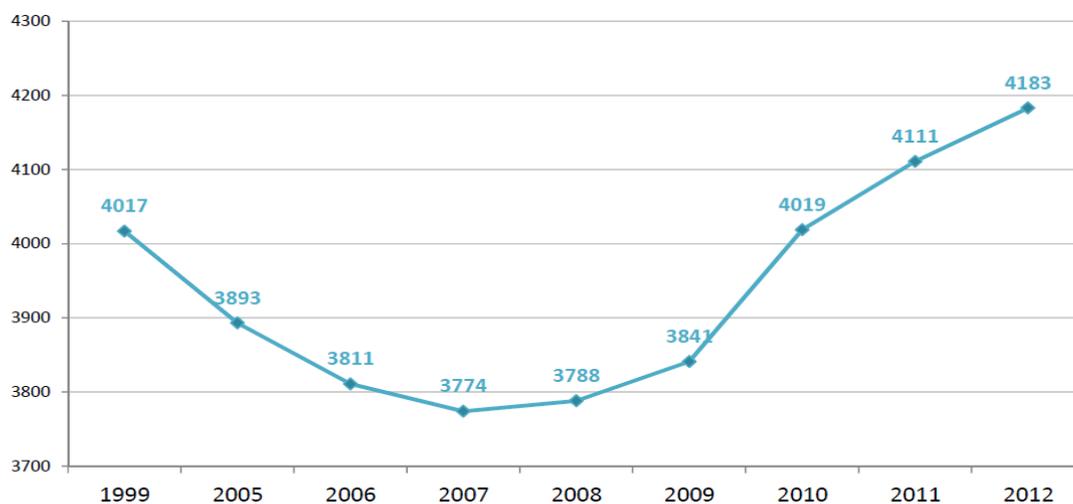
Source : INSEE et RPLS

Le parc locatif conventionné privé

Entre 1998 et 2007, le parc conventionné privé a subi une baisse liée à une vague de déconventionnement supérieure aux nouveaux conventionnements.

En effet, avec près de 240 logements en moins, la baisse a été de près de 6 %. Depuis 2007, le solde est positif avec 410 nouveaux logements conventionnés privés supplémentaires.

Le parc locatif privé conventionné représente 2 % de l'ensemble des résidences principales en 2011.



Des taux d'effort élevés malgré un marché du logement raisonnable

Malgré des niveaux de loyer et des coûts d'opération d'accession à la propriété « raisonnables » les taux d'efforts des ménages de la Drôme en matière de logement sont parmi les plus élevés de Rhône-Alpes¹⁰.

Le taux d'effort moyen net des ménages drômois bénéficiaires d'une aide au logement en 2009 est de 18.9 %. Seule la Haute Savoie avec 19.7 % et l'Isère avec 19 % zones de marchés locatifs et fonciers particulièrement tendus présentent des taux plus élevés. Ces taux sont de 16 % dans la Loire, 17.4 % dans le Rhône...

Ces taux d'effort élevés traduisent une inadéquation entre le niveau de ressources particulièrement faible dans la Drôme et les charges de logement certes plus réduites que dans des zones tendues mais qui progressent vite.

Depuis 1955, les prix des logements ont été multipliés par 2.5, alors que le revenu était multiplié par 1.6.

L'augmentation régulière de la part du logement dans le budget des ménages participe à la dégradation du niveau de vie des classes moyennes mais aussi des plus précaires.

La hausse des prix de l'immobilier dans un département où les ménages ont des revenus faibles contribue à éloigner les classes moyennes comme les plus précaires des centres-villes et banlieues proches.

¹⁰ Source CAF, Rapport MRIE 2012

1.4-Les mobilités

Attraction et mobilité résidentielle

Département de taille moyenne, la Drôme connaît un accroissement net de sa population. La mobilité résidentielle y est importante.

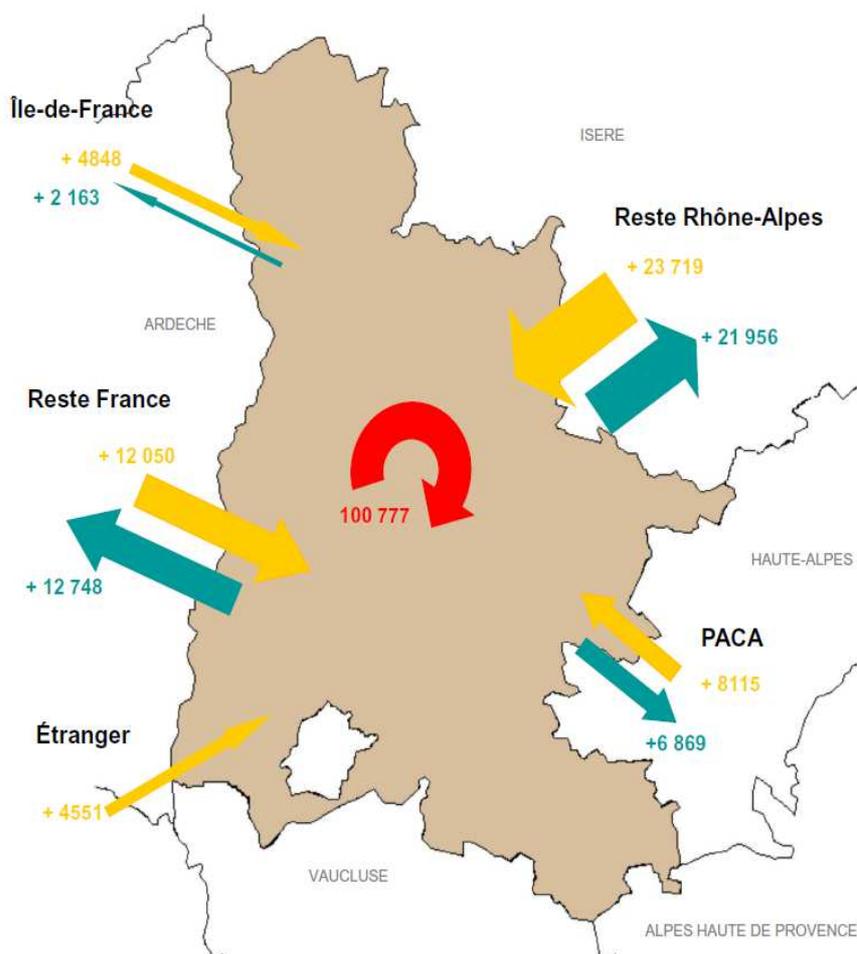
En 2008, près d'un tiers de la population drômoise, soit près de 157.000 personnes, n'habitait pas le même logement qu'en 2003. Parmi elles :

- 50.030 personnes sont restées dans la même commune,
- 50.823 personnes ont changé de commune tout en restant dans la Drôme,
- 52.611 personnes proviennent d'une commune française extérieure à la Drôme,
- 4.506 personnes proviennent de l'étranger.

Un département attractif

Cette mobilité résidentielle est influencée par la qualité, le coût et l'environnement des logements proposés sur le département qui jouent sur les choix résidentiels des ménages.

Mobilités résidentielles drômoises entre 2003 et 2008 Source : INSEE



Toutefois, 64 % des parcours résidentiels se font à l'intérieur du département, ce qui montre une certaine adaptation de l'offre de logements au désir des ménages.

Inversement, 36 % de la mobilité se fait avec l'extérieur de la Drôme. Les échanges sont importants et excédentaires avec l'Isère, le Rhône et la région PACA, ce qui témoigne de l'attractivité de la Drôme.

Par contre, ils sont déficitaires avec l'Ardèche traduisant un dynamisme insuffisant du marché du logement pour retenir ces Drômois.

Qui sont ces nouveaux Drômois ?

L'attractivité de la Drôme n'est pas un phénomène de retour au pays natal. Une minorité des nouveaux arrivants sont natifs de la Drôme.

Les apports concernent toutes les tranches d'âge mais on observe une sur-représentation de l'accueil d'une population jeune. Un tiers des nouveaux arrivants a entre 25 et 39 ans.

Les nouveaux arrivants ont un niveau d'études nettement supérieur à celui de la population en place : 35 % ont un diplôme supérieur au bac contre 22 % de la population drômoise en place. De plus, les cadres et professions intermédiaires sont fortement représentés, à hauteur de 27 % de la population nouvelle contre 20 % pour la population en place.

Les nouveaux arrivants sont principalement des actifs ayant un emploi (48 %), à un niveau supérieur de la population en place (42 %) mais la composante des chômeurs et retraités est également forte (22 %).

Des distinctions géographiques nettes au sein de la Drôme apparaissent, avec notamment un arrière-pays drômois caractérisé par une sur-représentation de retraités.

De la mobilité à l'ancrage. Le point de vue des travailleurs sociaux et des ménages

Les entretiens avec les travailleurs sociaux et 10 ménages révèlent les difficultés propres à plusieurs catégories de publics autour de la question de la mobilité

Attractivité et difficultés sociales

La Drôme attire plusieurs types de ménages qui se retrouvent en situation de précarité à la recherche de solutions de logement : ménages, candidats à l'accession ou isolés urbains qui ne veulent plus vivre en ville, baroudeurs, etc.

« Se mettre au vert »

L'attractivité du nord de la Drôme dont la population augmente s'exerce sur les habitants du sud de l'agglomération lyonnais qui souhaitent « se mettre au vert ». C'est notamment « une terre de primo-accession » où les terrains sont de plus en plus petits et donc plus facilement abordables. Mais les équipements et services (écoles, commerces...) ne sont pas toujours disponibles à proximité et c'est la campagne qui est recherchée.

Pour les travailleurs sociaux du nord de la Drôme la petite ville industrielle est rejetée, l'image négative de la petite ville industrielle nuit à l'attractivité des communes, pourtant dotées de services sociaux, de logements sociaux.

Le redéploiement vers les espaces ruraux apparaît comme un contre modèle métropolitain et de tout ce qui peut s'en approcher.

Le milieu rural refuge

Diois de souche qui rentrent au pays, après des ruptures professionnelles, sentimentale..., néo-ruraux qui veulent s'implanter durablement, mais peinent à trouver un emploi, retraités avec projet d'habitat pas toujours abordable...

Les travailleurs sociaux du Diois comme des Baronnies en particulier soulignent la fonction d'accueil de leur territoire.

Le Diois, « un joli territoire où l'on a envie de se poser moins violent que la ville comme Valence, Romans, Marseille, Grenoble, Lyon »... telle est l'image véhiculée et retenue par des « baroudeurs, qui viennent se mettre au vert, fatigués de la route ».

Les rudesses du climat mal appréciées et anticipées

L'héliotropisme attire des personnes dans la montagne drômoise, Diois ou Baronnies mais les déconvenues sont fortes quand l'hiver survient.

Un travailleur social de Buis les Baronnies note : « en été, c'est sympa, mais quand les températures baissent, il n'y a plus rien et les gens sont bloqués. Le logement ancien est souvent mal isolé et il peut faire froid en hiver, notamment du côté de Séderon, cela peut aussi provoquer des problèmes de santé, les faibles revenus passent en totalité dans les dépenses de chauffage ». Il illustre ce phénomène et les difficultés d'un retour en arrière. Voici par exemple une « famille de Marseille, attirée à Séderon par un loyer faible par rapport à la ville. Mais la situation hivernale s'est avérée beaucoup plus dure qu'en été, quand le pays a été découvert ». La difficulté de revenir vers la ville est amplifiée car la famille déplacée « n'est plus prioritaire dans ses démarches logement... ».

Du soleil d'été au froid de l'hiver

La précarité énergétique liée au logement, en milieu péri-urbain et rural est accentuée par deux phénomènes : d'une part, un parc de logements en moyenne plus ancien et équipés avec des sources d'énergies les plus coûteuses (fuel, électricité, gaz, propane) et d'autre part une mobilité plus importante des ménages devant se déplacer pour accéder à l'emploi et aux services.

Ainsi, le coût énergétique résidentiel intégrant logement et déplacement est-il plus lourd et la vulnérabilité des ménages ruraux et péri-urbain plus importante, face au renchérissement de l'énergie. La facture d'énergie est beaucoup plus lourde et les pratiques de restriction, voire de privation y sont beaucoup plus répandues.¹¹

Les Français comme les Drômois ne sont donc pas égaux face à la dépense énergétique pour des raisons qui ne tiennent pas seulement au niveau de revenu, mais aussi à la localisation.

Mobilité contrainte et immobilité résidentielle

La mobilité contrainte est une caractéristique forte des territoires péri-urbains et ruraux. Les déplacements pendulaires entre les lieux de résidence et de travail y sont nombreux et onéreux. Dans le secteur péri-urbain en particulier, l'accès au statut de propriétaire et la faiblesse du parc locatif notamment social accentuent la sédentarisation, la mobilité résidentielle étant beaucoup plus faible qu'en milieu urbain.

Cette sédentarisation contrainte des pavillonnaires et de certains néo-ruraux, voire l'assignation à résidence semble s'inscrire à rebours d'une société mondialisée qui se construit notamment sur la mobilité des hommes.¹²

Des ménages à la dérive, ancrés dans le territoire

Sur la région de Chabeuil « les familles souhaitent plus que tout rester sur le territoire ... et ne veulent pas entendre parler de l'offre de logements à Valence », soulignent les travailleurs sociaux.

« Qualité de vie, cadre de vie, repères, réseaux... continuité de la scolarité des enfants », sont les mots clefs de l'ancrage.

Des petits mondes

Les travailleurs sociaux du secteur de Chabeuil soulignent les avantages et les inconvénients du milieu urbain et rural : une sociabilité, de l'entraide mais aussi « le regard des autres », le marquage, la stigmatisation.

En l'absence d'anonymat, les situations de mal logement peuvent être aggravées par cette trop grande proximité et interconnaissance, la mobilité freinée.

¹¹ Maresca (Bruno), La précarité énergétique... **Consommation et mode de vie**, mars 2013

¹² Guilly (Christophe) op.cit, p.123

**FIGURES DU MAL LOGEMENT
PERIURBAIN ET RURAL
DANS LA DROME**

②

**Le « non logement »
Contrainte ou choix assumé ?**

*« Plus que l'attrait du rural, c'est l'idée
d'une fuite qui semble avoir motivé la
migration »**

* Réfugiés de la ville. *Recherche sociale*, mai 1998

2.1-Trois parcours de vie

Trois parcours de vie illustrent quelques enjeux du « non logement » et des modes d'habiter pour lesquels des ménages ou isolés manifestent plus ou moins leur autonomie d'acteur.

2.1.1 - G et D. Le choix du « non logement » : entre itinérance et ancrage

L'absence de logement est parfois volontaire et assumée ; un temps au moins, une représentation idéalisée du milieu rural et du mode vie en habitat précaire prévaut parfois. C'est la recherche d'un mode de vie spécifique qui est parfois voulue. Cette renonciation temporaire du logement s'inscrit dans un parcours spécifique, différent pour chaque individu ou ménage.

Ainsi, dans le Diois, G. et D. ont fait le choix volontaire et non imposé du « non logement ». Hébergés dans un camion et une caravane, ils cherchent à concilier itinérance et ancrage. Pour le logement comme pour l'emploi, c'est la liberté qui est privilégiée.

Si le couple stabilisé dans sa relation envisage « un abri en dur » avec un niveau de confort supérieur, il ne parle pas de logement à part entière et envisage de conserver son camion pour se déplacer.

Le choix du « non logement »

Ce couple s'est formé au centre d'accueil de jour de Die, elle vit en camion et lui en caravane. Ils se sont rencontrés sur le Diois et désormais vivent ensemble.

Attention, ce ne sont pas des « zonards », ils sont jeunes, présentent bien, n'ont pas d'addiction, sont formés et cultivés et sont d'une relation agréable et sympathique. Le monde des camions et des caravanes a ses strates comme le reste de la société.

Un choix assumé et raisonné

Elle a 28 ans, est originaire de la Rochelle et dispose d'une qualification d'assistante vétérinaire. Les débouchés se situant essentiellement en région parisienne, dès le début, il y a 7 ans, elle choisit de faire les saisons et de travailler en voyageant. Rapidement, elle achète son premier camion et deux ans plus tard, avec les économies de première période d'activité, choisit un camion plus grand, plus confortable, un Renault Mascot, 12 m² plus 20 m³ de volume.

Il a 31 ans, est originaire du Diois et a une formation de pâtissier. Il travaille un temps sur Gap comme magasinier, mais le loyer est cher. Il fait le choix de revenir sur le Diois. Depuis 5 ans, il vit en caravane sur le plateau d'Ausson, près de Die. Le propriétaire est un agriculteur bienveillant qu'il connaît par la famille. Il fait de la maçonnerie et un peu de travail saisonnier.

Des charges réduites, un mode de vie économe et au jour le jour

Pour elle, le travail ne manque pas, notamment pour les productions maraichères et les vendanges. Le fait de pouvoir se déplacer et d'être logée en toute autonomie lui permet d'enchaîner les travaux en fonction des opportunités et des saisons. Elle arrive dans le Diois par hasard, par le bouche à oreille. Un viticulteur chez qui elle fait les vendanges lui propose de faire la taille de la vigne. Il lui paraît intéressant pour élargir la saison, et elle fait pour cela une formation au CFPPA de Die de 7 mois. C'est à ce moment qu'elle fait la connaissance de son actuel compagnon.

Elle a des revenus salariaux car les saisonniers sont en général déclarés en agriculture. Il est difficile d'apprécier le montant moyen de ses rémunérations, peut-être de l'ordre d'un demi-

smic, voire plus, le RSA ou le chômage prend le relais. Actuellement, elle est en arrêt suite à une mauvaise chute de ski.

Lui vit du RSA, fait des chantiers « au noir » dans le bâtiment et des travaux saisonniers depuis qu'il vit en couple. Il est difficile aussi de connaître ses revenus moyens.

Au poste charges, les dépenses sont réduites. Pour la vie en camion, elles sont un peu plus importantes : l'assurance, une forte consommation en gazoil (20 litres/100), une grosse consommation en bouteilles de gaz (une par semaine) en hiver. En caravane, les charges sont encore plus réduites, mais il a une voiture qu'il faut assurer et entretenir.

C'est un mode de vie autonome et sobre, la vie se déroule au jour le jour.

Une vie sans contrainte mais un mode de vie tout de même dur

Dans le camion ou la caravane le confort est spartiate.

Le camion est assez spacieux et muni d'une réserve d'eau de 100 litres et de panneaux solaires. Le chauffage est assuré par un radian avec bouteilles gaz et le camion est un peu isolé. La nuit venue, le chauffage est coupé et il peut faire très froid le matin.

C'est pareil pour la caravane qui est chauffée au bois et sur le terrain il n'y a ni eau ni électricité.

Ce mode de vie leur permet d'avoir 3 chiens (2 labradors et croisé boxer) et deux poules.

C'est un choix par amour des animaux, un peu en lien avec le diplôme de la jeune femme, mais aussi par sécurité.

Quand caravane et camion sont réunis sur le terrain, avec les chiens, cela fait « un peu camp de gitans » qui peut intimider les visiteurs.

Le centre d'accueil de jour a un rôle important, car il leur permet de se retrouver dans un lieu confortable avec télévision et bibliothèque, permettant d'avoir une résidence administrative et de recevoir le courrier.

Le souhait d'un toit en dur

Maintenant qu'ils forment un couple, ils aimeraient trouver un terrain constructible dans une petite montagne perdue dans un rayon de 40 km autour de Die et se construire un abri en dur, avec un minimum de confort, ce qui leur permettrait d'être chez eux, avec le camion pour se déplacer.

C'est un projet qui selon eux se réalisera certainement, permettant de concilier leur esprit de liberté et un ancrage et de poursuivre ainsi leur chemin original.

Cela signifiera un peu plus de contraintes et de charges, rapprochant leur mode de vie de celui de la majorité de la population.

2.1.2. - Mme H. L'absence de logement subie et stigmatisante

A Chabeuil, Mme H. appartient aux « gens du voyage ». Après s'être séparée de son conjoint elle a continué à vivre dans la caravane de 12 m² avec ses trois enfants en bas âge, sans eau courante, sur un terrain qu'elle a dû libérer dernièrement. Elle déclare que « La famille a toujours vécu à la campagne et souhaite y rester ».

Accompagnée par le CMS (Centre Médico-Social) de Chabeuil, l'ADAAR (Association Drôme, Ardèche des Amis des Roulottes) et de l'association locale Aide et partage, inscrite au fichier des mal-logés, elle a essuyé 6 refus pour un logement social, avant de pouvoir louer un logement privé de 50 m².

La vie en caravane subie, le nom d'un « père qui a mauvaise réputation »... ont conduit à la stigmatisation.

Un difficile passage de la caravane au logement autonome

Mme H a jusqu'à présent toujours vécu en caravane. Elle a fondé une famille avec Monsieur M en 2001. Ils se sont installés sur la commune de Chabeuil dans une caravane de 12 m² sur un grand terrain non viabilisé avec branchement électrique de chantier mais pas d'eau potable. Ils ont 3 enfants, âgés aujourd'hui de 3, 6 et 9 ans.

En 2011, le couple s'est séparé, Madame H a continué de vivre dans la caravane avec ses 3 enfants. Elle doit partir, parce que le terrain ne lui appartient pas mais aussi parce que les conditions y sont trop dures et préoccupantes pour la santé des enfants en particulier. Il lui faut trouver un logement autonome en 2011. Cette démarche s'est avérée très difficile.

Une situation de « mal logement » mais un ancrage sur Chabeuil

La caravane de 12 m² comporte une partie chambre et une partie salon ; les 3 enfants dorment dans la partie salon. Il n'y a pas d'eau sur le terrain d'où l'achat de bouteilles.

Madame H. fait une demande de logement social dès juin 2011, et ce avant même la séparation. Elle est suivie par une assistante sociale éducatrice spécialisée du CMS et par une assistante sociale de l'Association Drôme Ardèche des Amis des Roulottes (ADAAR) dans le cadre d'un accompagnement social lié au logement. En septembre, Madame H est inscrite au fichier des mal-logés, permettant un examen particulier de sa situation dans le cadre du PDALPD.

La recherche de logement se fait sur le canton de Chabeuil, car les enfants y sont scolarisés, bénéficiant du RASED. Le dernier enfant a connu de graves problèmes de santé et est suivi par un orthophoniste. Par ailleurs, la famille a toujours vécu à la campagne.

Les refus répétés d'attribution d'un logement social

Mme H est confrontée à plusieurs difficultés. Ses enfants portent le nom du père qui a mauvaise réputation, et même si le sien est différent et banal, sa candidature fait l'objet de refus répétés. De plus, l'offre de logements sociaux est limitée sur le secteur, et particulièrement sur le chef-lieu et elle n'est pas la seule demandeuse.

Mme H a essuyé 6 refus en un an sur des propositions de logements sociaux sur le canton dont certains bien adaptés à sa situation, au motif souvent d'une candidature non prioritaire sur la commune.

Cette situation a été mal vécue par les travailleurs sociaux car le constat de mal logement était avéré avec des risques importants pour la santé des membres de la famille.

Il est difficile dans ces conditions d'échapper à un sentiment de stigmatisation et de ne pas questionner le fonctionnement des outils et des institutions (efficacité du fichier des mal-logés, poids de la CLH dans les attributions, effet de l'activation du DALO, question de l'anonymisation des demandes, etc.).

Un propriétaire privé qui fait confiance

Mme H. ne perd pas espoir et poursuit ses démarches dans le secteur locatif privé. Une opportunité se présente avec un logement de 50 m² sur deux niveaux dans une maison de village de la commune voisine, refait à neuf et économe en charges.

Elle se fait accompagner par l'assistante sociale de l'ADAAR mais qui ne se présente pas comme telle. Elle rentre dans le logement en décembre 2012 ; l'objectif de ne pas passer Noël 2012 dans la caravane a été atteint.

Mme H fait appel à la solidarité familiale et celle de l'association « Chabeuil Aide et Partage » pour se meubler sans s'endetter. Les enfants restent scolarisés sur Chabeuil.

Les 50 m² du logement offrent une pièce indépendante pour les enfants et de vraies conditions de confort. C'est une bonne transition par rapport aux 12m² de la caravane. Le loyer est acceptable pour le budget familial.

Mme H. se frotte aux inévitables accros des rapports de voisinage d'une famille de 3 jeunes enfants dans un village et accède à une vie « normale ».

Des aides importantes mais un budget tendu

Mme H, femme isolée avec 3 jeunes enfants, sans travail, bénéficie pleinement des différentes allocations auxquelles elle a droit (RSA, prestations familiales, allocation jeunes enfant – APAJE-, allocation logement), permettant de réunir un revenu mensuel d'environ 1500 € à peine suffisant pour couvrir les dépenses.

Le loyer de 488 € représente 32 % de son revenu, les charges annexes au logement sont réduites avec sa bonne isolation et du fait qu'elle bénéficie d'un tarif de première nécessité pour l'électricité (60 % sur les 100 premiers kwh). Mme H bénéficie aussi de la CMU.

Au total ses charges fixes incompressibles liées au logement, aux assurances, à la cantine scolaire s'élèvent à 772 € soit 50 % de son budget mensuel, le reste étant consacré aux dépenses d'alimentation et de déplacement. Les dépenses d'habillement et d'entretien/réparation de la voiture sont couvertes par des aides caritatives ou familiales.

La sécurité d'un logement et un avenir qui peut désormais se construire

L'horizon s'éclaircit. Elle déclare : « Le logement est peut-être un peu petit pour une famille de 4 personnes mais il permet de voir venir et c'est une bonne transition par rapport à la caravane. Il y a un peu de frictions dans le quartier et dans l'immeuble. Mais il faut bien décharger les courses dans un village aux rues étroites et 3 enfants font nécessairement un peu de bruit ».

Toutefois, Mme H. gère bien sa situation familiale et ses relations de voisinage.

Depuis 2011. Mme H n'a pas travaillé, essentiellement à cause des problèmes de santé de son dernier enfant. Désormais, elle peut envisager de retrouver un travail dans le secteur agricole qu'elle connaît ou dans un autre domaine.

2.1.3 - Mme T. L'habitat précaire une solution d'attente

Mme T., 59 ans est arrivée à Die après avoir quitté Lyon où elle était propriétaire de son logement mais dans une situation relationnelle oppressante. Elle réside d'abord dans une cabane, puis en camping sauvage. Elle occupe successivement deux logements inconfortables et au chauffage électrique très coûteux. Elle y reste 4 puis 3 mois. Renonçant temporairement au logement, elle s'installe au camping de Die en mai 2013 et trouve à partir de juillet un appartement dans le centre-ville chauffé au bois « gage d'économies » d'après elle. Ici, c'est le confort et les charges d'énergies abordables qui sont revendiqués.

Mme T, 59 ans, trois enfants maintenant grands, vit seule, ne travaille plus et vient de Lyon. Elle arrive sur Die en septembre 2012 après avoir quitté son appartement de Lyon Croix Rousse pour s'éloigner d'une situation relationnelle oppressante. Elle était propriétaire de son logement lyonnais qu'elle loue désormais en colocation à trois étudiants, ce qui lui assure un revenu minimal (environ 600 € net par mois).

Ce sont des amis qui guident ses pas vers le Diois. Elle est d'abord accueillie chez un ami qui vit dans une cabane près de Die, puis en camping sauvage sur Ausson.

Die se caractérise par une offre de logements assez limitée et confidentielle. Ce sont souvent des logements anciens, aménagés sommairement et chauffés à l'électricité car il n'y a pas de réseau de gaz sur cette ville. Après avoir occupé successivement deux logements peu confortables et coûteux, elle vit désormais sous tente au camping municipal de Die. Elle va prochainement aménager dans un nouveau logement qui sera chauffé au bois.

Une recherche difficile d'un logement sur Die

Elle trouve tout d'abord grâce à sa fille sur Internet un petit appartement rue de la République à Die. Peu coûteux, 285 € par mois, il est annoncé pour 45 m². En fait, aménagé sous les combles ce logement n'a qu'une surface d'une vingtaine de m². Il est mal éclairé avec de petites fenêtres au ras du plancher et un velux qui fuit, occulté par la neige en hiver. La circulation est entravée par des poutres basses et anguleuses, source de nombreuses contusions. L'aération au-dessus de la gazinière est en relation avec l'appartement d'un locataire voisin et de fait il n'y a aucune isolation phonique. Enfin la porte d'entrée ferme mal, refroidissant l'ensemble des logements et créant une mauvaise ambiance collective. Le chauffage est électrique (« grille-pain ») et le chauffe-eau ne peut pas être réglé faute d'accès, nécessitant de le disjoncter pour en limiter l'usage. Un comportement extrêmement économe permet de limiter la facture électrique à 75 € par mois. Mme T dénonce le bail et quitte ce logement le 30 décembre 2012 (4 mois d'occupation).

Elle trouve en relais à partir du 22 décembre 2012 un logement de 85 m² dans la rue Camille Buffardel pour un loyer de 440 € avec chauffage électrique. Ce logement très clair s'est avéré extrêmement bruyant (parquet en bois + lino) et coûteux en électricité (120 € par mois). Pour couvrir ce coût, elle le sous-loue à des personnes de passage dans le cadre de la semaine de l'écologie (5€ par jour). Au bout de 3 mois, elle quitte ce logement car elle recherche un logement chauffé au bois.

En attendant de trouver ce logement, elle s'installe à partir du 1^{er} mai 2013 au camping municipal où nous faisons cet entretien.

Une installation au camping sympathique mais précaire.

Le camping municipal de Die est très agréable, bien végétalisé et ombragé.

Son installation réside en trois tentes igloo, l'une pour le couchage (avec un vrai matelas), l'autre pour le dressing et la dernière pour la cuisine ; en extérieur, la cuisine d'été, des tapis, des coussins et une caisse en guise de table sommaire.

L'ambiance est agréable en ce mois de juin, mais le mois de mai fut particulièrement pluvieux et froid.

Enfin un logement chauffé au bois

Sa voisine du 82 rue Camille Buffardel libère son logement, un 54 m² en rez de chaussée donnant sur une cour intérieure. Avec 395 € de loyer, 100 € de frais de dossier, il est chauffé au bois. Il n'est pas très lumineux car les deux fenêtres de la cuisine et du couloir donnent sur la cour de devant et à l'arrière, côté chambre et salle de bain, deux petites fenêtres donnent sur une autre cour mais couverte par des plaques ondulées en vieux plastique opaque. C'est le même propriétaire que le logement précédant, qui accepte les petits revenus. En effet, Mme T ne peut justifier de revenus correspondants à 3 mois de loyer.

Avec un tel loyer, des charges réduites par rapport à un chauffage électrique, elle équilibre son budget. Ses revenus de 875 € par mois (revenus locaux et AL) et des charges de logement de 495 € (loyer, bois, électricité, eau, TH, assurance), lui laisseraient un résiduel de l'ordre de 300 € par mois pour vivre, ce qui est possible pour elle.

Un avenir sur Die

Mme T envisage désormais son avenir sur Die. Ce logement sera peut-être le bon, lui permettant de se poser, d'aller voir sa fille en Suisse qui vient d'avoir un enfant. Elle envisage peut-être de garder des enfants pour compléter ses revenus. Est-ce que le logement s'y prêtera ?

Néanmoins Mme T est bien consciente qu'elle est privilégiée car elle est propriétaire de cet appartement à Lyon, ce qui lui apporte un revenu et peut-être à terme la possibilité d'acquérir un logement sur Die.

En effet, il faut penser à l'avenir et réunir les conditions pour bien vivre et vieillir sur Die.

2.2-Constats généraux. Les enjeux de l'absence de logement

Au-delà des trois parcours présentés, les travailleurs sociaux, en particulier du Diois et des Baronnies, ont pu témoigner et permettent de retenir quelques grands traits notables relatifs aux personnes sans logement.

Instabilité et parcours erratiques

Beaucoup de personnes concernées par le non logement connaissent un parcours instable aux épisodes successifs en particulier chez les saisonniers. Au gré des travaux, ils sont successivement hébergés chez des tiers, en habitat précaire (souvent sous tente, en caravane), dans des logements temporaires à vocation touristique.

De la rupture au repli : absence de logement et habitat précaire

Ménages ou personnes isolées, en rupture se réfugient dans le Diois ou les Baronnies. Mais faute d'emploi et de logements accessibles, les situations d'absence de logement et d'habitat précaire semblent se multiplier. Mais camion, caravane, yourte, voiture ne sont pas que des pis-aller : ils peuvent constituer leur choix de vie, une culture de l'habitat « naturel ».

« S'ancrer, se poser », c'est aussi s'installer dans un squat, un cabanon de jardin souvent sans eau, et ce parfois avec l'accord des propriétaires.

Solidarité et partages : des solutions collectives de logement

Dans le Diois, les solutions de logements sont parfois trouvées collectivement.

Une solidarité s'instaure et « des communautés se forment et partagent le loyer d'une grande bâtisse.

Des réseaux se constituent. Des communautés se forment sur la base du volontariat et de choix assumés. Des colocations se mettent en place dans le même esprit pour la vie en commun et le partage des loyers. Toujours dans le Diois, l'hébergement temporaire chez des tiers est une étape fréquente du parcours de ménages nouvellement arrivés sur le territoire.

L'hébergement saisonnier et temporaire face à la concurrence touristique

Dans le Diois et dans une moindre mesure les Baronnies, l'offre d'hébergement touristique, en gîte, en camping... est utilisée par des isolés voire des ménages en difficulté de logement, mais aussi des stagiaires comme ceux du GRETA et du CFPA de Die. Mais à l'ouverture de la saison, en juin, il faut libérer le plus souvent les lieux. Toutefois, une résidence hôtelière de Die « Vercors Parc » (74 logements) qui n'a pu répondre à sa vocation touristique permet de répondre à des besoins de logements temporaires et permanents avec des T1 à 450 € et des T2 à 550 €/mois.

Dans les Baronnie, les travailleurs sociaux notent les difficultés de logement des saisonniers et le fait que « les agriculteurs sont de plus en plus en retrait par rapport au logement de leurs salariés ».

Le logement désappris : la désaffiliation

Les situations d'errance, de changements permanents, d'habitat précaire... ne sont pas sans conséquences. Chez les saisonniers et les ménages qui choisissent les abris de fortune, derrière les tentes, les yourtes, les camions se trouve un sentiment de liberté. « Quand on a trois chiens, il est difficile de se loger, il y a des problèmes de voisinage », note un travailleur social des Baronnie. Les contraintes du logement sont désapprises et il est parfois difficile de relancer un parcours sur un habitat classique.

Les personnes subissent ainsi des processus d'éloignement de désaffiliation dans les domaines de l'emploi, des droits sociaux et du logement. Réapprendre le logement, c'est faire le deuil d'un mode de vie.

Dans les Baronnie, une jeune femme qui vivait en camion s'est installée dans un logement bénéficiant du RSA 477 € et de l'APL. Elle a ressenti le besoin d'un appartement, elle est bien dans son logement mais il lui a été difficile de se séparer de ses trois chiens. Elle se sent contrainte dans un système de dépendance, de moindre liberté. Il faut compter au jour le jour, à la moitié du mois elle n'a plus rien...

La stigmatisation des sans logement et des gens du voyage sédentaires

Sur le secteur de Chabeuil, un ménage en voie sédentarisation se heurte aux phénomènes de stigmatisation. Facilement identifié dans de petites communes, ils sont en difficulté pour trouver un logement, alors même que l'offre sociale et abordable est réduite.

Les néo-ruraux pauvres parmi les précaires

L'attractivité des territoires péri-urbains et ruraux conduit à ajouter aux populations pauvres déjà en place (agriculteurs, ouvriers, personnes âgées, chômeurs sans qualification...) des néo-ruraux en rupture, à la recherche de logements moins onéreux et d'un environnement moins oppressant.

Les zones rurales, plus que le péri-urbain, apparaissent comme « des territoires refuges des plus modestes ».

Viellir en habitat précaire

Souvent considérées comme temporaires, les solutions d'habitat précaire peuvent durer. Se pose alors la question du vieillissement des occupants et de leur devenir.

Dans les Baronnie, les services sociaux signalent une personne qui vit en tipi. Elle l'a construit de ses mains parce qu'elle était exclue et y vit en permanence depuis des années. Elle y a installé des panneaux solaires. De façon générale, il y a 20 ans, des jeunes sont arrivés sur le Diois et se sont sédentarisés dans des tipis, yourtes... mais quelle sera leur situation dans 10 ans ?

Un « cavalier autrichien » vit dans une caravane dans la montagne des Baronnie. Il se déplace à cheval vêtu de son pantalon de cuir. Il est mal logé mais ne demande rien et vit avec ses 7 chiens pour se chauffer. Là aussi la question du vieillissement est posée.

Rattrapés par les problèmes liés à l'âge

Parmi les situations repérées par le CALD, un bon nombre concerne des personnes âgées. Un artiste parisien à la Motte Chalancon arrivé il y a 20 ans a « commencé à lancer des appels » pour améliorer ses conditions d'habitat. A Valaurie dans un mobile home ou à St Dizier dans une bergerie, le mode de vie en habitat précaire revendiqué, recherché en son temps n'est plus

possible avec l'âge. A Ratière à 80 ans, une femme seule, artiste peintre, installée dans une cabane enfermée dans quelques moellons, en rupture, refuse toute aide mais sollicite un branchement électrique. Coupée de ses enfants, son seul contact est le maire de la commune. A Mirmande, la maire s'inquiète de la situation d'un homme âgé de 75 ans vivant dans une cabane de 9 m², installée dans une clairière. Il a été découvert après avoir porté plainte auprès des gendarmes pour vol de son portefeuille.

Dans la même commune, un homme de 75 ans en rupture familiale s'est retranché dans deux camions frigorifiques assemblés, à côté d'une cabane de chasse, le tout installé sur le terrain de son frère.

Par ailleurs, chez les propriétaires occupants âgés, la question du logement décent devient centrale. Chez beaucoup d'agriculteurs, l'aide à domicile mobilisée fréquemment avec l'âge et le handicap conduit à reposer la question du logement et de son amélioration, voire de son adaptation.

Des ruptures difficiles voire impossibles

Evoquant une situation rencontrée à Chabeuil, les techniciens du CALD parle d'«une famille fusionnelle qui se construit et vit hors du monde, voire contre le monde». Une veuve et cinq enfants adultes (tous sous tutelle, sauf un) vivent dans un bungalow dégradé sur un terrain agricole. A ce jour, les projets de relogement ont échoué devant le refus de la famille de vivre séparément.

**FIGURES DU MAL LOGEMENT
PERIURBAIN ET RURAL
DANS LA DROME**

③

**Inconfort et indignité
dans le logement locatif
Entre renoncements et revendications**

*« La qualité du logement est une
composante essentielle de la relation
locative et croise les préoccupations liées
aux conditions d'habitat (indécent et
indigne notamment) et à la précarité
énergétique, face auxquelles les locataires
sont souvent démunis »**

* *L'état du mal logement en France, 17^{ème} rapport de la Fondation Abbé Pierre, 2012*

3.1-Trois parcours de vie

3.1.1 – M.B. Sortie d'un logement indigne

Du logement privé défectueux à l'habitat social

Dans le Diois, M. B. vit à Die où ses enfants résident également. Elle a déménagé en août 2011 mais loue un logement privé de médiocre qualité : garde-corps défectueux et fuite d'eau dans l'escalier, pièces borgnes, ventilation défectueuse, chauffage électrique peu performant, humidité...

Après un diagnostic d'habitat indigne réalisé par le CALD et une inscription au fichier des « mal-logés », M. B. accède à un logement social décent, lumineux et au loyer adapté.

M. B., 54 ans, veuve, vit seule depuis la rupture d'avec son ancien compagnon. Elle a été mariée pendant 20 ans. Ses enfants et petits-enfants résident à Die.

Elle vit aujourd'hui dans un logement HLM d'un groupe des années 60 appelé Pluviane. Elle y est bien et elle y équilibre son budget. Mais avant cela, elle a été très mal logée dans un appartement locatif privé du centre ancien de Die.

Aujourd'hui en logement HLM

Pluviane est un groupe HLM des années 60, composé de deux petits immeubles, vers la gendarmerie et le cinéma, à proximité immédiate du centre de Die. Au 3^{ème} étage, la vue est magnifique sur la montagne de Justin, vers l'arrière le Glandasse et la vallée de Romeyer, en se penchant vers l'Ouest, la vieille ville de Die. L'appartement est lumineux avec une porte fenêtre dans le salon, le chauffage est collectif fuel, sa surface est de 45m², correspondant à un F2 pour un loyer de 287 € et 82 € de charges (chauffage et eau). Cet appartement est plaisant même si le voisinage n'est pas toujours facile.

Actuellement ses revenus sont faibles avec un CDI de 5h par semaine au Crédit Lyonnais (168 €) complété par un RSA (330 €) et l'APL (255 €) soit un total de 753 €.

Ses charges fixes avec ce logement sont de 489 € (loyer, charges, TH, assurance, mutuelle) auxquelles il faut ajouter les cigarettes et le téléphone (43 €), ce qui laisse 220 € pour vivre, ce qui est possible grâce aux jardins municipaux.

Il est difficile d'obtenir un logement HLM à Die car le turn-over est très faible (18 logements libérés par an). Grâce au suivi du RSA, M. B. est rentrée en contact avec une assistante sociale qui lui a permis d'être prioritaire à cause de sa situation de mal logement.

Une difficulté à trouver un logement sur Die et in-fine un logement épouvantable

Il y a deux ans en août 2011, M. B. décidait de changer de logement. Son ancien logement se situait rue Camille Buffardel en rez-de-chaussée avec fenêtre donnant sur la rue, cela ne lui convenait pas du fait de manque d'intimité. Elle trouve un autre logement dans la même rue au premier étage d'un immeuble qui en compte trois.

A la visite de l'appartement en plein jour, elle n'avait pas vu les difficultés.

Tout d'abord l'appartement est desservi par un escalier en colimaçon très instable avec un garde-corps défectueux. Quand il pleuvait beaucoup, il y avait des fuites dans l'escalier.

Les fenêtres de l'appartement ne donnent pas directement dans la rue, l'appartement ne voit pas la lumière du jour, le salon est borgne, la chambre est une alcôve sur le salon, il y a une baie vitrée qui donne sur une toute petite cour intérieure très sombre. La salle de bain et le WC n'ont pas de fenêtre, la ventilation est commandée par le propriétaire et une fois que les relations se sont tendues, il ne l'a plus activée !

Il y avait beaucoup d'humidité et des champignons poussaient dans la chambre, il pleuvait dans l'appartement il fallait mettre des seaux. C'était très difficile à chauffer (chauffage électrique), il faisait froid tout le temps, M. B. a dû acheter un poêle à pétrole.

Le propriétaire ne payait pas l'eau (un seul compteur pour l'immeuble) et l'eau a été coupée pendant deux jours, le loyer ainsi que les allocations logement étaient directement encaissées par les impôts.

Toutes ces difficultés ont menées M. B. à en parler à son assistante sociale qui la suivait dans le cadre de son RSA.

Une procédure de lutte contre l'habitat indigne lui permet de quitter un logement cher et inconfortable

L'assistante sociale de la Mission locale a fait intervenir le technicien du CALD (Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme) chargé de la mission de lutte contre l'habitat indigne pour faire un diagnostic concluant dans ce sens.

A la suite de ce diagnostic, l'assistante sociale a inscrit M. B. au fichier des « mal-logés » et monté un dossier de demande d'un logement HLM, ce qui lui a permis d'être prioritaire pour l'attribution d'un logement.

M. B. a toujours payé son loyer malgré son coût : 410 € pour 40 m² soit 10 € le m² pour un logement indigne, sans compter des charges de chauffage électrique élevées. Quand elle occupait ce logement, elle travaillait auprès d'une vieille dame aujourd'hui décédée, ce qui lui assurait des revenus un peu plus importants. Aujourd'hui ses revenus sont moindres et c'est le loyer plus modéré du logement HLM qui lui permet d'équilibrer son budget.

Une situation stabilisée

Aujourd'hui la situation est stabilisée : un logement décent et lumineux, un loyer adapté à ses maigres revenus, un habitat qui lui convient, dans lequel elle peut vivre au milieu de ses voisins, une situation équilibrée car le centre-ville et le jardin municipal où elle fait pousser ses légumes avec ses amis et préparer ses réserves d'hiver sont proches et accessibles.

Cette situation financière équilibrée lui permettra peut-être d'améliorer son ameublement aujourd'hui très modeste.

3.1.2 - Mmes S. et G. Les difficultés d'existence se cristallisent autour de la question du chauffage

A Hauterives, c'est l'inconfort provoqué par le mauvais fonctionnement d'un système de chauffage gaz qui cristallise les difficultés budgétaires de Mmes S et G.

Le chauffage est étroitement associé au confort de vie.

Le chauffage, une dépense au cœur du bien-être des ménages

Nous sommes à Hauterives, village rural de 1.600 habitants, situé à 21 km de la vallée du Rhône et à 27 km de Romans sur Isère. Deux femmes, Mme S, vivant seule et Mme G avec ses deux enfants habitent de petites maisons HLM avec jardin et garage. Elles ne sont pas mal logées, elles le reconnaissent, mais la vie est difficile et la charge du chauffage est au cœur de leurs préoccupations et de leur bien-être.

De petites maisons à loyer modéré mais constituant une lourde charge

DAH, bailleur social de la Drôme a construit ces maisons accolées par leurs garages à la fin des années 90. Ces maisons âgées de plus de 10 ans sont à la vente et pour nombre d'entre elles ont été achetées par leurs occupants. Seuls les ménages les plus modestes continuent à

être locataires. Les maisons sont spacieuses, T4 avec jardin et garage, offrent des conditions de vie agréables. Le rez-de-chaussée est partagé entre salon et cuisine, de plain-pied avec le jardin et communique avec les chambres à l'étage par une trémie où se loge un escalier en bois. Le loyer est de 414 et 470 € y compris la taxe d'ordure ménagère et l'entretien de la chaudière pour respectivement 82 et 90 m². Au départ le logement était chauffé au propane avec une cuve collective, les charges étaient alors intégrées dans la quittance de loyer. En 2010, DAH change l'énergie en raccordant les villas au réseau du gaz de ville, les chaudières sont alors équipées de nouveaux gicleurs.

A partir de ce moment les ennuis commencent. Désormais la charge de chauffage est individualisée et facturée directement aux locataires et apparemment les chaudières supportent mal le changement d'énergie malgré le changement de gicleur, les débits sont insuffisants et alimentent mal la salle d'eau située à l'étage, la chaudière fonctionne beaucoup pour un confort jugé insuffisant, surtout pour une facture élevée pour les ménages, respectivement 62 et 104 € mois. Les deux femmes ont l'impression que toute la chaleur passe à l'étage supérieur par la trémie de l'escalier, d'où la difficulté de chauffer le rez-de-chaussée, d'autres mécontentements apparaissent liés au vieillissement des installations, une porte qui ferme mal, une baignoire qui se perce, etc.

Cette situation est à l'origine de requêtes vis-à-vis du bailleur qui est peu motivé pour investir dans ces maisons en vente et ceci d'autant plus que le choix de changer d'énergie est judicieux car le gaz de ville est deux fois moins cher que le propane. Hélas, le gaz a connu de fortes augmentations ces dernières années et le bénéfice de ce changement a été gommé par l'augmentation des prix.

Des ménages en tension du fait de revenus très faibles

Mme S a 57 ans et vit seule aujourd'hui, elle occupe le logement depuis sa construction. Ses revenus sont très faibles, elle gagne 250 € en faisant des ménages et touche le RSA pour 313 € et l'APL pour 255 € au total 818 € par mois. Ses charges fixes s'élèvent à 608 € par mois comprenant son loyer de 414 €, le remboursement d'un prêt à la consommation de 64 €, l'assurance du logement, la taxe d'habitation et enfin 84 € de gaz et d'électricité et 17 € d'eau. Heureusement, Mme S est à la CMU. Son reste à vivre est de 210 € entièrement consommé par les dépenses d'alimentation et un forfait de téléphone de 35 €. Là, encore Mme S est économe car elle n'a pas de véhicule. Mais il n'y a aucune marge de manœuvre. On voit bien que la dépense de chauffage est une des rares dépenses sur laquelle elle pourrait jouer. L'augmentation de la dépense de gaz déstabilise son budget et cristallise son attention, surtout car elle se prive et que le fonctionnement de la chaudière est jugé insatisfaisant.

Mme G vit seule avec ses deux enfants de 12 et 17 ans, elle occupe le logement depuis 5 ans. Elle ne travaille plus depuis septembre 2011, suite à des problèmes de dos. Désormais, ses seuls revenus sont des indemnités journalières (587 € par mois) complétés par les allocations familiales (216 €) et l'APL (351 € par mois). Cela fait un revenu total de 1154 € mensuel. Elle doit faire face à des charges fixes de 889 € par mois, avec son loyer de 470 €, les assurances de la maison, de la voiture et du scooter de son fils (114 €/mois), la taxe d'habitation 26 €/mois, la cantine du collège 23 €/mois et la mutuelle santé 94 €/mois et enfin 161 €/mois de charges d'énergie et d'eau (104 € gaz, 33 € d'électricité et 24 € d'eau). Son reste à vivre est de 265 € par mois qu'elle affecte au téléphone (51 €/mois), aux dépenses de carburant 107 €/mois et enfin aux autres dépenses d'alimentation, de vêtements, d'hygiène et d'entretien (les simulations de l'ADIL 26 font apparaître un déficit de 415 € par mois, mais les dépenses

réelles sont bien en deçà des valeurs moyennes car la famille se prive et recourt à l'aide des parents qui fournissent notamment des légumes. Les fins de mois sont structurellement déficitaires chez Mme G.

On voit bien que plusieurs postes de dépenses pèsent lourdement sur son budget : la mutuelle santé, les dépenses de déplacement, mais Mme G ne peut guère se passer de sa voiture avec une fille au collège au Grand Serre à 7km (3 A/R par semaine soit 45 km au total pour la chercher) des obligations de stage à Annonay à 40 km pour obtenir le statut d'handicapée... et enfin les dépenses d'énergie d'autant plus considérables qu'il y a trois personnes dans la famille et qu'il lui est difficile de ne pas chauffer.

Là encore le mauvais fonctionnement du chauffage cristallise le mécontentement du fait de son coût mais aussi de la nécessité de passer beaucoup de temps à la maison.

Quelles solutions pour l'avenir ?

Pour Mme S, la situation est difficile, en fait le logement est trop grand pour elle et coûte cher, elle économise déjà un tiers sur ses charges d'énergie et d'eau par rapport à un niveau calculé. Elle aimerait un conduit de cheminée pour pouvoir se chauffer au bois, mais cela nécessite des dépenses coûteuses pour l'installer.

Mme S se dit prête à trouver un autre logement, plus petit mais de plain-pied avec un grand jardin et à loyer modéré, produit rare dans la commune. En attendant, elle se maintient dans ce logement au moyen d'une vie frugale et économe.

Mme G espère réduire ses charges, en bénéficiant peut-être de la CMU tandis que son fils va bientôt accéder à un travail salarié. Toutefois, il lui semble difficile de renoncer à la voiture. Ses charges d'énergie sont importantes mais elles correspondent grossièrement à la taille de sa famille et aux caractéristiques de son logement. Par contre elle aimerait aussi que ses problèmes de chauffage et d'eau chaude soient résolus.

En conclusion, voilà deux femmes aux conditions familiales différentes, plutôt bien logées en logement HLM mais pour lesquelles les difficultés d'existence se cristallisent autour de la question du chauffage et du bien-être dans le logement.

3.1.3 - M. A rêve d'un logement plus confortable

M. A. a 43 ans et il est Polonais. Après plusieurs aller-retour, il reste en France depuis 1995 à 25 ans et depuis 1998, il est sur le secteur de Buis-les-Baronnies.

A l'époque, il y avait beaucoup de travail ; il a vécu de travaux de maçonnerie, de ramassage des fruits. Dans un premier temps les conditions de vie étaient précaires, il a dormi à la belle étoile, sous les ponts, pendant un an dans une cabane près de Buis-les Baronnies.

Depuis 8 ans, il vit avec son frère dans une petite maison sur les hauteurs de Buis-les Baronnies. C'est une maison ancienne avec vue sur le Ventoux. Il considère cela vraiment comme une chance d'avoir cette maison et il y est très attaché.

Une maison qui nécessiterait des travaux

Le propriétaire est agriculteur, très gentil, mais M.A. estime qu'il fait tout à « la va-vite ».

C'est une maison toute en hauteur, au RDC une pièce à vivre, une cuisine et des toilettes, au premier étage, une grande chambre occupée par son frère, plus une petite pièce et une salle de bain et au second une chambre aménagée dans les combles, plutôt basse de plafond occupée par M. A.

C'est de la rénovation faite rapidement à l'ancienne, il n'y a pas d'isolation, les finitions sont très sommaires.

Il n'y a pas de chauffage, juste un poêle à bois au RDC (changé récemment par un modèle plus important), la chaleur monte un petit peu, mais lui et son frère sont habitués au froid. Ils récupèrent du bois pour se chauffer.

La salle de bain comporte une baignoire avec un cumulus électrique, « cela serait bien si le travail avait été fait correctement » explique M.A..

Il y a une fuite d'eau au niveau de la fenêtre de toit (ciel vitré). M. A a refait une partie des peintures, mais il aimerait faire des travaux pour rendre le logement plus confortable.

M. A. est handicapé suite à une opération mal faite

M. A. a été mal soigné suite à une opération bénigne du pied et il a été amputé des orteils suite à une infection aux staphylocoques.

Ce handicap le déséquilibre et crée des problèmes secondaires au niveau de la colonne vertébrale. Il ne peut plus travailler. C'est une personne de l'Association Intervalle qui fait l'accueil de jour sur Buis-les Baronnies qui a fait reconnaître son handicap par un autre chirurgien. Il bénéficie désormais de l'AAH. Il remonte la pente doucement ; plusieurs éléments concourent à son équilibre de vie : son frère avec qui il vit, l'association Intervalle qui lui apporte une écoute et une aide, son logement auquel il tient.

Un budget serré, dominé par les dépenses liées au logement

M. A. touche 750 € de l'AAH, 200 € d'allocation logement, son frère amène aussi quelques revenus limités, issus de divers « petits boulots ».

En face, il y a les dépenses de logement avec un loyer de 450 €, le chauffage, l'assurance, la taxe d'habitation, la redevance télévision, les ordures ménagères, le téléphone, etc. ; son frère dispose d'une voiture. M. A. bénéficie de la CMU.

Il y a de petits arrangements entre M. A. son frère et le propriétaire avec remise de loyer contre menus travaux d'amélioration. M. A. est prêt à faire les travaux d'étanchéité de la fenêtre de toit. Apparemment des négociations sont en cours, avec le paiement du loyer comme moyen de pression.

Rester dans le logement

M. A. rêve d'avenir, il va mieux sur le plan physique et moral, il aimerait avoir un petit travail stable mais cela est difficile à trouver sur Buis-les Baronnies.

