

Je suis logé... mais ça me rend malade

Le logement indigne peut être à l'origine de pathologies, syndromes, troubles physiques ou mentaux, souvent provoquées par la présence de moisissures, de produits chimiques, d'amiante ou de plomb. Aujourd'hui encore, 2% des enfants en France seraient atteints de plombémie¹, à l'origine de diminution des performances cognitives et motrices. Par ailleurs, en 2015 le Sénat relevait 20 000 décès liés à l'inhalation de particules polluantes à l'intérieur du logement. Ces circonstances touchent en premier lieu les personnes vulnérables, en particulier les logements construits avant 1975, représentant les 2/3 du parc à Grenoble.

Le traitement du mal logement, de son repérage à son traitement, relève de différents acteurs du territoire : Agence régionale de santé (ARS), Département, Préfecture, Direction Départementale des Territoires, ANAH, communes par le biais des services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), EPCI, Caisse d'Allocation Familiale (CAF), Agence Départementale d'information sur le logement (ADIL). Ces acteurs interviennent le plus possible de manière coordonnée. Le programme général d'intérêt général (PIG) « sortir du mal logement » permet la mutualisation de plusieurs partenaires pour apporter une réponse coordonnée sur les secteurs dépourvus de dispositif spécifique ou de SCHS.

Indignité, insalubrité, non décence, précarité énergétique, définitions et enjeux de ces notions

Impliquant des réalités communes, ces notions portent une définition propre. L'indignité regroupe toutes situations portant atteinte à la dignité humaine, au sens de la loi du 25 mars 2009. Elle englobe l'insalubrité, définie et encadrée par le Code de Santé Publique, faisant courir un réel danger pour la santé et la sécurité des occupants. Par ailleurs, la non-décence est définie par un décret du 30 janvier 2002 définissant le minimum de sécurité, d'équipement et de confort nécessaire à un logement. Sur ce point, la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015 précise qu'un logement décent ne devra pas être en situation de précarité énergétique, caractérisée par la loi Besson du 31 mai 1990 comme la difficulté à disposer d'une fourniture d'énergie nécessaire aux besoins élémentaires en raison de ressources ou d'habitat inadapté.

Le rôle de l'ARS

L'agence régionale de santé est compétente en matière d'insalubrité. Elle a en charge la validation de l'insalubrité, l'instruction des procédures et la présentation des dossiers au CODERST présidé par le Préfet. Les logements qualifiés d'insalubre font l'objet d'un arrêté préfectoral précisant la nature de l'insalubrité (remédiable ou irrémédiable). En cas d'insalubrité remédiable, le propriétaire a l'obligation d'effectuer des travaux pour lesquels il peut bénéficier d'aides financières de l'ANAH.

La CAF, acteur clé du repérage des situations

Depuis le décret du 18 février 2015, la CAF ou la MSA ont la possibilité de conserver durant 18 ou 24 mois les allocations versées pour des logements signalés non décents par le propriétaire ou le locataire, ce dernier ne versant alors que son loyer résiduel. La visite peut être effectuée par différents opérateurs habilités ou assermentés. En Isère, il s'agit de Soliha², Urbanis³, les SCHS ou les huissiers de justice, experts judiciaires. Les comptes-rendus indiquent les infractions au décret « décence » et au RSD. La Caf notifie les consignations par courrier au locataire et au propriétaire. Les travailleurs sociaux de la CAF accompagnent socialement les familles avec enfants au titre des prestations familiales quand leurs logements ont été qualifiés de non décent, que leurs allocations aient été consignées ou non.

La performance du repérage : un partenariat institutionnel

Le programme d'intérêt général (PIG) « mal logement » est piloté par le Département. Il en consiste en :

- Une **convention partenariale** signée par le Département, l'ANAH, l'ADIL, l'ARS et la CAF, pour la mise en œuvre d'un programme d'intérêt général visant à améliorer le repérage et la prise en charge des ménages modestes en situation de mal logement.

¹ La plombémie permet de confirmer ou détecter le saturnisme

² Solidarité pour l'Habitat, issu de la fusion de PACT et Habitat & développement, opérateur du PIG « mal-logement »

³ Société de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

- Un **dispositif départemental** qui s'articule avec l'existant (OPAH, dispositifs communaux) sur les différents territoires
- Un **prestataire désigné** pour mettre en action les objectifs des partenaires: SOLIHA
- Un **numéro vert** et une fiche unique de repérage à disposition de tous les acteurs (Elus, travailleurs sociaux, services de police....)
- Un **panel d'actions** destinées à qualifier et à traiter les situations repérées.

