



Habitat indigne

Quel bilan dans l'Ain ?

Érigée au rang de priorité du gouvernement, la lutte contre l'habitat indigne concernerait près de 4 millions de Français dans 450 000 logements. Des chiffres impressionnants qui recouvrent des enjeux à la fois sanitaires, sociaux, économiques... Dans l'Ain, les acteurs se mobilisent depuis plus de dix ans pour lutter contre ce fléau avec des résultats encourageants. État des lieux.

Multifacette

Le terme d'habitat indigne recouvre une variété de situations aux conséquences très vastes.

Quand on pense habitat indigne, on pense souvent marchand de sommeil. Mais la réalité est bien plus large. Danielle Balu en donne une définition plus globale : « Des logements dont l'état ou celui du bâtiment où ils sont situés exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. » Isabelle Chanel indique deux textes complémentaires : le décret décence qui fixe les règles à suivre par le propriétaire bailleur et le locataire ainsi que le règlement sanitaire. Aux atteintes à ce dernier, s'ajoutent celles à la santé avec l'insalubrité et celles à la sécurité qui peuvent se traduire par un arrêté de péril. « L'essentiel des signalements porte sur la non-décente. On a un ratio de 8 à 10 % de logements insalubres faisant l'objet d'un arrêté de péril », détaille Sémia Menai. L'habitat indigne peut aussi être le fait des locataires, même si ce n'est pas la majorité des cas dans l'Ain. C'est là-dessus qu'intervient le récent dispositif Incurie d'Ain'Appui. « On peut aller sur place, évaluer, former les acteurs et orienter », précise Olivier Molé.

Un problème universel

« Il y a de l'habitat indigne partout, mais qui se caractérise différemment, avec des poches plus soutenues dans les secteurs urbanisés », affirme Sémia Menai. Le repérage des logements potentiellement concernés est possible à partir de données comme l'année de construction et le niveau d'équipement. Une cartographie du vieillissement par intercommunalité permet alors d'estimer et d'identifier les risques. Le Bugey est concerné, de même que le Pays de Gex, avec ses spécificités. Malgré beaucoup de constructions récentes, « beaucoup de personnes vivent en suroccupation et l'habitat se dégrade vite ». Isabelle Chanel va plus loin : « La tension sur le logement est telle qu'il est tentant d'en créer dans des caves, garages, sous-sols. Dans des zones tendues, ce n'est pas l'année de construction qui est le problème. C'est l'usage du bâti. » ■



Beaucoup de personnes vivent en suroccupation.

ISABELLE CHANEL



« Les moyens financiers ou humains existent. Ne sont-ils pas assez connus, simplifiés dans leur mise en œuvre ? Notre souhait dans l'Ain est de sensibiliser les élus, de les convaincre d'utiliser les outils et d'aller au bout des démarches. »

DANIELLE BALU
SOUS-PRÉFÈTE DE L'ARRONDISSEMENT DE NANTUA



« Le souci est que nous faisons face à des situations très compliquées où le premier réflexe est de privilégier la sortie du logement pour que les ménages vivent dans des conditions acceptables. Mais avant d'avoir eu le temps de mettre la machine en route sur le logement, d'autres occupants arrivent. »

ISABELLE CHANEL,
DIRECTRICE DE L'ADIL DE L'AIN

« L'élément fondamental est qu'on ne peut pas travailler seul. Ces problèmes sont complexes, liés à la personne, à son environnement social, sanitaire, matériel. Nous avons besoin d'une approche globale, de travailler en réseau. »

OLIVIER MOLÉ,
DIRECTEUR D'AIN'APPUI



« Les politiques publiques ont beaucoup évolué. Les subventions de l'État, portées par l'ANAH, sont massives et ont été majorées pour permettre aux propriétaires bailleurs et occupants de bénéficier de travaux d'ampleur dans leur logement et de les rénover afin qu'ils soient le plus sains possible. »

SÉMIA MENAI
CHEFFE DU SERVICE HABITAT ET CONSTRUCTION À LA DDT DE L'AIN.



Ce n'est pas un problème anecdotique.

OLIVIER MOLÉ

En ordre de bataille!

C'est en 2011 que s'est créé dans l'Ain le pôle de lutte contre l'habitat indigne, regroupant des acteurs engagés sur le sujet : État, ADIL, Département, ville de Bourg-en-Bresse, EPIC, CAF, ARS... « Nous faisons partie des départements à s'être organisés le plus tôt », insiste Sémia Menai. « On a vite repéré l'enjeu et on s'est organisés pour mobiliser les partenaires qui ont répondu présents et sont actifs. »

Les réunions sont fréquentes, sous le pilotage de Danielle Balu. La sous-préfète de Nantua est la référente départementale pour la lutte contre l'habitat indigne, comme l'étaient ses prédécesseurs. « Nous avons une particularité sur l'arrondissement avec un habitat assez ancien et une multiplicité de cas de logements indignes. » Le lien avec le versant judiciaire et une procureure très impliquée sont d'autres atouts.