Rester dans ce logement, avec ce beau paysage et avec son frère est essentiel pour lui.

Mais ce logement, qu'il aimerait plus confortable est au cœur de ses pensées. Le propriétaire selon lui est quelqu'un d'ouvert et prêt à faire des travaux, mais fait aussi preuve d'une forte capacité d'inertie.

Il serait peut-être intéressant de lui faire part des nouvelles dispositions de l'ANAH, mais la situation est sensible, ils tiennent à ce logement et c'est le frère qui décide...

3.2-Constats généraux. Le confort en questions

De la renonciation, au confort...

Un trait commun souligné par les personnes et les travailleurs sociaux est à noter pour plusieurs situations rencontrées : la renonciation au confort au profit d'un mode de vie basé sur un rapport plus étroit à la nature, à la terre, parfois pour vivre en autonomie grâce à sa production. La nature, le soleil (l'héliotropisme), le cadre de vie rural sont considérés comme des refuges.

Des territoires dans la Drôme apparaissent alors comme terres d'accueil où il fait bon vivre, malgré un choix de vie consistant à renoncer au confort, à l'emploi stable...

Mais cette renonciation est loin d'être durable et totalement assumée.

... à la revendication à un logement décent et économe

Même s'il y a parfois renonciation, il n'y a pas absence de prise de conscience des enjeux sanitaires, sociaux, familiaux du confort. Il est aussi souvent revendiqué à part entière en particulier par des locataires du parc privé notamment pour se chauffer à coût raisonnable avec confort de vie.

L'économie domestique de la privation

La montée en puissance des charges d'énergie, en particulier pour les logements chauffés au fioul et à l'électricité dans un contexte péri-urbain de loyer élevé, conduit à des comportements de privation. Priorité est donné au paiement du loyer « quitte à ne pas pouvoir payer ses charges ou à se restreindre sur l'alimentation » témoignent des travailleurs sociaux.

Le désenchantement : loyer attractif/charges énergétiques prohibitives

Le secteur rural du canton du Grand Serre en bordure des terres froides présente un marché de logements locatifs avec des disponibilités et aux loyers modérés. Mais les charges énergétiques sont très élevées et les locataires modestes « déchantent dès les premières factures d'énergie » d'après les travailleurs sociaux du secteur.

Faute d'emploi, la population attirée s'isole et peine à changer de secteur.

Des possibilités de mobilité dans le parc de logement réduites et des parcours bloqués

L'offre de logements locatifs sociaux et abordables, privée comme publique est trop restreinte. Cela réduit les possibilités de changement de logement et d'accès à un autre logement pour bon nombre de ménages.

L'absence de fluidité dans les parcours de ménages conduit à enkyster des situations d'absence de logement, de sous-capacité ou de sur-occupation.

Les ménages sont alors « otages de leur propre logement » témoignent des travailleurs sociaux du canton de Chabeuil. L'assignation à résidence connue dans les quartiers sociaux est à l'ordre du jour en secteur péri-urbain.

Des relations locataires/propriétaires biaisées

Dans le Diois comme dans les Baronnies, le marché du logement locatif fonctionne sur des relations locataires/propriétaires biaisées outrepassant les règles de droit et faisant parfois l'impasse sur les devoirs de chacun.

Pour les travailleurs sociaux de Buis-les-Baronnies, les locataires pauvres et particulièrement les saisonniers subissent autant qu'ils suscitent ce type de relations tacites : « ces personnes ne se plaignent pas des problèmes de logement, mais elles sont objectivement mal logées et cautionnent d'une certaine façon les pratiques des propriétaires qui leur permettent d'accéder au logement, ils ont la « trouille » de perdre leur logement. Par ailleurs, les propriétaires les

arrangent en ne demandant pas de garantie, en leur laissant ne pas payer le résiduel du loyer par rapport à l'AL. Et puis, quels propriétaires accepteraient de loger des jeunes avec des chiens, des piercings, des problématiques alcooliques et l'allure de teuffeurs ».

Sur Buis-les-Baronnies et Mollans-sur-Ouveze, il y a beaucoup de logements précaires voire insalubres : ils sont officiellement vacants mais officieusement habités. Ainsi un immeuble de 7 logements insalubres a nécessité que les ménages soient relogés grâce aux services sociaux et à la forte implication de la commune.

Le manque de clarté des situations (accord tacite, absence d'écrits...), les arrangements « hors la loi » peuvent conduire à des difficultés, conflits et litiges qui sont peu portés devant les tribunaux. Les différents enjeux de rapports locatifs plus clairs relevés dans les situations enquêtées sont de trois ordres au moins :

- maîtrise à la fois le coût du logement pour le locataire (loyer et charges) et le risque d'impayé pour le propriétaire,
- améliorer la qualité du service rendu et au premier chef, la qualité technique du logement, son confort et son niveau de charges d'énergies,
- sécuriser les locataires et les propriétaires en cas de changement de situation de l'un ou de l'autre.

Renoncement ou acceptation du mal logement

Le marché locatif est souvent mal adapté aux besoins des plus précaires.

Le marché du logement locatif du Diois fonctionne pour l'essentiel de gré à gré entre propriétaires privés et locataires.

Seuls 18 à 20 logements sociaux se libèrent chaque année (ce qui est très faible) et la gestion intermédiaire par deux agences concerne 310 logements environ. L'offre de logements locatifs communaux est conséquente mais l'offre de logements sociaux HLM paraît peu adaptée en termes de taille. Construit dans les années 70 et 80, cette offre s'est peu renouvelée et propose en majorité des T3 et T4, alors que beaucoup de personnes seules sont en demande (personnes âgées ou jeunes en particulier).

En se déplaçant vers les secteurs péri-urbains et plus encore ruraux, les ménages des classes moyennes comme à faibles revenus s'auto-excluent du logement HLM, sous-représenté dans ce secteur géographique. Ils s'orientent vers un parc locatif privé où les taux d'effort sont les plus élevés et le confort aléatoire.

Les effets pervers du développement de l'offre locative

A Buis-les-Baronnies, l'offre de logement locatif abordable qui s'est un peu développée ne contribue pas à résoudre le problème et accentue l'attractivité du secteur. Pour un travailleur social de Buis-les-Baronnies, « le logement locatif privé ou social s'est pas mal développé avec des loyers pas trop élevés ; dans l'absolu c'est positif, mais cela a fait venir des familles de la ville qui sont en grande difficulté, avec de faibles revenus, sans moyen de transport. On note souvent la présence d'enfants avec des complications pour les conduire à l'école et des difficultés pour accéder aux services sociaux (sur Montélimar ou Valence, il faut un jour, parfois deux avec les transports collectifs pour faire certaines démarches) ».

Une mobilisation difficile contre l'habitat indigne

Dans le Diois et les Baronnies, la lutte contre l'habitat indigne se heurte non seulement à l'absence d'initiative des locataires mais aussi à leur refus de voir intervenir des services sociaux comme la CLH ou le CALD. Difficulté à passer à l'acte et à faire reconnaître ses droits, crainte d'envenimer des relations locataires/propriétaires déjà médiocres, peur de perdre

son logement dans un marché étroit où la demande est supérieure à l'offre...combinent leurs effets.

Dans les Baronnie, on note que les plaintes des locataires sont très rares. Des problèmes sont parfois décelés suite à signalement à Intervalle (association locale d'insertion).

L'inconfort, frein au maintien à domicile des personnes âgées

Dans le Diois, la situation d'inconfort comme le coût du logement (loyer et surtout charges) chez les locataires comme chez les propriétaires occupants âgés ne facilite pas le maintien à domicile.

La perte d'autonomie peut-être accentuée et accélérée par l'inconfort.

Les aides ménagères et services d'aide à domicile sont de bon relais pour détecter ces situations.

Le cas des agriculteurs âgés ou victimes d'accident du travail est particulièrement pointé.

**FIGURES DU MAL LOGEMENT
PERIURBAIN ET RURAL
DANS LA DROME**

④

**Un mal logement hérité
Un toit garanti, mais l'impasse
de l'habitat indigne ou inadapté**

*« En France, il y a environ 600.000 logements indignes dans lesquels vivent plus d'un million de personnes dans des conditions inacceptables. Une partie d'entre-elles sont propriétaires de leur logement (souvent âgées et vivant en milieu rural ou périurbain, dans un habitat très ancien)».**

* *L'état du mal logement en France, 17^{ème} rapport de la Fondation Abbé Pierre, 2012*

4.1-Trois parcours de vie

4.1.1 - A.V. Retour au Pays au fond des Baronnie

Lachau (700 mètres d'altitude) est un village de 200 habitants, situé au cœur des Baronnie, aux confins de la Drôme, à 45 km de Buis-lès-Baronnie (dans la Drôme) et à 27 km de Laragne (dans les Hautes-Alpes).

A.V. 36 ans, est originaire de ce pays qui est celui de ses grands-parents. Elle y est profondément attachée, elle y vient régulièrement depuis sa naissance. Son père marin pompier de Marseille s'est installé ici à la retraite.

Au décès de sa mère, en 2008, elle décide de revenir au pays et s'installer au village. Pourquoi ce choix ? Elle n'a pas de vraie famille qui la retient, elle est séparée et sa petite fille avait 3 ans quand elle est venue. Elle n'a pas de vrai travail non plus et souhaite être près de son père.

Une maison pour accueillir la famille

Elle s'installe dans la maison de la grand-mère paternelle qui appartient à son père et qui lui est prêtée gratuitement. C'est une modeste maison de village avec des dépendances à l'arrière et un jardin donnant sur la rivière avec un grand potager. La maison a deux niveaux, la cuisine et une pièce à vivre ainsi qu'une chambre au rez-de-chaussée et trois chambres à l'étage.

A.V. dort dans la pièce à vivre car il y a des fuites dans les chambres, sa fille qui a désormais 8 ans vit dans la seule chambre correcte.

La maison était chauffée au fuel mais la chaudière a été débranchée car cela coute trop cher, c'est un insert qui chauffe désormais la maison.

La famille compte également trois chiens « très gentils » selon AV. dont deux sont aptes à chercher des truffes, et quelques poules récemment décimées par une fouine.

La grande difficulté, trouver un travail mais A.V. trouve un compagnon

A.V. a un peu travaillé sur Séderon au départ pendant 7 mois avec des ménages et un remplacement à la cantine ; elle fait aussi quelques ménages dans le voisinage et aide des personnes âgées, mais cela ne va pas bien loin. Sa situation est rendu difficile parce que sa voiture est accidentée.

Elle est allée voir le centre médico-social de Buis-lès-Baronnie pour sa fille et demander le RSA. Les truffes n'offrent pas pour l'instant une possibilité de ressources, cette année fut d'ailleurs une année sans truffe.

Sa fille va à l'école de Séderon, il y a les transports scolaires.

Il y a deux ans, elle rencontre un compagnon qui travaille sur le pays en faisant des remplacements agricoles. Il est logé et nourri par les exploitants pendant toute la semaine et ne revient que le week-end. Cette activité est peu rémunératrice mais lui est mécano de formation et débrouillard. Il rapatrie une voiture accidentée pour réparer la voiture de A.V. et projette de faire des travaux dans la maison.

Un toit certes, mais difficile à chauffer

La maison est ancienne, les murs sont en pierre et les plafonds en plâtre, il n'y a pas d'isolation et le toit est ouvert à tous les vents, les fenêtres sont vieilles.

A Lachau, les hivers sont rudes et longs, cette année, la température est descendue à 7 degrés à l'intérieur de la maison et il y a eu un mètre de neige devant la porte.

L'insert de la cheminée dessert un réseau de radiateurs, mais l'installation est peu efficace et les consommations de bois sont considérables, il faut cinquante stères de bois par an pour chauffer cette maison, cette année trente stères achetées n'ont pas suffi. Un chauffage électrique est installé devant le radiateur.

Trouver du bois est difficile dans le pays, il faut acheter une coupe et l'exploiter, mais pour cela il faut une voiture et acheter du bois est cher : 60 € la stère.

Il faudrait faire des travaux. Le propriétaire est le père ; il donnerait volontiers son accord, mais ce n'est pas simple : quel est le statut de A. V., propriétaire ou locataire ? Elle ne s'est pas vraiment renseignée.

Cette année, ils projettent de déplacer l'insert et de mieux dimensionner la cheminée pour qu'elle fonctionne mieux, travaux que fera le compagnon de A.V. pendant les congés du 15 août.

Un budget équilibré mais une économie de survie

Le budget est serré, A.V. touche 608 € de RSA et de ASF (le père de sa fille versant pas de pension alimentaire). Les dépenses sont élevées et difficilement compressibles : 150 € de charges de chauffage, 50 € d'électricité, 20 € d'eau, 30 € d'assurance et 60 € de cantine pour sa fille ; au total près de 380 € de charges fixes, auxquels il faut ajouter 300 € en moyenne par mois pour remplir le caddie au supermarché. Les cigarettes sont données par les voisins en contrepartie de menus services.

Le compagnon apporte ses modestes revenus, mais il a ses propres charges (voiture et carburant, etc.). Heureusement, il apporte des coups de main essentiels pour la voiture et les travaux en prévision dans la maison.

Il faut changer le canapé qui sert de lit et qui est trop abîmé, une aide de la CAF de 320 € permettre peut-être de le faire.

Quel avenir pour A V. sa fille et son compagnon ?

A.V. avec son compagnon ont peut-être les moyens de vivre sur le pays et de profiter de cette maison.

Elle n'est pas propriétaire de cette maison et sa capacité à en jouir durablement n'est pas sûre.

A.V. n'est pas totalement démunie, elle dispose sur Laragne de biens issus de la succession de sa mère. Elle cherche du travail sur Laragne qui est à 28 km.

Peut-être redescendra-t-elle sur Laragne, si elle y trouve du travail. Cela dépend aussi de sa fille qui dans deux ans rentrera au collège et de son compagnon qui n'est pas attaché au pays.

4.1.2 – P. E. Une lente sortie de l'insalubrité qui change la vie

P. E « revient de loin » pour la Présidente du CCAS de Malataverne qui s'est longtemps « affrontée à un mur ».

La découverte d'une situation d'insalubrité au cœur du village

Habitant au cœur du village de Malataverne du sud de Montélimar, P.E propriétaire occupant de 70 ans était ignoré des services sociaux, quand la Présidente du CCAS le rencontre et découvre son logement insalubre, « un vrai taudis ». Saleté, pièces noircies par la fumée, absence de chauffage, fuite dans la toiture, marches d'escalier démontées... ont marqué la visiteuse qui fait appel au CALD en 2009.

Quand l'insalubrité rime avec solitude

Le parcours de P. E. est fait d'une succession de drames : enfant battu par un père alcoolique, divorce qu'il refuse d'assumer (il se dit toujours « célibataire »), rupture avec ses deux enfants

éloignés avec qui il n'a aucun contact, décès de sa mère avec qui il vivait à Malataverne, suicide au fusil de chasse de son neveu dans sa propre habitation... P.E. évoque parfois aussi son retour de la guerre d'Algérie avant de devenir boulanger puis ouvrier d'entretien à la centrale nucléaire.

Progressivement, il s'est renfermé sur lui-même et à fini totalement isolé avant que le CCAS lui rende visite.

Retraité, il bénéficie d'une petite pension, mais il a fallu l'aider à solliciter sa retraite complémentaire. Il a un rapport décalé à l'argent, compte en francs, manque de repères et d'ordre de grandeur sur les prix, vit chichement avec 20 euros par mois, mais fait confiance à son banquier de la Poste proche de son domicile.

De la méfiance à l'initiative

A l'issue de la première rencontre et d'une première visite du CALD, le climat de confiance met du temps à s'instaurer. Méfiant, P.E refuse un ensemble de travaux qui nécessiteraient qu'il quitte temporairement son logement.

Toutefois, trois mois plus tard, sa confiance est gagnée, mais ce n'est que très progressivement qu'il accepte d'envisager des travaux. Enfin en 2011, l'urgence de la réparation de la toiture qui l'oblige à ne plus coucher dans sa chambre, le froid qui sévit (il fait 4° dans la cuisine), l'incite à passer à l'acte, grâce au maçon qui devient son ami. La toiture achevée, l'ANAH accepte le montage d'un dossier de travaux partiels pour engager une première tranche. Logé un temps par la mairie, il déménage tous ses meubles et tourne la page. Durant l'hiver 2011/2012, les travaux de menuiserie, sanitaire, électricité, évacuation des eaux usées, chauffage électrique, doublage des murs, rambarde... complètent la réfection totale de la toiture. Le montant des travaux est de 50.000 € dont la moitié pour la seule toiture.

P.E bénéficie de subventions de 50 % de l'ANAH, de 25 % du Département et il assure avec ses économies les 25 % restant.

Plus tard, sur sa propre initiative, la façade est refaite, l'antenne parabolique est installée, les abords du logement sont refaits, des rideaux sont fixés...

Une nouvelle vie après les travaux

Le changement de l'état psychologique de P.E est progressif mais sa vie est transformée.

Certes « son lien, c'est nous » déclarent les responsables du CCAS. Mais les plaintes de voisins ont cessé, et P.E s'est même rendu au repas des anciens et supporte mieux le regard des autres. Il a gagné en autonomie, même si le CCAS l'aide à suivre ses comptes. En bonne santé, il ne se projette pas encore dans la vieillesse, mais il vit mieux, se nourrit mieux, se chauffe, envisage de s'acheter un nouveau vélo...

La réhabilitation du logement a changé sa vie. Elle lui a permis de tourner la page d'une existence difficile, de s'ouvrir aux autres, de retrouver de l'autonomie. Sa situation est exemplaire de celle des hommes enfermés dans l'isolement que seul un contact de proximité constant et même tenace permet de briser. Pour les responsables du CCAS, aujourd'hui « il ne faut pas le lâcher ».

4.1.3 – R. et M. La rupture impossible d'un propriétaire avec son cadre de vie rural malgré la maladie et l'isolement

Le récit d'un chargé de missions du Cald présente un couple de personnes âgées (aux alentours de 65 ans), vivant à Saint-Agnan-en-Vercors. Propriétaires occupants d'un logement inconfortable ils sont en situation de surendettement, suite à des prêts à la consommation.

Monsieur victime d'un AVC en fauteuil roulant ne peut plus monter à l'étage et ne peut plus se déplacer, sa femme ne conduisant pas. Pour l'instant, le voisinage a suppléé aux différentes difficultés et le service social s'est mobilisé, mais le couple refuse de déménager, de vendre la maison et de briser son rêve qui a été de «se mettre au vert ».

La situation a été signalée au CALD par la CARSAT et la visite du CALD n'a pour l'instant pas permis de dépasser le blocage du ménage ; le projet d'aménagement du rez-de-chaussée est difficile à financer, même avec l'apport important de subventions dès lors qu'un petit prêt est nécessaire.

Les difficultés d'ordre psychique et psychologique sont fréquentes et souvent « découvertes », à l'occasion des visites sur place, au-delà de l'inconfort, voire de l'insalubrité. Les prises de décisions sont alors très difficiles et les choix de vie, d'habitat... sont parfois irraisonnés. L'éloignement géographique de l'encadrement médical et social gêne le repérage de ces personnes qui bien souvent ne veulent rien changer à leur mode de vie. Toutefois, le contact engagé autour de la question du logement permet souvent de remettre en route un projet de vie et d'inscrire les personnes dans « une spirale ascendante ».

4.2-Constats généraux. Propriété et précarité

Un statut de propriétaire subi et impossible à assumer

Des travailleurs sociaux présentent d'autres cas. A Saillans, R.K. vit avec sa mère dans un très grand logement, très lourd à entretenir et impossible à chauffer. Une demande de logement social abordable et de taille adaptée a été faite.

On cite dans le Diois le fait que dans certains cas, c'est le propriétaire occupant qui réside dans une maison familiale dont il ne peut se séparer, qui se dégrade et est impossible à entretenir et à chauffer. Dans le Diois, un usufruitier garde le bénéfice du logement mais se trouve dans l'incapacité d'assumer les charges qui lui incombent (taxes, entretien...). Un héritier bénéficiaire de la seule AAH (Allocation Adulte Handicapé) se trouve dans la même impasse, tout comme un bénéficiaire du RSA, propriétaire, qui est assigné à résidence, dans son logement éloigné des services et de l'emploi.

C'est également, la situation d'un jeune propriétaire occupant à Buis-les-Baronnies : il vivait à l'étranger quand sa mère décédée lui laisse un immeuble à Buis-les-Baronnies. Il revient en France, n'a pas de ressources, a accumulé de grosses dettes, ne se chauffe pas et sa situation est bloquée.

Refus et abandon de soi

Dans le Diois, les travailleurs sociaux enregistrent de nombreuses situations de blocage et de refus, du « clochard dans la rue » au propriétaire occupant, tous les statuts sont concernés. Ici, un aveugle sous tutelle dort sur des bancs publics et veut continuer à vivre dehors... là une personne qui a connu la rue se contente d'un logement dégradé et refuse toute autre proposition. Ailleurs, un locataire qui ne veut plus occuper son logement l'hiver est contraint de vivre isolé et dans le froid. Là, c'est un bénéficiaire de l'AAH qui refuse des travaux. Les deux agences immobilières du Diois contribuent peu à proposer des travaux aux bailleurs dans un marché locatif privé, peu tendu et peu rentable.

Ailleurs encore, ce sont des propriétaires occupants qui ne se montrent pas intéressés par des travaux d'amélioration de l'habitat, voire expriment un refus.

Un repérage et un dialogue long et difficile

Les situations d'habitat indigne sont aussi le fait de propriétaires occupants démunis, particulièrement en milieu rural. L'éloignement des services sociaux et l'absence de recours à leurs aides pour les propriétaires rend l'action particulièrement difficile. Toutefois, la présence et l'intervention de la famille (rare), du voisinage, de la mairie sont souvent d'un grand apport pour repérer ces difficultés et engager un dialogue souvent long et difficile pour le traitement de l'indignité et parfois de l'insalubrité. Aux difficultés de vie dans un logement non décent, s'ajoutent souvent celles de l'âge ; le vieillissement, au-delà de l'isolement incite l'entourage à agir.

Ancrage territorial et force de l'habitude du propriétaire occupant

L'ancrage territorial et la force de l'habitude se combinent souvent pour empêcher de mettre en œuvre un projet d'amélioration de l'habitat comme le révèlent les témoignages recueillis par l'équipe du PIG LHI du CALD.

Pour beaucoup de personnes, notamment agriculteurs, artisans ruraux : « on veut rester là où ont vécu nos parents et grands-parents et vivre comme eux ! Pourquoi changer ? »

Les habitudes de vie prises dans l'habitat indécent sont ensuite difficiles à changer après travaux. La rupture n'est pas toujours totale ; ainsi l'entretien du logement reste parfois déficient. L'apprentissage de l'usage du logement nécessiterait un accompagnement. Certaines aides à domicile signalent des situations de dégradation forte du logement et de son mobilier, voire d'insalubrité provoquées par l'occupant.

Des solutions techniques d'amélioration intermédiaire sont impossibles.

Entre le logement décent et le taudis, il est bien difficile d'assurer une solution intermédiaire avec l'aide des pouvoirs publics : normes, règles, ne donnent pas de marge de manœuvre.

L'entourage, les enfants, les voisins ont bien du mal à convaincre la personne. La venue de l'opérateur CALD permet souvent d'objectiver la situation et de montrer qu'un montage financier est possible, même si des refus continuent à être enregistrés. Les situations les plus difficiles concernent des personnes isolées : « vieilles filles » et surtout « vieux garçons » ou « veufs ».

Pour la dizaine de cas présentant les situations d'insalubrité les plus graves, l'isolement géographique du logement, la perte de réseau de sociabilité, l'éloignement familial, accentuent l'abandon de soi pouvant aller jusqu'à la dépression chez les personnes âgées.

Vivre ensemble ou séparation

A Buis les Baronnies, la mère et sa fille (bénéficiaire de l'AAH) vivent ensemble dans un logement mal isolé. 40.000 € de travaux seraient nécessaires pour organiser la décohabitation. L'avance des frais de maîtrise d'œuvre est impossible à ce jour. Par ailleurs, la fille ne peut pas encore évoquer la décohabitation avec sa mère. Elle vit chez la mère en période froide car elle ne peut se chauffer dans son propre logement qu'elle occupe donc seule de manière épisodique.

Faiblesse et précarité des revenus agricoles et mal-logement

Des situations d'agriculteurs en activité ou retraités sont signalées et apparaissent spécifiques au milieu rural et aux secteurs géographiques les plus éloignés.

Le mal-logement est parfois lié à une activité agricole précaire. A Verclause, un couple vit dans une dépendance agricole à peine aménagée avec de très faibles revenus liés à son activité de culture de plantes aromatiques, empêchant tout projet de travaux, sans aides.

A Aleyrac, un couple d'agriculteurs dans une dépendance agricole vit de l'élevage et de la lavande avec deux enfants en bas âge, à côté « d'une maison neuve en plan » depuis six ans. La précarité de l'exploitation empêche tout investissement pour terminer l'aménagement de l'habitation.

A la Roche-sur-le-Buis, un couple d'agriculteur avec deux enfants ne parvient pas faute de revenus suffisants à aménager un logement dont il faudrait doubler la surface.

A Grâne, malgré la vente de son ancienne habitation avant de se « retirer à la campagne » et d'élever des chèvres, une femme de 45 ans environ, vit en caravane installée sous le hangar agricole. L'habitation existante inutilisable se dégrade rapidement. Un financement est possible, le projet peut-il aboutir ?

Souvent pour ces agriculteurs, l'auto-réhabilitation apparaît comme un leurre, le temps disponible et surtout les moyens financiers manquant après une première phase de travaux. Parfois, c'est un agriculteur âgé, retraité qui déclare, par exemple à Mévouillon dans les Baronnies « vivre comme mes parents » sans vrai confort (absence de salle de bain, WC à l'extérieur...). Il accepte difficilement d'envisager quelques travaux. Le projet nécessite de murir.

Toutefois dans certains cas, la mobilisation de quelques revenus permet de « débloquer » des situations sociales et familiales complexes.

A Erôme, un viticulteur propriétaire occupant, qui vit avec sa sœur psychologiquement fragile et bénéficiaire de l'AAH, en contact avec le CALD depuis 2005, parvient à trouver une solution de sortie de logement insalubre. En situation de surendettement, lié au rachat des parts d'héritage de ses frères et sœurs, il parvient à dégager quelques ressources avec l'aide de l'ANAH et de la FAP (Fondation Abbé Pierre) dans le cadre du programme SOS Taudis, avec l'appui de la MOUS du CALD. Repris en 2008, le dossier conduit à des travaux pour 2 logements distincts (le logement du viticulteur et un logement locatif PST pour sa sœur) dont les travaux s'achèvent en 2011.

**FIGURES DU MAL LOGEMENT
PERIURBAIN ET RURAL
DANS LA DROME**

⑤

**Une accession à la propriété en
difficulté silencieuse
Un rêve inaccompli**

*« La maison individuelle ne joue plus le
rôle de promotion sociale qui a été le
sien». **

* Christian (Louis-Victor), Président de l'UNCFI (Union Nationale des Constructeurs de Maison Individuelle), *Le Monde*, avril 1991

5.1-Deux parcours de vie

5.1.1. C et A., quitter la maison, une décision difficile

C et A ont décidé en 2000 de quitter la région parisienne pour s'installer à Valence, afin de se rapprocher de la sœur de C. Aujourd'hui, malgré des problèmes de surendettement et de santé, il leur est très difficile de se résoudre à changer de logement.

Ils ont tous deux trouvé du travail : elle est devenue hôtesse de vente en supermarché et lui est employé chez un installateur de chaudières.

Ils ont d'abord trouvé un bel appartement locatif, rue Faventines à Valence, mais malheureusement la rue est très bruyante et présente des difficultés de stationnement.

Une caractéristique de C. est de s'impliquer totalement dans son logement, de le récurer dans le moindre recoin et de le décorer totalement à son goût dans une harmonie de couleurs. A eux deux, ils disposent d'un revenu confortable, mais les dépenses de déménagement et d'emménagement occasionnèrent un premier prêt à la consommation qui s'est avéré très coûteux avec des intérêts croissants au fil du temps, sans toutefois déséquilibrer trop gravement le budget du ménage.

L'opportunité d'une maison sur Malissard qui mène au surendettement

Il leur est proposé une maison locative par un bailleur social de la Drôme : 88 m² sur deux niveaux. Elle appartient à un groupe de 6 maisons neuves accolées par le garage, avec deux jardins de 108 et 130 m². Ces maisons sont mises en vente à un prix intéressant après 10 ans de location. La perspective d'une maison individuelle avec jardin et de pouvoir l'acquérir décident C et A.

Ils emménagent en juillet 2007, mais ils sont surpris des médiocres finitions de la maison : le jardin est à l'état brut, la terrasse n'est pas aménagée, la cuisine ne comporte pas de plan de travail, des placards sont sans étagères...

C et A s'investissent à fond dans ce logement, en aménageant tout : extérieur et intérieur, pour que cela soit harmonieux. Ensuite, « coup dur » : l'électroménager tombe en panne, il faut tout remplacer : machines à laver le linge et la vaisselle, le réfrigérateur.

Pour financer tout cela, ils contractent un second crédit de 5.000 €, au Crédit Agricole sur 3 ans. Au bout d'un an d'occupation, les deux payes du ménage sont mobilisées pour rembourser les emprunts. Sur les conseils de sa sœur, C. prend contact avec une assistante sociale du centre médico-social de Chabeuil et monte un premier dossier de surendettement.

La maison est coûteuse et le budget est très serré

Cette maison est coûteuse, le loyer total est de 719 €, les charges d'énergie et d'eau s'élèvent à 184 €, la taxe d'habitation et l'assurance s'élèvent à 85 €, soit pratiquement 1000 € par mois affectés au logement. A côté du logement, le couple est plutôt économe. Il dispose d'une vieille voiture utilisée pour les déplacements de C. pour aller travailler. A. a un véhicule professionnel. Ils ont des mutuelles professionnelles, mais dans les postes fixes, il faut aussi compter l'impôt sur le revenu (125 €/mois), une assurance « risque de la vie » (50 €), le cigarettes pour deux (200 €/mois), un téléphone fixe et un portable (51 €). Au total, ce sont

plus de 1500 € de charges fixes, hors remboursement des prêts ; déduction faite de leurs revenus cumulés s'élevant à 2350 €, il ne reste que 820 € pour rembourser les prêts et le reste à vivre (alimentation, habillement, santé hygiène, loisirs) pour un ménage de deux personnes et un petit chien.

Un accident du travail complique singulièrement la situation

Peu de temps après la mise en place du premier dossier de surendettement, en décembre 2009, C. fait une chute au travail. Elle est en arrêt de travail jusqu'en juin 2012 du fait de complications (algodystrophie), puis elle est à mi-temps thérapeutique jusqu'en janvier 2013. Depuis, elle a repris le travail. Mais elle est diminuée, elle s'arrête régulièrement en puisant sur un capital de congés non pris.

Pendant cette période son salaire a été maintenu mais elle a perdu de nombreux avantages qui lui permettaient d'équilibrer le budget : les primes liées au travail du samedi/dimanche et les heures supplémentaires, le 13^{ème} mois, le paiement de sa mutuelle, etc.

Cela a conduit à un nouvel examen de son dossier de surendettement, qu'elle ne pouvait plus tenir.

Un nouveau plan d'apurement est mise en place. Il prévoit plusieurs paliers : 295 € de remboursement par mois jusqu'à cette année, puis 714 € par mois jusqu'en 2015. Les 820 € de reste à vivre ont permis de faire face jusqu'à aujourd'hui, mais ce ne sera plus possible avec le dernier palier.

Faire le deuil de la maison ?

Les revenus ne sont pas suffisants pour rembourser le dernier palier et apparemment la Banque de France ne souhaite pas réviser à nouveau le plan d'apurement de la dette.

C. a des problèmes de santé qu'elle doit accepter car les perspectives d'amélioration sont faibles. Son handicap est reconnu mais ne lui apporte que 340 € tous les trois mois. Elle ne veut pas attaquer son employeur pour obtenir des indemnités car elle a de bons rapports avec lui. Le logement est de moins en moins adapté car elle ne peut que difficilement monter à l'étage et utiliser la baignoire à cause de douleurs.

Son travail se situe en Ardèche à 15 kms, or elle souffre dans cette voiture du fait de vitesses manuelles. Il lui faudrait déménager dans un logement d'un seul niveau à proximité de son travail en Ardèche. Mais pour cela, il lui faudrait quitter cette maison dans laquelle elle a tant investi et abandonner la perspective de l'accession. Elle ne veut pas aller en Ardèche car se sont d'autres réseaux administratifs, de relations, de soins.

Que faire ?

Travailler est son objectif premier, cela correspond à son tempérament, mais le pourra-t-elle ? Elle espère retrouver la santé mais son état s'impose progressivement à elle. Pour l'instant, elle refuse de prendre une décision pour laisser tous les champs possibles.

On échappe ici à la stricte rationalité, le logement n'est pas qu'un toit, il y a un investissement sentimental, elle a planté beaucoup de végétaux pour y prendre racine.

Faire une demande de logement social lui fait peur, car elle a des idées très précises de ce qu'elle veut et craint qu'elle ne soit affectée à des quartiers qu'elle ne souhaite pas pour un logement qui ne lui convient pas. Cette situation d'attente ne pourra pas durer.

5.1.2. La famille B. Un projet d'accession dans le nord Drôme qui mène au surendettement

Monsieur et Madame B. ont aujourd'hui (février 2013) 45 et 40 ans et ont cinq enfants de 5 à 10 ans. En 2009, ils ont choisi d'accéder à la propriété, de quitter leur immeuble HLM de Vaulx-en-Velin en première couronne lyonnaise où ils bénéficiaient d'un loyer abordable (340 €), pour une maison individuelle dans une « petite » commune de la Drôme, Saint-Rambert-d'Albon. C'était le rêve de la maison individuelle en propriété, pour quitter les quartiers sociaux, pour l'éducation des enfants.

Aujourd'hui, ils sont lourdement endettés et n'arrivent plus à s'en sortir. Ils sollicitent la commission de surendettement. Nous rencontrons Mme B. dans les locaux du CMS en présence de l'assistante sociale qui s'occupe d'eux.

Des revenus non négligeables qui permettent d'envisager le projet d'accession

M.B. est chauffeur poids lourds et gagne environ 2200 €/mois. Avec les prestations familiales et l'APL, les revenus du ménage sont presque de 3000 €/mois. Ils s'engagent dans la construction avec une société locale, d'une maison de 120 m² sur un terrain de 700m² dans un lotissement de Saint-Rambert-d'Albon, coût 180.000 € tout compris. Après le refus de plusieurs banques, le Crédit Immobilier de France accepte le financement sans condition de leur opération, avec un prêt à taux variable sur 30 ans, un PTZ de 27.000 € et un petit apport personnel de l'ordre de 6.000 € pour les frais de dossier. La mensualité est variable, 940 € les premiers mois, actuellement 750€, un taux d'effort de 25 à 30 %.

Une maison inachevée, des problèmes en cascade

A leur grande surprise, quand ils en prennent possession, la maison n'est pas finie : pas de peinture, ni de carrelage au sol et dans les salles d'eau, la terrasse n'a pas de rambarde, le terrain n'est pas clôt, une maison posée dans un « désert ». Excès de naïveté ou tromperie, le couple n'est pas préparé. Il contracte un prêt à la consommation de 3.000 € (FACET) pour faire les peintures au « noir » : la personne part avec l'acompte de 1.500 €, il faut réemprunter. Une fuite d'eau après compteur conduit à une facture d'eau de 4.500 € la première année, ramenée après négociation à 1600 €.

La TLE (Taxe Locale d'Équipement) n'avait pas été prévue : 770 € compensée, il est vrai, par une exonération de taxe foncière pendant les trois premières années.

Des dépenses de fonctionnement onéreuses

Le ménage est plutôt économe : un « espace » d'occasion (mais qui a une panne de boîte de vitesse), peu de dépenses de déplacement (soit 60 €/mois environ, car la maison est en ville), pas de dépenses excessives de mobilier, pas d'équipement téléphonique excessif (une box et un portable), pas de congélateur, pas de cigarettes, mais les charges mensuelles de la maison sont lourdes, malgré son caractère récent : 50 €/mois d'eau, 90 € de gaz, 127 € d'électricité, une somme anormalement élevée alors que la maison est chauffée au gaz qui nécessiterait une investigation supplémentaire et coûteuse.

D'autres charges se rajoutent : le choix de mettre les enfants à l'école privée : 150 €/mois, une pension alimentaire de 150 € par mois qui a cessé en 2011.

Une famille fragilisée

Heureusement, le ménage est solide, mais il est endetté. En plus du surendettement de la maison (750 €), il faut rembourser le prêt à la consommation (230 €), la dette d'eau (150 €) et de gaz (145 €). Le budget est déséquilibré et ne permet plus de faire face aux dépenses

élémentaires de la famille (- 300 € de déficit mensuel, d'après simulation ADIL 26). La famille ne s'autorise aucun extra (viande, vacances...) et les enfants s'en plaignent.

Le jour même de l'entretien, en février, GDF coupe le gaz de ville, le ménage n'a pas les 450 € pour rembourser les 20 % de la dette pour éviter cette coupure et sollicite avec l'assistante sociale le prêt d'un chauffage d'appoint.

Les soucis de la maison se joignent aux difficultés professionnelles : M.B est contraint de démissionner en 2012, mais retrouve un travail équivalent sur Saint-Rambert. Il a un accident avec son camion sur un talus un jour de neige. C'est sans gravité, mais le résultat d'un défaut d'attention peut-être lié aux soucis de la maison.

Le souhait d'arrêter, peut-être un répit avec la procédure de surendettement

Le ménage n'en peut plus, confronté à l'impossibilité de faire face à ses charges, il prend contact avec l'assistante sociale du CMS pour solliciter des aides.

Ce n'est pas le public classique du CMS, le ménage ne peut bénéficier des aides du FULH et du FAAD, car les revenus sont trop élevés.

Mme B. n'a pas jusqu'à présent sollicité les associations caritatives. Un dossier est en cours avec les « Resto du Cœur » pour bénéficier de colis alimentaires.

Le couple engage une procédure de surendettement et fait le deuil de son projet d'accession. Ils envisagent de vendre la maison en espérant que la vente couvre le solde des prêts et les dettes, de solliciter l'octroi d'un logement HLM sur Saint-Rambert et de mettre les enfants dans une école publique.

La procédure de surendettement va apporter un répit, en suspendant les coupures et le remboursement du prêt immobilier, mais l'avenir est plein d'incertitudes.

La maison a été estimée à 180.000 € pour un montant proche des dettes. Le marché immobilier n'est pas porteur et la maison n'est pas tout à fait terminée.

5.2- Constats généraux. L'accession sociale périurbaine et rurale en difficulté

Des opérations d'accession laissées en plan

Les travailleurs sociaux ont livré plusieurs témoignages. A Beauregard-Barret, un couple avec 4 enfants (Monsieur travaille, Madame est en congé parental) dans une maison individuelle, sans eau, avec malfaçons a nécessité l'intervention du CALD pour assurer l'achèvement des travaux. Plombier et électricien ont permis d'achever la maison avec l'aide financière du FAAD (Fonds d'Aides aux Accédants en Difficultés) et de la Fondation Abbé Pierre.

A Die, c'est un accédant qui voulait racheter une maison d'une dizaine d'années sans y programmer des travaux. Maladie de l'épouse et cessation d'activité n'ont pas permis dans un premier temps d'envisager des travaux dans un logement qui s'est dégradé rapidement. L'aide du CALD a permis d'envisager une aide financière de l'ANAH et de mobiliser la commission de surendettement. La réhabilitation thermique performante -niveau BBC- (de l'ordre de 40.000 €) est envisagée dans le cadre du dispositif d'aide aux travaux d'économie d'énergie performants DOREMI de Biovallée.

Un phénomène silencieux

Dans les secteurs ruraux et périurbains où la propriété du logement est dominante et souvent le fait de ménages modestes, d'autres publics sont concernés par l'accession à la propriété : des populations pauvres sont attirées par des parcs immobiliers anciens dévalorisés (en centre ancien ou en copropriété) comme dans le secteur de Saint-Vallier.

Ce mal logement concerne des ménages accédants confrontés à des charges trop lourdes à assumer durablement au quotidien.

Les difficultés de ces accédants sont le plus souvent tues, car elles s'opposent au projet positif d'un ménage : l'accession. Les banques ne communiquent pas sur les incidents de paiement des accédants (FICP -Fichier des Incidents Caractérisés de Paiement-) et les ventes volontaires ne donnent pas lieu à une large publicité. Par ailleurs, les ventes forcées pour solder le projet restent exceptionnelles à ce jour (moins de 10 dans le ressort du TGI de Valence).

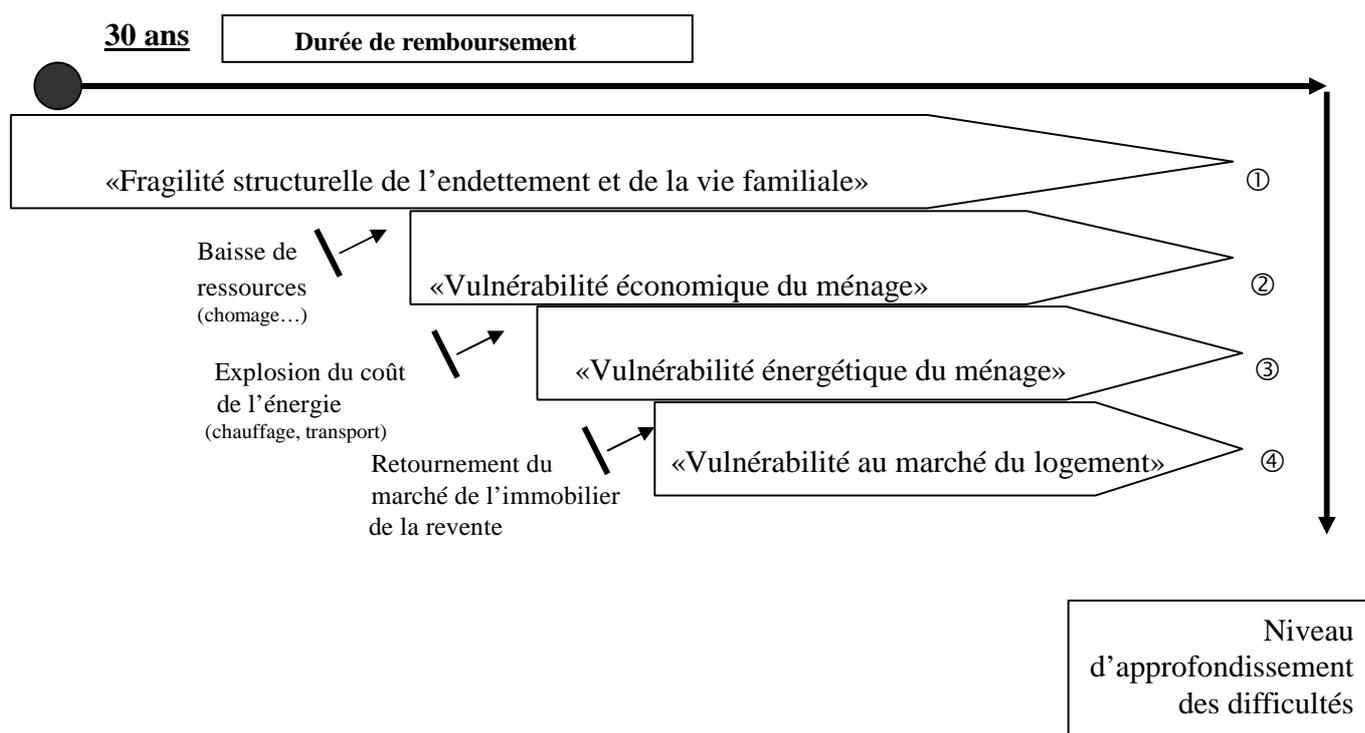
Restent les dispositifs d'aides qui concernent in-fine un nombre restreint de ménages. Il s'agit en particulier du FAAD (Fonds d'Aides Aux Accédants en Difficultés)¹³ avec 84 dossiers en 3 ans.

Ils ont fui les quartiers sociaux pour accéder au rêve de la classe moyenne : l'accession à la propriété. La relégation dans un espace encore mal approprié, éloigné des services et de l'emploi, mais plus encore la précarité liée aux difficultés d'emploi et au surendettement trouvent peu d'écho dans l'espace public. Ces ménages sont souvent ignorés des politiques publiques et des médias, qui se focalisent sur les quartiers sociaux ou les quartiers dévalorisés des centres anciens.

¹³ Sur un bilan de l'accession à la propriété en difficultés dans la Drôme et les dispositifs d'aides, voir le rapport de l'ADIL 26, février 2012.

Des difficultés aggravées en secteur périurbain et rural

La spécificité des espaces périurbains et ruraux tendent à augmenter en risques sociaux des opérations de logements au budget très tendu et à accentuer la précarité. Au-delà d'une fragilité structurelle liée à l'endettement et à la vie familiale, trois facteurs de vulnérabilité ont été identifiés dans le cadre de l'étude réalisée par l'ADIL 26 début 2012.



ADIL 26

Chacun de ces 3 facteurs peut-être aggravé par la localisation de l'opération en milieu périurbain ou rural. Concernant la vulnérabilité économique, l'absence de réseau de transport, la faiblesse des infrastructures d'accueil des enfants... conduisent par exemple de nombreuses femmes à abandonner leur travail. L'éloignement des zones d'activités et l'étroitesse du marché du travail, rendent le retour à l'emploi difficile.

Les ménages sont alors pris dans un effet de ciseaux entre baisse de revenus et augmentation du remboursement de prêts et charges du logement, ainsi que des frais de déplacement (2^{ème} voiture).

La vulnérabilité énergétique est accentuée par des consommations d'énergie parfois supérieures (par l'augmentation de la taille du logement notamment) et des factures alourdies par rapport au logement précédent. L'énergie pour le chauffage et l'ECS est souvent plus couteuse : électricité, fuel, gaz propane. S'ajoutent des factures d'énergies plus importantes liées aux déplacements.

Concernant la vulnérabilité liée au marché du logement pour revente, en cas de difficultés graves, elle est accentuée par un marché de la revente peu porteur et des prix qui tendent à se stabiliser, voire diminuer.

Le marché de l'accession dans l'ancien peu accessible aux ménages modestes

Dans le Diois, le marché de l'accession sociale dans l'existant est « peu ouvert ». Même si les prix de petits logements existants au centre du village ou isolés, sont parfois abordables (30.000 € dans le Haut Diois) mais plus difficile à acquérir à Die (100.000 € au moins), le marché reste confidentiel. Plus de la moitié des transactions se réalise avec des acheteurs extérieurs au territoire. Ceux-ci sont largement solvables et recherchent souvent pour des résidences secondaires.

Rupture familiale et professionnelle, accession en difficulté et mobilité difficile

Dans le secteur de Chabeuil « territoire d'accession à la propriété », la rupture familiale ou professionnelle conduit des accédants à la revente. Mais le nombre restreint d'offres locatives ne permet pas de rester sur le territoire et dans le cadre de vie auquel se sont attachés les ménages.

Une accession plus abordable mais fragile

Dans le nord de la Drôme, l'accession des ménages originaires du nord de l'Isère et du sud de l'agglomération lyonnaise est fragile malgré des prix plus abordables du foncier et de la construction. Le plan de financement est le plus souvent établi sur deux revenus mais une fois sur place, la situation financière change (un seul revenu, une situation d'emploi précaire). De plus, les charges complémentaires au projet d'accession sont mal évaluées (ex TLE –taxe locale d'équipement, taxe foncière, déplacements) et les prêts à la consommation s'ajoutent aux emprunts immobiliers sans parler des dépenses de finition du logement et d'aménagement du terrain, non intégrés au montage financier. L'économie familiale du découvert se met alors en route avant le surendettement. Une assistante sociale témoigne de l'importance du phénomène avec un ménage d'accédant, repéré chaque semaine.

La revente des maisons devient de plus en plus difficile, dans un marché dont les prix ont cessé d'être tirés vers le haut.

Dans la région valentinoise, l'exemple de C. et A. illustre le rêve fragile puis inaccompli de la maison individuelle en location accession.

Leur maintien dans la maison individuelle tant recherchée est désormais incertain et même improbable. Pour les experts de l'immobilier, « 83 % des individus considèrent que le logement idéal est une maison. Mais ce désir d'une maison est cependant amoindri à mesure que l'on vieillit... »¹⁴.

¹⁴ Lanceneux (Fabrice) et Parent (Hervé), **Marketing de l'immobilier**, Paris, Ed Dunod, 2010 p. 39

**FIGURES DU MAL LOGEMENT
PERIURBAIN ET RURAL
DANS LA DROME**

**Conclusion générale
L'action sociale liée au logement
en question dans les territoires
péri-urbains et ruraux**

*« La question sociale...a été délocalisée
dans les périphéries péri-urbaines et
rurales des grandes villes.**

* Guilluy (Christophe), *Fractures françaises*, Paris, Ed. F.Bourin, 2010

Mal connus, mal identifiées, les situations de mal logement sont comme exclues de la construction identitaire de l'espace péri-urbain et paraissent assumées en milieu rural, sorte de contrepartie à un environnement naturel, sain, agréable de la part des ménages qui rejettent souvent explicitement la ville.

Au-delà des figures présentées ici bien d'autres situations d'incertitudes et de précarité existent et pourraient illustrer la typologie proposée.

Les difficultés d'intervention du travail social, en particulier pour ce qui concerne le repérage efficace et le recours aux droits, semblent renforcées en milieu rural et péri-urbain.

Le choix du lieu de résidence

Le choix du logement en secteur rural ou péri urbain n'est pas toujours assez accompagné. Ainsi, le recours au logement social HLM en milieu rural est parfois une fausse bonne solution. Pour certains travailleurs sociaux, l'attribution des logements HLM est parfois insuffisamment réfléchi avec le cas de familles monoparentales sans travail, ni permis de conduire en villa HLM. Ces familles sont confrontées à l'absence de structures sociales en dehors du CMS (pas d'association, de Resto du cœur, etc.) et ne peuvent être aidées.

Repérer les situations puis entrer dans le logement pour agir

Le repérage du ménage en situation de mal logement implique de pénétrer l'intimité de l'habitat, ce que font difficilement les travailleurs sociaux ou même les associations qui proposent des aides matérielles, financières ou un appui administratif. Les CCAS quant à eux ont souvent une connaissance des personnes âgées et peuvent contribuer à identifier celles qui sont en difficultés.

Le déploiement des dispositifs d'aides à domicile pour personnes âgées permet d'envisager un repérage plus aisé des situations de mal logement, en particulier des propriétaires occupants. Des assistantes sociales de St Vallier comme d'autres ont témoigné de la fragilité de situations dans lesquelles sont installés certains ménages. Agir, c'est prendre le risque de « déstructurer », d'introduire un changement radical ... et parfois « les personnes ne sont pas prêtes pour le changement ». Entre intrusion et aide, une dynamique du changement est souvent délicate à mettre en œuvre.

Les exclusions de droit

L'enjeu des aides à la personne en milieu rural comme urbain est essentiel et les exclusions de droit ont un impact parfois dramatique.

Dans un contexte de loyers élevés et de revenus faibles, les aides à la personne constituent un enjeu majeur et leur suppression est lourde de conséquences. Dans le canton de Chabeuil, Mme X. accède enfin à un logement locatif, mais il est coûteux et les aides à la personne sont les bienvenues. Mais le jour où elle trouve un travail, ses aides au logement sont supprimées ce qui entraîne de graves difficultés.

Ainsi dans les Baronnies, une personne anciennement locataire a acquis son logement en viager. Le propriétaire initialement malade va de mieux en mieux. Cela fait déjà 10 ans qu'elle doit payer 750 € par mois pour un RSA de 500 € sans droit à l'allocation logement...

Au-delà des aides au logement, le règlement d'autres allocations conduisent à des difficultés. Ainsi, des personnes âgées refusent de percevoir l'allocation supplémentaire vieillesse car elle va s'imputer sur la succession. D'où la difficulté à vivre et se chauffer...

La sous-consommation de l'aide sociale : phénomène culturel ?

Contrairement aux espaces urbains défavorisés, le maillage social et associatif est plus faible dans les zones périurbaines et rurales et les populations sont moins informées de leur droit. Une étude de l'IGAS (Inspection Générale des Affaires Sociales) et du Conseil général de l'agriculture de 2009 démontre qu'alors que pour l'ensemble des ménages pauvres, les prestations sociales constituaient 35,3 % des revenus avant impôts, cette part n'était que de 28,1 % pour les ménages ruraux. Cette « sous-consommation » revêt une dimension culturelle de la part de ménages réticents à demander des aides, les assimilant à des pauvres. Ce phénomène conduit à accentuer la précarité.

Par ailleurs, des raisons géographiques expliquent aussi cette sous-consommation.

Le non-recours au droit aggravé par l'éloignement géographique et les difficultés de mobilité

Le « tapage » autour des abus et de la fraude sociale aux différentes prestations masque la réalité du non-recours aux prestations sociales qui représente des montants beaucoup plus importants¹⁵. Le « scandale » est d'autant plus grand que ceux qui renoncent ainsi à leurs droits sont ceux qui en ont le plus besoin et parfois même qui financent le dispositif de ressources¹⁶.

Parmi les obstacles relevés qui conduisent tant d'usagers à s'abstenir à réclamer leur dû, on relève d'abord l'éloignement géographique et les problèmes de mobilité particulièrement pénalisants en milieu rural et péri-urbain.

Au-delà, codes et langage imposés, obligations créées pour des ménages en rupture conduisent à un accès inégalitaire au droit renforcé.

La réduction des non-recours de catégories de « sans droits ouverts » mérite des actions particulières, en particulier au stade de la demande du logement.

Elle devrait conduire à réduire les tensions sur les budgets sociaux des collectivités (département, communes, CCAS) et des associations.

La délocalisation de la question sociale qui devient diffuse

Le secteur rural est largement confronté aux plans sociaux qui affectent le monde ouvrier, tandis que le monde agricole subit l'insécurité des cours des produits de la terre.

La carte des revenus confirme l'existence de territoires pauvres.

Mais la question sociale n'est pas ici posée en terme de concentration ; elle est diffuse et son traitement est rendu plus difficile par sa dispersion sur des territoires où le maillage des services et des associations est le plus faible.

¹⁵ Philippe Warin (in Le Monde diplomatique, juillet 2013) estime les montants suivants en jeu à 5,7 milliards d'euros de RSA (Revenu de Solidarité Active), 700 millions d'euros de CMU-C (Couverture Maladie Universelle Complémentaire), 378 millions d'aides à l'acquisition d'une complémentaire maladie.

¹⁶ Philippe Warin estime à 10 millions de ménages démunis qui n'ont pas bénéficié des tarifs sociaux de l'énergie entre la date de leur mise en œuvre en 2005 pour l'électricité et 2008 pour le gaz et 2011, soit 767 millions d'euros. Ils ont pourtant abondé ce dispositif en payant le prix fort de leur énergie.

FIGURES DU MAL LOGEMENT PERIURBAIN ET RURAL DANS LA DROME

Annexe 1 Entretiens avec des acteurs locaux de l'action sociale et du logement

Préalablement aux entretiens avec des ménages, il a été prévu de questionner les acteurs du logement et de l'action sociale dans 4 territoires différents

Dans un premier temps, il s'agissait de chercher à appréhender la perception du mal logement par les acteurs locaux du logement et de l'action sociale pour l'essentiel des adjoints logement des CLH (Commission Locale de l'Habitat), structure de territorialisation du PDALPD (Plan à Action pour le Logement des Personnes Défavorisées). Il a été possible d'associer aux entretiens les travailleurs sociaux des CMS, de la CAF et parfois des associations œuvrant en accompagnement social lié au logement et dispositifs de logement temporaire...

Par ailleurs, ont été rencontrés des intervenants des MOUS « logement indigne » et « insertion » animés par le CALD et des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat (PIG OPAH) et d'aide et conseil aux particuliers (pour le montage des dossiers d'amélioration des propriétaires occupants modestes, d'adaptation des logements au handicap et précarité énergie CLE (Contrat local d'engagement de Lutte contre la précarité énergétique), ASE (Aide à la Solidarité Ecologique), FART (Fonds d'Aide à la Réhabilitation Thermique).

Un support d'entretien a été préparé et les entretiens sont faits le plus souvent en groupe. Sans rechercher l'exhaustivité, un balayage assez large du département a été réalisé pour dresser une vision d'ensemble et des problématiques de mal logement assez variées.

Entretien avec la CLH Drôme Nord et les travailleurs sociaux du CMS de Saint-Vallier du 13 novembre 2012

Présents :

- Françoise PRE, coordinatrice CLH Drôme Nord**
- Aurélie MONTELIN, assistante sociale secteur Saint-Rambert-d'Albon
- Sandrine FABRE, assistante sociale
- Jacques EBEL, responsable d'études, mission d'observation de l'ADIL26
- Valérie CHANAL, chargée d'études, mission d'observation de l'ADIL26

Présentation de l'ADIL26 par Jacques EBEL.

Présentation du thème de travail « Vulnérabilité liée au logement et mal logement dans le périurbain et le rural en Drôme » en lien avec la Fondation Abbé Pierre par Jacques EBEL.

Jacques EBEL liste (liste non exhaustive) les différentes formes que peut prendre le terme de « mal-logement » avant de laisser la parole aux AS sur les situations de mal logement qu'elles rencontrent sur le secteur Drôme Nord

Les différentes formes de mal logement sur le territoire du secteur Drôme Nord :

Question AS : Est-ce qu'une étape dans l'étude prévoit de rencontrer les maires ?

JE : Nous sommes bien en contact avec les EPCI qui ne se rendent pas bien compte des situations de mal-logement sur leur territoire. Dans le cadre des PLH, il est bien prévu de favoriser la création de logements sociaux à loyers abordables.

Quant aux diverses associations qui sont en contact avec les personnes en difficulté ne rentrent pas dans les logements. Le repérage est donc très difficile sur le terrain.

AS : les CCAS ont surtout une connaissance sur les personnes âgées.

JE : la mission d'observation a questionné les personnes de la MOUS LHI du CALD qui rentrent dans les logements et se rendent compte de leur état.

AS : On voit souvent les situations où rien n'a encore été mis en place et on ne sait pas où orienter les gens qui nous disent être dans une situation de mal-logement. En plus, c'est très difficile de le faire car on sait qu'on va déstructurer quelque chose et parfois les personnes ne sont pas prêtes pour le changement.

JE explique que la notion de mal-logement est très large.

AS souligne que personne ne veut venir s'installer sur Saint-Vallier par son manque d'attractivité, pourtant cette ville est bien équipée en services et possède un parc locatif social important. C'est davantage l'image de la petite ville industrielle qui est en cause.

Concernant la précarité énergétique, une AS précise qu'elle n'est pas forcément liée à la grande taille du logement mais davantage au manque d'isolation.

Autre problème : les charges liées au déplacement domicile-travail ne sont que très rarement prises en compte et donc évaluées dans les opérations d'accession à la propriété.

Le Nord Drôme se caractérise par une forte évolution démographique et est assez équilibré en terme d'emplois. On observe moins de chômage que dans le sud du département et le marché

du logement est moins tendu. C'est une terre de primo-accession à la propriété qui attire les gens de l'agglomération lyonnaise qui souhaitent améliorer leur condition de vie et « se mettre au vert ».

A Saint-Rambert d'Albon, les terrains sont de plus en plus petits (environ 260 m²). La population augmente très vite du fait des prix plus abordables mais les équipements ne suivent pas forcément. L'AS de secteur évoque un profil de familles en difficulté qu'elle rencontre assez fréquemment. Au départ, le plan de financement pour l'achat de la maison se fait avec deux revenus. Puis, la situation de la famille change et on se retrouve avec plus qu'un revenu et parfois un revenu d'intérimaire et donc non stable. La famille n'arrive alors plus à payer le remboursement du prêt et se retrouve en difficulté.

Toutes les charges sont mal évaluées au départ dans les plans de financement (TLE, déplacement, Taxe foncière...). Les ménages qui ont mal évalué les charges liées au logement et celles liées aux déplacements et donc se trouvant en difficulté venant souvent de l'agglomération lyonnaise : au moins un ménage par semaine, c'est donc un phénomène important.

Certains n'ont pas accès aux aides du FULH car ils sont au-dessus des plafonds de ressources, ils arrivent à payer leurs charges mais sont tous les mois à découvert sur leurs comptes bancaires.

Un autre problème réside dans le fait que ces familles en difficulté même si elles veulent vendre leur bien, elles n'y arrivent pas. Il n'est pas rare de rencontrer des familles qui en plus du ou des prêts relatifs au remboursement de la maison, ont contracté des prêts à la consommation pour équiper la nouvelle maison tout de suite, ce qui les met encore plus dans la difficulté.

La Vallée de la Galaure : l'emploi est présent mais précaire, intérim et il n'y a pas assez d'industries selon les AS.

Secteur du Grand-Serre

Beaucoup de maisons anciennes délabrées ont été rachetées et rénovées pour être mises en location. Elles sont très mal isolées et les systèmes de chauffage ne sont pas performants. Les loyers sont effectivement assez bas mais du coup les charges liées à l'énergie sont très élevées d'autant plus que ce secteur est assez froid l'hiver. Les personnes sont attirées au départ par ce type de bien car les loyers sont attractifs mais déchantent dès les premières factures d'énergie. De plus, ils n'évaluent pas non plus les charges liées au déplacement et se retrouvent donc en difficulté de paiement. Il faut dans ce secteur au moins un, voire deux véhicules par foyer. Les propriétaires de ce type de biens ne sont pas très regardants au niveau des justificatifs fournis par leurs futurs locataires.

La population en place, précaire, s'isole encore plus. Le logement est attractif au premier abord mais il n'y a pas d'emploi.

Compte rendu de l'entretien avec la CLH de Valence et les travailleurs sociaux du CMS de Chabeuil du 20 novembre 2012

Présents :

- Huguette DESCHAMPS BRUNY, coordinatrice CLH Valentinois**
- Isabelle BARD-AUGUSTE, éducatrice spécialisée
- Laurence DELAVIS, assistante sociale.
- Valérie VAN DER LINDEN, assistante sociale.
- Audrey CHIGNIER, assistante sociale.
- Philippe BOUCHARDEAU, adjoint de direction ADIL26
- Jacques EBEL, responsable d'études, mission d'observation de l'ADIL26
- Charline GERARD, chargée d'études, mission d'observation de l'ADIL26

Présentation de l'ADIL26 par Philippe BOUCHARDEAU.

Présentation du thème de travail « Vulnérabilité liée au logement et mal logement dans le périurbain et le rural en Drôme » en lien avec la Fondation Abbé Pierre par Jacques EBEL. Huguette DESCHAMPS BRUNY souligne que le secteur de Chabeuil a été choisi afin d'illustrer le périurbain dans la Drôme : Valence est proche et on n'est pas complètement dans le rural.

Jacques EBEL liste (liste non exhaustive) les différentes formes que peut prendre le terme de « mal-logement » avant de laisser la parole aux AS sur les situations de mal logement qu'elles rencontrent sur le canton de Chabeuil.

Les différentes formes de mal logement sur le territoire du canton de Chabeuil :

ABSENCE DE LOGEMENT

Gens du voyage.

Forte présence des gens du voyage sur le territoire.

Difficulté d'accès à un logement pour eux car ils sont stigmatisés et facilement identifiés dans des petites communes, on ne leur fait pas confiance. La réputation liée à leur nom de famille ne leur permet pas d'accéder à un logement. Refus des bailleurs, des institutions, refus en commission d'attribution (les élus se portent garant par rapport à la population de la commune sur un « bien vivre »).

Toute la famille est stigmatisée alors que des ménages de bonne volonté sont accompagnés par les AS (insertion éducatif, enfants scolarisés).

Rural : tout le monde se connaît : on est identifié, étiqueté.

Rapport à l'extérieur important pour les gens du voyage. => besoin d'un logement réfléchi par rapport aux attentes, adapté. La question de l'habitat ne se résume pas à la question des murs mais aussi de l'environnement. Ils ont tendance à occuper tous les espaces communs. Ils ont moins besoin de pièce (surpopulation) et plus d'extérieur (jardin).

Cas n°1 : Maman 3 enfants caravane 12m² sur un terrain familial sans eau avec cuisine à l'extérieur. AS référente : Isabelle BARD-AUGUSTE

DIFFICULTE D'ACCES ET DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Offre de logement réduite

Faiblesse de l'offre locative sociale et abordable. Difficulté à poursuivre son parcours résidentiel.

- ⇒ Sur-occupation
- ⇒ Sous-occupation

Des ménages otages de leur propre logement. **Mobilité résidentielle réduite.**

Peu de logement social : listes d'attentes longues.

Manque d'offre de logement à logement modéré.

Or, les familles souhaitent plus que tout rester sur le territoire du canton de Chabeuil et ne veulent pas entendre parler de l'offre de logements à Valence.

Qualité de vie, cadre de vie, repères, réseaux (association CAP), continuité de la scolarité des enfants: très importants

Loyers élevés.

Loyers très élevés sur le secteur de Chabeuil. (T3 600€)

Montée en puissance du coût des charges (fioul, électricité)

Les ménages n'arrivent plus à assumer ces loyers/charges. Cependant, le paiement du loyer reste une priorité pour eux, quitte à ne pas pouvoir payer ses charges ou à se restreindre sur l'alimentation.

Problème du droit à l'aide au logement non pérenne. Problème des travailleurs pauvres illustré par le cas ci-dessous :

Cas n°2 : Madame accède à un logement locatif cher, elle touche des aides au logement. Le jour où elle trouve un travail, ses aides au logement sont supprimées. => difficultés de paiement du loyer. AS référente : Valérie VAN DER LINDEN

BLOCAGE DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE ET « ASSIGNATION A RESIDENCE »

L'accession en difficulté

Territoire d'accession à la propriété.

Ménages accédant qui sont venu s'installer dans le rural. Après une rupture familiale ou une perte de travail ils ne peuvent plus assumer leurs emprunts. **Mobilité résidentielle réduite.**

Offre de logement locatif pour rester dans la région réduite.

Particularités du milieu rural :

- Regard des autres, fort, il n'y a pas l'anonymat de la ville => mal logement aggravé.
- Attachement au lieu très fort : une qualité de vie dont on ne veut pas se défaire
- Tout le monde se connaît : entraide, réseau sociaux mais aussi on peut être étiqueté, stigmatisé.
- Eloignement des pôles d'emploi, mobilité difficile (réseaux de transport pas adaptés)

Rencontre au CMS de Die le 22 avril 2013

Présents :

Virginie LEVITRE du CCAS de Die
Agnès LEFGOUN de la mission locale de Die Point logement
Amandine MICHEL, CESF au service social de la MSA
Raphaëlle KEDZIERSKI, assistante sociale au CMS de Die
Simone CORNILLON, adjointe logement de la CLH de la vallée de la Drôme
Agnès HENRY, assistante sociale au CMS de Die
Elodie TRACOL, CESF CMS Die
Pascal ALBERT, communauté de communes du Diois
Jacques EBEL, ADIL 26

Il existe un problème d'inconfort sur le Diois.

Le Diois accueille beaucoup de gens de passage avec sac à dos en voiture ou en camion, en recherche d'emploi ou en rupture.

Le Diois est un joli territoire où l'on a envie de se poser, moins violent que des villes comme Valence, Romans, Marseille, Grenoble ou Lyon.

Il y a des baroudeurs qui viennent se mettre au vert, fatigués de la route. Mais c'est un bassin d'emploi pauvre et l'accès au logement est difficile. Il faut trouver des moyens pour rester sur le territoire. L'attribution dans un logement social est difficile, il n'y plus le choix que de vivre dans un camion, une caravane, dans sa voiture pour certains. Il y a des squats de cabanons de jardins, parfois avec l'accord du propriétaire contre de l'entretien. Il n'y a pas toujours l'eau. Mais ces choix sont aussi assumés et certains ne souhaitent pas changer de vie.

Des communautés se forment, en partageant le loyer d'une grande bâtisse, les situations sont précaires mais souvent cela suffit. La colocation est un choix de vie et il permet de réduire les coûts.

C'est aussi une question de choix volontaire comme de vivre en camion. Cela ne correspond véritablement à une situation de mal logement car ce n'est pas subi.

Le montant des loyers a explosé sur le Diois ainsi que le montant des charges, et ces logements sont aussi parfois de mauvaise qualité. Des familles sont en difficulté à cause des charges.

Le cas d'une dame est cité, elle accumulé en trois mois une facture de 1500 euros d'électricité, Le propriétaire ne veut rien faire.

Dans un tel cas on remplit une fiche PIG de la lutte contre l'habitat indigne, en faisant appel au CALD avec intervention de Jean François Juvin.

Simone Cornillon mentionne qu'un grand nombre de locataires ne souhaitent pas l'intervention du propriétaire. Il y a eu une cinquantaine d'interventions sur l'ensemble de la CLH en quatre ans au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Il y a aussi des situations de sous occupation (RK).

L'exemple est donné d'un monsieur de Saillans qui vit avec sa maman dans un très grand logement ; il n'y a pas d'entretien, ils chauffent comme ils peuvent. Il y a une demande de logement social, c'est aussi l'exemple de la maison familiale dont on ne peut se séparer.

L'usufruit peut aussi être source de difficulté. Le parent garde le bénéfice du logement mais il en a la charge (taxes + charges d'entretien mais avec de très faibles revenus).

D'autres exemples sont cités :

- Un monsieur qui a hérité d'une maison mais il ne touche que l'AAH
- Un propriétaire d'une maison éloigné de la ville et de l'emploi et qui touche le RSA
- Cette année on a constaté beaucoup plus de demandes à l'accueil de nuit
- Une personne locataire mais qui refuse de mettre les pieds dans le logement à cause de l'isolement et de l'inconfort en période hivernale
- Un monsieur bénéficiaire de l'AAH sous tutelle qui refuse les travaux d'amélioration
- Un monsieur aveugle sous tutelle qui dort sur les bancs et qui veut continuer de dormir dehors,
- Des personnes sans résidence stable, qui se stabilisent dans un logement depuis deux ou trois ans, mais suite à une séparation, il y a abandon de soi et du logement,
- Il y a des personnes qui sont clochardisées chez elles, cela s'accompagne souvent d'une pathologie psychique avec un défaut de prise de soin,
- Une personne qui a connu la rue qui occupe un logement dégradé, elle refuse toute proposition, les allocations logements apportent le paiement du loyer,
- Un monsieur qui vit dans un campement structuré, pas de mur.

Le territoire est attractif, surtout l'été et on a envie de rester. Beaucoup sont hébergés par des tiers pendant un moment puis se mettent à la recherche d'un autre logement.

Le territoire n'est pas facile en ce qui concerne le logement, il n'y a pas beaucoup de logements, les loyers ne sont pas accessibles, trouver un logement fonctionne beaucoup par réseau, il y a peu de logements hlm et notamment de petits logements or il y a beaucoup de situations de personnes seules.

Dans les faits ce sont 18 à 20 logements sociaux qui se libèrent chaque année ce qui est très faible.

Il y a aussi les personnes en formation avec le CFPPA qui sont en difficultés de logement.

Il y a beaucoup de personnes (PO) qui n'ont pas envie de faire la démarche d'amélioration de leur logement, cela leur convient, il y a refus et il est aussi difficile de prendre contact avec elles, de rentrer chez elles.

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, il y a très peu de gestion locative (250 logements chez Diois immobilier, 60 chez Bellerive), cela tourne peu. Les agences ne sont pas dans la logique d'amélioration et ne contribuent pas à convaincre les propriétaires. Cela est difficile quand on peut louer 500 par mois un logement pourri.

Les personnes âgées sont également en situation de difficulté de logement notamment du fait de leurs caractéristiques (situation en étage, escalier et difficulté de chauffage). Les PO et beaucoup de personnes âgées sont confrontés au paiement des charges et à la question de l'autonomie. Les aides ménagères, services d'aide à domicile sont de bons relais pour les détecter.

Il y a aussi des accédants à la propriété qui n'arrivent pas à boucler leur budget au quotidien ... mais ce n'est pas le gros problème

Il y a un fonctionnement communautaire sur le Diois qui fonctionne beaucoup en réseau. Les personnes arrivent sur le Diois, habitent chez des tiers, acceptent volontairement des conditions précaires de logement pour construire un projet de vie. Certains partiront, d'autres resteront.

Le processus résidentiel n'est pas linéaire, il faut arriver à connaître les gens et pénétrer un marché immobilier peu ouvert. Il y a des gros différentiels de prix 30000 € dans le haut Diois, 100000€ sur Die, la moitié local et très confidentiel, l'autre moitié cher et ouvert correspondant plus à une demande extérieure solvable.

Il y a aussi une difficulté qui correspond au fonctionnement saisonnier et touristique du Diois. Les campings et gîtes parent au manque de logements mais au mois de juin il faut libérer les lieux.

Une résidence hôtelière « Vercors parc » de 74 logements n'a pas fonctionné, elle permet désormais de répondre aux besoins de logements permanents et temporaires avec des T1 à 450€ et des T2 à 550€ (les personnes du Haut Diois qui se logent sur Die en hivernés, les personnes en formation au Greta et au CFPA). Une société SAS qui gère 22 logements peut aisément parler de sa clientèle et des besoins qui lui correspondent.

Le mal logement dans le Diois c'est :

- Trouver un logement,
- des logements trop chers,
- les logements en mauvais état,
- la difficulté d'achat

Les petits logements manquent sur le Diois, notamment pour les jeunes et les personnes âgées. Il y a deux mesures de sous location avec bail glissant, il y a une forte demande mais DAH ne peut pas car il n'a pas suffisamment de logements disponibles.

Sur la question spécifique des agriculteurs, il y a beaucoup de néo ruraux qui se retrouvent dans une situation difficile, suite à une séparation, de problème d'accès au travail et de d'accès au logement. Ils peuvent habiter en gîte et ont souvent le projet d'achat d'une maison à rénover. Ce sont des situations de logements rudimentaires et d'isolement qui peuvent durer. Ces personnes ne sont pas dans la plainte. Le RSA est la porte d'entrée pour les contacter et permet un accompagnement socio professionnel notamment sur la partie agricole. Mais la problématique n'est pas le mal logement, ils sont dans un lieu où ils sont bien.

Pour les vieux agriculteurs la question se pose des conditions de maintien à domicile des retraités et de ceux qui ont eu des accidents du travail. Le contact peut se faire avec le dossier APA.

Une fiche de liaison permet de prendre contact avec le CALD pour la question de l'amélioration et de l'adaptation du logement (MOUS habitat indigne, habiter mieux et « Aide et Conseil aux Personnes »).

Il y a des personnes qui vivent en caravanes, en yourte. Là aussi, c'est plus un problème de choix de vie, un problème culture qu'un problème de ma l logement. Cela devient un problème quand ce n'est pas un choix et que la personne en souffre et le subit. De nombreuses personnes viennent dans le Diois pour un mode de vie et acceptent de faire des sacrifices.

Compte rendu de l'entretien avec la CLH de Montélimar et les travailleurs sociaux du CMS de Buis les Baronnies en date du 8 avril 2013

Présents :

Dominique RYSIEWICK, Adjoint Logement Drôme Provençale

Caroline TUDURY, Responsable Intervalle Buis les Baronnies

Brigitte MERTZ, Adjointe au Maire, chargée des affaires sociales Buis les Baronnies

Stéphane GALLEZ, Assistant social CMS Buis les Baronnies

Tour de table

Dominique Rysiewick explique qu'il a choisi le canton de Buis les Baronnies parce qu'il réunit tout un panel de difficultés de logement, les personnes qui vivent dans des abris de fortune, les saisonniers qui ont du mal à se loger, les logements hlm isolés sans équipement alentour qui créent des poches de pauvreté, les propriétaires occupants à faible revenu, etc.

Brigitte Mertz connaît bien le public d'Intervalle et aussi une vision plus large, des PO qui ont du mal à entretenir le logement, des problèmes d'accès au logement à cause du montant élevé des loyers et du peu de logements locatifs, des personnes logées dans l'ancien avec des problèmes de confort qui sont réels (limite marchand de sommeil). Les plaintes des locataires sont très rares, il faut déceler les problèmes, suite notamment à un signalement d'Intervalle. Il y a un partenariat avec le CALD et la mission de lutte contre l'habitat indigne (convention), qui permet de faire des visites de logement et d'avoir un diagnostic technique et juridique. Il faut souligner la question des travailleurs saisonniers qui n'ont pas de possibilités de se loger, qui vivent dans leurs camions ou dans des logements très dégradés. Un travail est fait avec la MSA car les agriculteurs sont de plus en plus en retrait par rapport au logement de leurs salariés.

Caroline Tudury et l'association Intervalle travaillent beaucoup sur la problématique des saisonniers (ce pourquoi l'association a vu le jour). C'est un travail saisonnier essentiellement agricole notamment les fruits.

Les saisonniers ont souvent un habitat précaire, logement inconfortable, camion, cela peut être un choix de vie mais certains logent parfois dans leur voiture.

Beaucoup sont venus de l'extérieur et se sont fixés sur place, ils peuvent bouger mais leur base est ici.

Intervalle suit ce public par le biais de la contractualisation du RSA (33 personnes) et parce que l'association offre un service de domiciliation administrative (pour pouvoir toucher le RSA). Ces personnes ne se plaignent pas des problèmes de logement, mais elles sont objectivement mal logées et cautionnent d'une certaine façon les pratiques des propriétaires qui leur permettent d'accéder au logement, elles ont la trouille de perdre leur logement. Par ailleurs les propriétaires les arrangent en ne demandant pas de garantie, en leur laissant ne pas payer le résiduel du loyer par rapport à l'AL. Et puis quels propriétaires accepteraient de loger

des jeunes avec des chiens, avec des piercings, des problématiques alcooliques et l'allure de teuffeurs

Beaucoup de saisonniers ont une situation instable, ils quittent un logement pour vivre chez des tiers, puis reviennent vers un logement, une sorte de parcours au sein de la précarité.

Depuis peu, un atelier de recherche de logement a été créé, cela permettra de mieux informer et de centraliser les offres. Les plus gros problèmes sont les prix des loyers, l'absence de mobilité des ménages du fait de l'absence de moyens de transport. Un service de mobilité est mis en place avec mobilité 07 26.

Pour Stéphane Gallez, il y a beaucoup de difficulté en dehors de Buis le Baronnie, car la ville de Buis s'investit sur la question sociale.

Le logement locatif privé ou social s'est pas mal développé avec des loyers pas trop élevés, dans l'absolu cela est bien mais cela a fait venir des familles de la ville qui sont en grande difficulté, faible revenu, sans moyen de transport, présence d'enfants mais difficulté de les amener à l'école, difficulté d'accéder aux services sociaux (sur Montélimar ou Valence, il faut 1 jour, parfois 2 avec les transports collectifs pour faire certaines démarches).

En été, c'est sympa mais quand les températures baissent il n'y a plus rien et les gens sont bloqués. Le logement ancien est souvent mal isolé et il peut faire froid en hivers, notamment du côté de Séderon, cela peut aussi provoquer des problèmes de santé, les faibles revenus passent en totalité dans les dépenses de chauffage.

Au-delà de la question du logement il y a aussi la question de l'emploi qui a diminué localement. Sur Montbrun les Bains il y a les termes qui apportent de l'activité mais saisonnière, en hivers les personnes sont au chômage, les revenus baissent alors que les charges augmentent, et l'alimentation est chère localement (petites épiceries).

L'attribution des logements hlm est parfois insuffisamment réfléchi avec le cas de familles monoparentales sans travail ni permis de conduire en villa hlm dans une commune isolée (Ballons). Ces familles sont confrontées à l'absence de structures sociales en dehors du CMS (pas d'associations, de resto du cœur).

Sur Buis les Baronnie et Mollans sur Ouveze, il a beaucoup de logements précaires voire insalubres, ils sont officiellement vacants mais officieusement habités (ex d'une immeuble de 7 logements, insalubres, les ménages ont été relogés grâce aux services sociaux et à la forte implication de la commune).

Concernant les saisonniers et les ménages qui choisissent des abris de fortune, les tentes, les yourtes, les camions, il a une notion de liberté. Quand on a trois gros chiens, il est difficile de se loger, il y a des problèmes de voisinage. Les contraintes du logement sont désapprises et il est parfois difficile de repartir sur un logement classique.

Quelques situations de mal logement évoquées en cours de réunion

- Situation d'un jeune PO sur Buis le Baronnie, il vivait à l'étranger, sa maman décédée lui laisse un immeuble sur Buis les Baronnie, Il revient en France, n'a pas de ressources, il a de grosses dettes, ne se chauffe pas...
- Une jeune femme qui vivait en camion et qui s'est installée dans un logement, elle touche le RSA, 477€ et touche l'APL. Elle a ressenti le besoin d'appartement, elle est

bien dans son logement mais cela est dur, elle a du se séparer de ses trois chiens, et cela la met dans un système de dépendance, de moindre liberté, il faut compter, à la moitié du mois elle n'a plus rien ...