La ville de Grenoble a mis en place en 2006 le dispositif « logement non-décent », confié au PACT de l'Isère et à la CLCV. 474 signalements sont dénombrés entre 2006 et 2014, 74% ayant fait l'objet de travaux. Il est provisoirement interrompu en raison de la métropolisation des compétences Habitat.

Au-delà de ce dispositif, le CGCT donne au maire des pouvoirs de police général l'obligeant à veiller à la sécurité et la salubrité publique. Il est chargé de faire respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et d'ordonner des mesures en situation de « péril ». Il peut par exemple prendre un arrêté interdisant d'habiter un logement qui menacerait la santé ou la sécurité physique des occupants. Des travaux d'office peuvent être requis sur demande du Préfet. De même, le Préfet est compétent pour faire appliquer l'arrêté d'insalubrité pris par le coDERST. Le propriétaire est alors sommé de trouver une solution de relogement ou d'hébergement aux occupants. En cas de défaillance, le maire s'y substitue, les frais restant à la charge du propriétaire.

Certains maires peuvent s'appuyer sur des SCHS, donneurs d'alerte importants sur le territoire, au nombre de cinq seulement. Ils effectuent des visites, orientent bailleurs et locataires vers les bons dispositifs (ADIL, PIG, CCAS, ARS..). Pour les communes sans bureaux d'hygiène autres programmes, les situations de non décence doivent être remontées à l'ARS ou à la Commission Départementale de Conciliation (CDC).

Le CCAS de la ville de Grenoble a par ailleurs mis en place une plateforme dite « précarité énergétique » afin d'assister les habitants dans leurs difficultés en matière de consommation et de maîtrise des coûts.

Cette plateforme réunit les compétences d'une conseillère en économie sociale et familiale du CCAS, d'une juriste de l'ADIL et de l'entreprise d'insertion ULISSE Energie pour son dispositif SOLENI. En 2015, la plateforme a traité une centaine de situations orientées principalement par les travailleurs sociaux du Département et du CCAS.

Les freins au repérage et à l'amélioration des situations de mal-logement

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la difficulté de constater les situations de mal-logement. Tout d'abord, les dispositifs sont mal connus, les occupants réticents à tenter des démarches consistantes et à entrer en conflit avec leur bailleur. Or sans signalement, il est très compliqué d'identifier les cas de mal-logement, disséminés dans un tissu dense d'habitat.

Par ailleurs, le repérage est limité par un manque de marges de manœuvre, du point de vue financier d'une part, et du point de vue légal d'autre part, puisque ni le maire ni le préfet ne peut contraindre le propriétaire à effectuer les travaux pour non-décence, seul le juge sur recours du locataire en ayant l'autorité. Le Préfet peut toutefois demander des « travaux d'office » lorsque le logement fait porter un risque imminent aux occupants, mais les réalités budgétaires limitent ces recours. Par ailleurs, les dysfonctionnements relevés lors des visites sont souvent inclus dans un problème plus large lié au bâti, quand les opérateurs n'ont pas le pouvoir de pénétrer les parties communes ou les logements voisins sans autorisation préalable.

La longueur des procédures a en outre un effet dissuasif sur les locataires et les propriétaires, en raison de délais contentieux importants, de procédures administratives fastidieuses.

Enfin, l'incitation financière des propriétaires à rénover implique des démarches administratives complexes auprès de l'ANAH, et les propriétaires constatent un manque de réactivité des services de l'Etat.

Synthèse 12-14 –Février 2016

Observatoire de l'Hébergement et du Logement

Les chiffres 2013-2014 des dispositifs isérois (PIG, SCHS, OPAH...)

- ❖ **Précarité énergétique** : 3645 signalements ; 1936 visites* ; 821 logements bénéficiant de travaux. + 2283 logements en rénovation thermique dans 45 copropriétés dégradées (« Mur/Mur » et ANAH)
- Non-décence** : 194 visites ; 74% d'abandon de démarche (45% pour déménagement) ; 7% requalifiés insalubres ; 70 logements mis en conformité.
- Insalubrité** : 78 cas signalés ; 61 visites ; 13 logements réhabilités
- ❖ L'ANAH estimait en 2011 le nombre de logement « potentiellement insalubres » à 12 500, contre 1200 pour l'ARS.
- ❖ La CAF a qualifié 68 logements d'allocataires de non décents et 69 « présumés » non décents.
- ❖ La CDC a étudié 4 dossiers de non décence en 2015.

* Uniquement propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH