

# COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT

## COMPTE RENDU DU 27 NOVEMBRE 2019

SUJET :

### Comment lutter contre l'habitat indigne dans sa commune ?

#### CONTEXTE/ACTUALITE :

La problématique du mal-logement ou de l'habitat indigne est très présente en Ile-de-France notamment dans le parc privé, que ce soit celui des locataires ou des propriétaires. De par son statut, le parc privé est nécessairement moins encadré et il est donc moins aisé d'agir dessus. Pourtant, il regroupe 23% des ménages pauvres avec une part non négligeable de personnes pour qui c'est le dernier logement avant de se retrouver à dormir dans la rue. C'est d'ailleurs le parc privé qui comprend davantage de logements indignes comparé au parc social. L'INSEE estimait en 2013 qu'un peu plus de 1 108 300 franciliens connaissaient des conditions de logement très difficiles, soit 9,3% des franciliens. En 2017, selon la Fondation Abbé Pierre, parmi les 4 millions de personnes mal logées en France, près d'1,2 million vivait en Ile-de-France.

Ces situations de mal-logement peuvent dans les pires des cas mener à des accidents mortels dont les maires (ou présidents d'intercommunalité si la compétence habitat a été transférée) peuvent être tenus responsables par leurs pouvoirs de police spéciale. En effet, le maire ou le président d'intercommunalité détient les pouvoirs de police des immeubles menaçant ruine :

- Il doit veiller à la sécurité publique et au danger encouru compte tenu des défauts de stabilité des éléments bâtis
- Concernant la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, il peut prescrire par arrêté leur remise en état de fonctionnement en fixant un délai imparti
- Il intervient en soutien du préfet pour l'exécution pour la gestion de l'insalubrité. Il fait procéder à l'instruction des dossiers d'insalubrité et peut assurer l'avance des frais pour réaliser les travaux.
- Si l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants et que le propriétaire n'est pas en capacité de le faire, c'est alors au maire (ou président d'intercommunalité) de trouver une solution pour les reloger, à la charge des propriétaires.

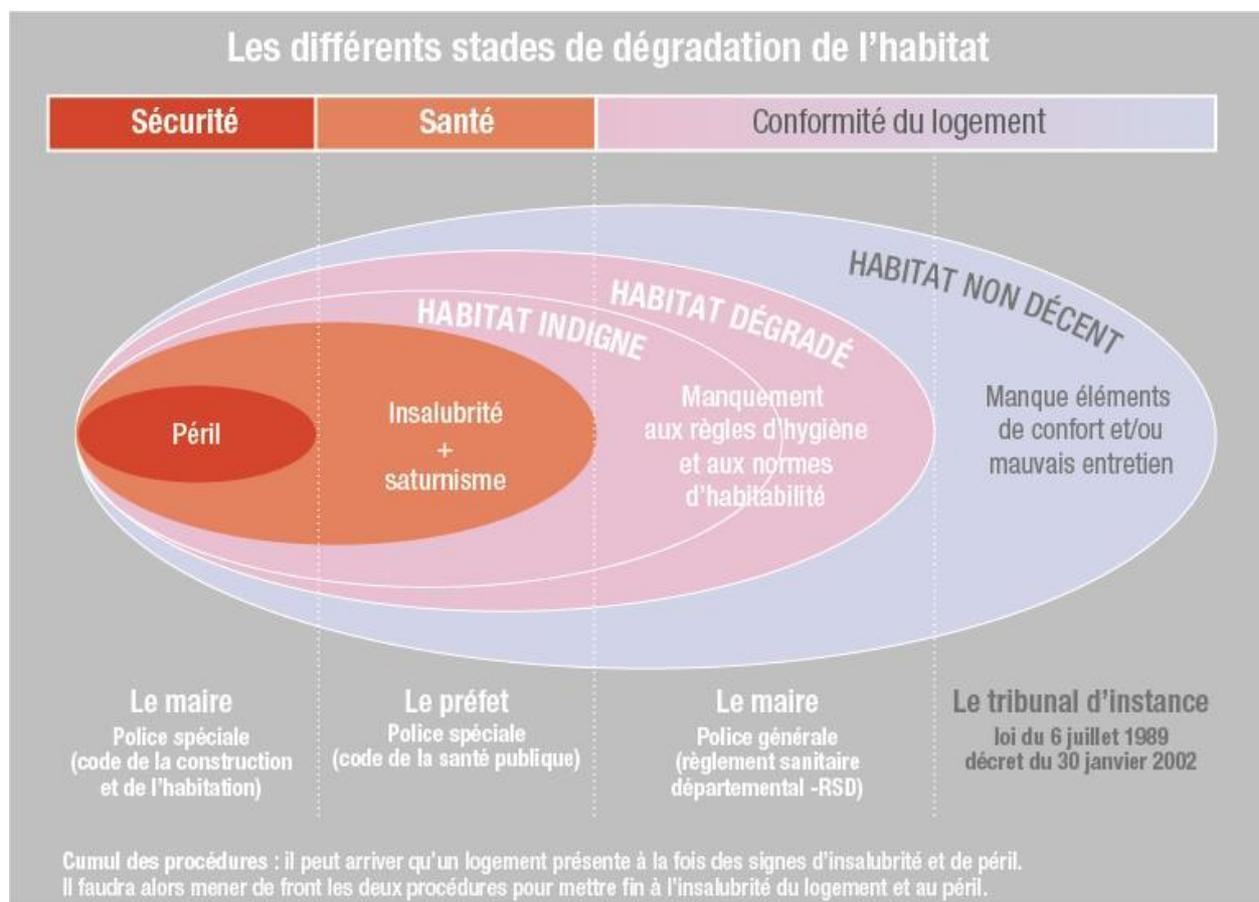
La planification de réhabilitation ou d'amélioration des logements pour les communes et les intercommunalités de grande couronne se fait via le Programme Local de l'Habitat (PLH). Si les intercommunalités ont demandé à l'État une délégation de la compétence pour les attributions d'aide à la pierre, alors elles peuvent réhabiliter voire démolir des logements locatifs sociaux et améliorer le parc privé. Concernant les communes appartenant à la Métropole du Grand Paris, le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) vise à favoriser la mise en œuvre d'actions d'amélioration du parc privé d'intérêt métropolitain.

Si beaucoup d'acteurs sont mobilisés sur cette question du mal-logement tels que les communes, la préfecture, l'Anah, Action Logement, la Région avec le SRHH qui fixe la rénovation de 125 000 logements par an et bien d'autres, la lourdeur des diagnostics et des procédures complexifie et retardent l'inversion de la tendance en matière de lutte contre l'habitat indigne. Le dernier exemple criant a été l'effondrement mortel de deux immeubles de la rue d'Aubagne à Marseille, contexte dans lequel a été commandé par le gouvernement un rapport sur l'habitat indigne au député Guillaume Vuilletet, rendu le 8 octobre 2019, qui doit servir à l'application de la loi Elan.

## COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT

### COMPTE RENDU DU 27 NOVEMBRE 2019

En termes budgétaires, celui-ci préconise le lancement d'un "plan national décennal", avec un investissement annuel de 1,3 milliard d'euros dans les sites prioritaires. Il recommande également de changer de paradigme en regroupant tous les termes désignant une situation de mal-logement sous l'expression « d'habitabilité durable » afin de décloisonner les milieux (notamment entre sécurité et santé) et d'avoir une approche plus globale. Il propose également d'instaurer un « référentiel national unique sur les normes minimales d'habitabilité ». En outre, il souhaite unifier et simplifier les procédures activées par les collectivités, l'État ou la justice pour un logement jugé indigne ou un local impropre à l'habitation, actuellement au nombre de 21 en les faisant passer à seulement 3 types de procédures. Celles-ci seraient régies, en collaboration avec les maires, par une police unique « habitabilité et sécurité des bâtiments », qui seraient les suivantes : lorsque les locaux sont considérés comme impropres à l'habitation, lorsque la présence de désordres implique le lancement de travaux, ou quand le risque est tel qu'il nécessite une intervention d'urgence.



Source : Paris Institut Région (ex-IAU IDF)

#### OBJECTIFS :

- Informer des dispositifs à destination des maires pour lutter contre l'habitat indigne
- Débattre des changements à opérer pour éviter la dégradation des habitations
- Identifier les actions qui permettent de lutter efficacement contre l'habitat indigne
- Favoriser les retours d'expériences entre les communes sur le sujet

# COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT

## COMPTE RENDU DU 27 NOVEMBRE 2019

### LES INTERVENANTS :



**Guillaume VUILLETET, Député de la 2<sup>e</sup> circonscription du Val d'Oise**  
*Auteur du rapport « Promouvoir l'habitabilité durable pour tous »*  
*Membre de la commission des lois*



**Didier BRAVACCINI, Agence nationale de l'habitat (Anah)**  
*Responsable et coordonnateur des régions Est au Service conseil et appui aux territoires*