Le pôle incorpore désormais la lutte contre la précarité énergétique, une spécificité de l'Ain appelée à faire école. Les « passoires thermiques » peuvent en effet contribuer à accélérer la dégradation d'un logement et deviennent un enjeu pour de nombreux ménages, notamment défavorisés.

La dimension partenariale n'oublie pas les élus de terrain et les collectivités qui sont fréquemment rencontrés et accompagnés sur ces thèmes. « On s'est déplacé dans les arrondissements pour parler de la lutte contre l'habitat indigne. C'est un sujet difficile pour les maires », précise Danielle Balu. ■





Des solutions adaptées

« **T**ous les propriétaires que l'on peut croiser dans les signalements d'habitat indigne ne sont pas des *Thénardier* », insiste Danielle Balu. Certains, de bonne foi, se retrouvent dépassés par les travaux. D'où l'importance d'encore mieux communiquer et accompagner vers l'offre d'aides qui a été revalorisée. Certains territoires se sont saisis du problème. Haut-Bugey agglomération a créé une Maison de l'habitat et teste le permis de louer à Nantua où une déclaration et une visite s'imposent avant la mise en location. L'objectif est de mieux connaître les logements pour améliorer leur qualité.

Côté coercitif

Le dispositif de conservation des aides aux logements permet de « bloquer » le versement des aides au propriétaire pendant 18 mois jusqu'à ce qu'il réalise les travaux. À cela, s'ajoutent les amendes pour non-respect du règlement sanitaire départemental qui contribuent à accélérer le démarrage des travaux. À plus grande échelle, les opérations de restauration immobilière visent à

identifier un ou plusieurs bâtiments dans des copropriétés. Un sujet généralement complexe à traiter. « La difficulté est le repérage. Un propriétaire peut signaler un problème, mais on s'attache à voir la copropriété dans sa globalité. Souvent, quand il y a un logement indigne, d'autres ont des difficultés », résume Sémia Menai. Le projet de loi en cours d'examen sur la lutte contre l'habitat indigne a pour ambition de s'attaquer plus fortement à l'enjeu des copropriétés en facilitant ces opérations. « Elles ont l'avantage d'accompagner l'élu de A à Z dans l'élaboration d'un projet. »

Des réponses fines

C'est après avoir repéré le nombre important de propriétaires en situation d'incurie que l'ARS a lancé un appel à projets pour créer un dispositif sur la question. « L'éventail de situations d'habitat indigne est large. Nous intervenons sur le volet lié à la façon d'habiter », résume Olivier Molé. « Le financement était prévu pour 15 personnes la première année. On a repéré 50 situations ! Cette année, nous avons 80 personnes en file active. Ce n'est pas un problème anecdotique. » ■

ANIMATION	XAVIER JACQUET, CHRISTOPHE MILAZZO
SYNTHÈSE	CHRISTOPHE MILAZZO
RÉALISATION RCF	MAUREEN MATRINGHEN
PHOTOS	GUILLAUME CATALA

Mieux repérer pour agir

Le constat est sans équivoque. « *Nous avons une augmentation flagrante des signalements, notamment des sollicitations auprès de l'ADIL* », témoigne sa directrice. En 2015, l'association dispensait 500 conseils par an. Le chiffre a grimpé à 1 200 grâce au travail conjoint des différents acteurs et à la communication renforcée.

Le lancement fin 2022 de la plateforme Histologe a joué un rôle. Cet outil où chacun (locataire, aidant, intervenant extérieur...) peut déposer un signalement est complémentaire de la plateforme téléphonique de l'ADIL, guichet unique de la lutte dans le département. Toutefois, sur les 1 169 conseils dispensés par l'ADIL, seuls 189 ont fait l'objet d'un signalement sur Histologe. « *Quand un logement nous est signalé, on analyse la situation. Un certain nombre d'entre elles peuvent commencer par des démarches de mise en demeure du propriétaire de respecter la réglementation* », détaille Isabelle Chanel.

Le fléau des marchands de sommeil

Services de l'État, parquet et pôle de lutte contre l'habitat indigne œuvrent aussi main dans la main contre les marchands de sommeil afin de recueillir les éléments nécessaires pour les identifier. « *La connaissance du territoire permet de les cibler. Certains ont essaimé leur patrimoine pour passer sous les radars* », témoigne Isabelle Chanel. « *Avec une vision partielle, vous pourriez dire que ce n'est qu'un cas anecdotique. Mais quand on retrouve ces mêmes propriétaires dans des communautés de communes différentes, avec des ménages ayant un profil similaire, vous avez un faisceau d'indices pour prouver que ce n'est plus un hasard*. » Sémia Menai ajoute : « *Ces victimes sont extrêmement fragiles, précaires et ont peur. Ils ne viendront pas forcément vers nous pour dire qu'ils sont victimes de marchands de sommeil. C'est un travail collectif dans lequel la CAF est un partenaire essentiel*. »

Cette table ronde sera disponible en podcast le 29/03/2024 sur <https://www.interaction01.info/>