- A Ballons une famille monoparentale avec 3 jeunes enfants, issue de la ville, dans une maison individuelle DAH, faible revenu, pas le permis de conduire. Problème de mobilité pour accéder aux services, problème de scolarisation des enfants ...
- A Séderon même situation d'une famille de Marseille attirée par un loyer faible par rapport à la ville, mais la situation hivernale est beaucoup plus dure qu'en été quand le pays a été découvert. Difficulté de revenir vers la ville car la famille déplacée n'est plus prioritaire dans ses démarches logement...
- A Lachau une dame vit dans un logement prêté par son père, avec promesse de donation. Le logement est gratuit mais très inconfortable surtout en hivers, elle n'arrive pas à partir car elle n'aura jamais un boulot fixe, et elle est « chez elle ». Elle ne peut envisager de travaux car elle n'est pas propriétaire. Aller en Hlm risquerait de déséquilibrer son budget.
- Une personne qui vit en Tipi. Il l'a construit parce qu'il était exclu, il y vit à l'année depuis des années, il a installé des panneaux solaires, il est chez lui. Il y a 20 ans il y a eu une arrivée de jeunes qui se sont sédentarisés (tipi, yourte) et depuis cela s'est organisé. Mais cela pose la question du vieillissement, à 40-50 ans c'est possible, mais dans 10ans ?
- Le « cavalier autrichien », vit dans une caravane dans la montagne des Baronnies. Il se déplace à cheval vêtu de son pantalon de cuir. Il est mal logé mais ne demande rien et vit avec ses 7 chiens pour se chauffer. Là aussi la question du vieillissement est posée...
- Des locataires qui ne sont pas mal logés mais confrontés à des problèmes que le propriétaire ne veut pas régler (fenêtres qui ferme mal). Le locataire ne veut pas faire de procédure car cela est compliqué. Les personnes qui sont en difficulté personnelle ne sont pas en position d'engager des procédures ...
- Une personne anciennement locataire qui acquiert son logement en viager. Le propriétaire initialement très malade va de mieux en mieux. Cela fait déjà 10 ans à 750€ par mois pour un RSA de 500€ et pas de droit à l'allocation logement ...
- Des personnes âgées habitant dans le centre des villages dans des logements à étages (en location ou en PO) et qui souhaitent accéder à logement de plein pieds ...
- Des personnes âgées qui refuse de percevoir l'allocataire supplémentaire vieillesse car elle va s'imputer sur la succession. D'où difficulté de vivre et se chauffer ...

Entretien avec Mme Scoubart, MSA Drôme, Ardèche, Loire

Le 24 septembre 2013

Présents :

Monique Scoubart, MSA

Philippe Bouchardeau, ADIL 26

Habitat de fortune d'agriculteurs en difficultés

Les situations de non-logement et d'habitats de fortune d'agriculteur sont toujours présentes sur le territoire drômois. Cabane en bois, grange, caravane, parfois à côté d'une habitation dégradée ou en phase de réhabilitation inachevée.

Voici par exemple un agriculteur divorcé qui a quitté son logement locatif privé après séparation de sa femme salariée à l'extérieur et mise en place de la garde alternée de deux enfants. Aléas climatique et fragilité de l'exploitation l'ont conduit à l'impayé de loyers et à la résiliation de son bail. Il vit désormais dans une cabane en bois, sans eau ni électricité, ni chauffage et risque de passer l'hiver dans cette situation.

Le repérage des agriculteurs en difficulté de logement

La MSA dispose de plusieurs sources d'informations et de repérages de situations de mal-logement :

- par les travailleurs sociaux du secteur de la MSA, suite à des appels de la famille ou à des problèmes de santé ;
- via le service de cotisation en cas d'impayés, les contrôleurs des prestations ou le service de sécurité sociale agricole et médecin du travail ;
- via le service de protection animale et de contrôles vétérinaires.

Ces différents services assurent des signalements liés au logement et à la précarité énergétique. Les demandes de secours spontanées sont rares et interviennent quand la situation est d'une extrême gravité. Elles génèrent une gêne profonde et une honte particulièrement des agriculteurs les plus âgés.

L'origine des difficultés de logement des agriculteurs

Pour la MSA, le monde agricole est fragile et malmené par les réformes de la politique agricole, les aléas climatiques et maladie des végétaux (ex : *sharka*) qui affectent même les grosses exploitations. Même le secteur de la viticulture est affecté par d'importantes difficultés économiques en particulier dans le sud de la Drôme, pour le secteur qui ne bénéficie pas de l'appellation « Côtes du Rhône », et dont les terres ne sont pas facilement reconvertibles à d'autres cultures que la vigne. Dans le Diois, le loup a fragilisé certaines exploitations.

Ces difficultés professionnelles se combinent souvent avec :

- une rupture familiale et l'éclatement de couples (sans soutien du conjoint qui travaille à l'extérieur, la viabilité de l'exploitation peut être remise en cause)
- des maladies du chef d'exploitation ou de leur conjoint, sans possibilités le plus souvent de changer de métier (problème de formation, attachement au métier et à la terre héritée...).

Le cas particulier de porteur de projet de retour à la terre, néo-exploitant mérite d'être identifié avec des échecs économiques conduisant à des difficultés de logement.

L'homme célibataire, agriculteur propriétaire, dont les parents sont très âgés ou décédés, constitue une figure du mal-logement hérité.

Les perspectives de changement ou d'amélioration de confort sont difficiles à envisager, tant le mode de vie dans l'inconfort est une habitude ancrée. Vivre sans chauffage, en l'absence de confort, c'est une forme de loyauté et de fidélité à l'égard des anciens et de la terre natale.

Parfois, même, il s'agit de fermiers qui prolongent leur activité sans changement : ainsi, un homme âgé de 91 ans ne fait pas valoir ses droits à la retraite maintenant son fermage et son logement en l'état.

Ce sont des situations volontaires, de choix de vie durable.

Les salariés agricoles français et étrangers dans l'impasse

La MSA signale le cas de ces salariés agricoles permanents comme saisonniers qui subissent les difficultés des exploitations et leur fragilité. Les étrangers souvent âgés sans perspectives de retour, dans l'impossibilité de poursuivre le soutien à leur famille restée au pays, longtemps logés par l'employeur sont les plus en difficultés.

En particulier, sur le secteur de Pierrelatte, Donzère, mais aussi St Vallier, Loriol, ils sont nombreux sans solution de logement durable, hébergés parfois dans des FJT.

L'action sociale de la MSA

Pour les ressortissants, le maillage des travailleurs sociaux de la MSA de la Drôme est organisé autour du siège à Valence et de 4 centres à Romans (Drôme des Collines), Crest et Nyons. Des conventions sont passées avec des centres comme Le Puy à Saint-Jean-en-Royans et l'Espace socio-culturel à Die. La MSA s'appuie également sur le service social du Conseil général de la Drôme. Pour les exploitants agricoles, la visite sur place est systématique. Elle permet de déceler les problèmes de mal-logement.

Bailleurs et locataires tous mal logés

La situation du mal-logement est parfois partagée par le bailleur exploitant agricole et ses locataires, salariés agricoles notamment.

Certains exploitants se retrouvent dans l'impossibilité de réhabiliter leur logement locatif faute de moyens financiers. Les ressources modestes issues de la location sont néanmoins essentielles à la survie du bailleur impécunieux. La survie commune dans le logement du bailleur comme le locataire peut être remise en cause par une procédure de logement indécent ou insalubre. Normes juridiques et règles de financement manquent de souplesse pour permettre des travaux par des entreprises ou en partie en auto-réhabilitation.

Une demande d'habitat alternatif

En zone rurale comme urbaine, une demande d'habitat alternatif collectif (coopératif, transgénérationnelle) monte en régime mais est souvent mal définie, peu accompagnée... mais mérite une attention.

**FIGURES DU MAL LOGEMENT
PERIURBAIN ET RURAL
DANS LA DROME**

**Annexe 2
Fiches budgétaires**

Pour une part des ménages rencontrés il a été possible d'établir une analyse budgétaire de leur situation à l'aide d'une feuille de calcul Excel perfectionnée au fur et à mesure de son utilisation.

EVALUATION BUDGET MENSUEL DU MENAGE

Mme H et ses enfants - l'absence de logement stigmatisante



Cases sur fond vert :
Cases sur fond mauve :

cellules à renseigner

cellules résultats

Informations générales

Composition du foyer

Nombre d'occupants du logement

1 adulte (s)

3 enfant (s)

0 adolescent (s)

Type de logement

Surface chauffée du logement

Maison individuelle

50 m²

Conso chauffage supposée*

à partir des ratios*

remplir l'une des 2 cellules

à partir du DPE

60 kWh/m²/an

(*voir feuille "ratio conso")

kWh/m²/an

Energies utilisées :

Chauffage

Eau Chaude

Cuisson

Équipement élec.

Electricité

Electricité

Electricité

Classique, normal

Revenus financiers

Salaire(s) ou autre revenu du foyer
(salaire, retraite, chômage, congés parental, ...)

€ / mois

IJ

Indemnités journalières

0 € / mois

Minimas sociaux RSA

622 € / mois

Pension(s) alimentaire reçue(s)

0 € / mois

Prestations familiales APJE et prest fam

471 € / mois

Allocation logement ou APL

459 € / mois

Revenu total disponible du foyer

1 552 € / mois

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	0 € / mois	
Taxe foncière	€ / mois	
Taxe habitation + audiovisuelle	40 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	488 € / mois	
Charges copropriété	0 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Non	
eau chaude	Non	
chauffage	Non	
Remb. crédit(s) à la consommation	€ / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	€ / mois	
Versements financiers (enfants, livret A...)	50 € / mois	
Assurance vie	3 € / mois	
Assurance scolaire et habitation	21 € / mois	
dépenses enfants <i>cantines</i>	60 € / mois	
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	0 € / mois	CMU

Dépenses de déplacement

Assurance voiture (environ 40€/mois/voiture)	71 € / mois
---	-------------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)		
Nb trajets aller-retour / semaine		
Mode de transport domicile/travail	Voiture diesel 6L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	12 000 km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture diesel 6L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation et scolaire	€ / mois	<table border="1"> <tr> <td>Données calculées</td> </tr> <tr> <td>32 € / mois</td> </tr> <tr> <td>€ / mois</td> </tr> <tr> <td>114 € / mois</td> </tr> </table>	Données calculées	32 € / mois	€ / mois	114 € / mois
Données calculées						
32 € / mois						
€ / mois						
114 € / mois						
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois					
Vêtements	€ / mois					
Eau froide*	20 € / mois					
Chauffage	0 € / mois					
Electricité* (1ère nécessité)	40 € / mois					
Eau chaude	compris ni dans chauffage, ni dans électricité					

Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	50.9 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules
Nombre de téléphones portables du foyer	par foyer	
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	€ / mois	} remplir 1 des 2 cellules
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer	
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois	
Autres dépenses régulières (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	€ / mois	

Budget mensuel total

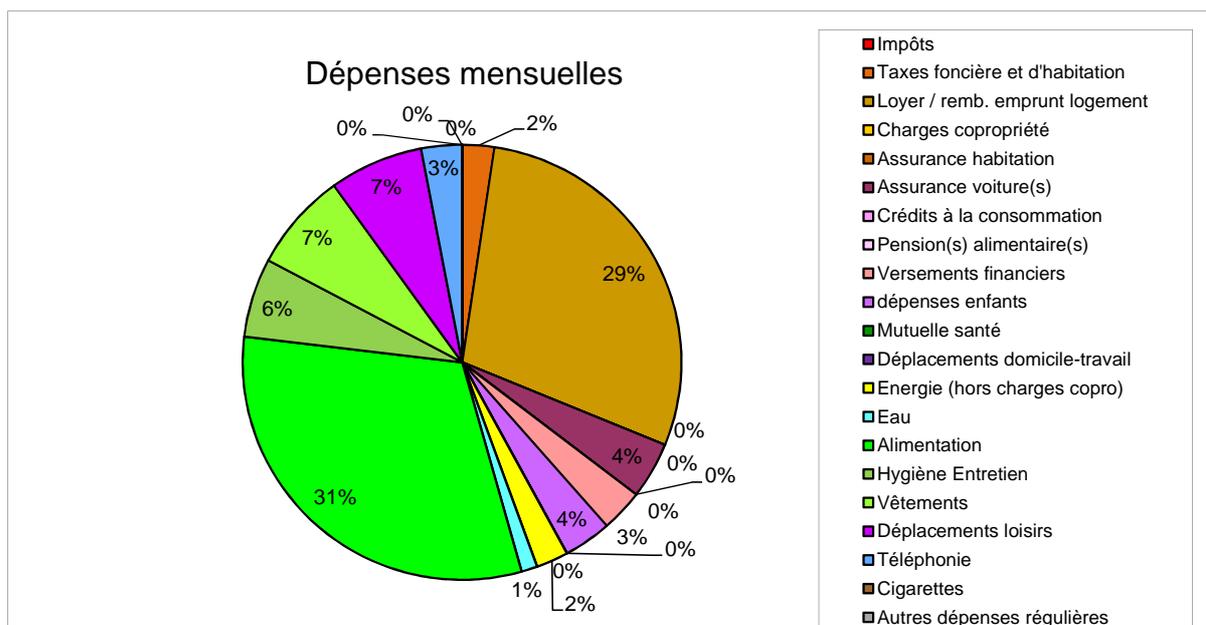
Charges fixes	Impôts	0 € TTC / mois
	Taxes foncière et d'habitation	40 € TTC / mois
	Loyer / remb. emprunt logement	488 € TTC / mois
	Charges copropriété	0 € TTC / mois
	Assurance habitation	0 € TTC / mois
	Assurance voiture(s)	71 € TTC / mois
	Crédits à la consommation	0 € TTC / mois
	Pension(s) alimentaire(s)	0 € TTC / mois
	Versements financiers	53 € TTC / mois
	dépenses enfants	60 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	Energie (hors charges copro)	40 € TTC / mois
772 €	Eau	20 € TTC / mois
Dépenses courantes	Alimentation	529 € TTC / mois
	Hygiène Entretien	99 € TTC / mois
	Vêtements	124 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	117 € TTC / mois
	Téléphonie	51 € TTC / mois
	Cigarettes	0 € TTC / mois
920 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
0 €		
Total des dépenses mensuelles		1 692 € TTC / mois

soit 20 306 € TTC / an

Revenu restant disponible

-140 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

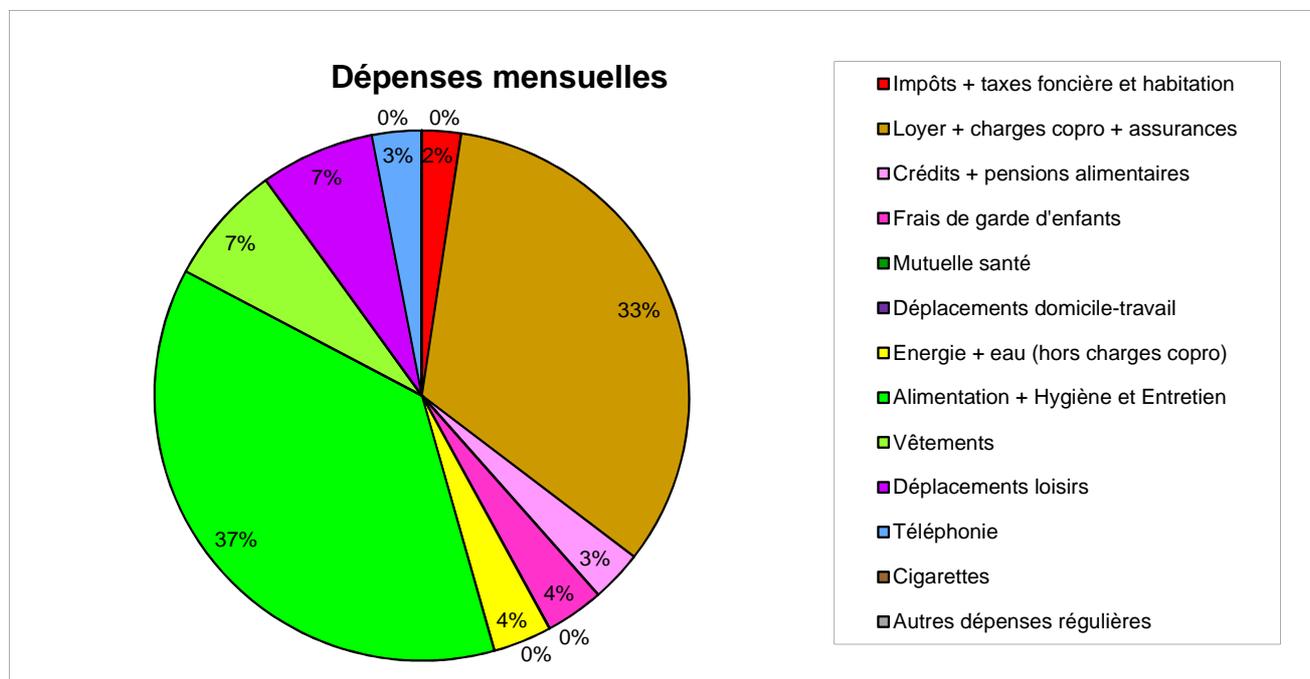
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	40 € TTC / mois
	Loyer + charges copro + assurances	559 € TTC / mois
	Crédits + pensions alimentaires	53 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	60 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	772 €	Energie + eau (hors charges copro)
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	628 € TTC / mois
	Vêtements	124 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	117 € TTC / mois
	Téléphonie	51 € TTC / mois
	920 €	Cigarettes
0 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		1 692 € TTC / mois

Revenu restant disponible

-140 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.

EVALUATION BUDGET MENSUEL DU MENAGE

Mme T - l'habitat précaire une solution d'attente



Cases sur fond vert :
Cases sur fond mauve :

cellules à renseigner
cellules résultats

Informations générales

Composition du foyer

Nombre d'occupants du logement

1 adulte (s)
0 enfant (s)
0 adolescent (s)

Type de logement

Surface chauffée du logement

Maison individuelle

54 m²

Conso chauffage supposée*

à partir des ratios* } 160 kWh/m²/an
remplir l'une des 2 cellules (*voir feuille "ratio conso")
à partir du DPE } kWh/m²/an

Energies utilisées :

Chauffage
Eau Chaude
Cuisson
Équipement élec.

Bois bûche
Electricité
Gaz Propane
Faible, économe

pas de frigo

Revenus financiers

Salaire(s) ou autre revenu du foyer
(salaire, retraite, chômage, congés parental, ...)

630 € / mois

location appartement L₁

Indemnités journalières

0 € / mois

Minimas sociaux

€ / mois

Pension(s) alimentaire reçue(s)

0 € / mois

Prestations familiales

0 € / mois

Allocation logement ou APL

245 € / mois

Revenu total disponible du foyer

875 € / mois

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	0 € / mois	
Taxe foncière	€ / mois	
Taxe habitation + audiovisuelle	30 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	395 € / mois	
Charges	0 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Non	
eau chaude	Non	
chauffage	Non	
Remb. crédit(s) à la consommation	€ / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	€ / mois	
Versements financiers (enfants, livret A...)	0 € / mois	
Assurance vie	0 € / mois	
Assurance habitation	0 € / mois	
dépenses enfants	0 € / mois	
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	€ / mois	demande de CMU

Dépenses de déplacement

Assurance voiture(s) et scooter (environ 40€/mois/voiture)	0 € / mois
---	------------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)		
Nb trajets aller-retour / semaine		
Mode de transport domicile/travail	Voiture diesel 6L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	- km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture diesel 6L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation et scolaire	10 € / mois									
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois									
Vêtements	20 € / mois									
Eau froide*	30 € / mois	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Données calculées</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>82 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>22 € / mois</td> </tr> </table>	Données calculées			15 € / mois		82 € / mois		22 € / mois
Données calculées										
	15 € / mois									
	82 € / mois									
	22 € / mois									
Chauffage	30 € / mois									
Electricité*	0 € / mois									
Eau chaude (dans electricité)										
Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	30 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Nombre de téléphones portables du foyer	par foyer									
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	€ / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer									
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois									
Autres dépenses régulières (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	€ / mois									

Budget mensuel total

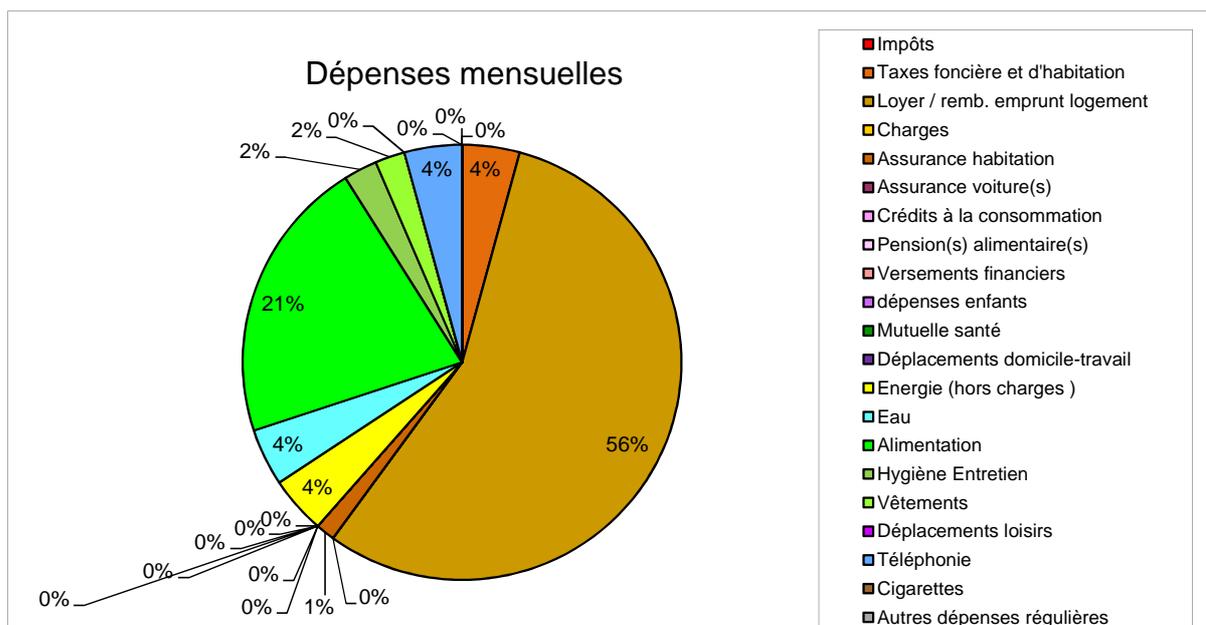
Charges fixes	Impôts	0 € TTC / mois
	Taxes foncière et d'habitation	30 € TTC / mois
	Loyer / remb. emprunt logement	395 € TTC / mois
	Charges	0 € TTC / mois
	Assurance habitation	10 € TTC / mois
	Assurance voiture(s)	0 € TTC / mois
	Crédits à la consommation	0 € TTC / mois
	Pension(s) alimentaire(s)	0 € TTC / mois
	Versements financiers	0 € TTC / mois
	dépenses enfants	0 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	Energie (hors charges)	30 € TTC / mois
	Eau	30 € TTC / mois
495 €		
Dépenses courantes	Alimentation	150 € TTC / mois
	Hygiène Entretien	18 € TTC / mois
	Vêtements	16 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	30 € TTC / mois
	Cigarettes	0 € TTC / mois
	0 €	
Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois	
Total des dépenses mensuelles		708 € TTC / mois

soit 8 496 € TTC / an

Revenu restant disponible

167 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

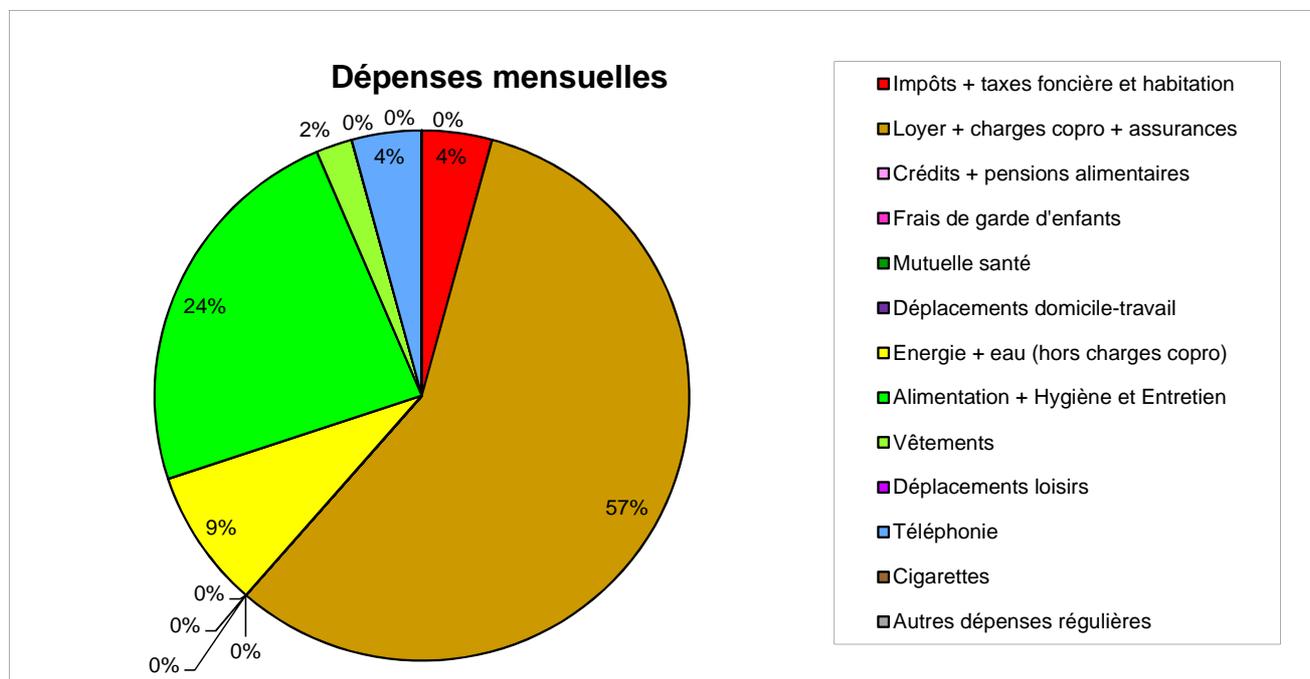
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	30 € TTC / mois
	Loyer + charges copro + assurances	405 € TTC / mois
	Crédits + pensions alimentaires	0 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	0 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	495 €	Energie + eau (hors charges copro)
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	167 € TTC / mois
	Vêtements	16 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	30 € TTC / mois
	213 €	Cigarettes
0 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		708 € TTC / mois

Revenu restant disponible

167 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.

EVALUATION BUDGET MENSUEL DU MENAGE

M B - sortie d'un logement indigne



Cases sur fond vert :
Cases sur fond mauve :

cellules à renseigner
cellules résultats

Informations générales

Composition du foyer

Nombre d'occupants du logement

1 adulte (s)
0 enfant (s)
0 adolescent (s)

Type de logement

Surface chauffée du logement

Maison individuelle

45 m²

Conso chauffage supposée*

à partir des ratios* } **160 kWh/m²/an**
remplir l'une des 2 cellules (*voir feuille "ratio conso")
à partir du DPE } **kWh/m²/an**

Energies utilisées :

Chauffage
Eau Chaude
Cuisson
Equipement élec.

Fioul
Electricité
Electricité
Classique, normal

Revenus financiers

Salaire(s) ou autre revenu du foyer
(salaire, retraite, chômage, congés parental, ...)

168 € / mois

IJ

Indemnités journalières

0 € / mois

Minimas sociaux

330 € / mois

Pension(s) alimentaire reçue(s)

0 € / mois

Prestations familiales

0 € / mois

Allocation logement ou APL

255 € / mois

Revenu total disponible du foyer

753 € / mois

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	0 € / mois	
Taxe foncière	€ / mois	
Taxe habitation + audiovisuelle	15 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	287 € / mois	
Charges	82 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Oui	
eau chaude	Non	
chauffage	Oui	
Remb. crédit(s) à la consommation	€ / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	€ / mois	
Versements financiers (enfants, livret A...)	0 € / mois	
Assurance vie	0 € / mois	
Assurance habitation	11.5 € / mois	
dépenses enfants	0 € / mois	
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	60 € / mois	demande de CMU

Dépenses de déplacement

Assurance voiture(s) et scooter (environ 40€/mois/voiture)	0 € / mois
---	------------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)		
Nb trajets aller-retour / semaine		
Mode de transport domicile/travail	Voiture diesel 6L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	- km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture diesel 6L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation et scolaire	0 € / mois									
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois									
Vêtements	€ / mois									
Eau froide*	0 € / mois	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Données calculées</td> </tr> <tr> <td>15 € / mois</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0 € / mois</td> <td></td> </tr> <tr> <td>30 € / mois</td> <td></td> </tr> </table>	Données calculées		15 € / mois		0 € / mois		30 € / mois	
Données calculées										
15 € / mois										
0 € / mois										
30 € / mois										
Chauffage	€ / mois									
Electricité*	30 € / mois									
Eau chaude (dans electricité)										
Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	2.5 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Nombre de téléphones portables du foyer	1 par foyer									
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	40 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer									
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois									
Autres dépenses régulières (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	€ / mois									

Budget mensuel total

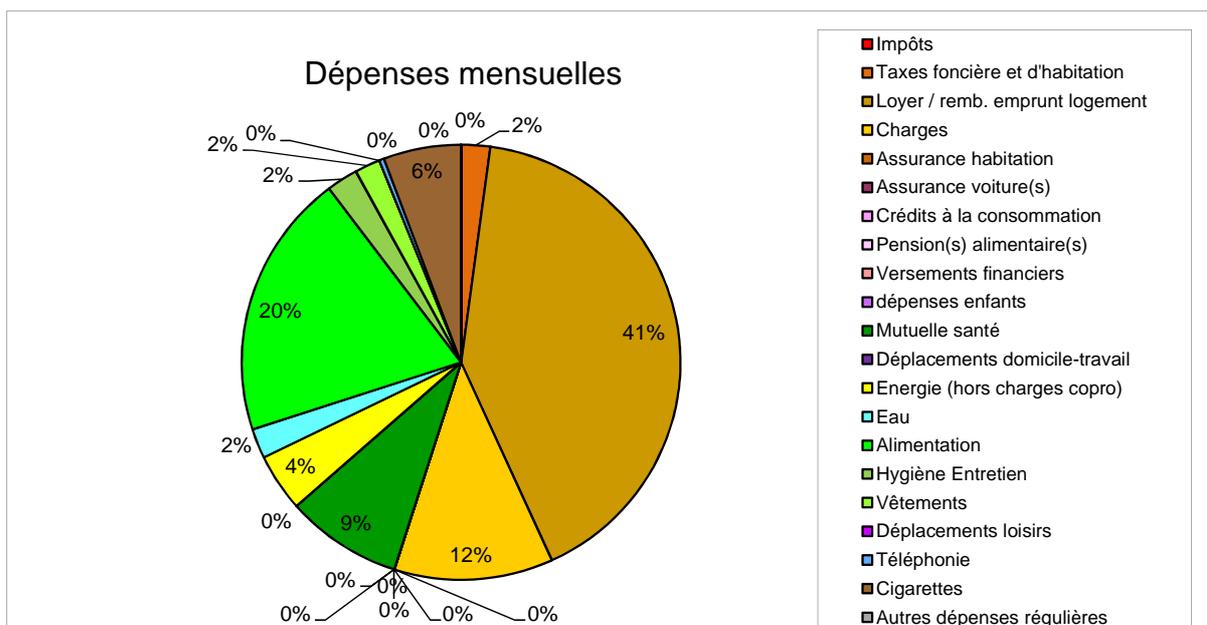
Charges fixes	Impôts	0 € TTC / mois
	Taxes foncière et d'habitation	15 € TTC / mois
	Loyer / remb. emprunt logement	287 € TTC / mois
	Charges	82 € TTC / mois
	Assurance habitation	0 € TTC / mois
	Assurance voiture(s)	0 € TTC / mois
	Crédits à la consommation	0 € TTC / mois
	Pension(s) alimentaire(s)	0 € TTC / mois
	Versements financiers	0 € TTC / mois
	dépenses enfants	0 € TTC / mois
	Mutuelle santé	60 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	Energie (hors charges copro)	30 € TTC / mois
	Eau	15 € TTC / mois
489 €		
Dépenses courantes	Alimentation	138 € TTC / mois
	Hygiène Entretien	16 € TTC / mois
	Vêtements	13 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	3 € TTC / mois
	Cigarettes	40 € TTC / mois
	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
210 €		
0 €		
Total des dépenses mensuelles		699 € TTC / mois

soit 8 389 € TTC / an

Revenu restant disponible

54 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

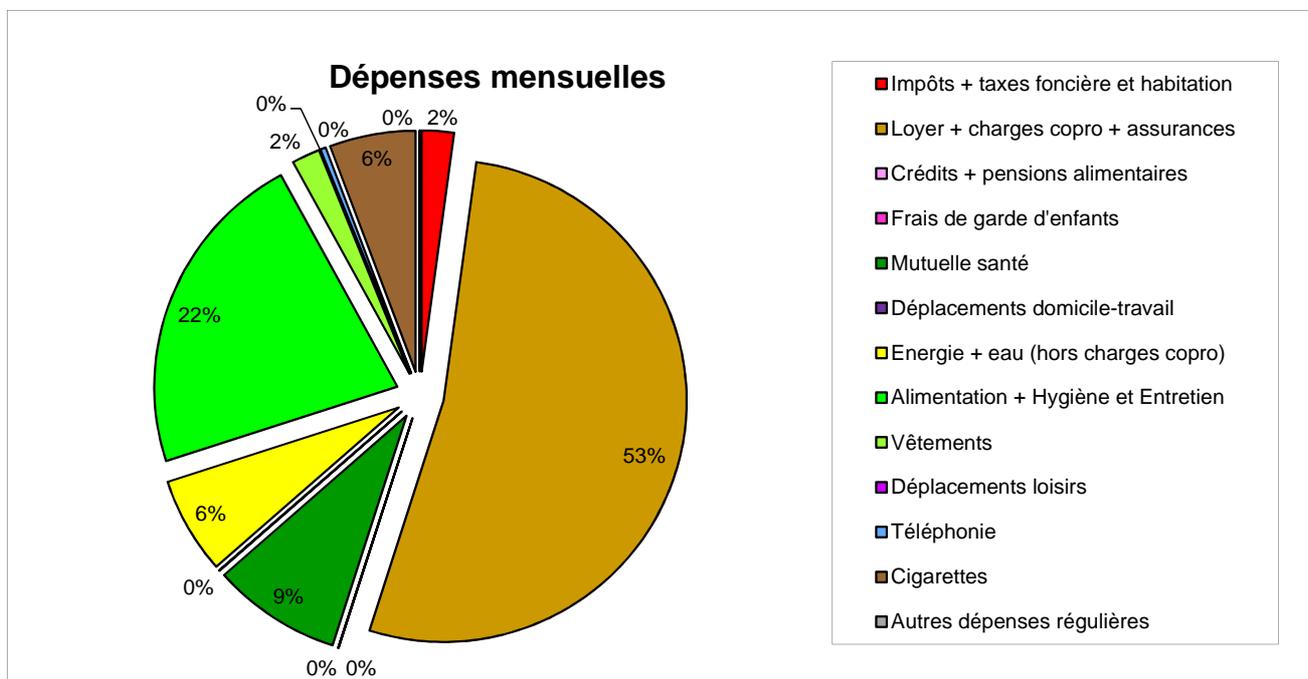
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	15 € TTC / mois
	Loyer + charges copro + assurances	369 € TTC / mois
	Crédits + pensions alimentaires	0 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	0 € TTC / mois
	Mutuelle santé	60 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	489 €	Energie + eau (hors charges copro)
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	154 € TTC / mois
	Vêtements	13 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	3 € TTC / mois
	210 €	Cigarettes
0 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		699 € TTC / mois

Revenu restant disponible

54 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.

EVALUATION BUDGET MENSUEL DU MENAGE

Mme G. - les difficultés d'existence qui se cristallisent
autour de la question du chauffage



Cases sur fond vert :
Cases sur fond mauve :

cellules à renseigner
cellules résultats

Informations générales

Composition du foyer

Nombre d'occupants du logement

1 adulte (s)
1 enfant (s)
1 adolescent (s)

Type de logement

Surface chauffée du logement

Maison individuelle

90 m²

Conso chauffage supposée*

à partir des ratios* } 130 kWh/m²/an
remplir l'une des 2 cellules (*voir feuille "ratio conso")
à partir du DPE } kWh/m²/an

Energies utilisées :

Chauffage
Eau Chaude
Cuisson
Équipement élec.

Gaz de Réseau
Gaz de Réseau
Gaz de Réseau
Classique, normal

Revenus financiers

Salaire(s) ou autre revenu du foyer
(salaire, retraite, chômage, congés parental, ...)

€ / mois IJ

Indemnités journalières

587 € / mois

Minimas sociaux

€ / mois

Pension(s) alimentaire reçue(s)

0 € / mois

Prestations familiales

216 € / mois

Allocation logement ou APL

351 € / mois

356 heure sup

Revenu total disponible du foyer 1 154 € / mois

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	0 € / mois	
Taxe foncière	€ / mois	
Taxe habitation + audiovisuelle	26 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	470 € / mois	
Charges copropriété	0 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Non	
eau chaude	Non	
chauffage	Non	
Remb. crédit(s) à la consommation	€ / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	€ / mois	
Versements financiers (enfants, livret A...)	0 € / mois	
Assurance vie	0 € / mois	
Assurance scolaire et habitation	€ / mois	
dépenses enfants	23 € / mois	
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	94 € / mois	demande de CMU

Dépenses de déplacement

Assurance voiture(s) et scooter (environ 40€/mois/voiture)	80 € / mois
---	-------------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)		
Nb trajets aller-retour / semaine		
Mode de transport domicile/travail	Voiture diesel 6L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	11 000 km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture diesel 6L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation et scolaire	34 € / mois									
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois									
Vêtements	€ / mois									
Eau froide*	24 € / mois	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Données calculées</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>120 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>33 € / mois</td> </tr> </table>	Données calculées			35 € / mois		120 € / mois		33 € / mois
Données calculées										
	35 € / mois									
	120 € / mois									
	33 € / mois									
Chauffage+eau chaude+cuisson	104 € / mois									
Electricité*	33 € / mois									
Eau chaude	compris ni dans chauffage, ni dans électricité									
Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	50.9 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Nombre de téléphones portables du foyer	1 par foyer									
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	€ / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer									
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois									
Autres dépenses régulières (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	€ / mois									

Budget mensuel total

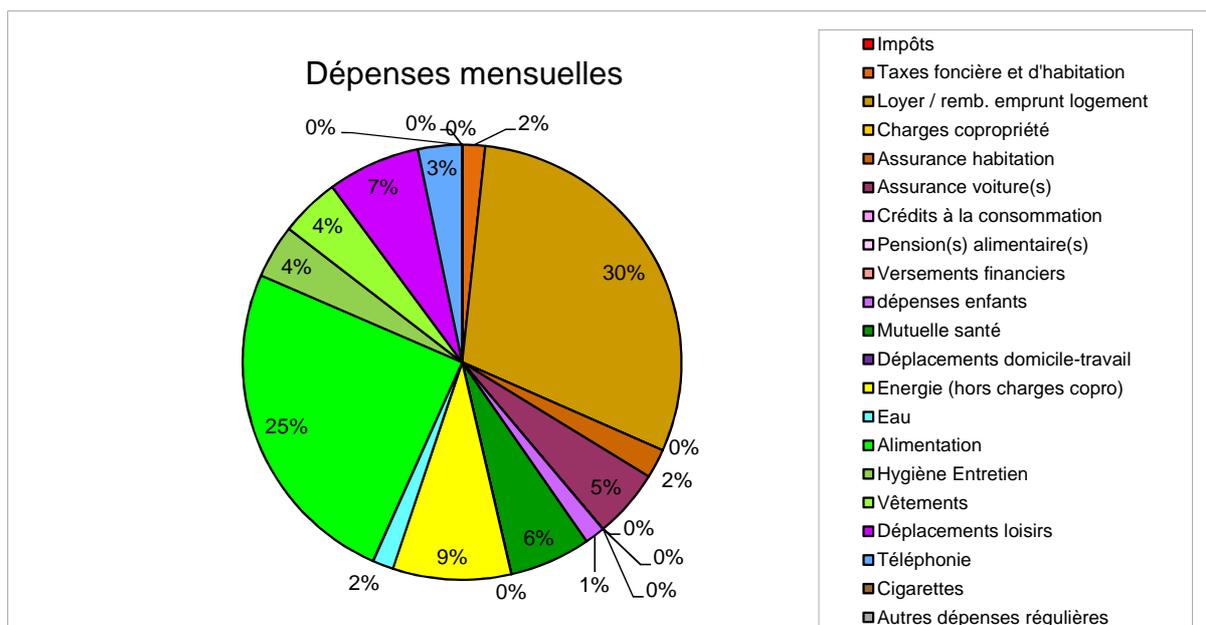
Charges fixes	Impôts	0 € TTC / mois
	Taxes foncière et d'habitation	26 € TTC / mois
	Loyer / remb. emprunt logement	470 € TTC / mois
	Charges copropriété	0 € TTC / mois
	Assurance habitation	34 € TTC / mois
	Assurance voiture(s)	80 € TTC / mois
	Crédits à la consommation	0 € TTC / mois
	Pension(s) alimentaire(s)	0 € TTC / mois
	Versements financiers	0 € TTC / mois
	dépenses enfants	23 € TTC / mois
	Mutuelle santé	94 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	Energie (hors charges copro)	137 € TTC / mois
	889 €	Eau
Dépenses courantes	Alimentation	390 € TTC / mois
	Hygiène Entretien	63 € TTC / mois
	Vêtements	69 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	107 € TTC / mois
	Téléphonie	51 € TTC / mois
	680 €	Cigarettes
0 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		1 569 € TTC / mois

soit 18 829 € TTC / an

Revenu restant disponible

-415 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

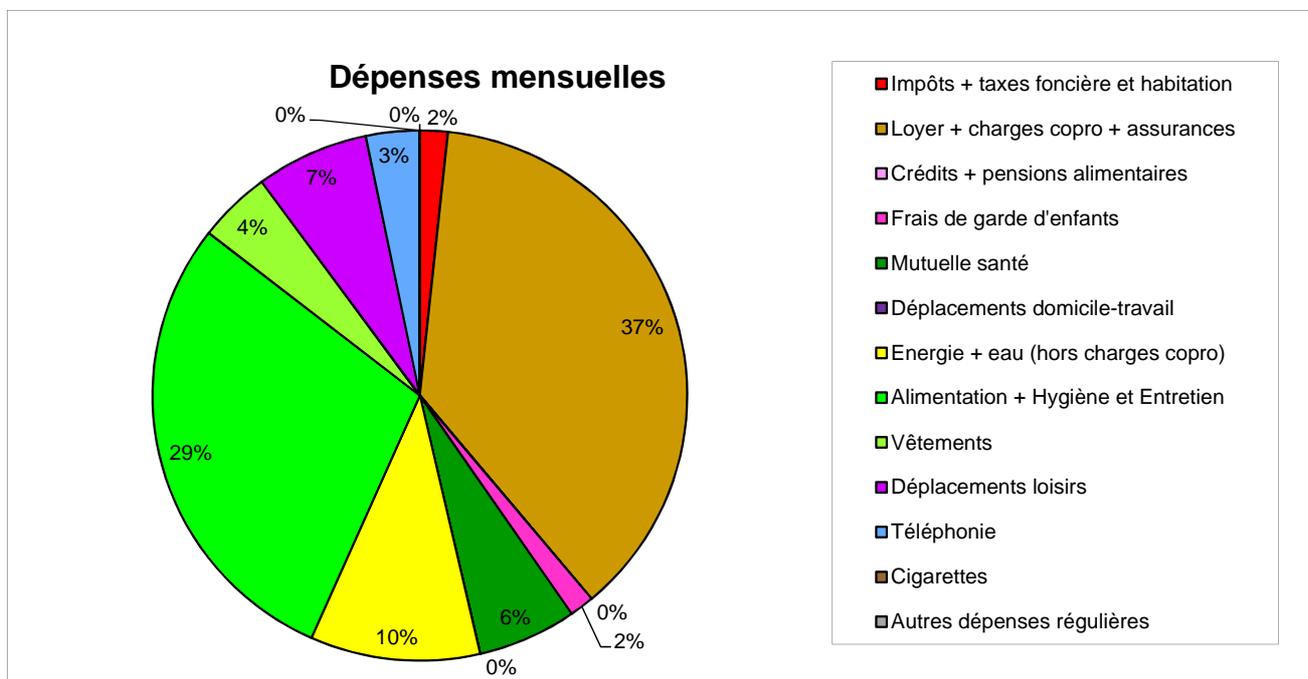
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	26 € TTC / mois
	Loyer + charges copro + assurances	584 € TTC / mois
	Crédits + pensions alimentaires	0 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	23 € TTC / mois
	Mutuelle santé	94 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	889 €	Energie + eau (hors charges copro)
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	453 € TTC / mois
	Vêtements	69 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	107 € TTC / mois
	Téléphonie	51 € TTC / mois
	680 €	Cigarettes
0 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		1 569 € TTC / mois

Revenu restant disponible

-415 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	0 € / mois	
Taxe foncière	€ / mois	
Taxe habitation + audiovisuelle	14 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	414 € / mois	
Charges copropriété	0 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Non	
eau chaude	Non	
chauffage	Non	
Remb. crédit(s) à la consommation	61 € / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	€ / mois	
Versements financiers (enfants, livret A...)	0 € / mois	
Assurance vie	0 € / mois	
Assurance scolaire	€ / mois	
dépenses enfants	€ / mois	
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	€ / mois	CMU

Dépenses de déplacement

Assurance voiture(s) (environ 40€/mois/voiture)	€ / mois
--	----------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)		
Nb trajets aller-retour / semaine		
Mode de transport domicile/travail	Voiture essence 7L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture diesel 6L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation	18 € / mois									
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois									
Vêtements	€ / mois									
Eau froide*	17 € / mois	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Données calculées</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>33 € / mois</td> </tr> </table>	Données calculées			15 € / mois		100 € / mois		33 € / mois
Données calculées										
	15 € / mois									
	100 € / mois									
	33 € / mois									
Chauffage*	62 € / mois									
Electricité*	22 € / mois									
Eau chaude	compris ni dans chauffage, ni dans électricité									
Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	35 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Nombre de téléphones portables du foyer	1 par foyer									
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	€ / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer									
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois									
Autres dépenses régulières (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	€ / mois	dettes eau dette gaz								

Budget mensuel total

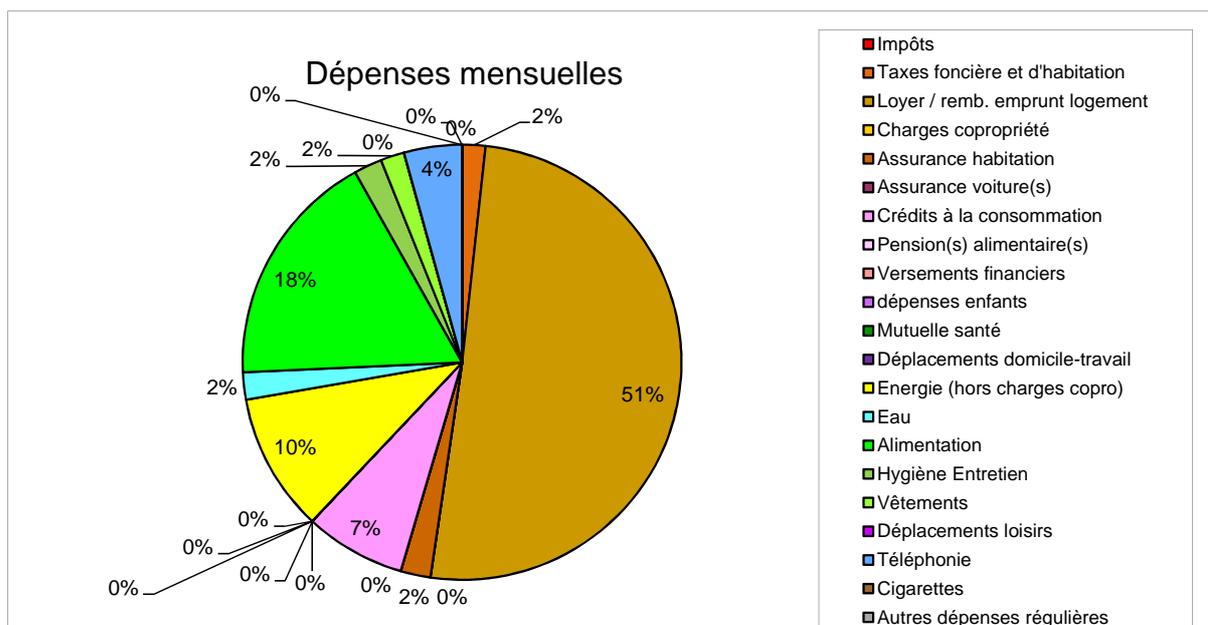
Charges fixes	Impôts	0 € TTC / mois
	Taxes foncière et d'habitation	14 € TTC / mois
	Loyer / remb. emprunt logement	414 € TTC / mois
	Charges copropriété	0 € TTC / mois
	Assurance habitation	18 € TTC / mois
	Assurance voiture(s)	0 € TTC / mois
	Crédits à la consommation	61 € TTC / mois
	Pension(s) alimentaire(s)	0 € TTC / mois
	Versements financiers	0 € TTC / mois
	dépenses enfants	0 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	Energie (hors charges copro)	84 € TTC / mois
	608 €	Eau
Dépenses courantes	Alimentation	144 € TTC / mois
	Hygiène Entretien	17 € TTC / mois
	Vêtements	14 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	35 € TTC / mois
	Cigarettes	0 € TTC / mois
	210 €	Autres dépenses régulières
0 €		
Total des dépenses mensuelles		818 € TTC / mois

soit 9 818 € TTC / an

Revenu restant disponible

0 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

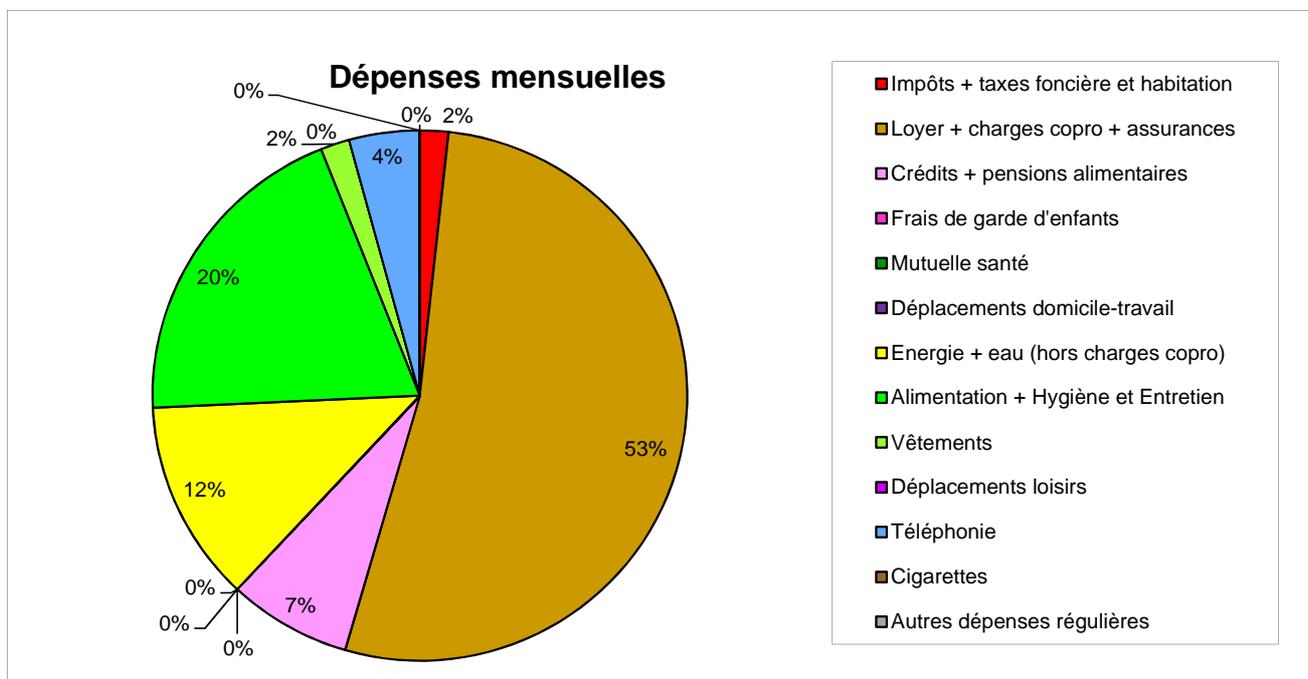
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	14 € TTC / mois
	Loyer + charges copro + assurances	432 € TTC / mois
	Crédits + pensions alimentaires	61 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	0 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
608 €	Energie + eau (hors charges copro)	101 € TTC / mois
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	161 € TTC / mois
	Vêtements	14 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	35 € TTC / mois
	Cigarettes	0 € TTC / mois
0 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		818 € TTC / mois

Revenu restant disponible

0 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.

EVALUATION BUDGET MENSUEL DU MENAGE

AV, retour au pays au fond des Baronnie



Cases sur fond vert :
Cases sur fond mauve :

cellules à renseigner
cellules résultats

Informations générales

Composition du foyer

Nombre d'occupants du logement

1 adulte (s)
1 enfant (s)
0 adolescent (s)

Type de logement

Surface chauffée du logement

Maison individuelle

100 m²

Conso chauffage supposée*

à partir des ratios*
remplir l'une des 2 cellules { 700 kWh/m²/an
(*voir feuille "ratio conso")
à partir du DPE } kWh/m²/an

Energies utilisées :

Chauffage
Eau Chaude
Cuisson
Equipement élec.

Bois bûche
Electricité
Gaz Propane
Classique, normal

Revenus financiers

Salaire(s) ou autre revenu du foyer
(salaire, retraite, chômage, congés parental, ...)

€ / mois

location appartement L,

Indemnités journalières

0 € / mois

Minimas sociaux

608 € / mois

Pension(s) alimentaire reçue(s)

0 € / mois

Prestations familiales

0 € / mois

Allocation logement ou APL

200 € / mois

Revenu total disponible du foyer

808 € / mois

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	0 € / mois	
Taxe foncière	€ / mois	
redevance audiovisuelle	11 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	0 € / mois	
Charges	0 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Non	
eau chaude	Non	
chauffage	Non	
Remb. crédit(s) à la consommation	€ / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	€ / mois	
Versements financiers (enfants, livret A...)	0 € / mois	
Assurance vie	0 € / mois	
Assurance habitation	28 € / mois	
dépenses enfants	60 € / mois	
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	€ / mois	demande de CMU

Dépenses de déplacement

Assurance voiture(s) et scooter (environ 40€/mois/voiture)	0 € / mois
---	------------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)		
Nb trajets aller-retour / semaine		
Mode de transport domicile/travail	Voiture diesel 6L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	- km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture diesel 6L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation et scolaire	10 € / mois	
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois	
Vêtements	20 € / mois	
Eau froide*	30 € / mois	
Chauffage	30 € / mois	
Electricité*	0 € / mois	
Eau chaude (dans electricité)		
Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	30 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules
Nombre de téléphones portables du foyer	par foyer	
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	€ / mois	} remplir 1 des 2 cellules
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer	
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois	
Autres dépenses régulières (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	€ / mois	

Données calculées
21 € / mois
423 € / mois
28 € / mois

Budget mensuel total

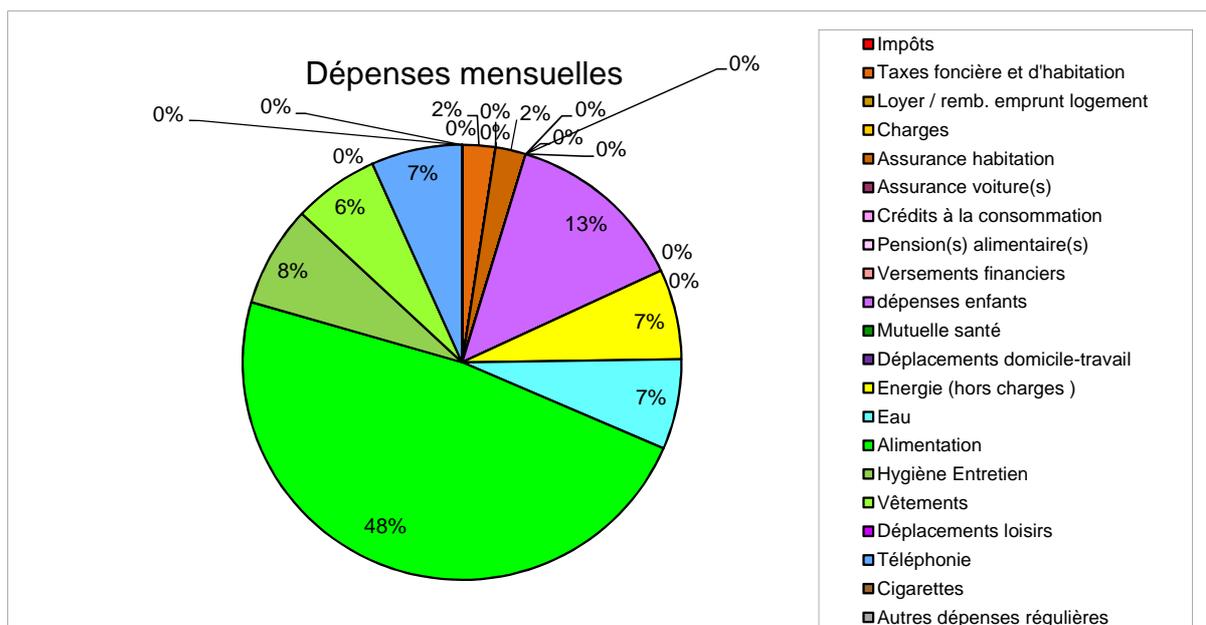
Charges fixes	Impôts	0 € TTC / mois
	Taxes foncière et d'habitation	11 € TTC / mois
	Loyer / remb. emprunt logement	0 € TTC / mois
	Charges	0 € TTC / mois
	Assurance habitation	10 € TTC / mois
	Assurance voiture(s)	0 € TTC / mois
	Crédits à la consommation	0 € TTC / mois
	Pension(s) alimentaire(s)	0 € TTC / mois
	Versements financiers	0 € TTC / mois
	dépenses enfants	60 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
	Energie (hors charges)	30 € TTC / mois
141 €	Eau	30 € TTC / mois
Dépenses courantes	Alimentation	215 € TTC / mois
	Hygiène Entretien	34 € TTC / mois
	Vêtements	28 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	30 € TTC / mois
	Cigarettes	0 € TTC / mois
307 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
0 €		
Total des dépenses mensuelles		448 € TTC / mois

soit 5 375 € TTC / an

Revenu restant disponible

360 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

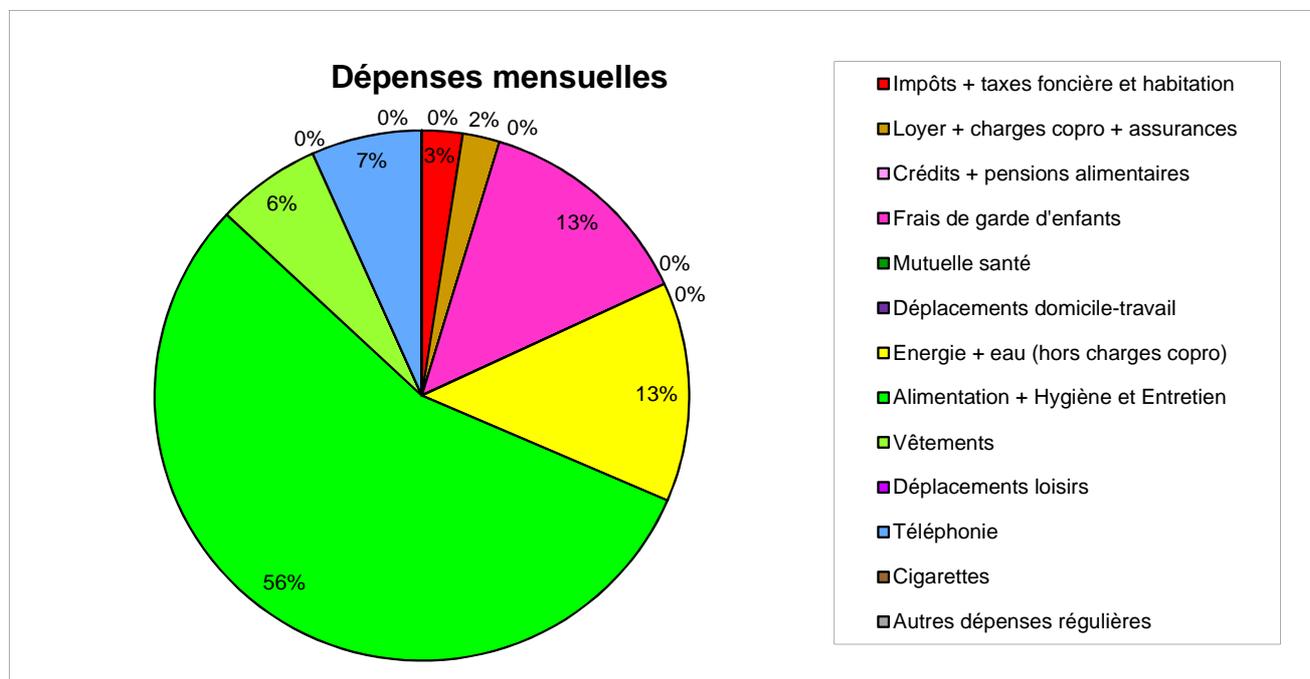
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	11 € TTC / mois
	Loyer + charges copro + assurances	10 € TTC / mois
	Crédits + pensions alimentaires	0 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	60 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	0 € TTC / mois
141 €	Energie + eau (hors charges copro)	60 € TTC / mois
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	249 € TTC / mois
	Vêtements	28 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	0 € TTC / mois
	Téléphonie	30 € TTC / mois
	Cigarettes	0 € TTC / mois
0 €	Autres dépenses régulières	0 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		448 € TTC / mois

Revenu restant disponible

360 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.

EVALUATION BUDGET MENSUEL DU MENAGE

C et A – quitter la maison, une décision difficile surendettement pallier 4



Cases sur fond vert :
Cases sur fond mauve :

cellules à renseigner

cellules résultats

Informations générales

Composition du foyer

Nombre d'occupants du logement

2 adulte (s)

0 enfant (s)

0 adolescent (s)

Type de logement

Surface chauffée du logement

Maison individuelle

85 m²

Conso chauffage supposée*

à partir des ratios*
remplir l'une des 2 cellules

90 kWh/m²/an

(*voir feuille "ratio conso")

à partir du DPE

kWh/m²/an

Energies utilisées :

Chauffage

Eau Chaude

Cuisson

Equipement élec.

Gaz de Réseau

Gaz de Réseau

Electricité

Classique, normal

Revenus financiers

Salaire(s) ou autre revenu du foyer

2 350 € / mois

IJ

(salaire, retraite, chômage, congés parental,IJ ...)

0 € / mois

Minimas sociaux

RSA

0 € / mois

Pension(s) alimentaire reçue(s)

0 € / mois

Prestations familiales

€ / mois

Allocation logement ou APL

€ / mois

Revenu total disponible du foyer

2 350 € / mois

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	125 € / mois	
Taxe foncière	€ / mois	
Taxe habitation + audiovisuelle	64 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	719 € / mois	
Charges copropriété	0 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Non	
eau chaude	Non	
chauffage	Non	
surendettement 2013-2015	714 € / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	€ / mois	
Versements financiers (enfants, livret A...)	€ / mois	
Assurance "accidents de la vie"	€ / mois	
Assurances habitation et accident de la vie	21 € / mois	
dépenses enfants	€ / mois	
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	0 € / mois	professionnelles

Dépenses de déplacement

Assurance voiture (environ 40€/mois/voiture)	22 € / mois
---	-------------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)	15	
Nb trajets aller-retour / semaine	5	
Mode de transport domicile/travail	Voiture essence 7L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	4 000 km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture essence 7L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation et scolaire	€ / mois									
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois									
Vêtements	€ / mois									
Eau froide*	41 € / mois	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Données calculées</td> </tr> <tr> <td></td> <td>29 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>107 € / mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>28 € / mois</td> </tr> </table>	Données calculées			29 € / mois		107 € / mois		28 € / mois
Données calculées										
	29 € / mois									
	107 € / mois									
	28 € / mois									
Gaz	107 € / mois									
Electricité* (1ère nécessité)	34.8 € / mois									
Eau chaude	compris ni dans chauffage, ni dans électricité									
Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	50.9 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Nombre de téléphones portables du foyer	1 par foyer									
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	200 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules								
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer									
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois									
Autres dépenses réparations (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	50 € / mois									

Budget mensuel total

Charges fixes	Impôts	125 € TTC / mois	
	Taxes foncière et d'habitation	64 € TTC / mois	
	Loyer	719 € TTC / mois	
	Charges copropriété	0 € TTC / mois	
	Assurance habitation	21 € TTC / mois	
	Assurance voiture(s)	22 € TTC / mois	
	Surendettement palier 4	714 € TTC / mois	
	Pension(s) alimentaire(s)	0 € TTC / mois	
	Versements financiers	0 € TTC / mois	
	dépenses enfants	0 € TTC / mois	
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois	
	Déplacements domicile-travail	87 € TTC / mois	
	Energie (hors charges copro)	142 € TTC / mois	
	1 935 €	Eau	41 € TTC / mois
Dépenses courantes	Alimentation	345 € TTC / mois	
	Hygiène Entretien	48 € TTC / mois	
	Vêtements	57 € TTC / mois	
	Déplacements loisirs	49 € TTC / mois	
	Téléphonie	51 € TTC / mois	
	748 €	Cigarettes	200 € TTC / mois
	50 €	Autres dépenses	50 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		2 733 € TTC / mois	

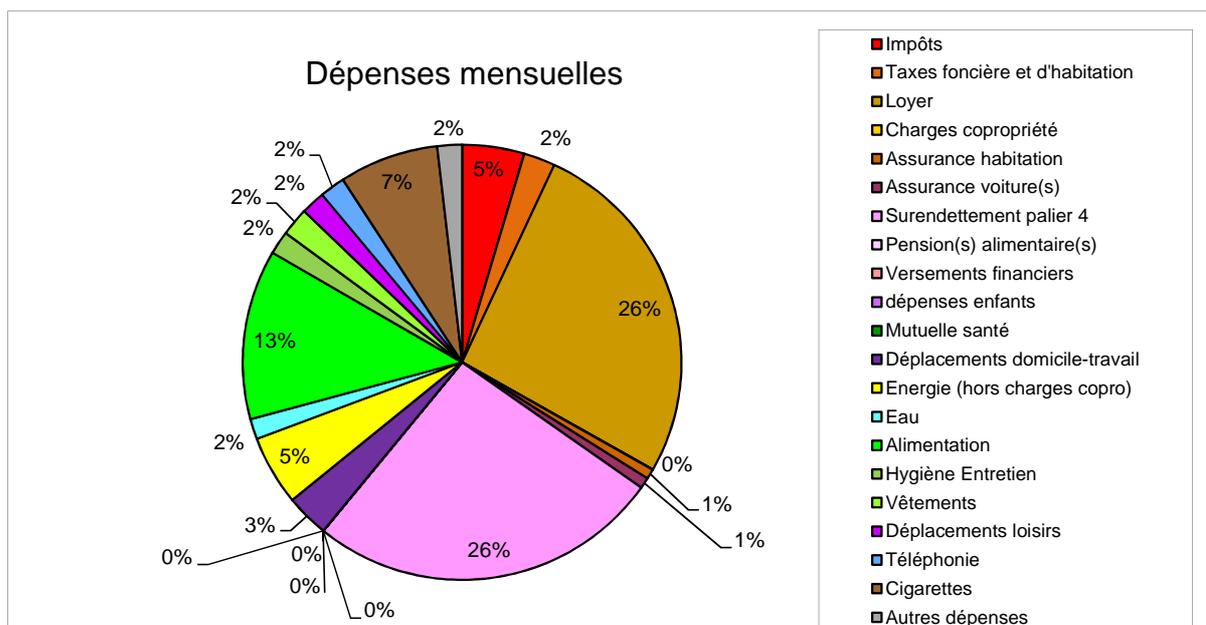
soit

32 801 € TTC / an

Revenu restant disponible

-383 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

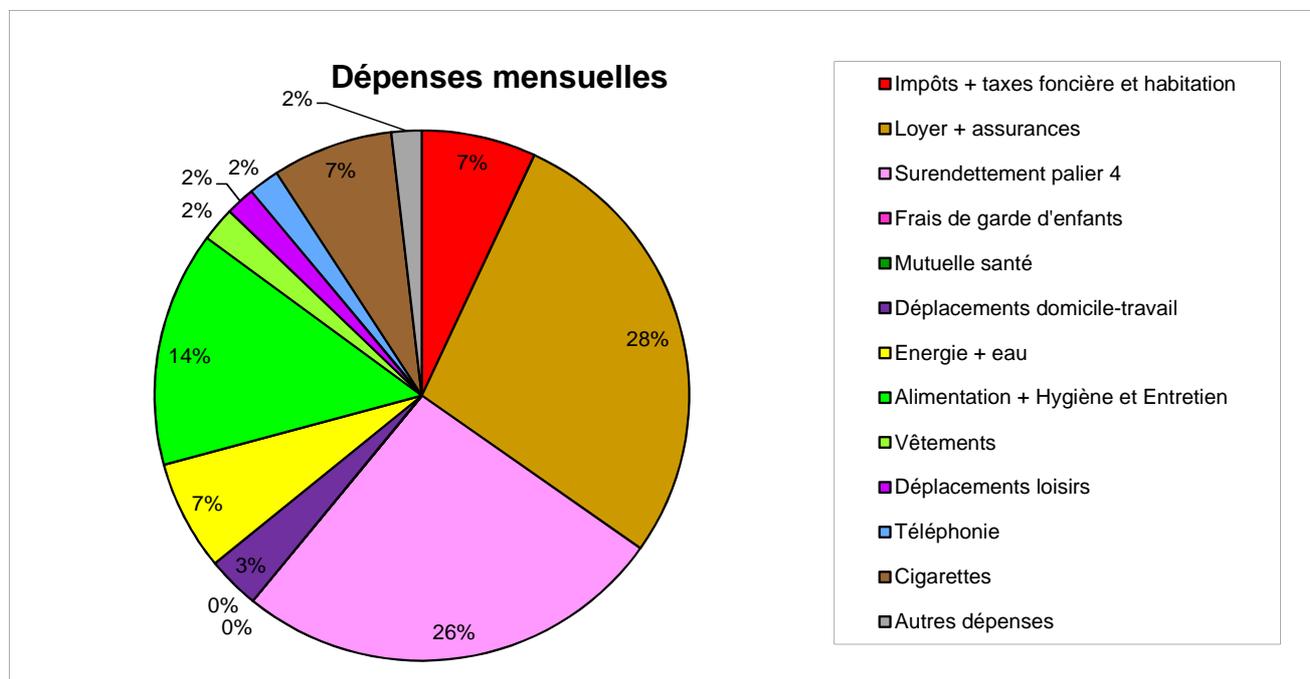
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	189 € TTC / mois
	Loyer + assurances	762 € TTC / mois
	Surendettement palier 4	714 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	0 € TTC / mois
	Mutuelle santé	0 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	87 € TTC / mois
1 935 €	Energie + eau	183 € TTC / mois
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	392 € TTC / mois
	Vêtements	57 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	49 € TTC / mois
	Téléphonie	51 € TTC / mois
	Cigarettes	200 € TTC / mois
748 €	Autres dépenses	50 € TTC / mois
50 €		
Total des dépenses mensuelles		2 733 € TTC / mois

Revenu restant disponible

-383 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.

EVALUATION BUDGET MENSUEL DU MENAGE

LA famille B, un projet d'accession dans le Nord de la Drôme
qui mène au surendettement



Cases sur fond vert :
Cases sur fond mauve :

cellules à renseigner
cellules résultats

Informations générales

Composition du foyer

Nombre d'occupants du logement

2 adulte (s)
4 enfant (s)
adolescent (s)

Type de logement

Surface chauffée du logement

120 m²

Conso chauffage supposée*

à partir des ratios*
remplir l'une des 2 cellules { 80 kWh/m²/an
à partir du DPE (*voir feuille "ratio conso")
kWh/m²/an

Energies utilisées :

Chauffage
Eau Chaude
Cuisson
Équipement élec.

Gaz de Réseau
Gaz de Réseau
Gaz de Réseau
Classique, normal

Revenus financiers

Salaire(s) ou autre revenu du foyer
(salaire, retraite, chômage, congés parental, ...)

2 200 € / mois

Indemnités journalières

0 € / mois

Minimas sociaux

0 € / mois

Pension(s) alimentaire reçue(s)

0 € / mois

Prestations familiales

617 € / mois

Allocation logement ou APL

150 € / mois

Revenu total disponible du foyer

2 967 € / mois

Dépenses du foyer

Charges fixes

Impôts sur le revenu	0 € / mois	
Taxe foncière	83 € / mois	
Taxe habitation + audiovisuelle	21 € / mois	
Loyer(s) ou remb. emprunt habitation	750 € / mois	940€ la première année
Charges copropriété	0 € / mois	
charges prenant en compte :		
eau froide	Non	
eau chaude	Non	
chauffage	Non	
Remb. crédit(s) à la consommation	230 € / mois	
Pension(s) alimentaire(s) versée(s)	150 € / mois	jusqu'en 2011
Versements financiers (enfants, livret A...)	0 € / mois	
Assurance vie	0 € / mois	
Assurance scolaire	5 € / mois	
dépenses enfants	150 € / mois	école privée
Mutuelle de santé (ensemble du foyer)	40 € / mois	

Dépenses de déplacement

Assurance voiture(s) (environ 40€/mois/voiture)	30 € / mois
--	-------------

	Adulte 1	Adulte 2
Distance domicile / travail (km aller)	5	0
Nb trajets aller-retour / semaine	5	0
Mode de transport domicile/travail	Voiture essence 7L/100km	Voiture essence 7L/100km

Déplacements courses, loisirs ... du foyer	4 000 km / an (hors travail)
Mode de transport loisirs	Voiture diesel 6L/100km

Dépenses de consommation courantes

Si ces dépenses sont connues, elles peuvent être renseignées ci-dessous.

Si elles sont inconnues, mettre "0". Dans ce cas, les valeurs retenues seront des moyennes constatées.

Assurance habitation	€ / mois	
Alimentation, cantine, hygiène, entretien, coiffeur	€ / mois	
Vêtements	€ / mois	
Eau froide*	50 € / mois	*attention, ne rien mettre si ces données sont comprises dans les charges de copro
Chauffage*	91 € / mois	
Electricité*	127 € / mois	
Eau chaude	compris ni dans chauffage, ni dans électricité	
Dépenses en téléphonie (fixe et mobile)	40 € / mois	} remplir 1 des 2 cellules
Nombre de téléphones portables du foyer	1 par foyer	
Dépenses en cigarettes du foyer / mois	€ / mois	} remplir 1 des 2 cellules
Paquets de cigarettes par semaine	0 par foyer	
Abonnement(s) transport pour le travail	€ / mois	
Autres dépenses régulières (charges fixes, de déplacement ou de consommation)	295 € / mois	dettes eau 150 dette gaz 145

Budget mensuel total

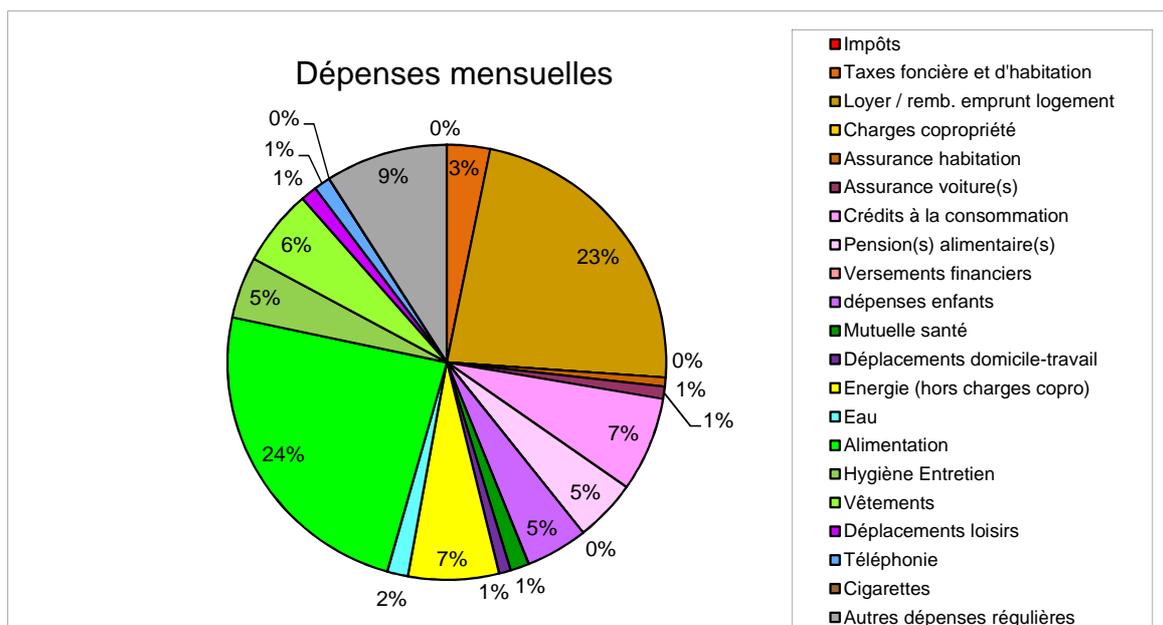
Charges fixes	Impôts	0 € TTC / mois
	Taxes foncière et d'habitation	104 € TTC / mois
	Loyer / remb. emprunt logement	750 € TTC / mois
	Charges copropriété	0 € TTC / mois
	Assurance habitation	22 € TTC / mois
	Assurance voiture(s)	30 € TTC / mois
	Crédits à la consommation	230 € TTC / mois
	Pension(s) alimentaire(s)	150 € TTC / mois
	Versements financiers	0 € TTC / mois
	dépenses enfants	150 € TTC / mois
	Mutuelle santé	45 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	29 € TTC / mois
	Energie (hors charges copro)	218 € TTC / mois
	1 778 €	Eau
Dépenses courantes	Alimentation	783 € TTC / mois
	Hygiène Entretien	149 € TTC / mois
	Vêtements	186 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	39 € TTC / mois
	Téléphonie	40 € TTC / mois
	1 197 €	Cigarettes
295 €	Autres dépenses régulières	295 € TTC / mois
Total des dépenses mensuelles		3 269 € TTC / mois

soit 39 233 € TTC / an

Revenu restant disponible

-302 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

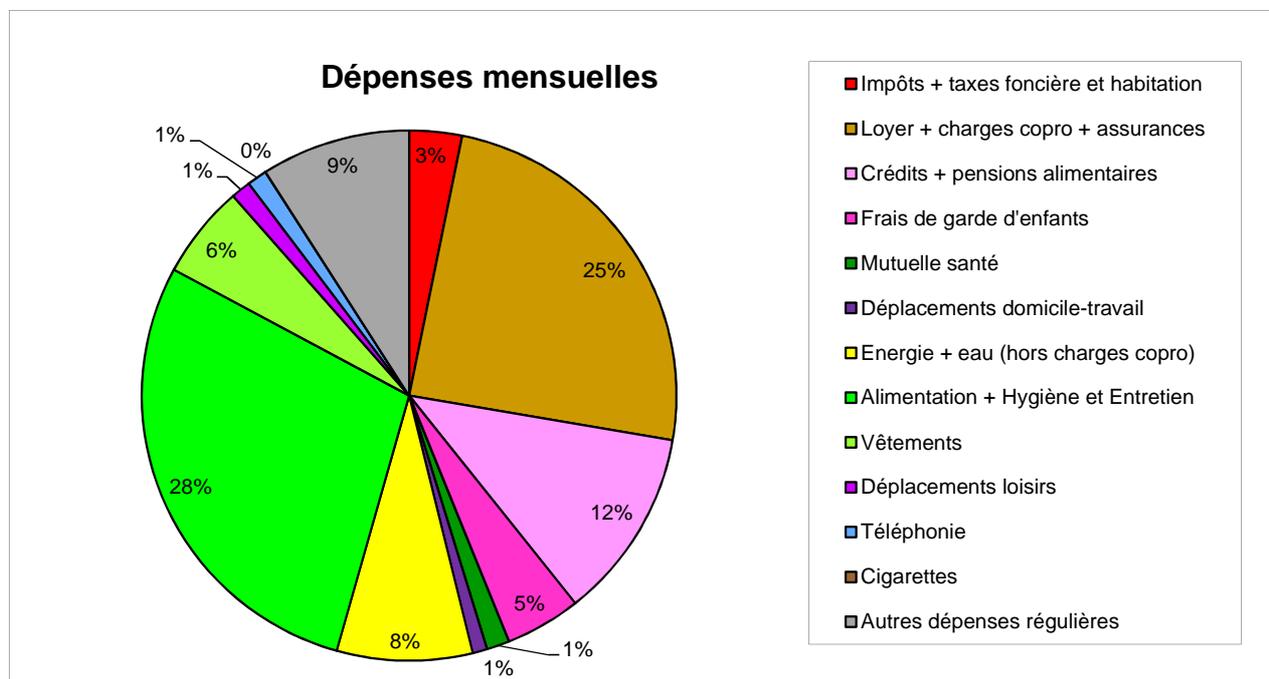
Récapitulatif simplifié du budget global

Charges fixes	Impôts + taxes foncière et habitation	104 € TTC / mois
	Loyer + charges copro + assurances	802 € TTC / mois
	Crédits + pensions alimentaires	380 € TTC / mois
	Frais de garde d'enfants	150 € TTC / mois
	Mutuelle santé	45 € TTC / mois
	Déplacements domicile-travail	29 € TTC / mois
1 778 €	Energie + eau (hors charges copro)	268 € TTC / mois
Dépenses courantes	Alimentation + Hygiène et Entretien	932 € TTC / mois
	Vêtements	186 € TTC / mois
	Déplacements loisirs	39 € TTC / mois
	Téléphonie	40 € TTC / mois
	Cigarettes	0 € TTC / mois
1 197 €	Autres dépenses régulières	295 € TTC / mois
295 €		
Total des dépenses mensuelles		3 269 € TTC / mois

Revenu restant disponible

-302 € TTC / mois

(pour les autres dépenses : santé, loisirs, entretien voiture, gros équipements ...)



Remarque : les dépenses ne prennent pas en compte les dépenses de santé, de loisirs et les provisions pour l'achat de gros équipements (voiture, électroménager, ...).

Les dépenses liées à l'énergie sont en augmentation constante. Ainsi n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL Information Energie pour que nous vous aidions à faire des économies importantes.