**Eric CONSTANTIN, Fondation Abbé Pierre**  
*Directeur de l'agence régionale Ile-de-France*

### POINTS PRINCIPAUX DES INTERVENTIONS ET DES ECHANGES :

Sylvine Thomassin, référente de la commission Logement a introduit la séance en citant un chiffre marquant : 10% du parc serait indigne. Elle a également rappelé que de nombreux citoyens aux ressources modestes se logent par défaut dans le parc privé car l'attente pour l'obtention d'un logement social est trop longue ou parce qu'ils sont en cours de procédure de régularisation de leurs papiers pour justifier leur présence sur le territoire français. Elle a également présenté les grandes lignes du rapport « Promouvoir l'habitabilité durable pour tous » élaboré par Guillaume Vuilletet, Député du Val d'Oise.

#### Didier Bravaccini de l'Anah a réalisé la première intervention.

Il a expliqué que les interventions sur l'habitat indigne sont souvent difficiles d'autant que les outils sont assez méconnus ou peu utilisés car ils sont nombreux et complexes. Les aides de l'Anah changent régulièrement d'où l'importance de se les approprier pour bien les utiliser. En outre, l'objet-même de l'habitat privé est complexe à appréhender, en comparaison avec le logement social. Les propriétaires et les occupants qui sont dans des logements indignes sont souvent dans la précarité, ont des difficultés sociales et n'ont donc nécessairement une volonté d'agir sur leur habitat. A cela s'ajoutent, les problématiques des marchands de sommeil et du droit de propriété et de copropriété. L'Anah est un opérateur historique qui tente de répondre à cette complexité et de trouver des solutions pour résorber l'habitat indigne.

De plus, pour les maires, la légitimité de l'action publique sur de l'habitat privé ne va pas de soi. Cependant, il faut prendre en compte que, bien souvent, le parc privé est le dernier accueil avant de se retrouver à la rue, pour les ménages très modestes.

## COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT COMPTE RENDU DU 27 NOVEMBRE 2019

Avant, l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat » (OPAH) était une aide beaucoup sollicitée à l'Anah, mais elle ne permet pas de stratégie réelle. Aujourd'hui, l'Anah propose de nombreuses aides pour les collectivités que ce soit pour de l'ingénierie (dont les collectivités ont fortement besoin, pour le diagnostic, les accompagnements, les études opérationnelles, la préparation de travaux d'office, ou encore les expertises juridiques. L'enjeu, selon les territoires, c'est que opérateurs répondent car certains n'ont pas toutes les compétences. Les territoires ruraux ont cette problématique : certains opérateurs ne veulent pas y aller. L'autre constat c'est que les collectivités n'élaborent pas de cahiers des charges suffisamment détaillés ou adaptés à leur territoire car elles s'inspirent du cahier des charges des communes voisines. Il ne faut pas oublier que le diagnostic peut relever des missions des opérateurs d'OPAH. L'Anah finance également l'accompagnement des collectivités locales lorsqu'elles se substituent au propriétaire défaillant, à hauteur de 50% et plus généralement les travaux d'office en application à l'un des pouvoirs de police du Maire.

Le député Guillaume Vuilletet a réagi à l'intervention de Didier Bravaccini. Il a rappelé que l'histoire des aides sur l'habitat indigne c'est l'histoire des difficultés rencontrée sur le sujet d'où la multitude de leur existence. Il a confirmé l'efficacité de l'action de l'Anah mais regrette le fait que les lignes de crédit de l'Agence ne soit pas toujours sollicitées que ce soit par les collectivités et ou par les particuliers. Selon lui, cela tient à deux raisons. La première c'est le manque d'ingénierie dans les petites collectivités : l'ingénierie administrative et l'appréciation du bâti. La deuxième raison c'est la dimension complexe de la politique locale de lutte contre l'habitat indigne : il y a trop de procédures et de polices. En outre, il y a autant de risques contentieux que d'arrêtés qui sont pris. Et la réponse judiciaire est également complexe et longue. Il y a donc un enjeu fort dans la rationalisation des procédures. Cela passe par la simplification, et la coordination de l'action publique.

La délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (Dihal) a un outil qui est le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) basé sur des données du cadastre avec la situation des personnes et notamment leur revenu fiscal, ce qui lui permet de déduire le nombre de logements potentiellement indignes. Mais il existe de nombreux critères différents pour déterminer ce parc potentiellement indigne.

Concernant la profusion des polices, elle tient à ce qu'on a résolu les problèmes au fur et à mesure qu'ils sont arrivés. Cette grande diversité des compétences partagée par des nombreux agents publics est compliquée. Il y a besoin d'une appréhension simple de la problématique et d'un chef de file bien défini, que ce soit la commune, l'Etat, l'ARS, ou l'intercommunalité. Le député croit en la proximité et les élus locaux, selon lui, doivent être en charge de cette politique. Toujours selon lui, il faudrait confier cela aux EPCI qui ont la compétence habitat de car ils ont plus de moyens financiers et humains. L'autre option est de donner cette mission aux départements.

Pendant trop longtemps, on a abordé chaque problème de l'habitat indigne par un axe particulier : on prend soit l'axe sécuritaire, soit l'axe sanitaire. Il faut le résumer en une chose : est-ce que le local est habitable ou pas ? les agents publics doivent être en capacité de signaler les problèmes. On doit pouvoir caractériser ce qu'est un logement habitable et le construire sur une police qui a 3 procédures : l'exclusion de l'habitat, la conduite de travaux, et la procédure

## COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT COMPTE RENDU DU 27 NOVEMBRE 2019

d'urgence. Il faudrait avoir une fiche technique de chaque logement afin de la caractériser et de favoriser son amélioration.

La parole a ensuite été donnée à Eric Constantin qui a présenté la Fondation Abbé Pierre : Ses fonds sont constitués de 98% de dons privés qui permettent de subventionner des associations qui travaillent sur le terrain. 20 millions d'euros sont donnés aux associations sur toute la France dont entre 4 et 5 millions pour l'Ile-de-France où il y a entre 150 et 200 projets selon les années. Ce sont des projets sur la lutte contre le mal-logement et l'exclusion : des aides de soutien pour les copropriétaires très modestes pour payer leur quote-part, des aides pour des travaux dans les copropriétés avec Solifap, et des aides pour les travaux pour la précarité énergétique.

La fondation essaie également de faire changer les mentalités dans les copropriétés grâce au « théâtre-forum ». Il s'agit de réunir l'ensemble des habitants, des copropriétaires, des locataires, et des travailleurs de la copropriété et de mettre les problèmes en scène et de leur faire jouer des saynètes afin de trouver des solutions. La fondation, via Solidarités Nouvelles pour le logement acquiert et réhabilite du logement pour le rendre accessible au niveau du coût et des charges, notamment dans des copropriétés très classiques, ce qui permet également une mixité importante.

Eric Constantin a rappelé que dans le rapport de l'Institut Paris Région sur conditions de l'habitat, les données montrent que le parc dégradé est surtout celui des locataires et que dans ce parc, ce sont des populations très modestes dont les revenus sont 40% inférieurs au revenu moyen de la population francilienne.

La fondation se compose également d'un Espace solidarité habitat qui est l'équivalent d'un point d'accès aux droits pour que les locataires puissent faire valoir leur droit sur le logement. Il a rappelé la nécessité d'accompagner les locataires à faire les démarches administratives, par exemple pour récupérer les loyers perçus par le propriétaire alors que le locataire ne le doit plus dans le cas d'un logement impropre à l'habitat ; ou pour faire des travaux sous astreinte par le juge. Eric Constantin est globalement assez satisfait des décisions des juges sur les cas d'habitat indigne.

Il existe également des co-financements agglomération/ville/Fondation Abbé Pierre agglomération/ville pour accompagner les locataires, avec des associations qui font le relais.

A la proposition d'immatriculer les logements, le député a confirmé qu'il fallait s'inscrire dans cette logique-là. Cela évite que les propriétaires se réfugient derrière leur ignorance de leur habitat. Ceci est préconisé dans le rapport via un système de référencement informatique qui actuellement n'est pas utilisé en raison de l'interdiction de la CNIL de croiser les données. Il faut donc partir dans l'autre sens et caractériser les logements. Toutefois, les collectivités disposent de peu de moyens pour réaliser le suivi des logements. Il faut donc aussi associer les partenaires privés. On peut aussi se baser en partie sur le conseil supérieur de la santé publique qui travaille depuis deux ans sur la caractérisation des logements et sur l'enquête logement de l'INSEE. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) doit également être un outil de prévention.

## COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT COMPTE RENDU DU 27 NOVEMBRE 2019

Sur la question du permis de louer, le député et les élus étaient partagés. Si certains pensaient qu'il devait systématiquement être mise en place et gérés par les EPCI y compris dans les zones rurales, d'autres, comme le député, estiment que c'est un travail fastidieux et que toutes les villes n'ont pas les moyens humains pour avoir cette ingénierie qui gère le permis de louer (diagnostic, repérage, suivi des dossiers, etc.) Le député insiste sur le fait qu'il est surtout utile dans des quartiers dégradés où l'on sait qu'il est impératif d'agir et conclue que la fiche technique qu'il prévoit pour chaque logement dans son rapport vaudra permis de louer.

Le référent de la commission James Chéron est intervenu en affirmant que le meilleur moyen de lutter contre les marchands de sommeil, c'est de compenser le manque de logement dans notre pays. Il a exprimé un besoin d'une délégation des aides à la pierre aux collectivités pour compenser ce manque de logements. Il estime qu'il y a également un manque d'une politique globale d'aménagement du territoire national.

Dans la séquence de débat et d'échanges, les élus ont insisté sur le fait qu'il ne fallait pas se focaliser sur la construction mais aussi sur la vacance et la rénovation urbaine. Il faut inciter les bailleurs à faire des logements plus adaptés aux besoins des locataires. Enfin certains ont soulevé le problème des personnes qui n'ont pas papier d'identité et qui ne peuvent pas faire valoir leur droit face aux marchands de sommeil.

Eric Constantin a réagi en signalant qu'il fallait faire valoir le critère de « personnes vulnérables » devant le procureur pour les personnes étrangères qui sont dans des logements indignes et qui en ont été exclus par les marchands de sommeil. La vraie difficulté vient de la non-volonté des personnes car elles n'osent pas faire les démarches. Il faut qu'elles acceptent ces démarches sinon leur relogement est impossible. La Fondation Abbé Pierre a obtenu de certains juges, des réintégrations de personnes étrangères dans leur habitat après avoir été exclues par leur marchand de sommeil. Mais cette demande de réintégration coûte en moyenne 1200 euros, d'où l'importance de recourir à des associations. Ils réintègrent souvent un logement insalubre mais c'est toujours mieux que d'être dans la rue.

Enfin, le référent James Chéron a fait part de son regret vis-à-vis de la loi Elan sur les questions de la RLS et de la vente des logements sociaux qui menacent l'équilibre financier des bailleurs sociaux. Ces derniers ne pourront plus bien aussi bien entretenir leur parc qu'avant. Il estime qu'on se défait du problème de la transition énergétique en vendant des logements amortis.

# COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT

## COMPTE RENDU DU 27 NOVEMBRE 2019

### TEXTES DE REFERENCES :

[Le rapport « Promouvoir l'habitabilité durable pour tous »](#), de Guillaume VUILLETET

### LISTE DES PRESENTS :

#### LES ELUS ET LEURS SERVICES :

NOM	Prénom	Commune/structure	Fonction
THOMASSIN	Sylvine	Bondy	Référente de la commission Logement et Maire de Bondy
CHERON	James	Montereau-Fault-Yonne	Référent de la commission Logement et Maire de Montereau-Fault-Yonne
RECIO	Isabelle	Vaires-sur-Marne	Maire et Conseillère Départementale
MILLOTTE	Alain	Montrouge	Conseiller délégué
YAHIAOUI	Naïma	Triel-sur-Seine	Directrice urbanisme et DD
SAYAH	Linda	Villetaneuse	Conseillère municipale
POIROT	Michel	Triel-Sur-Seine	Adjoint urbanisme
CAPBLANC SAKR	Nathalie	Sannois	Maire Adjoint
DELLA MUSSIA	Richard	Chennevières-sur-Marne	Maire Adjoint
SIBY	Oussouf	Bondy	Responsable du service logement
OLIER	Marianne	Vaires-sur-Marne	Adjointe au logement
LECA	Dominique	Vitry-sur-Seine	Responsable logistique

#### LES PARTENAIRES :

RODARIE	Xavier	Bouygues Bâtiment IDF	Directeur
COUSIN	Louis	SODEXO	Directeur commercial

### LISTE DES EXCUSES :

DUGOIN-CLEMENT	Jean-Philippe	Mennecey	Référent de la commission Logement et Maire de Mennecey
CHAPPELLIER	Bernard	Kremlin-Bicêtre	2ème Maire Adjoint
VAN DER HEIJDEN	Anne-Marie	Port-Marly	Maire-Adjointe
MARTIN	Thierry	Paris	Adjoint au Maire du 16e
SCHMIT	Jacqueline	Vaujours	Maire Adjointe
DETROYES	Emmanuel	Association Nouvelles Voies (Partenaire Fondation Abbé Pierre)	Responsable Pôle Développement Et Vie Associative