



Décembre 2023

LUTTER CONTRE L'INDIGNITÉ DANS L'HABITAT, UN COMBAT DE CHAQUE JOUR

Une lecture à partir des territoires de
l'Isère et de la Loire



PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABRIÉ PIERRE

**OBSERVATOIRE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT**

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

« LUTTER CONTRE L'INDIGNITE DANS L'HABITAT, UN COMBAT DE CHAQUE JOUR – UNE LECTURE A PARTIR DES TERRITOIRES DE L'ISERE ET DE LA LOIRE »

est une étude réalisée par l'Observatoire de l'hébergement et du logement dans le cadre de ses contributions au *Rapport sur l'état du mal-logement* publié par la Fondation Abbé Pierre.

REDACTION

Skott Auzimour, Marie Guillaumin

RELECTURE ET CONSEILS

René Ballain, Anissa Ghiouane, Arthur Lhuissier, Francie Mégevand

MISE-EN-PAGE

Observatoire de l'hébergement et du logement

CREDIT PHOTOS

Service Communication Un Toit Pour Tous

TABLE DES MATIERES

SYNTHESE : Ce qu'il faut retenir.....	5
HABITAT INDIGNE ET NON-DECENT, DE QUOI PARLE-T-ON ?	9
INTRODUCTION	10
I. De l'habitat non-décent et indigne qui n'épargne aucun parc (privé ou social) ni aucune situation (propriétaires occupants ou locataires)	15
1. La création de l'habitat indigne : un processus inextricable ?.....	15
2. La question taboue de la non-décence dans le parc social.....	18
II. Des populations fragilisées qui intériorisent leur état de vulnérabilité : « Si leur habitation est dans cet état-là, souvent leur vie est dans cet état-là. ».....	23
1. Des répercussions en cascade de l'habitat indigne sur la vie quotidienne des personnes	23
2. Des locataires victimes de propriétaires « qu'on appelle pudiquement indélicats » et captifs d'un parc de logements de mauvaise qualité.....	27
3. Des propriétaires occupants souvent livrés à eux-mêmes car plus difficiles à repérer .	32
4. Le cas particulier et préoccupant des incuries	33
III. Une inégalité de traitement des situations en fonction du territoire ?	35
1. L'éclatement des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne	37
2. Des différences de moyens et de pratiques entre les acteurs de terrain.....	40
IV. Des situations de logements indignes qui ne se révèlent qu'à travers des drames ou l'existence de dispositifs d'actions et d'acteurs qui fonctionnent ensemble.....	44
1. La révélation de l'habitat indigne par des drames et des événements ponctuels : « On touche du bois ! »	44
2. Le nécessaire pilotage de la lutte contre l'habitat indigne par un « acteur-animateur » : « C'est ce qui fait notre force, en Isère, c'est qu'on se connaît bien, qu'on a des habitudes de travail et donc ça nous aide à traiter des situations. ».....	45
3. La question cruciale du repérage et du recensement des situations d'habitat indigne : « Tout le monde peut signaler », mais tout le monde ne le fait pas.....	46
4. La recherche d'une complémentarité entre acteurs publics « historiques » et « petits nouveaux » du secteur privé : « Ce qu'on veut, c'est débloquer des cas un peu catas » ..	49
V. La complexité de la mise en œuvre des réglementations et politiques publiques actuelles.....	54
1. La nécessité d'un accompagnement global qui dépasse le cloisonnement des politiques publiques : « C'est pas seulement une question de logement »	56
2. Quels liens et quelles transitions entre l'incitatif et le coercitif ?.....	58

3. Une frustration générée par une réglementation trop restrictive ou des objectifs peu élevés, alimentée par un manque de portage politique et la sensation d'exclure les publics les plus vulnérables : « A l'échelle d'un département, c'est à pleurer... ».....	59
4. L'inquiétude devant une possible dilution de la lutte contre l'habitat indigne dans la lutte contre la précarité énergétique : « Là actuellement, le sujet à la mode, ça va beaucoup plus être le climat que l'habitat indigne. ».....	60
ANNEXES	62
Annexe 1 : Fiche de signalement d'une situation de logement indigne dans le département de l'Isère	62
Annexe 2 : Fiche de signalement d'une situation de logement indigne dans le département de la Loire	65

SYNTHESE : Ce qu'il faut retenir.

Cette étude a été réalisée par l'OHL dans le cadre de la préparation du *Rapport sur l'état du mal-logement en France* publié annuellement par la Fondation Abbé Pierre. Elle se concentre sur les départements de la Loire et de l'Isère, et vient éclairer un phénomène, l'habitat indigne et non-décent, présent partout, mais pourtant difficile à appréhender dans son ampleur et dans ses effets.

Si les sources statistiques actuelles ne permettent pas d'en faire un décompte précis, elles offrent cependant des faisceaux d'indices : bâtiments anciens construits avant 1970, DPE les plus bas (F, G), biens occupés par des ménages aux revenus médians faibles sont autant d'éléments d'alerte. Des études spécifiques ou des remontées de terrain viennent compléter ce panel. Bien qu'éparses, ces informations donnent une idée des tendances territoriales.

Dans ce contexte, cette étude opte pour **une approche qualitative** avec un double questionnement : mieux saisir, d'une part, les causes ou mécanismes qui « *produisent* » cet habitat, et s'intéresser, d'autre part, à **l'expérience vécue** des ménages confrontés à cette situation d'indignité. Pour ce faire, l'étude croise les regards de multiples acteurs, saisis au travers d'une série d'entretiens avec à la fois des représentants institutionnels, des professionnels mobilisés et des ménages concernés.

Un phénomène présent partout

L'habitat indigne ou non-décent **n'épargne aucun parc** de logements, le plus souvent présent dans le parc privé mais aussi, bien qu'à moindre intensité, dans le parc social. Notons à cet égard la difficile reconnaissance, ou au moins la minimisation de l'habitat indigne dans le parc social, souvent présenté comme épargné par ces situations. Dans ce cas, même si les procédures se construisent, la tendance est encore plutôt de traiter le problème « en interne », sans passer par les moyens de signalement et procédures existants dans le parc privé.

Si l'habitat indigne ou non-décent se trouve plutôt dans le diffus, il concerne tout autant des immeubles urbains que des maisons dans le milieu rural, tout autant les centres urbains que les villages historiques, tout autant les demeures « *bourgeoises* » que les immeubles plus récents ou les fermes anciennes.

Cette réalité frappe également **tous les statuts d'occupation**, propriétaires occupants ou locataires. Ces constats expliquent pourquoi il est si difficile d'appréhender cette réalité et de la traiter.

Un stock qui reste stable malgré les efforts engagés

Le stock de logements indignes et non-décents semble se renouveler régulièrement.

D'abord, il s'agit souvent de bâtiments construits « *à la va vite* », avec des matériaux sans qualité technique, difficiles à améliorer ensuite de façon efficace. Certaines réparations sont aussi inadaptées ou bricolées *a minima*, ce qui a pour conséquence de maintenir les logements dans un état insatisfaisant ou de les faire retomber dans le stock indigne ou indigne.

Par ailleurs, ces interventions prennent beaucoup de temps à cause, d'une part, de la complexité des dossiers administratifs et, d'autre part, de l'ampleur des travaux à engager, ce qui vient percuter le sentiment d'urgence des ménages occupants.

Enfin, le durcissement régulier des normes et réglementations – qui part d'une intention louable – contribue à réintégrer dans les stocks des logements ayant pourtant fait l'objet de réparations.

Des effets importants et délétères sur la vie des occupants

Les professionnels et les occupants eux-mêmes le rappellent : vivre dans un logement non-décent ou indigne a de **fortes répercussions** sur l'ensemble de la vie quotidienne et dans tous les domaines. Vivre dans un cadre de vie dégradé est **source d'un mal-être global**. Les désagréments s'imposent à tous les

sens : la vue des murs et autres éléments détériorés, les odeurs d'humidité, la mauvaise isolation acoustique, les risques électriques, *etc.* Ces marques concrètes de délabrement envahissent rapidement l'espace mental des personnes. Conséquence de ce ressenti, **la vie sociale se restreint** peu à peu, car il est de moins en moins possible d'inviter et de recevoir des amis ou parents dans un tel cadre.

D'autres problèmes très concrets se posent également : des **problèmes financiers** induits par les réparations nécessaires ou le déménagement ; des problèmes **de santé** qui surviennent ou se renforcent à cause du froid et de l'humidité permanente ; du **stress** généré par la situation et les difficultés à la résoudre. L'ensemble peut avoir des conséquences sur l'emploi, qu'on a alors du mal à assurer, physiquement ou psychologiquement. Cette expérience a souvent un impact qui dure dans le temps, même après avoir résolu le problème de logement.

Ces **effets néfastes s'imposent**, le plus souvent, **à des populations déjà précarisées et vulnérables**, celles qui, n'ayant pas vraiment d'autres choix, sont contraintes d'accepter des logements dégradés ou qui ne peuvent pas partir quand le logement se dégrade.

Des locataires captifs de propriétaires indéliçats

Certains propriétaires imposent des **loyers trop élevés** pour des logements dégradés, profitant de la faiblesse et de la vulnérabilité de ménages, qui, suite à des parcours difficiles, n'ont pas d'autres choix que de s'y installer : ils peuvent alors imposer leurs **conditions, parfois illégales** – aucune signature de bail, possession des clefs du logement et de la boîte aux lettres... Pour les locataires, l'autonomie de l'habiter s'en trouve alors considérablement amoindrie.

D'autres **refusent de faire les travaux** nécessaires, avec un discours bien rodé qui vise à justifier leurs pratiques : ils feraient « *du social* », louant à des personnes dont personne d'autre ne voudrait...

Le silence et la passivité des occupants sont souvent liés à la méconnaissance de leurs droits, mais aussi à la peur de perdre ce logement et à la honte de leur situation. Et quand les locataires parviennent à engager des démarches adaptées, les visites pour insalubrité peuvent prendre des mois, ce qui les laisse dans un climat de tensions. Ce temps de latence peut par ailleurs les conduire à aggraver leur situation, avec la prise de mauvaises décisions, comme, par exemple, l'arrêt du paiement du loyer sans avoir encore d'arrêté d'insalubrité.

Des propriétaires occupants démunis et livrés à eux-mêmes

La situation est aussi difficile pour les propriétaires occupants d'un logement dégradé. Il s'agit souvent de retraités âgés, isolés et à faibles revenus, qui n'ont pas les moyens d'engager les travaux nécessaires. Quand ils occupent le logement depuis longtemps, il est difficile pour eux d'envisager un déménagement. Mais il peut aussi s'agir de nouveaux propriétaires qui n'ont pas estimé correctement les travaux à réaliser ou/et les charges de copropriété à payer.

Dans le cas des propriétaires occupants, l'intervention est plus difficile car ils sont responsables face à leur propre situation, tout en subissant ses effets. Les plus modestes ne peuvent financer le reste à charge des travaux à réaliser, malgré les aides existantes.

Si le plus souvent, l'état du logement est le produit de la vétusté et de l'absence d'entretien, il est dans d'autres la conséquence des pratiques d'habiter de certains occupants : c'est le cas de **l'incurie**. La saleté, l'encombrement, l'accumulation de déchets, sont la source des détériorations. De telles situations ont des effets négatifs sur l'occupant, mais aussi sur son environnement et son voisinage. Le traitement est alors encore plus incertain et difficile, car cela nécessite un accompagnement très spécifique, important dans la durée et impliquant la mobilisation de partenaires locaux divers (CCAS, professionnels de la santé, en particulier mentale, *etc.*)

Des réponses à la mise en œuvre longue et complexe

Si l'« effet territoire » joue finalement assez peu sur les situations d'habitat indigne et non-décent, il joue à plein en ce qui concerne les réponses apportées, et ce à chaque stade de la réponse. En effet, en s'intéressant à deux territoires différents, l'étude montre que, même si les règlements et les critères légaux sont identiques, **leur mise en œuvre concrète doit beaucoup à l'implication et à l'agencement des acteurs locaux** concernés. Les schémas contenus dans le rapport d'étude sont à cet égard, très éclairants¹.

Une qualification difficile malgré des critères clairement établis

D'abord, les signalements proviennent de sources multiples : des personnes elles-mêmes, de leur entourage ou de différents services publics (travailleurs sociaux, police, *etc.*) Ensuite, la reconnaissance de la situation et son traitement relèvent de règlements mouvants dépendant des compétences d'autorités différentes (Préfecture, Mairies, Intercommunalités...) selon les cas et la catégorie reconnue (habitat indigne ou habitat non-décent).

Ce système éclaté est, de plus, accentué au moment de la **qualification des situations** signalées par les agents assermentés. Bien que clairement établis, les critères se recoupent et se chevauchent. Ce système imbriqué induit une **variabilité dans l'appréciation** des situations et de leur classement – due en partie à des « cultures » et des pratiques locales – et donc dans leur traitement.

Des interventions de formes et d'intensités variables selon les territoires

L'organisation des acteurs concernés est très complexe et varie selon les volontés locales et les moyens (financiers, matériels, techniques) mis à leur disposition. L'Isère est par exemple un département où, au dire des professionnels, le problème est plutôt bien pris en compte dans le cadre de son PIG « Sortir du mal logement » notamment, alors que dans la Loire, « *les choses sont plus floues* ». Comme les responsabilités relèvent de **plusieurs niveaux politico-administratifs** (plusieurs services de l'État, Département, Métropole et Communes), la qualité du pilotage et de la coopération de tous ces acteurs est déterminante. Par ailleurs, au gré des dispositifs locaux (Anah, OPAH, Cœur de Ville...), de **nombreux autres organismes spécialisés**, publics ou associatifs (SOLIHA, Compagnons bâtisseurs, *etc.*) sont mobilisés pour réaliser les interventions nécessaires, chacun développant ses procédures spécifiques.

Cette complexité rend **les procédures peu lisibles** pour les principaux intéressés, locataires et propriétaires, mais aussi pour les acteurs professionnels. Cet état de fait peut expliquer les hésitations et la lenteur des mises en œuvre. Les acteurs, notamment dans les petites communes, n'ont pas toujours une bonne connaissance de ce paysage éclaté, et surtout n'ont pas les moyens humains de gestion et d'intervention de ces situations complexes, ce qui peut expliquer certaines réticences à intervenir. Il apparaît donc nécessaire d'assurer une **formation régulière** des acteurs de terrain (repérage des situations, connaissance des outils et dispositifs adéquats à mobiliser). Assurer le pilotage au niveau intercommunal, comme dans la Loire, est un moyen d'atténuer ces difficultés.

Ces différents éléments de complexité ont pour conséquence que, souvent, les situations se révèlent au grand jour à l'occasion d'un fait divers dramatique, qui mobilise les opinions ponctuellement. Mais la vraie réponse est dans **une mobilisation régulière et continue d'acteurs locaux**, organisés **autour d'un « acteur-animateur »** qui coordonne l'interconnaissance et harmonise les pratiques. L'Isère, avec

¹ Cf « Cartographie des acteurs et des dispositifs de la lutte contre l'habitat indigne en Isère ».

Cf « Décret décence, RSD et décret habitat, mise en sécurité, insalubrité : des critères qui se croisent ? L'exemple de l'Isère »

Cf « Hôtel R. – Schéma d'intervention »

un Département mobilisé dans ce sens depuis 20 ans, en est un bon exemple. L'instauration de Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) sur les territoires est également un élément facilitateur pour une action mieux anticipée et mieux articulée entre tous les protagonistes.

Toutefois, le repérage de ces situations se heurte encore à de nombreuses réticences, méconnaissances, hontes, craintes, hésitations et découragements devant la complexité des démarches. Une plus grande efficacité résiderait dans une **simplification et une harmonisation des circuits et supports de signalements**.

Un certain nombre d'avancées

Pour faciliter les signalements, l'outil numérique « Histologe » vient renforcer, en Isère depuis 2023, le circuit déjà existant du repérage. En cours de déploiement dans d'autres territoires, il se présente comme un « *guichet unique* » organisant une remontée des signalements plus standardisée. Reste à le valoriser auprès de tous les « *signaleurs* » potentiels.

Par ailleurs, des initiatives prometteuses sont lancées en termes de **sensibilisation et de formation**. En Isère, un outil collectif innovant de prévention a été créé par la CAF et SOLIHA sous la forme d'une structure mobile, reproduction exacte d'un habitat présentant des caractéristiques d'indécence ou d'indignité. Elle s'avère un outil pédagogique efficace pour alerter et aborder ces situations.

D'autres initiatives expérimentales sont engagées en coopération avec des acteurs privés et associatifs, pour débloquer les situations complexes et mettre en œuvre de **nouvelles pratiques** et mobiliser de nouveaux opérateurs. Ainsi, pour pallier aux difficultés de réaliser ou financer les travaux nécessaires par des ménages à faibles revenus, des initiatives de chantiers coopératifs encadrés par des artisans – comme c'est le cas en Isère avec les Compagnons Bâisseurs et la Scop Cabestan – se développent, mais restent encore limitées.

Dans tous les cas, **l'accompagnement doit être global, au long cours** et au plus près des personnes, si on veut faire reculer ces situations. Certains dossiers prennent plusieurs années car ils cumulent des difficultés de tous ordres, techniques, financières, administratives, mais aussi et surtout sociales. Les ménages concernés sont démunis et fragiles, le parcours est long et angoissant, fait de ruptures et de changements. L'accompagnement doit faciliter l'articulation des ressources et le maillage des interventions, notamment avec la santé mentale et la prévention des expulsions en cas de relogement. Il doit aussi rassurer et soutenir moralement les personnes, dans un parcours parfois éprouvant.

Quelques questions en suspens ...

Au-delà de ces avancées, les professionnels expriment souvent un sentiment de frustration devant les difficultés à mobiliser localement autour de ce problème et devant la faiblesse des résultats obtenus. Jusqu'où faut-il se contenter de l'arsenal incitatif et à quel moment se saisir du coercitif ? Aller au pénal plus souvent permettrait une intervention juridique plus consistante et donc l'accélération de la résolution des problèmes.

Ils expriment également des inquiétudes sur le risque de dilution de la question de l'habitat indigne ou non-décent dans la lutte contre la précarité énergétique, devenue le centre des préoccupations. Bien que les deux domaines soient liés, ils ne se recouvrent pas complètement.

HABITAT INDIGNE ET NON-DECENT, DE QUOI PARLE-T-ON ?

La notion d'**habitat indigne** recouvre des réalités diverses : les **logements insalubres** d'une part, qui présentent un risque pour la santé des occupants, et les **logements concernés par une procédure de mise en sécurité** (ancien péril) d'autre part, qui présentent, en raison d'un défaut de stabilité ou de solidité des bâtiments, une menace pour la sécurité des habitants, des voisins ou des passants.

L'insalubrité relève du Code de la santé publique et de la police spéciale relative à l'habitat insalubre **du Préfet**. **La mise en sécurité relève du pouvoir de police spéciale du Maire** (Code de la construction et de l'habitation et règlement sanitaire départemental).

Les compétences des différents acteurs selon la qualification du problème²



L'habitat indigne se distingue de l'habitat non-décent en ce qu'il justifie l'intervention publique (pouvoirs de police du Maire ou du Préfet) et que son état ne peut être amélioré dans le cadre des seuls rapports locatifs. Tous les **logements non-décents** (ne répondant pas aux critères posés dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ne sont pas nécessairement indignes.

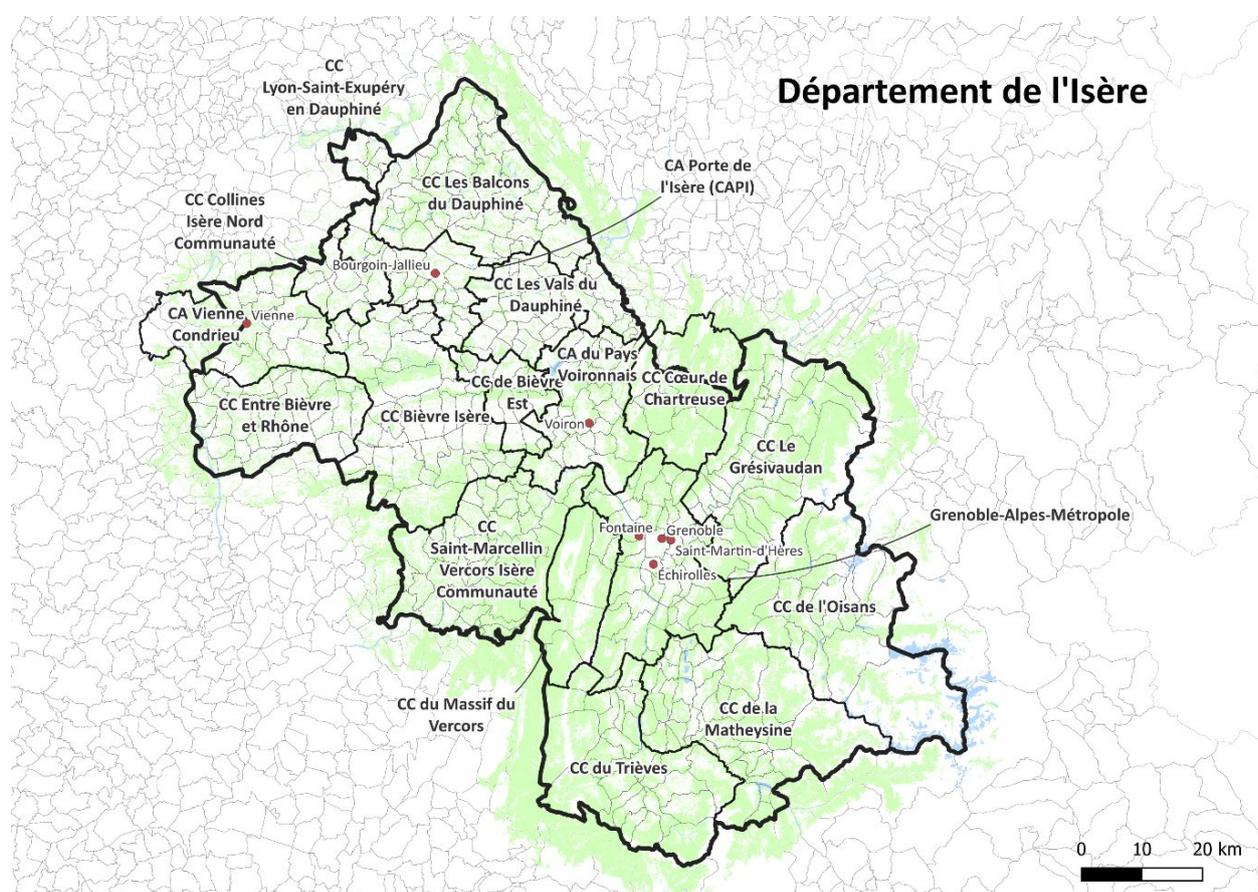
S'il est difficile de connaître l'ampleur exacte du phénomène, **les dernières estimations (datant de 2015) font état de 11 800 logements potentiellement indignes dans le parc privé en Isère, et 9 000 dans la Loire.**

² Espacité, dans le cadre de la Journée nationale du réseau des villes contre l'habitat indigne, novembre 2023.

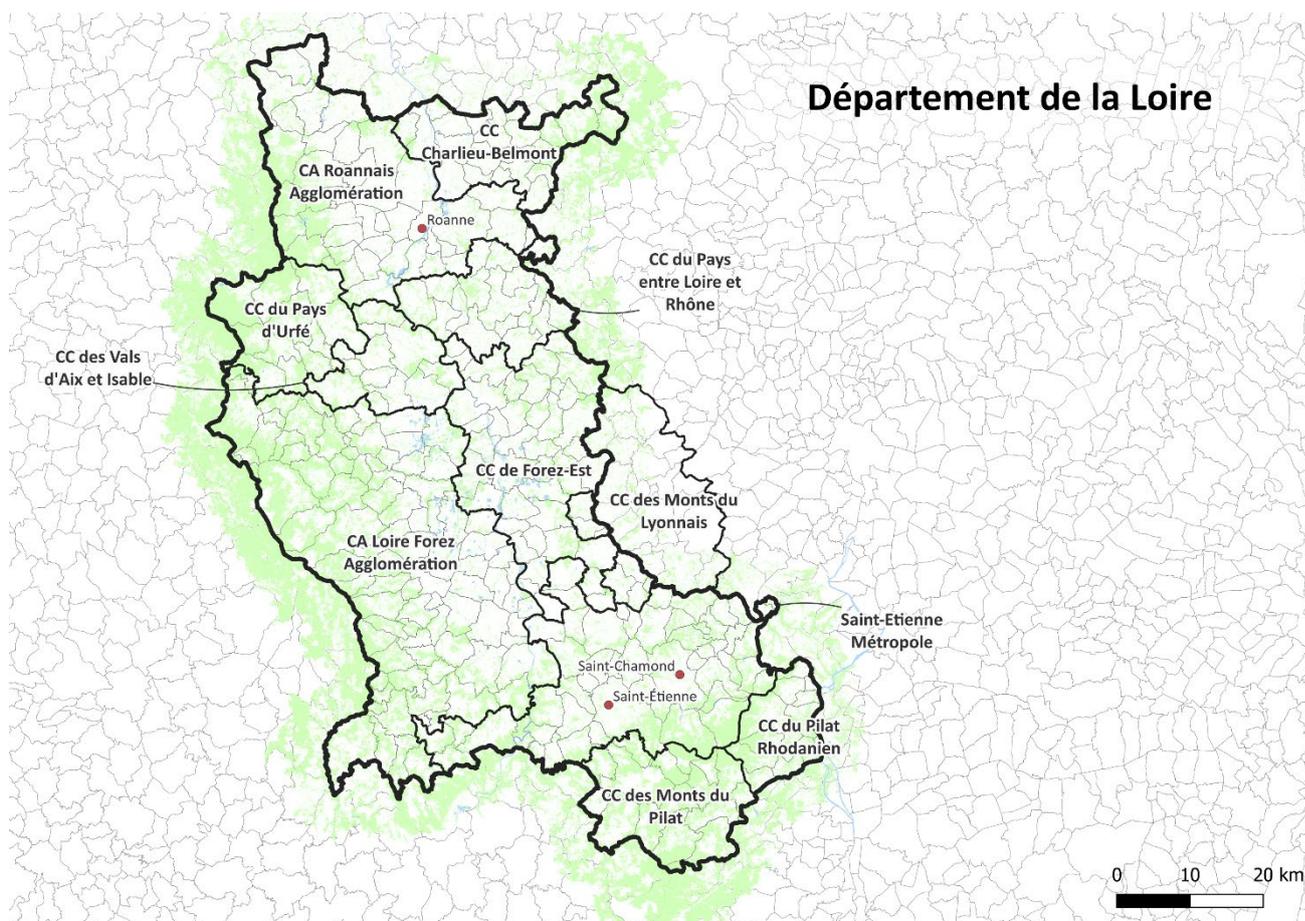
INTRODUCTION

S'il est difficile de connaître l'ampleur exacte du phénomène, l'habitat non-décent et indigne est bel et bien présent sur le territoire national, et dans une mesure probablement assez conséquente : « depuis plusieurs années, une estimation a établi à 600 000 le nombre de logements indignes, à partir des données sur le parc potentiellement indigne (PPPI) exploitées par les acteurs locaux »³.

On se propose ici de regarder comment est produit et ce que produit l'habitat non-décent et indigne sur deux territoires proches géographiquement, l'Isère et la Loire, et qui présentent également quelques points communs : deux territoires vastes sur lesquels se côtoient des zones urbaines et d'autres plus rurales ; deux territoires morcelés en un nombre certain d'intercommunalités.



³ Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal-logement en France 2023*, p. 222, disponible en ligne sur : https://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/2023-04/REML2023_WEB_DEF.pdf (vu le 09/11/2023).

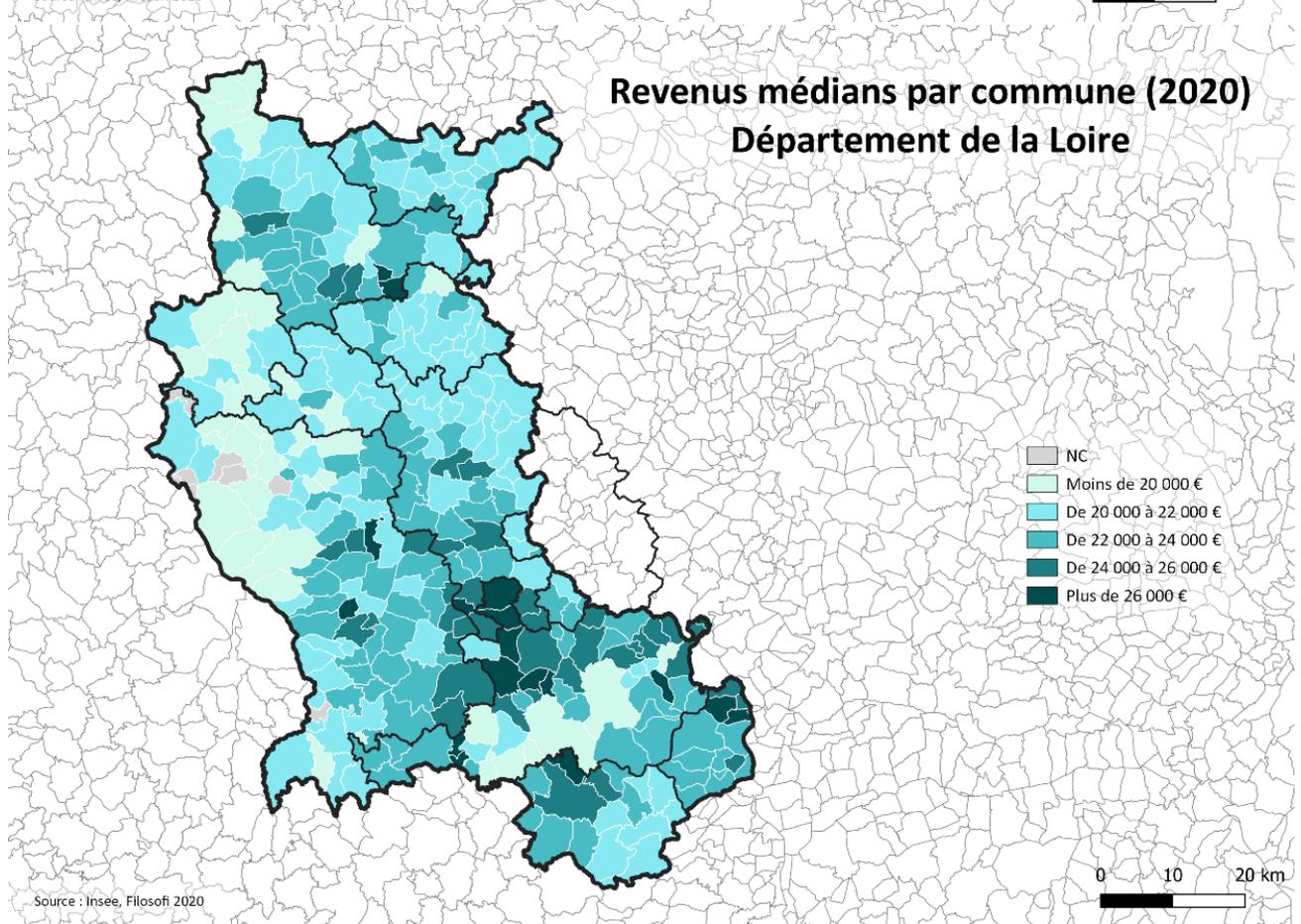
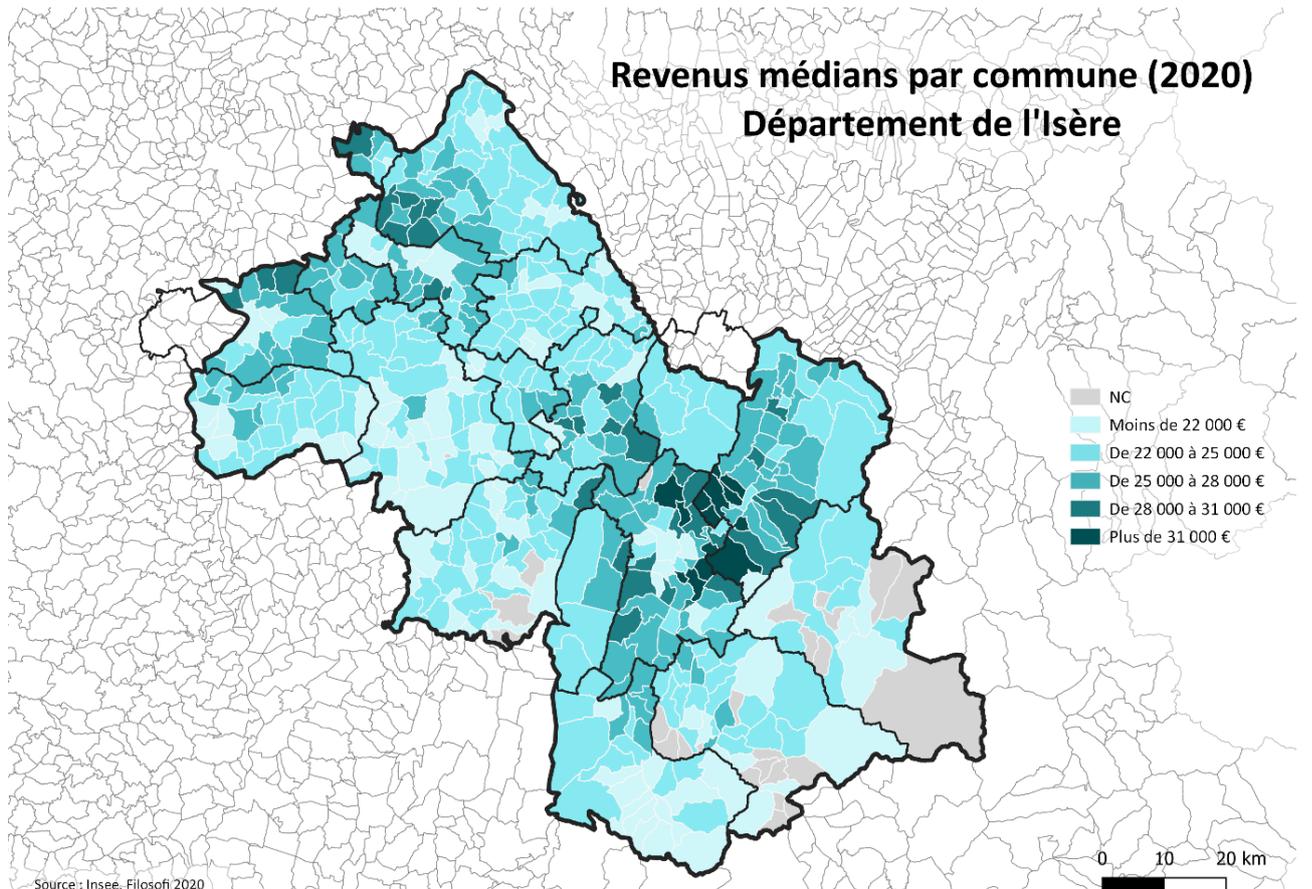


Mais un premier constat s'impose : aucun des outils disponibles actuellement ne permet d'établir un état des lieux précis du nombre de logements indignes ou non-décents sur ces territoires. Nous proposons donc d'évacuer dès maintenant cet enjeu du décompte, en donnant quelques indicateurs, qui nous paraissent pouvoir malgré tout éclairer quelques grandes tendances. Ainsi, le PPPI (Parc privé Potentiellement Indigne) recense 11 778 logements privés potentiellement indignes en Isère en 2015⁴ et 9 000 dans la Loire⁵.

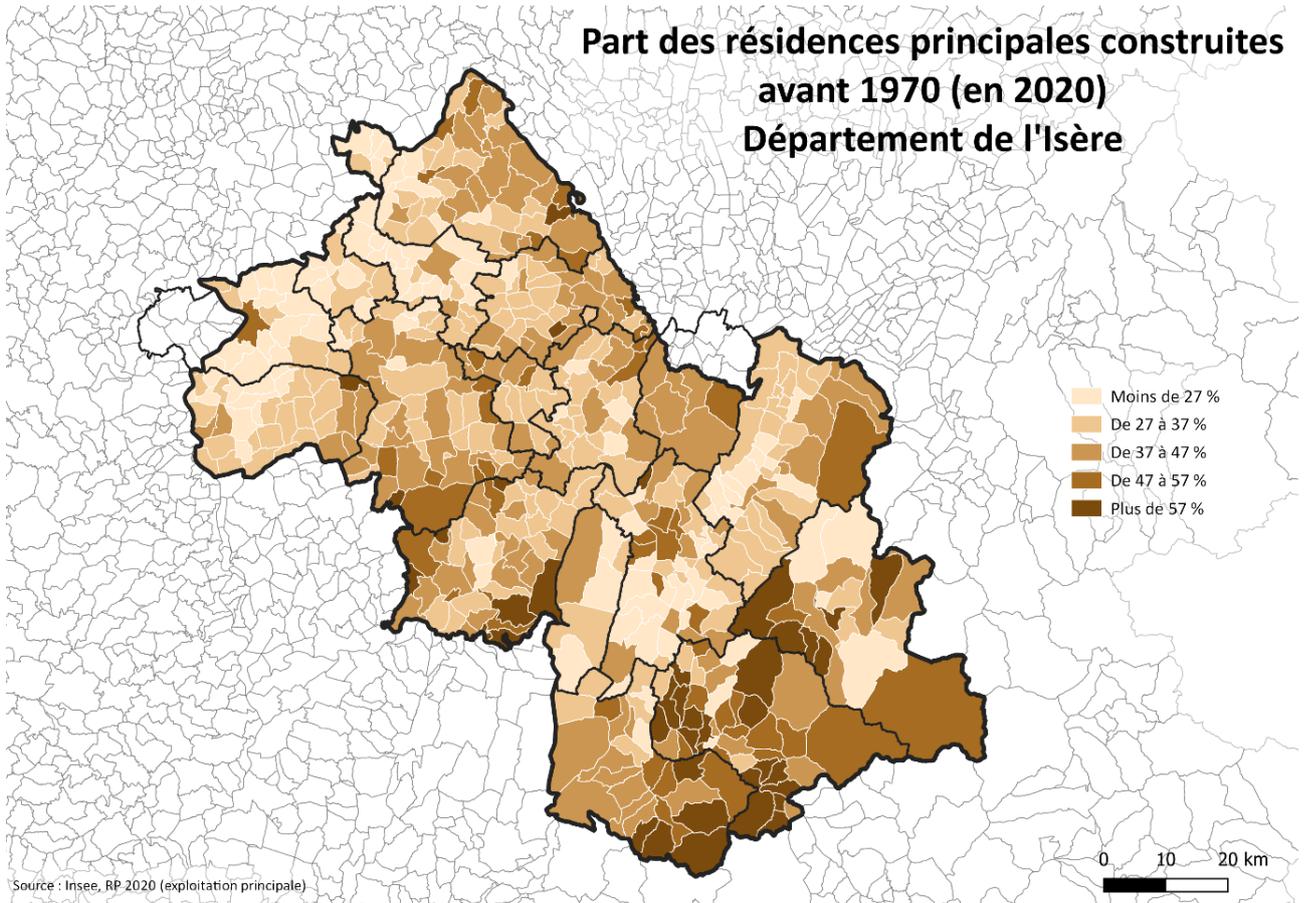
Autre faisceau d'indices : on peut considérer que les communes réunissant à la fois les populations aux revenus médians les plus faibles et une part importante de logements anciens dans leur parc (construits avant 1970, donc avant la mise en œuvre des premières réglementations thermiques) présentent un risque plus fort que les autres de supporter de l'habitat indigne et non-décent.

⁴ Observatoire Départemental de l'Habitat – Département de l'Isère, *L'habitat en Isère – Chiffres-clés 2022*, disponible en ligne sur : <https://www.isere.fr/sites/default/files/pdh-chiffres-clefs-12pages-2022-bdf.pdf> (vu le 09/11/2023).

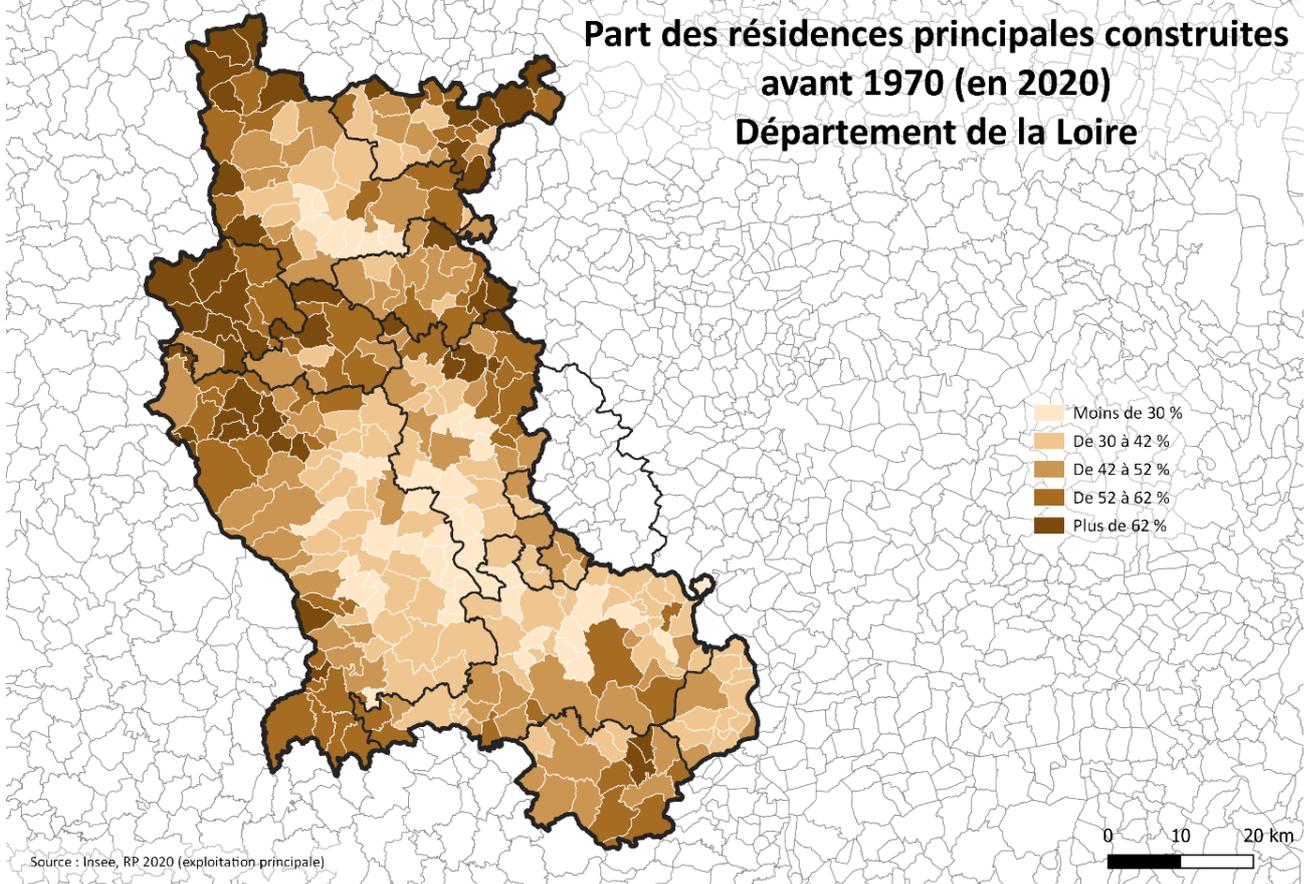
⁵ Préfecture de la Loire et Département de la Loire, *Plan départemental de l'habitat de la Loire 2020-2026*, p. 8, disponible en ligne sur : <https://www.loire.fr/upload/docs/application/pdf/2021-07/pdh42-synthese.pdf> (vu le 09/11/2023).



Part des résidences principales construites avant 1970 (en 2020) Département de l'Isère



Part des résidences principales construites avant 1970 (en 2020) Département de la Loire



Ces données peuvent être précisées pour l'Isère où, sur 358 122 logements, on recense 107 419 passoires énergétiques classées en étiquette F ou G (selon leurs DPE réels ou prédits), soit 30,0 % du parc. Parmi ces « *passoires* », en effet, 92 424 logements ont été construits avant 1975 (soit 86,0 % d'entre elles).⁶

Enfin, un dernier indicateur est celui des motifs recensés dans les demandes de logement social. Sur les 34 991 demandes de logement social en cours dans le département de l'Isère au 31/12/2022, 764 sont établies au motif d'un logement indigne et 1 499 d'un logement non décent, soit 6,5 % des demandes. A la même date, dans la Loire, ce sont respectivement 450 et 1 016 demandes de logement social qui ont été formulées pour ces mêmes motifs, sur les 16 329 demandes totales recensées, soit 9,0 % d'entre elles.

Mais il ne faudrait pas s'arrêter aux chiffres et aux statistiques, et l'enjeu de ce travail est également et surtout de rappeler et de mettre en avant le fait que l'habitat indigne et non-décent ne s'arrête pas aux logements, mais que l'indignité touche d'abord et avant tout les personnes qui la subissent. C'est pourquoi le choix est fait ici d'étudier à la fois l'habitat indigne et l'habitat non-décent, considérant que tous deux portent atteinte à la dignité de leurs occupants, bien que les deux notions ne se recouvrent pas tout à fait⁷.

C'est pourquoi la méthodologie déployée s'est construite sur les résultats d'entretiens menés d'une part avec des professionnels de terrain agissant quotidiennement dans la lutte contre l'habitat indigne et non décent, et d'autre part avec des ménages directement concernés ou ayant été concernés, à un moment de leur parcours dans le logement, par une situation d'habitat dégradé. C'est donc une approche par entretiens semi-directifs qui a été retenue. Le panel des personnes rencontrées permet finalement de croiser les regards entre acteurs pilotes, opérateurs et premiers concernés :

- la DDT de l'Isère et la DDT de la Loire ;
- Soliha Isère-Savoie et Soliha Loire Puy-de-Dôme ;
- l'Adil Loire Haute-Loire ;
- le service Santé environnementale de la ville de Grenoble ;
- Grenoble-Alpes Métropole ;
- le Département de l'Isère ;
- les Compagnons Bâisseurs de l'Isère ;
- la coopérative Cabestan ;
- trois ménages concernés par des problématiques d'habitat indigne ou non décent.

⁶ Source : URBS, IMOPE, Conseil départemental de l'Isère.

Champs : Logements classés en étiquette F ou G, DPE réels et prédits.

⁷ Cf Schéma p. 9 et p. 39.

I. De l'habitat non-décent et indigne qui n'épargne aucun parc (privé ou social) ni aucune situation (propriétaires occupants ou locataires)

Les professionnels rencontrés lors des entretiens font plutôt ressortir des situations de logements indignes dans le diffus, et non des « *poches* » de logements dégradés, comme on aurait pu l'envisager. Parc privé, parc social ; milieu urbain ou périurbain, milieu rural ; propriétaires occupants ou locataires : aucun segment n'est épargné. Les « *beaux* » immeubles du centre ancien de Grenoble ou les « *maisons de maître* » des banlieues cossues ne sont par exemple pas à écarter, avec des situations d'habitat indigne invisibles de l'extérieur – ce qui, par ailleurs, pose la question de leur repérage.

« [A propos du bâtiment dans lequel se trouve le logement dégradé] Alors, c'est des maisons de maître, quand même. Ce quartier-là, c'est des maisons qui sont anciennes, certes, mais en fait c'est des maisons qui valent plusieurs millions. » (Mme G.)

1. La création de l'habitat indigne : un processus inextricable ?

« Malgré la multitude des dispositifs publics mis en place ces dernières années, la part des logements potentiellement indignes ne diminue pas. »⁸ Ce constat, qui tient en une phrase, montre à quel point le traitement de l'habitat indigne reste difficile. Mais pourquoi ne parvient-on pas à faire diminuer ce stock de logements indignes ? Ou, autrement formulé : quels sont les processus en jeu qui font que le stock de logements indignes se renouvelle en permanence ? S'agit-il de nouveaux logements qui viennent en augmenter le volume, ou s'agit-il plutôt de logements sortis pour un temps de la catégorie « habitat indigne » mais qui y reviennent du fait du durcissement des normes et des réglementations ? Plusieurs hypothèses sont mises en avant par les professionnels, particulièrement des facteurs techniques, qui viennent parfois rencontrer des processus de dégradation sociaux et urbains. Dans tous les cas, le phénomène de dégradation de l'habitat paraît plus rapide que l'investissement mis en œuvre pour le résorber...

La première raison avancée par les professionnels pour expliquer la stabilité du stock de logements indignes résiderait dans leur fabrication, avec l'utilisation, au moment de la construction du bâti, de matériaux de faible qualité ou de techniques architecturales qui laissent à désirer, contribuant à mettre sur le marché des immeubles construits « *à la va-vite, avec des matériaux de mauvaise qualité* » (Un professionnel, opérateur). L'exemple des copropriétés des années 1960-1970 revient le plus souvent, pour lesquelles ce sont généralement des problématiques liées à l'électricité ou à des ventilations défectueuses – qui entraînent des phénomènes de moisissures – qui sont traitées. Parfois même, c'est en voulant bien faire que de nouvelles difficultés ont surgi, comme lorsqu'ont été créées « *des pathologies*

⁸ Solène Gaudin et Antonin Margier, « Les petits propriétaires, oubliés de la lutte contre l'habitat indigne ? », *Métropolitiques*, 13/02/2023, disponible en ligne sur : <https://metropolitiques.eu/Les-petits-proprietaires-oublies-de-la-lutte-contre-l-habitat-indigne.html> (vu le 26/10/2023).

énormes en essayant de faire du neuf sur du vieux» (Un professionnel, opérateur). Le remplacement des menuiseries, notamment, est pointé du doigt : « c'est catastrophique » (Un professionnel, collectivité territoriale). Les vieilles bâtisses en pisé, constructions en terre crue caractéristiques de la région Rhône-Alpes, sont également souvent victimes de travaux d'isolation inadaptés réalisés sur le bâti initial – comme peut l'être l'utilisation de polystyrène, isolant adapté pour des bâtis modernes en parpaing ou béton mais incompatible avec le bâti ancien en pierre ou en pisé – à l'origine de l'accumulation excessive d'eau dans les murs, provoquant finalement la dégradation de la cohésion du mur⁹.

En transposant ce phénomène de production du logement indigne aux problématiques actuelles liées au changement climatique, on peut se demander si les constructions qui sortent de terre actuellement ne constitueront pas, demain, un stock nouveau de logements indignes (en situation de péril ou d'insalubrité), en raison d'une architecture qui reste encore largement inadaptée aux enjeux futurs, comme c'est le cas pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui fragilise les structures et peut provoquer des fissures dans le bâti. Le changement climatique affecte les logements et les dégrade, entraînant même parfois leur destruction. Une architecture qui ne prendrait pas en compte cette nouvelle donne ne contribuera-t-elle pas, dans les prochaines décennies, à produire de l'habitat indigne de masse ?

Dans la même veine, on peut citer ici le cas des propriétaires qui réalisent eux-mêmes de petits travaux au coup par coup, ne permettant pas de sortir le logement de sa situation de non-décence ou d'indignité : ce sont les « *propriétaires indéliçats sans le savoir* » (Un professionnel, Etat), profil caractéristique du sud de la Loire, et plus particulièrement de Saint-Etienne. Les acteurs professionnels soulignent en effet la particularité de ce territoire, imprégné de la culture ouvrière et des habitudes de bricolage qui en découlent. Ce bricolage permanent, qui certes remet en état les habitations, mais de façon très partielle, alimente la production d'un logement non-décent, voire indigne, beaucoup plus difficile à repérer.

« On a aussi les propriétaires indéliçats sans le savoir. Alors là, je pense que c'est une spécificité du Sud Loire en tout cas, et de Saint-Etienne en particulier, c'est que c'est un peu une culture du bricolage. Alors je pense que c'est issu du passé ouvrier, où les gens récupéraient deux trois bricoles, soit à l'usine d'à côté, soit à la mine, et qu'ils raffistolaient comme ils pouvaient, parce qu'on a beaucoup de gens qui ont cette intelligence, l'intelligence de la main, comme on dit. Mais voilà, on est un peu restés au stade « je bricole ». [...] Mais bon, ça n'a pas que des avantages non plus. C'est qu'un moment donné, il faut faire les choses avec un peu plus d'ampleur, et notamment parce que les enjeux s'y prêtent. Donc ça, je pense que c'est une vraie caractéristique. » (Un professionnel, Etat)

« Et du coup, c'est des gens qui sont plus – entre guillemets – difficiles à coincer. Parce qu'en fait, ils vont faire *a minima* des petites choses, mais il reste encore d'autres choses, et on va jamais au bout du bout. Et puis peut-être que dans la durée c'est des réparations qui tiennent pas. » (Un professionnel, Etat)

⁹ Pour un exemple de dégradations dues à l'isolation par l'extérieur d'une maison en pisé, voir : Info Energie, « Offres d'Isolation Extérieure à 1€ : attention aux dérives ! », disponible en ligne sur : <https://www.infoenergie38.org/isolation-exterieure-1-euro-derives/> (vu le 30/10/2023).

La deuxième raison amenée par les professionnels porte sur la durée de traitement des situations d'habitat non-décent ou indigne, qui s'inscrit dans le long terme, ce qui crée *de facto* une tension entre la temporalité de l'urgence – qui est celle des ménages – et la temporalité du traitement de la situation, plus longue – qui est celle des financeurs et des opérateurs.

« Et vraiment, le système est vraiment beaucoup trop complexe pour que ce soit accessible à tous, et vraiment trop lent. C'est vraiment trop lent ! C'est pas du tout normal que ça prenne 6 à 8 mois ! Enfin, non ! Enfin, non, quoi ! » (Mme G.)

En effet, si la qualification de l'habitat indigne peut aller assez vite, particulièrement pour une insalubrité ou un péril – ce qui est moins le cas pour une situation de non-décence – les travaux de mise aux normes prévus par les arrêtés notamment, peuvent être longs à être mis en œuvre. Et souvent, ces temporalités, qui viennent s'ajouter à des reste-à-charge parfois encore trop lourds pour les ménages, conduisent les personnes à tout stopper, à mettre en veille les projets, et donc à retarder voire empêcher les sorties de non-décence ou d'habitat indigne.

« Et puis d'être dans des démarches administratives, c'est épuisant. C'est un stress : on attend des réponses, on n'en a pas. On doit attendre la semaine d'après. Et puis on croit au miracle. Donc en fait il y a cette espèce de cercle vicieux un peu d'espoir. Et vraiment, moi, si j'ai un conseil à donner à toutes les personnes qui sont dans cette situation-là, c'est de partir. En fait, c'est trop long, 8 mois, pour les démarches. [...] Mais ça prend du temps ! En fait, tout prend du temps. [...] On a perdu un mois et demi, vraiment, dans tout ce qui est démarches. Et ça a pas du tout avancé. Sauf que quand on est aux portes de l'hiver, ben en fait, un mois et demi, c'est précieux ! » (Mme G.)

En attendant, les personnes se contentent de petits travaux « *cache-misère* », à la marge et peu efficaces si ce n'est contre-productifs.

« La salle de bain, quand tu rentres... j'ai mis de la peinture. Je suis devenue pro de la peinture ! [Rires] Alors, je gratte. J'ai mis de la peinture. Et quand ils ont repris l'appart, ils ont compris. Ils m'ont dit : « Mais vraiment ! Vous avez mis beaucoup de couches de peinture. » J'arrête pas. Mais ça revenait. Quand je vois que ça va pas, je mets une couche : au moins, le visuel, ça va. » (Mme A.)

« C'est des logements qui sont grands, mais qui commencent à être un petit peu défraîchis. Donc nous, on peut que rattraper un petit peu, essayer de rafistoler, mais on peut pas faire plus quoi. » (Mme B.)

« Mme B. : C'est ça. Euh... Mal isolée, ta chambre [*en s'adressant à son fils*] : j'ai dû mettre moi-même les joints, du silicone.

Enfant de Mme B. : Ça a moisi après. » (Mme B.)

« Il y avait de l'humidité, il y avait de la moisissure dans la salle-de-bain. Donc j'ai lessivé les murs à l'eau de javel. » (Mme G.)

Enfin, les professionnels insistent sur le cas des logements indignes sortis pour un temps de cette « rubrique » mais qui, du fait du durcissement des normes et réglementations, sont voués

à y retourner. Certains logements sont en effet refaits *a minima*, pour répondre aux exigences légales, ce qui n'en fera malheureusement « *jamais des logements bien* » (*Un professionnel, opérateur*).

2. La question taboue de la non-décence dans le parc social

On l'a vu, l'habitat indigne n'épargne aucun parc. Pourtant, certains segments sont un peu moins investis que d'autres, notamment par les politiques publiques. C'est particulièrement le cas du parc social, pour lequel les situations de logement indigne sont souvent éludées d'office par les professionnels interrogés, qui estiment que cela ne peut théoriquement pas y exister. Le bon état du parc social semble couler de source et faire office d'évidence : « *Jamais d'insalubrité, jamais d'impropriété¹⁰, bien sûr : on a un parc social qui a vraiment joué son rôle et qui continue à jouer son rôle, dans le respect de la dignité des habitants* » (*Un professionnel, collectivité territoriale*). Les situations d'habitat indigne y sont parfois minimisées, et le plus souvent reliées à « *un vieillissement du parc* ».

Cette question de l'indignité dans le parc social reste un tabou, bien que des situations de logements pour le moins dégradés, voire insalubres ou en situation de péril, existent bel et bien dans ce parc, comme en témoigne l'actualité à Martigues, où 150 personnes ont dû être évacuées pour des fissures dans un immeuble du parc social en septembre 2023. Des situations de ménages vivant dans des logements non-décents, voire insalubres, sont également présentes dans l'agglomération grenobloise, bien que souvent minimisées dans les propos des acteurs de terrain¹¹.

C'est par exemple le cas de Mme B. et de son fils, logés dans un logement social à Echirolles, qui font état de nombreux dysfonctionnements non résolus dans l'appartement dans lequel ils vivent actuellement, dysfonctionnements qui pourraient, pour certains, être à l'origine de problèmes de santé chez les habitants : humidité, mauvaise isolation thermique, fils électriques apparents...

« Et puis l'hiver, il fait très froid. J'ai fait intervenir [...] ULISSE. [...] Et ils ont bien constaté que les vitres, elles sont plus aux normes. [...] D'où le fait que l'hiver, il fait très froid. Ils m'ont ramené des mitigeurs, des petites choses pour faire des petites économies, mais ça suffit pas. Donc l'hiver il fait très froid, et l'été il fait chaud. Surtout en haut : c'est un four à pain.

[...] Et on va mettre l'encadrement de la porte qui commence à... je sais pas... il va tomber on dirait. Ça me fait peur.

[...] Et j'ai pas fini ! Attendez, il y en a encore ! Pour la cuisine, « plafond », qui craque, qui tombe quoi. Comme de la craie, en fait.

[...] Ça fait des cloques. Comme des cloques d'eau en fait. Et quand on appuie, boum, ça tombe comme de la craie. » (Mme B.)

« Ah maman ! Il y a l'autre aussi, dans la cuisine, quand j'ai failli m'électrocuter, là, tu te souviens ? Les câbles, là, qui sortent du mur dans la cuisine. L'autre jour je me suis

¹⁰ Caractère d'un logement par nature impropre à l'habitation (comme une cave, un sous-sol, des combles, un garage...)

¹¹ Cf « Portrait de Mme A. », p. 20.

électrocuté. J'ai reçu une décharge. J'ai fait : Houla ! Et parce qu'il y a l'eau de la cuisine à côté. » (Enfant de Mme B.)

Et ce tabou qui flotte au-dessus du parc social a des conséquences jusque dans le traitement des situations, qui se fait, en Isère comme dans la Loire, de façon beaucoup plus artisanale dans le parc public que dans le parc privé : non seulement le chaînage des acteurs n'est pas le même, mais il ne fait l'objet d'aucune procédure strictement identifiée. Dans un département comme dans l'autre, les signalements remontent à la Direction Départementale des Territoires (DDT), qui les traite en direct avec les bailleurs sociaux concernés, avec lesquels « *il y a moyen de discuter* » (Un professionnel, Etat). Et plus les bailleurs ont de facilités à faire muter les personnes au sein de leur propre parc – donc plus leur relogement est facile – plus la prise d'un arrêté par la puissance publique paraît évidente.

« Honnêtement, j'ai peu de doute : si localement on avait un cas comme ça, on prendrait un arrêté immédiatement, parce que... nous on a... et je vous le dis parce que vraiment sur notre contexte de logement local, on n'a pas la même tension qu'on pourrait avoir ailleurs, dans le sud de la France, donc on n'a pas cette problématique de devoir... Aujourd'hui, je pense que tous les bailleurs publics du département sont en capacité de reloger, sous quinze jours, un locataire qui aurait des problèmes dans son logement. » (Un professionnel, Etat)

Et, preuve de cette distinction procédurière entre parc privé et parc social, en Isère, jusqu'à présent, les bailleurs sociaux ne sont pas directement connectés à Histologe¹² – pratique qui existe dans d'autres départements, et ce qui, par ailleurs, peut être amené à évoluer, étant donné que le déploiement de ce logiciel est récent sur le territoire isérois. Dans le cas d'un signalement dans le parc public – comme cela se fait également pour le parc privé – la demande est alors orientée vers l'Adil, qui prend contact avec le locataire pour estimer le degré d'urgence de la situation. C'est au stade suivant que le chaînage d'acteurs diverge : si, dans le parc privé, une visite d'opérateur n'est pas systématique, elle reste tout à fait envisageable ; dans le parc public, en revanche, aucune visite par un opérateur n'est prévue, et seuls certains services d'une poignée de communes dotées d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) font parfois des constats. Il pourrait être bénéfique que l'Etat prévoie et finance de telles visites dans le parc social, voire que l'Agence Régionale de Santé (ARS) puisse se rendre sur place en cas de suspicion d'insalubrité.

De même, le dispositif départemental isérois « Sortir du mal-logement » ne permet d'ailleurs pas, à ce jour, à son opérateur Soliha Isère-Savoie de faire des visites dans le parc social, si un signalement d'habitat indigne y était fait. La procédure, depuis son signalement – pourtant possible – sur Histologe jusqu'à la visite de terrain d'un opérateur au domicile des personnes, n'est pas aussi fluide qu'elle peut l'être dans le cas d'un signalement dans le parc privé. La visite de professionnels n'est pour le moment déclenchée que si la commune concernée est dotée d'un SCHS.

¹² Outil de centralisation des signalements de logements non décents. Pour plus de précisions, cf « La question cruciale du repérage et du recensement des situations d'habitat indigne ».

Pourtant, il semble que des signalements d'habitat non décent ou indigne soient de plus en plus fréquemment remontés dans le parc social, mais sans qu'ils soient toujours reçus avec intérêt – ou en tout cas avec un intérêt inégal – par les structures.

« Du moment que moi j'avais dit que ça n'allait pas, quand ça a commencé, si on avait pris la chose en charge directement, je pense qu'on en serait pas arrivés là. » (Mme A.)

De plus, on imagine que les relations de travail établies avec les bailleurs sociaux et les services instructeurs des collectivités territoriales et de l'Etat, déjà construites et effectives, pourraient grandement faciliter la résolution des situations. C'est notamment déjà le cas quand des SCHS sont présents sur les communes, comme à Grenoble.

Portrait de Mme A., locataire d'un logement indigne du parc social (Grenoble)

Mme A. arrive en France en 2009. Elle vient du Mali, d'où elle est originaire. Elle rejoint son conjoint en Isère, avec lequel elle emménage.

Mme A. est contrainte de quitter le domicile conjugal un an après son installation, suite à quoi elle va être hébergée chez une amie pendant plusieurs mois, puis connaître plusieurs foyers d'hébergement, dont un hôtel social et un foyer consacré à l'accueil des femmes victimes de violences. Ces va-et-vient en structures d'hébergement vont s'étaler sur une période d'un peu plus de deux ans, période pendant laquelle Mme A. rencontre son nouveau conjoint, lui-même père de deux enfants.

En 2013, alors qu'elle est enceinte de 8 mois, Mme A. et son compagnon obtiennent et emménagent dans un logement social – un T4 – refait à neuf dans un quartier en frange de la commune de Grenoble.

« Donc on était tellement contents ! Donc on a tout de suite accepté, parce que c'était un appart refait à neuf, et pour nous, tout allait bien. Donc on a pris l'appart. C'est une nouvelle vie qui a commencé. J'étais vraiment contente, épanouie. [...] Parce que quand on est rentrés dans cet appart, c'était que du bonheur. Franchement, c'était un appart refait à neuf. Mais il y avait des problèmes de base dont ils ont sûrement pas tenu compte. Ils ont juste rénové, quoi. » (Mme A.)

Les trois années qui suivent se déroulent sans difficultés dans l'appartement. Un deuxième enfant, une petite fille, naît en 2015, juste avant que les premiers problèmes apparaissent en 2016.

« C'était pas tout de suite tout de suite. On a quand même vécu trois ans dans l'appart sans avoir de problème. Après, il y a eu un problème qui était vraiment, je pense, un problème général pour l'immeuble. Ça venait du toit. Donc tous les gens qui étaient au quatrième ou au troisième étage avaient des soucis. Donc du coup, on a commencé à avoir de la moisissure. On a commencé à avoir – comment on appelle ça ? – des cafards. C'est quelque chose qui nous a vraiment traumatisés. On a mis tous les produits. [...] Et après, ça a recommencé. Les moisissures ont commencé... les cafards se sont calmés,

mais les moisissures ont commencé à envahir... [...] Au début, c'était à la salle de bain. Après, au salon. Après, à la cuisine. Et ma chambre... Moi, ma chambre, c'était catastrophique. » (Mme A.)

Les moisissures, *a priori* liées à l'origine à un problème structurel de toiture, se répandent petit à petit dans l'appartement, envahissant les chambres, y compris celles des enfants. Des problèmes de santé se font rapidement sentir, chez les parents, mais également et surtout chez les deux enfants, qui souffrent de symptômes chroniques.

« On toussait beaucoup. Ma fille, elle était vraiment pas bien. Il y avait... Maintenant qu'on n'y est plus... Là, rien que d'y penser... Ma fille, elle avait tout le temps des : [*elle imite des racllements de gorge / toussotements*]. Mon fils, il était pas bien. Et on était tout le temps chez le médecin. Chaque fois qu'on allait chez le médecin, c'est les questions d'insalubrité qui se posent. J'ai fait une vidéo, que j'ai envoyée [*au bailleur social*], que j'ai montrée au médecin : le médecin me dit : "Franchement, ça va pas !" » (Mme A.)

Les visites récurrentes chez le médecin poussent Mme A. à signaler sa situation à son bailleur social, qui, pendant deux ans, ne réagit pas, malgré plusieurs sollicitations et relances de la part de la locataire.

« Et [le bailleur social], pendant plus de deux ans, n'ont pas été... n'a rien fait. [...] Mais par contre, [le technicien du bailleur] est venu voir le logement. Il est venu voir le logement. Il était avec un autre monsieur. Ils ont minimisé. Après, ils ont envoyé... Il y a une chose que moi je comprends pas. Ils ont envoyé deux entreprises pour venir voir. L'entreprise a rendu... L'entreprise a fait son travail. On m'a envoyé... Parce que, moi, je suis quand même mon dossier. J'ai demandé à ce qu'on m'envoie le dossier. Et pendant deux ans – ils ont eu la réponse des experts – mais ils ont rien fait, qui ont prouvé que vraiment le logement est... » (Mme A.)

Les moisissures, elles, persistent dans le logement, entraînant des dégradations de biens matériels – tout ce qui est en bois se ramollit et s'effrite à mesure que l'humidité grandit, les composants électriques sont détruits. Les coûts afférents à l'habitat indigne s'accumulent, qu'ils soient sociaux, financiers ou professionnels. Mme A. continue de payer son loyer, mais n'habite plus l'appartement, ce qui entraîne des frais de navettes entre les différents lieux d'hébergement.

Les conséquences sont également notables dans le milieu professionnel : fatigue, maladies récurrentes, charge mentale liée à l'état de l'appartement, *etc.*, conduisent Mme A. à demander une rupture conventionnelle, qu'elle obtient.

« Donc moi, je suis restée... Je crois que je suis restée quatre ans, quand même, avec les problèmes, du début jusqu'au moment où c'était vraiment invivable. C'était tellement invivable pour moi que... [...] Je payais le loyer, mais j'ai abandonné mon appart. Je squattais à gauche, à droite. Madame D. [*assistante sociale référente du bailleur social*] était au courant de tout ça.

[...] Mais tellement que j'avais du mal à dormir, j'étais tout le temps malade, donc du coup ça le faisait pas au boulot. Des fois, c'est pas que j'arrive en retard, mais je suis là

sans être là, quoi. Tout le temps malade. Tout le temps, c'est elle qui tousse. Tout le temps, c'est elle qui est pas bien. Alors que moralement j'étais pas bien, et le mental était pas bon, et en plus de ça il y avait aussi l'histoire de la maison insalubre, où je me dis... Pour moi, je mettais ma vie et la vie de mes enfants en danger, et il y avait pas de solution. J'avais pas assez de moyens. Je bossais 26 heures par semaine : vous imaginez ce que ça rapporte ? Donc je peux pas aller dans le privé comme ça. Donc du coup, j'étais obligée de rester dans cet appart. » (Mme A.)

C'est finalement l'arrivée d'une nouvelle travailleuse sociale, Mme D., chez le bailleur social qui débloque la situation.

« Dieu m'a envoyé – comme on le dit chez nous en Afrique – un « cœur à prendre », de chez [*bailleur social*], qui était Madame D., qui a compris. Parce que des fois, on tombe aussi sur des référentes, des assistantes sociales, qui ne saisissent pas le problème. Elle a compris le problème. Elle a visité le logement. Elle a vu de ses propres yeux. Alors qu'avant, j'avais une référente, à [*bailleur social*]... Je dis pas qu'elle a pas fait son travail. Mais sa façon de faire son travail ne m'a pas fait avancer ou quoi que ce soit. Mais quand j'ai croisé Madame D., c'était un soulagement. Déjà, elle était à l'écoute, ce qui est bien. Quand on est dans une situation comme ça et qu'on tombe sur une personne qui est à l'écoute, c'est très très important. Et des fois, tu as l'impression d'être délaissé, mais délaissé par qui ? Tu sais même pas. [...] La précédente, elle était pas venue voir. Elle, elle était pas venue voir le logement. [...] [Madame D.], elle a vraiment réussi à débloquer le dossier, à faire comprendre, à faire sortir l'expertise qui a été faite avant, et à dire que voilà, il y a vraiment un problème. Après, ils sont revenus. Là, ils ont commencé à prendre la chose au sérieux. Et elle était tellement bienveillante que même quand je suis pas là, elle me fait des mails. Parce que j'avais complètement... j'étais allergique à l'appart. » (Mme A.)

En 2023, Mme A. est finalement relogée par son bailleur dans un autre logement – un T4 également –, lui aussi refait à neuf, dans un quartier proche du centre de Grenoble.

II. Des populations fragilisées qui intériorisent leur état de vulnérabilité : « Si leur habitation est dans cet état-là, souvent leur vie est dans cet état-là. »

L'habitat dégradé ne concerne qu'une petite partie de la société, celle des exclus, celle des fragiles, celles des précarisés, prisonniers de ce parc en raison de ressources limitées, qui bouchent leurs perspectives d'évolutions. De façon générale, les personnes qui en sont victimes sont toujours des populations ultra précarisées, qui subissent des problématiques de plusieurs ordres : économiques, sanitaires et sociales. En somme, ce sont les pauvres qui pâttissent du fléau de l'habitat indigne.

1. Des répercussions en cascade de l'habitat indigne sur la vie quotidienne des personnes

Atterrir dans un habitat dégradé ne se fait jamais par choix, mais bien plutôt par contraintes. Les personnes concernées peuvent être des locataires victimes d'un marché du logement en crise et englués dans le segment le plus dégradé du parc, mais également de « *petits* » propriétaires occupants, souvent livrés à eux-mêmes, tant les aides et subventions diverses sont difficiles à mobiliser.

« Et il y avait pas de solution. J'avais pas assez de moyens. Je bossais 26 heures par semaine : vous imaginez ce que ça rapporte ? Donc je peux pas aller dans le privé comme ça. Donc du coup, j'étais obligée de rester dans cet appart. » (Mme A.)

Et cette situation d'habitat indigne représente une charge mentale particulièrement lourde à gérer pour les personnes qui la vivent. Ses conséquences sont à la fois financières, sociales – avec des réticences à inviter chez soi ses proches et ses amis –, professionnelles, sanitaires... : « *en fait, c'est une toile d'araignée* » (Mme G.) de laquelle il est difficile de s'extirper.

« Elle [la propriétaire], elle est bien tranquillement assise dans son petit fauteuil, avec son chauffage, alors que nous, on allait avoir toutes les problématiques administratives, le poids que ça implique, le stress émotionnel – parce qu'on n'en parle pas, mais, moi, émotionnellement, ça m'a vidée. J'ai fait que de tomber malade. Du coup, on a moins de forces. Du coup, psychologiquement, on est affaiblis. La dépression, ben clairement, on tombe dedans. Moi, j'étais vraiment dépressive, parce que le fait de savoir que tous les matins j'allais me doucher à l'eau froide, ben je me douchais tous les trois jours, pour essayer de pas tomber malade. Parce que quand on prend une douche, et que c'est de l'eau tiède, et que c'est dans un appartement froid, ben en fait, après ça implique... ça a des grosses implications : comment on fait pour aller au travail ? [...] Parce que c'est des problématiques qu'on peut pas gérer quand en plus on a un emploi. C'est pas gérable. En tout cas, les conditions sont tellement dégradées que c'est des problèmes qu'on emmène au travail. Et c'est pas étonnant après que les gens soient agressifs ou perdent leur emploi.

[...] Non mais c'est une réalité : on reçoit plus ! Enfin, moi, quand je devais recevoir mon petit copain, c'est... Il y a que de l'eau froide ; il faut prendre une couette... on est en septembre mais il faut déjà prendre une couette d'hiver parce que le soir il fait trop

froid [...]. Donc il y a vraiment des réalités à vivre qu'on ne fait pas vivre aux autres. »
(Mme G.)

Elles sont difficiles à estimer, mais de toute façon démesurées. La situation de Mme A. est d'ailleurs représentative de tous ces coûts qui s'accumulent à partir et autour d'une situation de mal-logement. Les difficultés liées au mal-logement, noyau du problème, se diffusent petit à petit et largement dans les différentes sphères de vie des personnes.

« Donc finalement, j'étais obligée... j'ai demandé une rupture conventionnelle, qu'ils m'ont acceptée. Donc du coup, c'était les deux ans où j'ai fait beaucoup de navettes entre la France et le Mali, où j'ai complètement laissé mes enfants. J'ai déscolarisé mes enfants ici et je les ai scolarisés pendant deux ans au Mali dans une école française. Mais c'est pas donné à tout le monde ! C'est pas tout le monde qui peut faire ça. Je suis arrivée à faire ça parce que j'ai une famille derrière. Et j'ai une famille, disons – entre guillemets – qui avait les moyens de pouvoir m'aider. L'école de mes enfants, pour vous dire, c'était 3 000 euros l'année ! Moi, je pouvais pas le payer, mais c'est mon père qui a payé les deux ans d'école pour mes deux enfants. Deux ans, pour les deux enfants, c'était quasiment 12 000 euros. Et tout ça, c'était lié, vraiment, à la situation du logement que je vivais en France. Avec le papa, on s'était mis d'accord pour une année, il me dit : « Il y a pas de souci, tu peux les emmener pour une année. » Et la deuxième année, il a commencé à dire : « Non, je veux mes enfants. » En fait, en gros, moi je suis restée. J'avais l'opportunité de partir, de trouver un boulot là-bas. Et vu que mes enfants, c'est des enfants gaulois [*rires*] – j'aime bien les appeler comme ça de temps en temps [*rires*] – et que c'était un papa français, donc du coup il avait aussi besoin de ses enfants. Le projet, c'était pas de les éloigner. Même si on n'est plus ensemble. Une année, il a accepté. Mais la deuxième année, il m'a mis une pression de ouf. Je suis même tombée en dépression.

[...] J'ai rapporté rien avec moi. Tout ce qui était dans la maison me dégoûtait. J'ai donné ce que je pouvais donner. J'ai jeté ce que je pouvais jeter. L'humidité, les lits, c'était... Le bois était mangé par l'humidité, mou, et tout. Les matelas... L'humidité, je sais pas, ça fait une condensation... Les matelas, ça fait tout le temps des... Tu as tout le temps l'impression que tu as versé du pipi sur le matelas. Tu soulèves le matelas, tu vois qu'il y a des taches. C'était... C'était pas la joie. Mais bon. » (Mme A.)

Si les conséquences de l'habitat indigne sont nombreuses et se répercutent dans l'ensemble des sphères d'une existence, elles sont également omniprésentes, évidemment, dans le logement en lui-même, où il est difficile de trouver le repos et la tranquillité, tant les sens sont dérangés. Les schémas de leurs logements dessinés par les personnes au cours des entretiens montrent d'ailleurs à quel point le logement peut devenir une source de mal-être. Sur le plan sensoriel présenté ci-dessous, la couleur rouge, représentant les sources de mal-être dans le logement, écrase la verte, source de bien-être. Au moins quatre des cinq sens sont directement affectés par le mal-logement : la vue – avec des sols, des murs, des plafonds, du mobilier, *etc.*, détériorés par l'humidité et sources d'inesthétisme, ou un mauvais éclairage naturel, gênant pour la vue –, l'ouïe – avec des isolations phoniques qui laissent passer les bruits de l'extérieur vers l'intérieur –, l'odorat – avec des odeurs désagréables dues à l'humidité notamment, ou à l'accumulation de déchets dans le cas d'une incurie –, le toucher – avec des décharges électriques en cas de câbles apparents, la sensation d'une eau froide sur sa peau ou des risques de coupure provoquées par les défaillances des équipements.

Les répercussions de l'habitat non-décent ou indigne sont donc globales, envahissant l'intégralité de l'espace mental des personnes qui le subissent.

Plan sensoriel de l'appartement de Mme A., réalisé par Mme A. au cours de l'entretien



Moisissures

« Donc du coup, il y avait des problèmes de moisissures, d'isolation, les meubles qui sont... je sais même pas comment qualifier ça. »

« La cuisine aussi : moisissures sur moisissures. Le salon, ici : moisissures sur moisissures. [...] La moisissure a fait que même m'a télé a été gâtée. Ça, j'ai oublié de vous dire, ça : j'ai perdu une télé écran 64. »

« La chambre 2, on peut mettre du vert, et on le colore avec un peu de rouge : on le mélange. C'était, genre, il y avait de la moisissure, mais c'était pas autant que ça. »

Sensation de froid ou de chaud

« L'isolation, on avait ce souci. Isolation... Dans cette chambre, il faisait excessivement froid l'hiver. Les radiateurs servent... [...] Il faisait tout le temps, tout le temps, tout le temps froid dans cette chambre. »

Humidité

« Par exemple, des fois ça coule dans ma chambre, et ça coule dans mon salon. Parce que dans ma chambre, il y a une tuyauterie comme ça, qui quitte de la chambre 3 jusqu'au salon, et souvent il y a de l'eau : ça gouttait. [...] Alors... Le tuyau en rouge... [...] Il y a des moments où, franchement... L'hiver, et puis les périodes où il pleut beaucoup, ça tombe. Je vais mettre des points, quand même, qui prouvent qu'il y a l'eau qui descend. »

Aération des pièces

« Les WC, [...] ils avaient même mis un truc pour aspirer, qui n'a jamais fonctionné. [...] Ventilation défaillante dans les WC et la salle-de-bain. »

Présence de nuisibles

« On a commencé à avoir – comment on appelle ça ? – des cafards. C'est quelque chose qui nous a vraiment traumatisés. On a mis tous les produits. »

Sensation de bien-être

« L'endroit où on peut mettre du vert : le balcon, c'était un peu agréable. J'y ai emménagé. Même au niveau du balcon, il y a des... avec l'eau... Quand il pleut, c'était pas top, mais c'était les endroits où on peut aller : quand on est là-bas, on se sent plus, vraiment mieux. »

Espace

« Voilà, là on peut mettre du vert : c'est le grand couloir qui traverse toute la maison. Il y a pas de moisissure, donc c'était bien. Et il était grand aussi, donc ça va. »

 Source de désagrément

 Source de contentement

2. Des locataires victimes de propriétaires « qu'on appelle pudiquement indéliçats » et captifs d'un parc de logements de mauvaise qualité

Les personnes qui, à un moment donné de leur parcours de vie, se trouvent dans une situation de vulnérabilité, sont des proies faciles pour les propriétaires indéliçats et autres marchands de sommeil, qui jouent sur leur état de faiblesse et leur manque de choix pour leur louer, à des prix conséquents, des logements indignes, et plus globalement contrôler leur vie dans leur logement. Habiter dans un logement indigne peut bien souvent coïncider aussi avec une perte de pouvoir sur ses pratiques d'habitation du fait d'une présence bien trop prégnante et illégale du bailleur dans la vie du logement. Ainsi, les professionnels grenoblois insistent sur le fait que l'emprise d'un marchand de sommeil ne s'arrête pas à la location d'un logement insalubre ou impropre à l'habitation, mais qu'elle s'étend au-delà : « *Par exemple le fait qu'il n'y ait pas de bail. Dans certains cas, le propriétaire garde les clefs et rentre quand il veut chez les gens. Dans d'autres cas il y a des menaces. Il peut y avoir des gens qui n'ont pas de boîte aux lettres ; c'est lui qui relève la boîte aux lettres. C'est louer un bien avec quatre pièces alors qu'il y en a que trois. C'est louer un ancien local qui n'a pas de lumière, qui n'a pas de fenêtre. C'est beaucoup beaucoup de choses. Avec des pratiques qui sont... Et possiblement aussi : on divise le bien et on déclare pas, etc. etc.* » (Un professionnel, collectivité territoriale)

Se retrouver dans un logement non-décent ou indigne est bien souvent le fait d'un parcours de vie marqué par les difficultés, ponctuelles d'abord, mais qui peuvent vite s'enliser pour devenir une réalité permanente : décohabitation, séparation, chômage... Nombreuses sont les ruptures qui peuvent, à un moment donné, faire basculer une personne dans l'habitat dégradé, parce qu'elle n'aura pas d'autre choix, à ce moment-là, que de prendre n'importe quel toit, quelle qu'en soit la forme...

« Donc c'est... voilà un peu le parcours. Mais c'était chaotique. C'était... mentalement, c'était vraiment une lourde charge. Je pense, peut-être, qu'il y aurait une autre personne à ma place, peut-être que la personne... C'est pas que la personne supporte : personne supporte l'insalubrité, mais par manque de choix, on n'a pas le choix. »
(Mme A.)

Et les marchands de sommeil jouent sur ce défaut de choix du côté de leurs locataires. Bien souvent, ils se présentent d'ailleurs comme des « *bienfaiteurs de l'humanité* », arguant que si les personnes n'étaient pas logées chez eux, elles ne le seraient pas du tout, compte tenu de l'état de saturation que connaissent, sur le territoire de l'Isère – comme ailleurs – le logement social et le secteur de l'hébergement. Et de fait, le discours des marchands de sommeil semble assez bien rodé : « *Alors, les marchands de sommeil, leur discours est toujours le même, toujours, toujours le même : "S'ils étaient pas chez moi... Je fais du social. Et s'ils étaient pas chez moi, ils auraient pas où se loger." [...] Enfin je veux dire... Ils se prennent pour des bienfaiteurs de l'humanité. Enfin ils ont le culot de faire croire qu'ils font ça pour ça, enfin d'essayer de faire croire qu'ils font ça pour ça. Alors que ce sont des voyous. Simplement. Et ils le savent très bien. Ils se font de l'argent sur le dos de la pauvreté et de la précarité. C'est tout.* » (Un professionnel, collectivité territoriale) De fait, les relations entre locataires et propriétaires

peuvent rapidement se tendre, si le locataire entame des premières démarches auprès des autorités (médiations, mises en demeure, signalement de son état de mal-logement...)

« J'ai été très étonnée de voir en l'appelant [la propriétaire de l'appartement dégradé] que c'était elle qui était agressive avec moi. C'était la première fois que j'avais un propriétaire comme ça au téléphone, où là, vraiment, c'était elle qui était agressive avec moi, qui... Je ne pouvais pas comprendre sa situation de propriétaire. Et c'était incroyable de voir qu'une propriétaire me disait qu'elle part en vacances, qu'elle s'occuperait de mon problème après être revenue, en rentrant, alors que j'ai pas d'eau chaude, et que, finalement, presque, c'était elle qui était à plaindre. Ça, c'était quelque chose de, de, de... vraiment martien, et que j'avais jamais vécu de ma vie. Mais c'est comme ça que j'ai compris que le dialogue était impossible. » (Mme G.)

A cela s'ajoute souvent un phénomène d'intériorisation de leur état de vulnérabilité par les personnes victimes d'un logement indigne, soit parce qu'elles en viennent à se juger elles-mêmes incapables d'évoluer dans un parc de logements dignes, soit par peur de parler, soit par méconnaissance des droits auxquels elles pourraient pourtant accéder, soit encore par honte d'exposer leur situation.

« Mais des fois aussi... Des fois aussi, oui, c'est un sentiment de honte, de se dire que j'ai vécu ça. Mais du moment où c'est passé, on avance, on passe à autre chose. » (Mme A.)

« J'ai ma belle-famille qui... De temps en temps, quand ils viennent, je suis gênée, j'ai honte. Enfin vous voyez, c'est gênant quand on invite des gens et que chez nous c'est pas comme on voudrait. Donc du coup on recule, on essaie de se voir dehors. » (Mme B.)

Elles peuvent alors entrer dans un cercle vicieux qui les mènent à rester engluées dans un parc de logements de mauvaise qualité, captives de cette situation, et jugeant que d'autres personnes sont bien moins bien loties qu'elles-mêmes...

« Et moi, j'ai vu des familles qui étaient plus mal logées que moi. Je me plaignais, mais j'ai vu ces gens qui habitaient... Là, à Léo Lagrange, j'ai une amie qui habitait là-bas, c'était... [...] Elle était vraiment plus mal logée que moi. » (Mme A.)

« Eh ben en fait, on a fait un chantier chez une dame, dans le quartier, et ils lui ont changé ses sols. Mais elle, c'était vraiment une catastrophe. Pire que moi. Bien pire que moi. Ah ouais, c'était vraiment très sale. Très sale. » (Mme B.)

« Moi, je suis célibataire, c'est dur, mais je me dis : les parents d'enfants, pffff !, ça doit être sacrément coton. » (Mme G.)

Les professionnels – particulièrement les opérateurs – témoignent d'ailleurs du fait qu'il n'est pas rare qu'ils retrouvent, au cours de leur carrière, un ménage sorti d'une situation de logement non-décent ou d'un logement dangereux dans un autre logement qui y ressemble.

« Le problème c'est qu'on les fait fuir. C'est-à-dire qu'on va mettre un plan de sauvegarde sur une copropriété qui est en difficulté, il y a deux trois familles qui posent

souci, et elles partent, et on s'aperçoit que le propriétaire, on se rend compte qu'on le retrouve sur une autre copro qu'on traite par ailleurs, et qu'il a relogé les mêmes gens à cet endroit-là. » (Un professionnel, Etat)

Portrait de Mme G., locataire d'un appartement en colocation du parc privé (La Tronche)

Mme G. arrive en juillet 2023 à Grenoble, « *vivier de tout ce qui est hautes technologies* », pour y trouver du travail. Elle ne connaît pas la ville et n'a pas pu s'y déplacer au moment où elle cherchait un logement. Elle visite virtuellement plusieurs appartements en colocation. Celui qu'elle occupera finalement retient son attention : « *la colocation paraissait géniale, puisque c'était La Tronche, donc c'était dans un quartier un petit peu bourgeois, j'étais à 10 minutes à pied du centre-ville. J'avais vu sur l'Isère !* ». Lors de son installation dans le logement, c'est la douche froide : les escaliers d'accès, en partie commune, s'écroulent et sont soutenus par des étais, la chambre est plus petite qu'annoncée lors de la visite, et l'état général de l'appartement – peintures, huisseries, moisissures – laisse à désirer. Des invasions de fourmis sont également à l'ordre du jour.

« C'est là où les ennuis ont commencé, puisque finalement, en fait, mes colocataires avaient indiqué que la chambre faisait 12 m², mais elle en faisait que 8. Les murs étaient pas droits, du coup pour l'aménagement j'ai perdu beaucoup de place, mais ça c'était de l'aménagement, hein. Et en fait, quand je suis arrivée, la première chose qui m'a choquée, c'est les escaliers. [...] Donc ça, ça a été le premier choc : quand je suis arrivée, j'ai fait : « D'accord... bon... » On m'avait prévenue que les escaliers étaient somme toute un peu décrépis, mais en fait, là, c'était pas décrépi, c'était pas de la vétusté, c'est... Les murs sont cassés, il y a des étais, les marches sont cassées aussi, c'est dangereux. Donc voilà, c'était pire que ce qu'on m'avait dit. Donc je suis arrivée dans cet appartement, et en fait je me suis rendu compte que même les peintures... enfin elles devaient avoir à peu près 30 ans. Enfin, tout était vraiment... Les fenêtres, ça se voyait qu'en hiver on allait devoir chauffer. Enfin c'était une passoire thermique. [...] Du coup, oui, il y avait de l'humidité, il y avait de la moisissure dans la salle de bain. [...] On avait des invasions de fourmis. Donc là, les fourmis, dans l'appartement, elles faisaient tout ce qu'elles voulaient. C'était incroyable, mais on voyait des colonies, des files de fourmis, mais au plafond, par terre : moi, j'avais jamais vu ça en France en tout cas. » (Mme G.)

Très vite, des problèmes de chaudière récurrents – qui étaient déjà survenus l'hiver précédent, provoquant une coupure d'eau chaude pendant deux semaines – se manifestent, obligeant les colocataires à vivre sans eau chaude sur des durées courtes mais répétées, jusqu'à ce qu'elle soit mise totalement hors service au mois de septembre.

« Et la chaudière a rendu l'âme au mois d'août. Enfin, août - septembre. En fait, moi, quand je suis arrivée en juillet, déjà elle marchait plus bien, dans le sens où elle tremblait, donc la nuit, mon colocataire était obligé de l'éteindre. Ensuite, au mois d'août, elle a commencé à faire plusieurs coupures, et on a fait venir les techniciens, et

elle était relancée. Sachant que la relance fonctionnait, mais très peu de temps. Ça fonctionnait deux-trois jours à peu près. Et au mois de septembre, elle a complètement lâché, mais en fait elle avait déjà lâché avant.

[...] Il faut savoir que depuis août, on prenait des douches froides. » (Mme G.)

Les locataires contactent l'agence immobilière qui gère le logement, puis leur propriétaire, pour qu'un changement de chaudière soit envisagé, mais en vain. En effet, l'agence les renvoie vers la propriétaire, qui refuse finalement d'engager des travaux.

« En fait il y a une agence. Et c'est là où ça se corse, parce que l'agence n'a absolument rien fait, du tout. [...] C'est vraiment une agence terrible. Ils nous ont laissés. Ils ont pas répondu à nos mails. Ils nous ont clairement dit de voir avec la propriétaire, alors que moi, j'ai payé quand même 300 euros de frais d'agence, pour avoir ensuite toutes les emmerdes avec une propriétaire qui était complètement folle. [...] Donc ensuite on a contacté la propriétaire, qui, elle, a refusé de faire les travaux. » (Mme G.)

Parallèlement, pour maintenir un semblant de confort dans l'appartement, les colocataires bricolent des solutions alternatives à la chaudière : c'est le temps des plans B.

« Là, au mois de septembre, quand on a commencé à avoir la maison qui passait un petit peu sur des températures plus basses, on a installé un – comment ça s'appelle ? – un stérilisateur. Donc en fait, c'est des cuves énormes pour stériliser les bocaliers industriels. Et du coup, on a installé ça pour se chauffer. Donc l'eau était chauffée à 80 degrés, et ensuite il fallait faire le mélange. Donc là, une fois qu'on est dans la douche – le truc, on peut plus le bouger, donc il faut que ce soit à côté de la douche – et puis là, c'est une moitié de casserole d'eau chaude, on fait couler l'eau froide, et on se rince... [...] Surtout qu'il commençait à faire froid, donc là, même sans chauffage dans la salle de bain, c'était très froid. Donc ça, ça a été très compliqué. » (Mme G.)

Mme G. garde de l'amertume à l'encontre de cette propriétaire de plusieurs logements dans un quartier cossu de la banlieue grenobloise.

« C'est une propriétaire qui a tout un immeuble. Là, on n'est pas en train de parler de quelqu'un qui a juste une maison, non, non : elle a un immeuble ! Elle a, donc, sur La Tronche, toute une salle qui cherche à être louée. C'est des locaux qui sont immenses. Donc on est en train de parler de propriétaires qui ont un appartement qui vaut plusieurs... enfin qui vaut minimum un million, au bas mot. Sur La Tronche ! On n'est pas en train de parler d'un propriétaire qui a une maison, comme ici en fait [*elle nous reçoit dans l'appartement dans lequel elle vient d'emménager*]. Par exemple, ici, mon propriétaire, c'est sa maison. Il a fait deux studios en haut. Mais on est sur quelqu'un qui a des revenus tout à fait normaux, en fait, qui sont somme toute plus confortables parce qu'il a deux locataires. Mais elle, elle a pas que deux locataires, en fait ! C'est... Là, on est vraiment sur autre chose en fait. On est sur des rentiers, d'ailleurs, c'est des gens qui ont de l'argent ! C'est pas du tout des gens qui sont à plaindre, hein. » (Mme G.)

Les relations avec la propriétaire se tendent rapidement, et pour remédier au problème et débloquer leur situation, les locataires engagent plusieurs démarches : d'abord le glanage d'informations et de conseils à droite à gauche, notamment sur internet ou auprès de l'assurance juridique à laquelle souscrit Mme G., mais qui restent superficiels et n'aboutiront à

rien ; ensuite une médiation engagée dans le cadre de la commission départementale de conciliation, visant à résoudre à l'amiable, en présence des locataires, de la propriétaire et d'un médiateur, les difficultés vécues dans le logement, médiation qui restera infructueuse ; puis le recours à un avocat privé, qui dispense des conseils peu avisés – comme l'arrêt du paiement des loyers par les locataires alors qu'aucun arrêté n'a été pris pour qualifier la situation ; enfin un rendez-vous avec une juriste de l'Adil 38, qui encourage Mme G. à poursuivre le paiement des loyers et à construire un dossier pour la visite d'un inspecteur d'insalubrité.

Etant donné la longueur des délais projetés pour que les démarches aboutissent – 6 à 8 mois pour la visite d'un inspecteur d'insalubrité –, que la période d'hiver approche et que les deux autres locataires, engagés dans le bail solidaire qu'a signé Mme G., s'en vont, le déménagement dans un nouvel appartement s'impose et se fait dans la précipitation : « *c'est le piège qui se referme.* »

« Parce qu'avant, j'ai pris le temps de chercher, mais là, avec l'hiver qui arrive, sur la précipitation... parce qu'en plus mes colocataires partaient, c'était un bail solidaire... eh ben en fait je me retrouvais piégée, à devoir les loyers de deux personnes qui m'ont fait venir et qui partaient. Donc là, on en vient à quelque chose de complètement ahurissant finalement.

[...] Donc là, l'étau a commencé à se refermer sur moi, puisque je me retrouvais toute seule dans un appartement à 1 100 euros, à peu près, sans chauffage ni eau chaude.

[...] Il faut savoir que moi, quand j'ai été voir l'Adil pour l'inspecteur d'insalubrité, ils m'ont quand même dit : « Voilà, vous partez pour des démarches qui sont sur 6 à 8 mois. » Et on est en hiver, en fait ! On n'est pas en été. Je sais même pas pourquoi c'est aussi long en France. Moi j'ai l'impression que c'est un pays pauvre. Enfin, en toute sincérité, j'arrive pas du tout à comprendre, en 2023, qu'on soit encore dans des problématiques où ça prend 8 mois. [...] Donc moi, ça, c'est vraiment ce qui m'a dépitée. Et à l'Adil, ils me l'ont dit clairement, ils m'ont dit : "Voilà, ça va prendre 6 à 7 mois. Vous serez cet hiver dans le froid !" Point. » (Mme G.)

C'est seulement au moment où les trois colocataires donnent leur dédite que la propriétaire annonce qu'elle fera changer la chaudière. Cette décision fait suite à une mise en demeure de la propriétaire pour qu'elle remplisse ses obligations de bailleur.

« La propriétaire a décidé de nous faire part de son changement de chaudière, alors qu'en fait on avait tous dit qu'on allait partir. » (Mme G.)

Finalement, Mme G. n'est restée que trois mois dans son logement dégradé, mais les coûts induits par cette situation sont importants et d'ordres multiples – financiers, sanitaires, sociaux : les coûts dus à l'installation – le déménagement, l'achat de meubles adaptés aux pièces biscornues de ce logement ancien –, l'isolement social, l'épuisement psychologique et physiologique, le stress généré par la situation...

« Et pour trois mois, d'avoir perdu les frais d'agence, plus, finalement, toute l'installation... J'ai mis une mezzanine : ça peut paraître bête, mais c'était adapté à cet appartement, les meubles que j'ai achetés, puisque rien n'était droit, et que... enfin, tous les meubles étaient faits pour cet appartement. En plus c'est moi qui ai mis un nouveau canapé [...]. Voilà. Donc toute l'installation qu'on a fait, moi, quand je suis

arrivée au mois de juillet, avec mon colocataire, on a changé tous les meubles, parce que c'était... ils avaient pris l'eau. Enfin, c'était... Voilà. C'était pas un meublé, hein !

[...] Financièrement, c'est un gouffre. Non, non, c'est un gouffre. Moi, là, j'ai donné tout ce qu'on avait dans l'appartement.

[...] Non mais c'est une réalité : on reçoit plus ! [...] Il y a vraiment des réalités à vivre qu'on ne fait pas vivre aux autres.

[...] C'est vraiment et psychologique, et physiologique : le corps, il est fatigué ; la tête, elle en peut plus. Et puis d'être dans des démarches administratives, c'est épuisant.

C'est un stress [...]. » (Mme G.)

Si les conséquences que peut avoir une situation de mal-logement sont bien présentes à l'instant T de la situation, elles se prolongent aussi dans le temps, même une fois que les personnes en sont sorties. Mme G. a dû déménager, à ses frais, dans un nouvel appartement, meublé cette fois-ci, au loyer deux fois plus cher que le précédent. Elle est obligée de louer un box pour conserver une partie de ses meubles.

3. Des propriétaires occupants souvent livrés à eux-mêmes car plus difficiles à repérer

Si l'habitat indigne touche, on l'a vu, les locataires, particulièrement dans les agglomérations (Grenoble, Saint-Etienne, Roanne) – ce qui se justifie par une présence plus marquée de ceux-ci dans l'agglomération qu'en milieu rural –, il n'épargne cependant pas le reste des territoires isérois et ligérien, de manière sans doute un peu plus invisible, du fait de la catégorie de ménages qu'il y concerne : les propriétaires occupants. Il s'agit souvent de personnes âgées, à la retraite, souvent isolées, qui habitent dans le logement mis en cause depuis longtemps, et qui n'ont pas les moyens de faire des travaux dans leur habitation et/ou peuvent avoir des difficultés à envisager une autre manière d'habiter (qui résulterait de changements importants dus aux travaux dans le logement ou à un déménagement non souhaité...), des personnes qui, « *si on les sort de leur logement, on les tue [...] parce qu'ils ont toujours vécu là* » (*Un professionnel, Eta*). Cela met donc en avant l'importance d'un accompagnement à la fois humain, régulier, adapté aux besoins de la personne et intervenant le plus en amont possible afin d'éviter une dégradation trop avancée de la situation des ménages¹³. Une autre figure est également régulièrement citée : celle des nouveaux propriétaires, qui n'ont pas su – ou n'ont pas pu – estimer correctement ni l'ampleur des travaux à réaliser dans leur bien nouvellement acquis pour le rendre habitable, ni celle des travaux et des charges inhérentes à une copropriété. Ce dernier cas pose d'ailleurs la question de la bonne information des ménages en amont d'une acquisition, acquisition de propriété immobilière encore bien souvent perçue comme une avancée dans un parcours de vie réussi dans notre société, mais qui peut vite devenir une source sérieuse de problèmes, si les coûts à engager ne sont pas bien estimés ou saisis par le ménage.

¹³ Cf « La nécessité d'un accompagnement global qui dépasse le cloisonnement des politiques publiques ».

« J'aimerais bien avoir une maison. Enfin, habiter une maison. Pas l'acheter, parce que c'est pas le projet. Mais pour mes enfants, ce serait vraiment mon rêve, d'avoir une petite maison avec un petit jardin. C'est ce qu'ils me demandent tout le temps. Parce que les balcons, c'est bien, mais c'est pas pareil qu'un jardin. » (Mme B.)

On peut, sur ce point, s'inquiéter d'une amplification potentielle de ce dernier phénomène avec l'interdiction de louer des passoires thermiques (logements dont le DPE est classé F ou G) à l'horizon 2025, qui pourrait mettre ce type de biens sur le marché de la vente immobilière, à des prix défilants toute concurrence, et par conséquent, attirer vers la propriété des populations fragilisées.

Si les procédures d'habitat indigne ne sont pas réservées aux propriétaires bailleurs, contraints par la loi à reloger les occupants du logement indigne et à réaliser une série de travaux imposés par un arrêté – communal ou préfectoral –, elles sont cependant beaucoup plus difficiles à mettre en œuvre et plus contraignantes pour les propriétaires occupants, qui ne sont de fait responsables que de leur propre situation. Ils disposent de la liberté « *de faire ou ne pas faire les travaux* » (*Un professionnel, collectivité territoriale*). Dans le pire des cas, si l'arrêté porte une interdiction d'habiter, les propriétaires occupants sont souvent livrés à eux-mêmes pour organiser leur relogement.

« Le propriétaire occupant, s'il peut pas habiter, eh ben on lui dit : "Monsieur, Madame, vous prenez vos affaires, et vous partez." Alors, on essaie toujours de trouver des solutions et ce sera à leurs frais, mais voilà... Mais oui, c'est plus compliqué pour un propriétaire occupant. » (*Un professionnel, Etat*)

Cela conduit mécaniquement au fait que très peu de propriétaires occupants s'engagent dans une procédure liée à l'habitat indigne, qui pourrait les mettre en difficulté, en raison de l'ampleur des travaux à engager.

Et en effet, souvent, le très faible niveau des ressources dont disposent les ménages propriétaires occupants les bloque dans l'engagement de travaux, dont les coûts financiers globaux laissent des reste-à-charge encore trop importants à supporter malgré la mise à contribution de différents soutiens financiers (Anah, rénovation énergétique, chantiers associatifs, *etc.*) Au cours des entretiens, un professionnel fait par exemple état d'un ménage propriétaire occupant en situation d'insalubrité, pour lequel le montant des travaux s'élève à 82 000 euros, avec 32 000 euros de subventions, ce qui laisse donc 50 000 euros de reste-à-charge pour le ménage. D'autant que si le coût des travaux dépasse la barre des 100 000 euros, une maîtrise d'œuvre est obligatoire, rajoutant un coût supplémentaire à la facture finale (8 % du montant total des travaux réalisés). Il paraît important de rappeler ici qu'il s'agit de populations très vulnérables, qui n'ont bien souvent pas la possibilité de faire un emprunt et qui ne peuvent pas non plus compter sur l'aide de leurs proches.

4. *Le cas particulier et préoccupant des incuries*

L'habitat indigne, s'il est bien souvent le résultat de la dégradation d'un bâti trop ancien peu, mal ou pas entretenu, peut aussi être le fait de l'occupant, comme c'est le cas dans les situations d'incurie. « L'incurie dans l'habitat se caractérise par une manière d'habiter qui rend certaines

pièces inutilisables et qui perdent leur fonction, soit à cause d'un encombrement excessif (ex : lit inutilisable, salon encombré), soit par une dégradation extrême de l'état de la pièce (ex : sanitaires, cuisine...) »¹⁴ Ces situations particulières ont été beaucoup citées lors des entretiens avec les professionnels, avec des signalements qui semblent de plus en plus nombreux, et des difficultés de prise en charge encore marquées, provoquant le sentiment d'être démunis chez les professionnels du secteur. Les étapes entre le premier signalement, la prise de contact avec le ménage et la mise en place d'un accompagnement personnalisé impliquant des interventions régulières dans des domaines divers – psychologie, santé, vie quotidienne, gestion du budget, entretien du lieu de vie... – peuvent être encore plus diluées dans le temps que pour une situation qui ne relèverait pas de l'incurie. La caractérisation de l'état de dégradation du logement est également rendue plus difficile, voire impossible, en raison d'obstacles à la vision – comme l'accumulation d'objets, le désordre ou la saleté – qui empêchent les techniciens d'analyser le bâti et la structure, et donc d'en juger l'état.

« Nous, on y a été : on était trois, quand même. Je suis incapable de vous dire ce que c'était, le sol : je sais pas si c'était du béton brut, de la moquette. » (Un professionnel, Etat)

Le traitement de la situation d'incurie, en Isère, en est encore à son balbutiement, avec une procédure et une mobilisation d'acteurs à ses débuts, qui aboutit généralement au fait que « *jusqu'à présent on se refilait la patate chaude : on le renvoyait au Maire* » (Un professionnel, collectivité territoriale). Et cela commence par la question du débarrassage, qui, pour répondre aux spécificités des personnes concernées, demande de faire appel à des entreprises spécialisées sur le traitement de situations impliquant des ménages en difficultés. En Isère, le débarrassage se gère par exemple au coup par coup, avec l'aide, souvent, des CCAS, qui mettent à disposition des bénévoles pour organiser le déblaiement du logement concerné. L'ARS est également largement mise à contribution pour le financement de ces opérations spécifiques. Des dispositifs se mettent en place, dans le cadre de conseils locaux de santé mentale – comme à Grenoble ou Saint-Martin-d'Hères – ou de partenariats – comme celui passé entre l'ARS et la MRSI (Maison Ressource Santé en Isère).

Si d'autres départements, comme le Rhône ou la Savoie, semblent plus en avance dans ce domaine, en Isère, les situations d'incurie semblent cependant de mieux en mieux prises en charge, avec une bonne marge de progression tout de même.

La bonne prise en charge des situations d'incurie semble essentielle à prendre en considération dans la mesure où les risques encourus peuvent concerner à la fois l'occupant du logement, mais également son voisinage (risque d'incendie, risque d'effondrement du plancher).

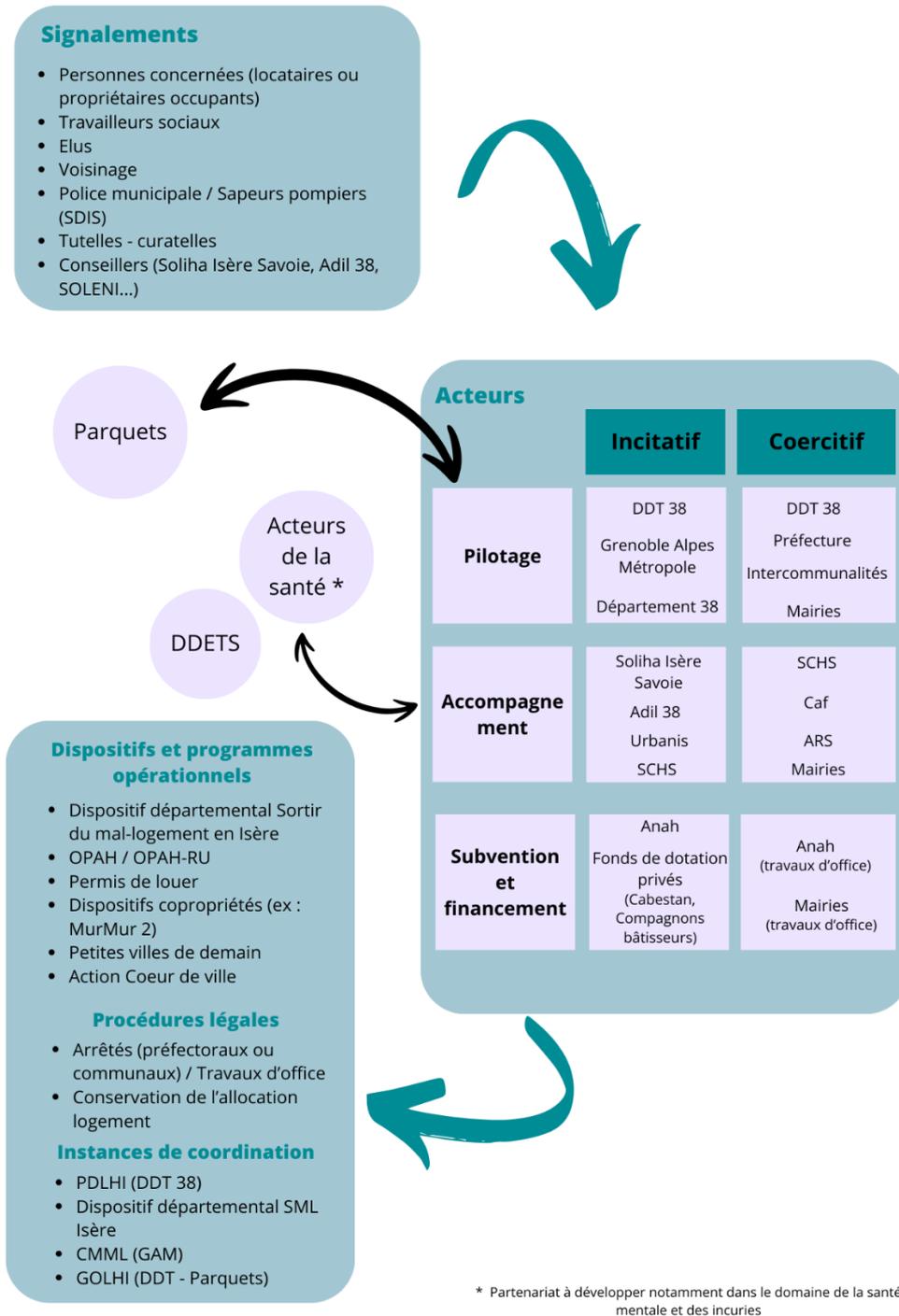
« On a eu aussi un autre cas où la dame, nous, on l'a relogée à la place du propriétaire chez un bailleur public : elle a mis le feu au logement – pas volontairement, mais parce qu'elle stocke beaucoup de choses. » (Un professionnel, Etat)

¹⁴ Alpil et ARS Rhône-Alpes, « Prise en charge des situations d'incurie dans l'habitat », disponible en ligne sur : <https://www.habiter.org/wp-content/uploads/brochure-incurie-finale.pdf> (vu le 26/10/2023).

III. Une inégalité de traitement des situations en fonction du territoire ?

La majorité des acteurs professionnels isérois s'accordent sur le fait que le traitement de l'habitat indigne s'effectue plutôt bien sur le territoire de leur département, comparativement à d'autres, *a priori* plus lacunaires, comme la Savoie ou la Loire, où « *c'est un peu flou* » et où la coordination se fait moins bien qu'en Isère, de façon beaucoup plus « saccadée » – sur la base de groupes de travail territorialisés contre l'habitat indigne, qui se tiennent au niveau des EPCI volontaires pour les mettre en œuvre.

Cartographie des acteurs et des dispositifs de la lutte contre l'habitat indigne en Isère



La cartographie des acteurs de l'habitat indigne sur le territoire isérois en souligne la complexité : pilotes, opérateurs, financeurs... Ils sont nombreux à agir, mais avec des compétences et à des niveaux différents, ce qui rend la lecture du « qui fait quoi » particulièrement complexe pour un œil non avisé, mais également pour les professionnels eux-mêmes.

« Et vraiment, le système est vraiment beaucoup trop complexe pour que ce soit accessible à tous, et vraiment trop lent. » (Mme G.)

Le millefeuille des dispositifs génère une inégalité de traitement des situations d'habitat indigne, en fonction d'abord du territoire sur lequel se trouve le ménage concerné, mais également de la volonté des acteurs locaux d'agir ou non : certains territoires bénéficient de plusieurs dispositifs parallèles quand d'autres en sont dépourvus.

1. L'éclatement des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne

La cartographie des acteurs isérois agissant sur le territoire isérois dans la lutte contre l'habitat indigne témoigne de l'organisation complexe des acteurs et des dispositifs, qui implique un nombre toujours plus important de composantes : l'Agence régionale de santé (ARS) et les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) – uniquement pour les communes qui en disposent, dans notre cas : Grenoble, Fontaine, Saint-Martin-d'Hères sur l'agglomération grenobloise, Bourgoin-Jallieu et Vienne –, le Conseil départemental de l'Isère, les services de l'Etat (la Direction départementale des territoires de l'Isère – DDT 38 – et la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de l'Isère – DDETS 38), les collectivités territoriales délégataires des aides à la pierre et des financements de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) – Grenoble Alpes Métropole –, la Caisse d'allocation familiale (CAF), les centres communaux d'action sociale (CCAS), l'Agence départementale pour l'information sur le logement de l'Isère (Adil 38), la délégation locale de l'Anah, les parquets – Grenoble, Vienne et Bourgoin-Jallieu –, et les opérateurs associatifs (Soliha Isère-Savoie, Compagnons bâtisseurs...) Ces différents acteurs – regroupés au sein du PDLHI – traitent, d'une manière ou d'une autre, les signalements remontés, selon l'appréciation et la gravité des situations. L'ARS se saisit des dossiers relevant directement de l'insalubrité et pouvant déboucher sur des mesures coercitives ; la CAF suit les signalements et sanctionne les propriétaires de logements qualifiés de non-décents et sous arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité ; les collectivités territoriales, selon les territoires et leurs prérogatives, peuvent mobiliser les dispositifs incitatifs ou coercitifs (arrêts de mise en sécurité, suivis si besoin de travaux d'office) auprès des propriétaires bailleurs ou occupants. Enfin, la police spéciale de l'habitat insalubre relève du préfet (arrêts d'insalubrité) – à travers le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel ou celui de l'impropriété à l'habitation.¹⁵

En fonction du territoire sur lequel réside le ménage subissant l'habitat indigne, des dispositifs et des acteurs plus ou moins nombreux pourront être mobilisés et sollicités pour tenter de résoudre le problème : OPAH, OPAH-RU, Action Cœur de Villes, dispositif Petites Villes de Demain, présence d'un service communal d'hygiène et de santé... Par conséquent, l'ampleur du suivi, de l'accompagnement et de la prise en charge d'un ménage ne sera pas le même en fonction de son lieu d'implantation géographique, du nombre et du niveau d'implication et de détermination des acteurs professionnels implantés localement.

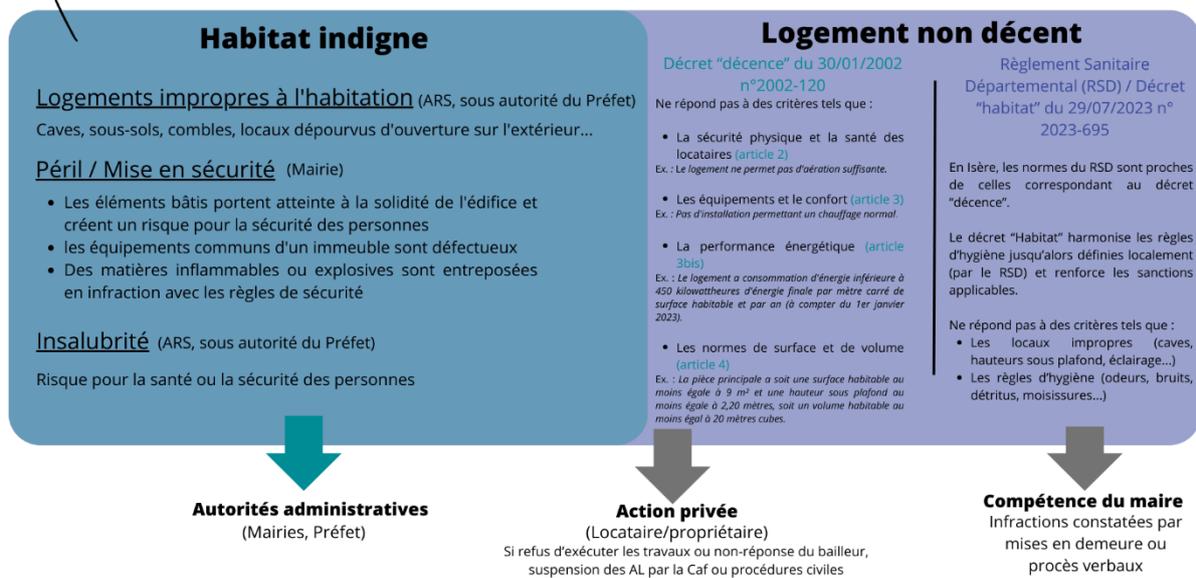
¹⁵ Solène Gaudin et Antonin Margier, *op. cit.*

« Et normalement, nous, on est rattachés soit à l'Adil, soit aux agents municipaux de police, à la gendarmerie. Du coup, c'est là où ça se complexifie parce que moi, par choix – je voulais pas embêter les policiers parce que je pense qu'ils ont autre chose à faire – mais à la base j'étais censée appeler la police, que eux viennent constater l'insalubrité. Sauf que, eux, n'y connaissent rien. Et comme c'est eux qui doivent faire le constat mais qu'ils n'y connaissent rien, très souvent ça se passe pas bien. Et ça, c'est un inspecteur d'insalubrité – qui était sur un autre secteur, que j'ai appelé – qui m'a dit : "Passez par l'Adil, parce que les agents d'insalubrité, qui sont les agents municipaux à la police, c'est très compliqué pour eux, et en fait ils ne savent pas faire. C'est pas leur métier." Donc du coup, il m'a orientée vers l'Adil. C'est pour ça qu'à la base j'ai été à l'Adil de Grenoble. Mais nous, étant à La Tronche [*commune voisine de Grenoble*], on n'était pas, en fait, rattachés au service de Grenoble, patati patata. Donc c'est là où ça se complexifie, c'est qu'on doit faire appel à la police, qui, eux, n'y connaissent rien, et ne veulent pas non plus d'ailleurs constater – très souvent c'est le cas. C'est-à-dire que comme ils sont pas spécialistes ni techniciens de chaudière, ils peuvent dire : "Ben nous, on peut pas constater." » (Mme G.)

Si, dans la lutte contre l'habitat indigne, le pouvoir de décision relève toujours de la puissance publique, la difficulté réside dans l'éclatement des compétences entre différents acteurs décisionnels. En effet, la décision de reconnaître une situation d'indignité du logement ne proviendra pas de la même autorité, en fonction de la nature du danger et des mesures envisagées : le préfet en cas d'insalubrité ou de saturnisme, le maire en cas d'infraction aux règles d'habitabilité, définies jusqu'à fin septembre 2023 dans les titres II des règlements sanitaires départementaux, et depuis le 1^{er} octobre 2023, dans le Code de la santé publique (CSP). Le maire intervient aussi dans le cadre du Code de la construction et de l'habitation (CCH) en tant qu'autorité de police spéciale pour la mise en sécurité des bâtiments (ancien péril). De plus, « la dissociation du pouvoir de police (du ressort exclusif du maire) et de certaines compétences en matière de logement (prises en charge par une intercommunalité) vient parfois compliquer davantage encore la définition et la mise en œuvre d'une politique locale efficace de lutte contre l'habitat indigne (repérage, mesures incitatives, actions coercitives). »¹⁶

¹⁶ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, « Mesures de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil », 08/09/2023, disponible en ligne sur : <https://www.ecologie.gouv.fr/mesures-lutte-contre-lhabitat-indigne-et-marchands-sommeil#:~:text=L%20habitat%20indigne%2C%20ce%20sont,une%20d%C3%A9gradation%20forte%20du%20b%C3%A2ti> (vu le 26/10/2023).

Article 83 de la loi MOLLE, qui modifie l'article 4 de la loi Besson
 "Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé".



Une autre source d'inégalité dans la prise en charge d'une situation d'habitat indigne réside dans les inégales volontés, implication et portage des dispositifs et politiques publiques par les acteurs sur le terrain, que ce soit au moment du repérage, dans la reconnaissance de l'état d'indignité – qui passe notamment par la prise d'un arrêté, qu'il soit de mise en sécurité ou d'insalubrité – ou dans le suivi de la situation. Il peut en effet arriver que quelques acteurs des politiques publiques, par méconnaissance ou sciemment, ferment les yeux sur des situations pourtant dangereuses. C'est notamment le cas de certains maires qui, par ignorance des procédures¹⁷ pour exercer et mettre en application leurs pouvoirs de police, ou pire, consciemment (car projetant la somme financière sous-tendue par la venue d'un expert sur les lieux puis par des travaux d'office qu'ils devront réaliser en se substituant au propriétaire si ce dernier ne les réalise pas lui-même), préfèrent ignorer des cas de bâtiments défectueux voire dangereux plutôt que d'agir. C'est quand même le plus souvent la méconnaissance des maires et des personnels communaux qui est mise en cause par les professionnels rencontrés.

« Donc les volontés politiques, c'est bien. Les volontés politiques, elles sont aussi super influençantes : on le voit sur les mises en sécurité. Actuellement, on voit des logements qui vont s'effondrer : on le signale et on invite les maires à faire le nécessaire, mais il y a ceux qui se saisissent de ça et il y a ceux qui ne s'en saisissent pas ; il y a ceux qui vont imposer des travaux d'office rapidement parce que juridiquement ils sont ok et il y a ceux qui vont laisser les personnes dans cette situation-là. » (Un professionnel, opérateur)

¹⁷ A ce sujet, voir : Ministère chargé de la ville et du logement, Anil, AMF, « Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne 2023 », *Les cahiers du réseau n° 25*, juin 2023, disponible en ligne sur : <https://www.amf.asso.fr/m/document/fichier.php?FTP=b773aac93de628653e0fd329c3a3a1c2.pdf&id=41769> (vu le 26/10/2023).

Les maires des petites communes peuvent également s'inquiéter du potentiel « *effet boule de neige* » (*Un professionnel, collectivité territoriale*) que peut entraîner la mise en œuvre d'un premier arrêté : ils y voient le souffle d'un appel d'air potentiel pour d'autres qui suivront, et qu'ils ne pourront pas assumer, du fait de moyens humains trop restreints ou de sommes financières trop lourdes¹⁸.

2. Des différences de moyens et de pratiques entre les acteurs de terrain

A cela s'ajoutent également des différences de moyens entre les acteurs locaux. Ressort assez régulièrement, lors des entretiens, le cas des petites communes ne disposant pas d'un SCHS, et qui n'ont pas toujours les moyens techniques et humains appropriés pour pouvoir lancer une procédure visant un logement indigne, la contrôler et la suivre dans le temps. Suivre une procédure d'habitat indigne suppose en effet des effectifs d'agents importants et un capital humain – connaissances, savoir-faire, expériences accumulées par les équipes – assez développé. D'où la nécessité apparente, pour ces « petites » organisations de participer à des séances d'information et de formation pour muscler leurs connaissances sur le sujet et les mettre à jour en continu – car les normes et les lois sont mouvantes – et à mutualiser leurs moyens, peut-être à une échelle plus large comme peut l'être celle de l'intercommunalité. Dans la Loire, en effet, les groupes de travail de lutte contre l'habitat indigne se tiennent justement soit à l'échelle des communes, pour celles qui sont historiquement impliquées sur le sujet, soit – et c'est le cas le plus général – à l'échelle des intercommunalités, quand celles-ci sont volontaires pour les mettre en place, ce qui donne un ensemble de pratiques assez hétérogènes, basées sur des outils eux-mêmes divers, avec « *une multitude d'excellences, où on n'a jamais les mêmes colonnes, jamais au même endroit* » (*Un professionnel, Etat*).

« Alors nous, sur le département [de la Loire], on n'avait pas de PIG à proprement parler, mal-logement. En revanche, sur l'ensemble du département, alors c'est assez hétérogène, mais on a historiquement certaines communes qui sont extrêmement impliquées, avec des créations de groupes contre l'habitat indigne. [...] Par exemple sur la vallée du Giers [...] : Saint-Etienne, Rive-de-Gier, Saint-Chamond, La Ricamarie et Firminy. Historiquement, aussi, à Roanne, il y avait un groupe. [...] Donc aujourd'hui, on arrive malgré tout à avoir les trois gros EPCI du territoire qui ont des groupes. [...] On sait qu'il y a d'autres communautés de communes qui se posent la question, suite à PVD [*Petites Villes de Demain*] notamment, qui aura au moins eu le mérite de faire réfléchir les élus sur l'habitat indigne et très dégradé qu'ils peuvent avoir sur leur territoire. » (*Un professionnel, Etat*)

L'ensemble des agents de terrain, proches des citoyens et en contact direct avec eux, peuvent, dans ce cadre, être mis à contribution : les polices municipales, mais également plus largement les travailleurs sociaux, les agents des services d'urbanisme des collectivités, les élus, au contact direct avec les potentielles victimes de l'habitat indigne ou qui mettent en œuvre les

¹⁸ Dans le cas où un propriétaire ne réalise pas les travaux prescrits par un arrêté de police, la collectivité compétente se substitue à lui pour les exécuter d'office. L'Anah ne finance alors ces travaux d'office qu'à hauteur de 50 %, sans plafond de montant.

procédures liées à l'habitat indigne. Cependant, ces professionnels ne possèdent pas tous, de prime abord, les compétences techniques et les connaissances spécifiques à la lutte contre l'habitat indigne.

C'est pourquoi il est essentiel que des formations leur soient proposées régulièrement, pour mettre à niveau leurs connaissances sur le sujet. Les collectivités territoriales et l'Etat se mobilisent sur ce point : Grenoble-Alpes Métropole et Département de l'Isère organisent régulièrement des formations pédagogiques à destination des agents de terrain. La régularité de ces interventions est d'autant plus nécessaire que, sur ces territoires comme ailleurs, le *turn over* sur les postes de travailleurs sociaux est important, et qu'il s'agit d'un domaine où l'évolution des réglementations est quasi permanente. Et dans le domaine de la formation, le département de l'Isère bénéficie d'un outil de prévention collectif innovant, création de la Caf de l'Isère et de Soliha Isère-Savoie : le barnum « Appart 100 % décent »¹⁹. Cette structure mobile de 9 m² est la reproduction extérieure et intérieure d'un habitat qui paraît, à première vue, en bon état, mais qui se révèle finalement dangereux pour la santé et la sécurité de ses occupants au fil de sa visite. Soliha Isère Savoie anime cet outil pédagogique, qui participe à la promotion du droit à vivre dans un logement décent, en faisant connaître le décret du 30 janvier 2002, qui définit les caractéristiques de décence d'un logement. Il a aussi pour objectif de lutter contre la mise en location des logements dits « *passoires thermiques* ». De plus, il permet d'aborder d'autres sujets comme les façons d'habiter le logement, les responsabilités des locataires et les obligations des propriétaires, ainsi que l'impact de la non-décence sur le droit aux aides personnelles au logement. Soliha Isère Savoie, en tant qu'opérateur du programme départemental d'intérêt général « Sortir du mal Logement » et d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, utilise aussi cet outil pour inciter les locataires à signaler leur logement dégradé sur la plateforme « Histologe » et ainsi repérer les logements qui pourraient être non décents. Pour permettre aux isérois (professionnels, élus et particuliers) d'accéder à cette animation, Soliha Isère Savoie est associé au Département, aux collectivités territoriales et aux associations, lors d'évènements organisés sur les territoires. Le financement de la Caf de l'Isère lui permet de proposer ces animations gratuitement à ses partenaires. Le succès de ce projet, qui a démarré en Isère en 2019, a démontré l'intérêt d'offrir un espace de communication sur ce thème au plus proche des habitants, en appui des politiques locales de l'habitat. Si l'« appart 100 % décent » a notamment été mobilisé dans le cadre de la formation des policiers municipaux des communes de la métropole grenobloise, organisée par Grenoble Alpes Métropole, sur le sujet de l'habitat indigne, il se développe aujourd'hui dans d'autres départements comme la Savoie et la Loire.

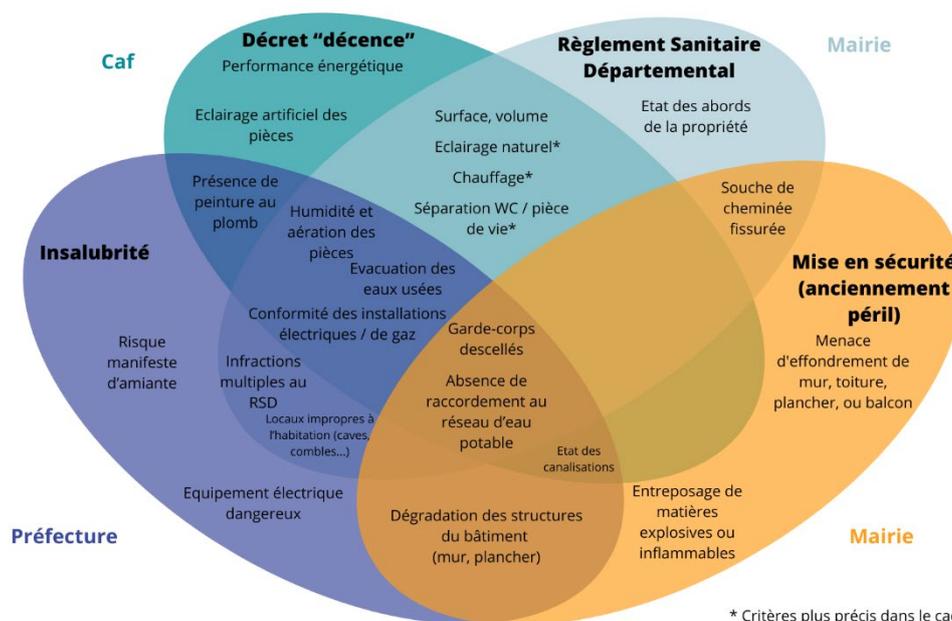
De même, les pratiques divergent également au moment de la qualification – ou non – d'une situation d'habitat indigne, qualification qui, malgré la mise en place progressive de grilles de cotations standardisées (qui servent à l'évaluation finale de la situation), reste encore très subjective, variant en fonction de plusieurs facteurs.

« La difficulté, en fait, pour nous, c'est pas tant le signalement – on en a des signalements – mais c'est de le traiter. Et le traiter, à un moment donné, ça passe par une caractérisation des désordres, qui vont après être fléchés vers une procédure.

¹⁹ Pour plus de détails, voir : Soliha Isère-Savoie, Caf de l'Isère, Adil de l'Isère, « L'appart 100 % décent. Connaître, comprendre et agir pour lutter contre les logements non décents », disponible en ligne sur : <https://www.caf.fr/sites/default/files/medias/388/Logement/Logement-decent-appart100d%C3%A9cent-plaquette.pdf> (vu le 26/10/2023).

Alors, quand c'est de la grosse insalubrité, qu'on n'a pas de doute, très rapidement, quelqu'un qui a une bonne sensibilité va tout de suite appeler l'ARS, qui va venir, qui va faire son arrêté, et bon, ça, ça va suivre son cours. Lorsqu'on va être entre le RSD, la mise en sécurité, la petite insalubrité, la non-décence, on va être un peu à la limite, et c'est là où c'est pas simple à caractériser. On a besoin d'un peu d'ingénierie. » (Un professionnel, Etat)

Décret décence, RSD et décret habitat, mise en sécurité, insalubrité : des critères qui se croisent ? L'exemple en Isère



En effet, les critères de qualification, bien que clairement établis pour chacune des situations, se chevauchent parfois, si bien qu'un même critère, en fonction de l'intensité de sa dégradation, peut faire basculer la qualification d'une catégorie à une autre. « La qualification de l'insalubrité, malgré le caractère très formel et très encadré des procédures administratives (elle doit être constatée par des agents assermentés), resterait [...] très liée au contexte et variant selon les territoires, l'expérience ou la sensibilité de l'agent chargé de la qualifier. Elle ne serait ainsi pas évaluée de la même façon par toutes les collectivités (selon l'existence d'un SCHS, une réactivité plus ou moins grande...) et notamment en ce qui concerne le caractère irrémédiable ou non de cette insalubrité. »²⁰ Un agent A peut par exemple coter une même défaillance avec un plus grand coefficient que ne le fera un agent B : si cet écart d'appréciation se reproduit dans ce même sens sur plusieurs critères, on imagine qu'une situation pourra être qualifiée, par exemple, d'insalubre par l'agent A mais ne le sera pas par l'agent B. De même, la qualification d'habitat indigne (insalubrité ou péril) peut évoluer dans le temps, avec des interprétations des textes de lois qui peuvent mener à des qualifications plus ou moins aisées

²⁰ IAU et Drihl IdF, « L'habitat indigne et dégradé en Ile-de-France. Etat des lieux des enjeux et des politiques », novembre 2018, disponible en ligne sur : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1741/habitatindigne_nov2018_couv.pdf (vu le 26/10/2023).

des situations. « Qualification et choix des procédures restent marqués par des cultures "locales" de services et des choix stratégiques d'intervention. Ce qui sera jugé comme une liste d'infractions multiples au RSD ici, sera qualifié d'insalubrité ailleurs. »²¹

Enfin, des différences de pratiques persistent entre les opérateurs – Urbanis et Soliha Isère-Savoie – agissant sur les différents dispositifs et donc sur des territoires distincts, avec des procédures propres à chacun, dans lesquels les différentes étapes de l'accompagnement ne s'enchaînent pas nécessairement dans le même ordre (visite, compte-rendu, médiation, coercition). Une homogénéisation des pratiques entre opérateurs pourrait être bénéfique.

²¹ IAU et Drihl IdF, *ibid.*

IV. Des situations de logements indignes qui ne se révèlent qu'à travers des drames ou l'existence de dispositifs d'actions et d'acteurs qui fonctionnent ensemble

1. La révélation de l'habitat indigne par des drames et des événements ponctuels : « On touche du bois ! »

Le logement indigne se révèle souvent, bien malheureusement, à travers des drames, qui contribuent à porter à connaissance le phénomène, à créer un électrochoc auprès de l'opinion publique. Cependant, cette mise en avant reste bien souvent ponctuelle, et ne débouche pas forcément sur des réponses aux problèmes. Car évidemment, ces « faits divers », la plupart du temps, ne relèvent pas du hasard ou d'un coup de « *pas de chance* », mais bien d'une continuité de dysfonctionnements préalablement repérés et connus de longue date avant qu'ils ne virent à la catastrophe, mais sans qu'ils aient pu déboucher sur une action des pouvoirs publics. Cela a notamment été le cas avec le drame de la rue d'Aubagne à Marseille en novembre 2018, ou plus récemment avec l'évacuation de 150 locataires de logements sociaux à Martigues après des craquements dans leur immeuble ayant entraîné un arrêté de péril.

Ces actualités dramatiques permettent cependant de mobiliser l'opinion publique sur la question de l'habitat indigne. « L'effondrement de trois immeubles à Marseille en novembre 2018 s'inscrit dans la longue série de drames qui a ponctué l'histoire de l'habitat dégradé. Depuis novembre 2018, entre autres catégories, la notion de "parc social de fait" émerge à nouveau dans le discours des techniciens, élus, associations et journalistes commentant le drame. »²²

Et la menace d'un effondrement d'immeuble, qui constituerait une catastrophe, plane comme une épée de Damoclès au-dessus des professionnels, qui s'inquiètent que cela puisse arriver un jour sur leur territoire d'action : « *c'est pas encore arrivé : on touche du bois !* » (*Un professionnel, collectivité territoriale*)

Parallèlement, les médias permettent également de diffuser les témoignages de personnes ayant subi, à un moment de leur vie, une situation d'habitat indigne. Et ces témoignages font office de référence, sont une source d'inspiration, pour des personnes en train de vivre une situation similaire, complexe. Porter la parole et faire émerger le témoignage de ceux qui se sont sortis d'un habitat dégradé est nécessaire pour que d'autres puissent à leur tour s'en sortir, et que les différents acteurs se saisissent également de la question.

« Et le mal-logement, je pense qu'il y a beaucoup de gens qui en souffrent aujourd'hui en France. Des fois, pour me soulager, j'allume ma télé, je vais aller voir le témoignage de gens qui ont vécu dans des logements insalubres.

[...] Et si c'est un témoignage qui peut aider d'autres personnes, ou qui peut aider la boîte à s'améliorer, ou qui peut même aider – je vais plus loin – les bailleurs sociaux à

²² Margot Bergerand, « L'éternel retour du « parc social de fait » », *Métropolitiques*, 26/11/2020, disponible en ligne sur : <https://metropolitiques.eu/L-eternel-retour-du-parc-social-de-fait.html> (vu le 26/10/2023).

se dire que, vraiment, quand on apprend qu'il y a un logement insalubre, il faut vraiment qu'on colle de l'importance, qu'on voie ça. » (Mme A.)

2. Le nécessaire pilotage de la lutte contre l'habitat indigne par un « acteur-animateur » : « C'est ce qui fait notre force, en Isère, c'est qu'on se connaît bien, qu'on a des habitudes de travail et donc ça nous aide à traiter des situations. »

Mais, au-delà de la visibilisation des problèmes par la survenue de drames dans l'actualité, c'est également l'écosystème des acteurs luttant contre l'habitat indigne sur un territoire, ainsi que les dispositifs qui en résultent, qui contribuent à révéler cet habitat indigne. Et en effet, on l'a vu, le système d'acteurs évoluant dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne est complexe et multidisciplinaire (issus du milieu social, sanitaire ou urbanistique), ce qui suppose, de fait, une orchestration et une mise en musique de l'ensemble, sans lesquelles le système ne saurait être efficace. Or le pilotage ne peut être effectif que si l'acteur-animateur est déjà bien installé dans le paysage institutionnel du territoire, point nécessaire à son identification comme tel par l'ensemble des acteurs concernés. De cet ancrage historique, il tire par ailleurs une partie de sa légitimité à coordonner.

L'Isère connaît sur ce point une spécificité et une originalité qui lui sont propres et ont facilité et facilitent encore aujourd'hui la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire départemental : bien que le Département n'ait pas la compétence Habitat – mais la compétence Action sociale et celle de lutte contre la précarité énergétique ainsi que certaines compétences liées au logement (dont le FSL) –, il porte depuis 2009 un dispositif de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne et non-décent – d'abord dans le cadre d'une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale), puis d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) « Sortir du mal-logement » depuis 2012 –, « *dispositif phare du mal-logement en Isère* » (*Un professionnel, collectivité territoriale*), dont un volet est justement consacré à cette lutte contre l'habitat indigne. De ce fait, les principaux acteurs se sont structurés au sein des instances de ce dispositif départemental – particulièrement des COTECH (comités techniques) mensuels –, se connaissent et travaillent ensemble, ce qui favorise le traitement des situations. Ce portage d'une politique de lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental n'existe pas partout et n'est possible que grâce à une volonté locale forte, et, dans le cas de l'Isère, a permis un maillage des acteurs et des dispositifs sur le territoire. L'investissement du Département dans la lutte contre l'habitat indigne, par le biais de son dispositif départemental « Sortir du mal-logement », nous paraît être le facteur déterminant dans la construction de la mise en œuvre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire isérois. Ainsi, en Isère, les professionnels s'accordent sur le fait que « *ça travaille très bien* » (*Un professionnel, collectivité territoriale*), et que la lutte contre l'habitat indigne est un domaine bien investi, qui donne des résultats plutôt positifs sur le territoire. Ils notent d'ailleurs un écart dans ce domaine avec les territoires voisins, comme la Savoie, où cette politique publique semble moins bien portée et plus lacunaire, avec « *la sensation qu'en Isère il y a un petit peu d'avance* » (*Un professionnel, opérateur*). C'est également le cas de la Loire, où nos demandes d'entretiens avec les professionnels locaux sont souvent restées lettre morte, nous empêchant par ailleurs de détecter la présence d'un acteur-animateur sur ce territoire.

Et c'est pour venir palier des lacunes territoriales, particulièrement en ce qui concerne la coordination des acteurs et renforcer les moyens de lutte contre les situations de mal-logement, que de nombreux départements se sont dotés, depuis 2016, de Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Ces instances, pilotées par les DDT, visent la coordination des acteurs au niveau local, leur sensibilisation et leur bonne information concernant l'habitat indigne, et surtout le passage à la phase coercitive dans les cas qui l'exigent. En Isère, le PDLHI a pu profiter de la préexistence de ces liens de travail mis en place grâce au PIG départemental, et venir s'installer en complémentarité de celui-ci.

« La création des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, c'est vraiment une très bonne chose parce que ça permet le lien, le tissage, le fait de se passer le relai éventuellement, le fait de conventionner. C'est une très bonne chose. »
(Un professionnel, collectivité territoriale)

3. La question cruciale du repérage et du recensement des situations d'habitat indigne : « Tout le monde peut signaler », mais tout le monde ne le fait pas...

Faut-il rappeler cette évidence ? La lutte contre l'habitat indigne n'existerait pas sans le repérage des situations qui lui incombent, et ne s'améliorera pas sans un recensement digne de ce nom. Et pourtant, ce repérage et ce recensement semblent encore difficiles à réaliser et lacunaires.

Le repérage de situations d'indignité dans le logement peut provenir de deux sources : de la connaissance de terrain d'acteurs professionnels dont l'activité est spécifiquement consacrée à la lutte contre l'habitat indigne, ou du signalement de personnes extérieures à ces acteurs professionnels.

Dans le premier cas, celui qui s'appuie sur la connaissance des acteurs de terrain, le repérage est d'abord compliqué par le fait que les données sur le sujet de l'habitat indigne sont peu nombreuses, et, pour celles qui existent, anciennes, peu construites ou peu disponibles. Les données statistiques restent donc incomplètes, bien que les sources soient multiples, et cette problématique n'est pas que locale, mais connue de l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne présents sur le territoire national. A titre d'exemple, on peut citer l'outil de calcul du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) qui, comme son nom l'indique, ne prend pas en considération le parc public, mais surtout dont la dernière mise à jour remonte à 2015... Difficile, donc, d'avoir même une estimation actualisée du nombre de logements indignes sur un territoire local.

Deuxième blocage dans le repérage de situations par les professionnels impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne : le manque de moyens humains dédiés à cette étape cruciale. Et en effet, si un premier repérage statistique est utile, il est nécessaire qu'il soit confronté et qu'il corrobore avec des remontées de terrain. Mais ces connaissances de terrain restent elles aussi nécessairement partielles, sauf à cibler un territoire précis et restreint, et à y faire du porte-à-porte, pour avoir un premier aperçu rapide de chaque logement. Mais cela représenterait des moyens humains et de temps excessivement colossaux.

Mais le repérage, parallèlement à celui directement réalisé par les acteurs spécialisés dans la lutte contre l'habitat indigne, peut aussi émerger de personnes extérieures à ces services

spécifiques. Les signalements extérieurs sont d'ailleurs souvent la première étape pour engager une procédure liée à la non-décence ou l'habitat indigne. Cependant, ces signalements ne sont pas toujours issus des personnes concernées directement, en raison de facteurs multiples et variés, qui parfois se cumulent : sentiment de peur devant l'ampleur des procédures que cela pourrait déclencher ou devant les réactions du propriétaire dans le cas des locataires, manque d'information et de connaissances sur ses droits, sentiment de honte, non prise de conscience de l'état du bâti dans lequel on évolue, difficultés à exprimer clairement ses problématiques de logement... Les facteurs de frein au dépôt d'un signalement sont donc légions et ne manquent pas, ce qui implique le fait qu'il soit souvent issu d'une tierce personne. Là aussi, les potentiels « signaleurs » sont nombreux et divers : professionnels médicaux ou paramédicaux en visite au domicile (les infirmiers sont souvent cités dans les entretiens), aides ménagers et aides à domicile, élus à qui une situation est confiée, travailleurs sociaux, conseillers auprès de dispositifs (conseillers techniques SOLENI en Isère pour la précarité énergétique, conseillers juridiques de l'Adil), voisins et proches...

« Tout le monde peut signaler. Donc ça peut être une tutelle, ça peut être un policier municipal, à un moment donné... Par exemple sur de l'encombrement, généralement ce qu'il se passe c'est que ça vient déborder chez le voisin, le voisin s'en plaint, du coup on vient voir et on découvre la situation... Et on voit qu'en fait la personne, elle est dans une situation difficile. Des fois c'est la mairie en fait qui a connaissance des situations ; voilà, ça peut être plein de choses. Ça peut être quelqu'un qui vient demander à changer sa chaudière et puis le technicien de Soliha il va sur place et il se rend compte qu'en fait non, ça relève de l'insalubrité. Il y a plein, plein de situations. » *(Un professionnel, collectivité territoriale)*

Ce sont parfois des moments précis dans une vie qui font qu'un habitat indigne peut être repéré : par exemple, à l'occasion d'une succession, qui suppose de remettre de l'ordre dans les documents administratifs et donc la venue à domicile d'un professionnel, ou encore à l'occasion d'un changement de chaudière défaillante. Cependant, les circuits de signalement, parfois complexes et tortueux, peuvent être un frein à la remontée des signalements. Là encore, l'Isère bénéficie d'un peu d'avance dans l'organisation des remontées des signalements, avec la mise en place ancienne, dans le cadre de son PIG départemental d'une sorte de guichet unique du signalement – remplacé depuis le début 2023 par l'outil Histologe.

Avant même la mise en place d'Histologe, le circuit de signalement était déjà simplifié en Isère, par rapport à ce qui peut se faire ailleurs, en témoigne le site internet de l'ARS Auvergne-Rhône Alpes, qui recense les circuits de signalement qui préexistaient sur les différents territoires départementaux. Prenons ici l'exemple de l'Isère et de la Loire (procédure en vigueur avant la mise en place d'Histologe en Isère) :

Capture d'écran du site de l'ARS Auvergne Rhône Alpes en date du 04/10/2023²³

(38) Isère
⬆

« Pour signaler un logement indigne, la fiche de repérage et de signalement à renvoyer à :

 [Fiche de repérage-sortir du mal logement](#) (pdf, 990.74 Ko)

SOLIHA Isère Savoie
37 rue de la Liberté
38600 Fontaine

Ou par mail : sortirdumallogement.38@solihha.fr ou appeler le 04 76 47 82 45

- Guide à l'attention des acteurs de l'habitat (élus, administrations, travailleurs sociaux, associations...) du Projet d'intérêt général (PIG) départemental "Sortir du mal logement":

 [Guide à l'attention des acteurs de l'habitat](#) (pdf, 1.15 Mo)

- Guide à l'attention du public du PIG départemental "Sortir du mal logement":

 [Guide à l'attention du public](#) (pdf, 867.48 Ko)

(42) Loire
⬆

- [Arrêté préfectoral](#) portant création du PDLHI
- "Guide LHI : Qui fait quoi dans la Loire ?" élaboré dans le cadre du PDLHI, en accès réservé (consulter la DD42 ARS) : <http://sh.ddt42.net> 
- Pour signaler un logement indigne : [fiche de signalement](#) à renvoyer, selon les situations, à :
 - votre mairie ;
 - le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) sur les communes de Saint-Étienne et Roanne
 - votre caisse d'allocations familiales
 - la délégation départementale de la Loire de l'Agence régionale de santé (ars-dt42-environnement-sante@ars.sante.fr)

Cette comparaison est intéressante en cela qu'elle illustre parfaitement les complexités inégales liées à un signalement d'habitat indigne en fonction du territoire sur lequel on se situe. Ainsi, la procédure iséroise était – même avant le déploiement d'Histologe – assez simple : une fiche de repérage claire, détaillée et facile à remplir est à compléter et à renvoyer à un acteur unique, Soliha Isère-Savoie, qui se charge d'orienter la demande au bon opérateur ou à la bonne autorité publique en fonction de la situation décrite.²⁴ Des guides à l'attention du grand

²³ ARS Auvergne-Rhône-Alpes, « Les acteurs, les outils et les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne dans les départements », 01/09/2023, disponible en ligne sur : <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/les-acteurs-les-outils-et-les-dispositifs-de-lutte-contre-lhabitat-indigne-dans-les-departements> (vu le 26/10/2023).

²⁴ Pour les communes disposant d'un SCHS, les signalements peuvent également être reçus directement par celui-ci, comme c'est le cas à Grenoble, par le biais d'une adresse mail générique identifiée et répertoriée sur le site internet de la Ville ou d'un questionnaire numérique directement accessible en ligne.

public et des professionnels sont également accessibles et facilement téléchargeables dans la rubrique. Dans la Loire, en revanche, ça se complique, avec des circuits de signalement différenciés – et qui le restent – en fonction du territoire sur lequel on se trouve (commune sans SCHS, commune avec SHCS), et sans doute également en fonction du « degré » de la non-décence, du péril ou de l'insalubrité – puisque la Caf et l'ARS sont évoquées – mais sans que l'on sache précisément à quel acteur s'adresser en fonction de sa situation, information que l'on ne peut trouver facilement étant donné que le guide « *Qui fait quoi dans la Loire ?* » est en accès réservé, donc non disponible au téléchargement pour le grand public. La fiche de signalement est également moins précise et moins détaillée, donc moins facile à remplir par un citoyen non expert de la question²⁵.

Ce qui manque encore, ce sont donc des moyens techniques, des « *outils de signalement, et pas uniquement les professionnels sur place, mais des manières d'inciter au signalement* » (*Un professionnel, opérateur*). C'est pourquoi les services de l'Etat déploient actuellement l'outil de signalement numérique Histologe, pour faciliter les remontées d'information du terrain. Mais là encore, les rythmes de déploiement divergent en fonction des territoires. Si, en Isère, l'outil se déploie progressivement depuis le début de l'année 2023, il n'est pas encore disponible dans la Loire. Ainsi, en Isère, Histologe est actuellement ouvert aux signalements de toute personne, professionnels ou grand public, bien que la communication à destination des seconds n'ait pas encore été menée. Dans ce domaine encore, l'Isère profite de son avance historique sur le sujet, puisqu'elle connaissait déjà, avant le déploiement d'Histologe, une procédure de remontée des signalements par un seul canal, organisé dans le cadre du PIG départemental Sortir du mal-logement (comme précisé précédemment)²⁶.

4. La recherche d'une complémentarité entre acteurs publics « historiques » et « petits nouveaux » du secteur privé : « Ce qu'on veut, c'est débloquer des cas un peu catas »

Traditionnellement, la lutte contre l'habitat indigne a été portée par les acteurs publics²⁷. Cependant, on l'a vu, le stock de logements indignes ne diminue pas, et « les acteurs locaux ont de plus en plus de difficultés à répondre aux sollicitations et tentent de trouver des relais et d'amorcer de nouvelles formes partenariales. C'est ainsi que des initiatives locales expérimentales apparaissent, visant à diversifier les interventions et les porteurs d'opérations »²⁸. De plus en plus, la lutte contre l'habitat indigne implique donc l'action d'acteurs « privés », souvent issus du milieu associatif ou coopératif, qui viennent combler les interstices laissés vides par la puissance publique. Ces nouveaux acteurs viennent palier des défaillances identifiées dans le traitement de l'habitat dégradé, pour débloquer des situations complexes qui n'avancent pas, comme cela peut notamment être le cas avec des propriétaires occupants très précarisés, qui ne peuvent supporter des reste-à-charge encore trop importants

²⁵ Cf « Annexe 1 » et « Annexe 2 ».

²⁶ Territoires disposant d'un SCHS exclus.

²⁷ Solène Gaudin et Antonin Margier, *op. cit.*

²⁸ Solène Gaudin et Antonin Margier, *ibid.*

pour lancer leurs travaux malgré des aides nombreuses (particulièrement de l'Anah ou des collectivités territoriales). Les travaux dits « *hors cadres* » – comme la reprise nécessaire de la toiture avant l'isolation –, qui ne bénéficient pas d'aides financières de l'Anah pour leur réalisation, sont aussi au cœur des enjeux, car il s'agit souvent d'opérations coûteuses, que les ménages ne peuvent supporter seuls.

« Ça nous a permis de sortir d'une situation qui était bloquée depuis trois ans, à Chichilianne, où du coup – alors, malgré tout, ils ont pris les lots en auto-réhabilitation mais du coup la dame elle a dû faire des travaux par elle-même parce qu'il y a des choses qui sont pas couvertes par l'Anah, notamment la toiture. Ils financent pas les toitures, et donc là, on a des problématiques, donc la dame elle a fait un chantier participatif elle-même. Elle a traité la toiture et une fois qu'on a fait la toiture, on a pu faire le reste. Et donc, on a fait le reste en auto-réhabilitation. » (*Un professionnel, collectivité territoriale*)

Si les pratiques d'auto-réhabilitation accompagnée ou de chantiers participatifs d'artisans (comme les « *chantiers coopératifs* » des Travaux Suspendus – « fondation » solidaire des coopératives du bâtiment lancée par la coopérative d'artisans Cabestan en Isère) paraissent très intéressantes, elles restent encore assez peu développées, et ne permettent pour le moment de traiter que de rares situations, bien qu'elles soient souvent l'occasion de les débloquent et de redonner confiance aux ménages – parfois désespérés devant l'ampleur des tâches à réaliser – pour relancer les travaux. L'enjeu est également de faire connaître et reconnaître ces nouvelles possibilités à l'ensemble des acteurs des territoires, pour qu'elles puissent être mobilisées et mises à contribution dans les situations qui le permettraient. Car souvent, les démarches qu'elles impliquent (assurances, artisan labellisé RGE...) peuvent être abordées comme une source supplémentaire de difficultés dans un montage de dossier déjà particulièrement complexe à agencer.

« Quand tu connais pas, quand tu sais pas et que tu regardes avec tes yeux de professionnel de l'habitat, et tu te dis que pour que les gens puissent obtenir des aides, il leur faut un artisan RGE : comment la réhabilitation accompagnée pourrait être qualifiée d'artisan RGE ? C'est pas possible ! Donc déjà ils se disent : "Non mais c'est juste pas possible." » (*Un professionnel, secteur associatif*)

En Isère, l'activité d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) est portée notamment par les Compagnons Bâisseurs, implantés récemment sur le territoire, et qui ont d'ailleurs intégré les COTECH du dispositif départemental « Sortir du mal-logement » (en lien avec leur activité d'accompagnement des propriétaires occupants). L'auto-réhabilitation accompagnée vise deux populations cibles principales : les propriétaires occupants qui souhaitent entreprendre des travaux en auto-réhabilitation (rénovation énergétique, et/ou sortie d'habitat indigne et/ou travaux hors cadres) ; plus particulièrement les habitants du QPV La Luire-Viscose situé à Echirolles (commune qui jouxte Grenoble). Dans le second cas, l'association encadre techniquement les habitants, et n'intervient au domicile qu'à la condition que ce soit eux qui réalisent eux-mêmes en partie leurs travaux, bien sûr en s'adaptant à leurs capacités, pour un budget maximum de 500 euros, dont 10 % sont refacturés aux locataires.

Portrait de Mme B., locataire d'un habitat dégradé en logement social et ayant bénéficié d'un chantier d'auto-réhabilitation accompagné (Echirolles)

Mme B., en couple avec trois enfants à charge, vit dans son appartement actuel depuis 2012. Ce logement lui est loué par un bailleur social, dans un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) en proximité de Grenoble.

Des problématiques probablement liées au vieillissement du bâti sont présentes dès son entrée dans l'appartement, et persistent encore aujourd'hui. Les plafonds craquent et s'effritent progressivement.

« J'ai toujours des soucis. J'ai le plafond qui craque dans toutes les pièces : le couloir, la chambre du haut, ma chambre, dans la chambre de mon fils. [...] Il craque : il tombe par terre. Je vous montrerai. Et donc dernièrement, j'ai dû gratter dans la chambre de mon fils. Parce qu'en fait, plus on gratte et plus ça vient. Ça fait comme de la craie en fait. » (Mme B.)

Des problèmes d'isolation thermique sont également présents dans le logement, où il fait très froid en hiver et très chaud en été.

« Et puis l'hiver, il fait très froid. J'ai fait intervenir... comment ils s'appellent ?... c'est une association. [...] ULISSE. [...] Et ils ont bien constaté que les vitres, elles sont plus aux normes. [...] Donc l'hiver il fait très froid, et l'été il fait chaud. Surtout en haut : c'est un four à pain. » (Mme B.)

Ces dysfonctionnements posent rapidement des problèmes de santé à la famille, notamment aux enfants, alors très jeunes, présents dans le foyer.

« Ça a commencé, mon deuxième il était déjà né... Il avait quoi ? 5-6 mois, il dormait encore dans ma chambre. Et un matin, il en avait tout dans son lit [des morceaux de plafond]. C'était dans son lit, carrément. Donc là, ouais, c'était l'urgence. Donc j'ai appelé Monsieur D. [chargé de secteur du bailleur social]. Je lui ai tout expliqué. Il est venu voir. Et ensuite, ça a été un petit peu long avant que l'entreprise se déplace pour faire les travaux.

[...] J'ai mon fils, le grand, qui faisait des rhinopharyngites à répétition. Et c'était le froid. Et on avait beau faire tout ce qu'on voulait... On mettait... Vous voyez, moi j'ai des rideaux occultants, bon ben c'est bien pour le vis-à-vis, mais il paraît aussi que ça isole un petit peu. Mais dans sa chambre, j'avais carrément – je sais que j'ai pas le droit de le faire – mais j'avais bouché, vous savez, les aérations qu'on a au-dessus des fenêtres, parce que ben... il faisait trop froid. Les radiateurs, on les met au maximum et on a l'impression que ça chauffe pas grand-chose. Et puis c'est cher. » (Mme B.)

Depuis septembre 2023, Mme B. a retrouvé un emploi dans l'Entreprise à But d'Emploi (EBE) du Territoire Zéro Chômeur de longue durée installée sur le territoire. Grâce à ce poste, Mme B. a entendu parler de la possibilité de réaliser, chez elle, un chantier d'auto-réhabilitation accompagnée, supervisé par les Compagnons Bâisseurs. Le chantier a duré 15 jours, a réuni cinq bénévoles, et a permis de repeindre toute la surface de la pièce à vivre, murs et plafonds – avec location d'un échafaudage, nécessaire pour atteindre le haut plafond – ainsi que de

deux des chambres. Le coût d'achat du matériel s'est monté à 500 euros, dont 50 euros ont été refacturés à la locataire²⁹.

L'auto-réhabilitation accompagnée a été l'occasion, pour Mme B., déjà bricoleuse, de peaufiner des savoir-faire déjà acquis et d'apprendre de nouvelles techniques.

« Et du coup, ben en même temps, j'apprends des techniques de bricolage. [...] Moi j'étais bricoleuse, déjà. J'ai toujours été très manuelle, bricoleuse. Mais il y a des techniques qu'on n'a pas. Donc du coup, moi, je m'avance pas dans des choses que je connais pas. Même en allant sur Youtube, ou regarder des vidéos, c'est pas suffisamment... c'est pas assez complet, pour moi. Mais vous voyez, avec Elise, j'ai appris à faire de la faïence. [...] Et franchement, c'est super. J'ai appris beaucoup, et j'en ai fait dans ma cuisine. » (Mme B.)

Mme B. évoque plusieurs fois, au cours de l'entretien, le sentiment de fierté qui l'anime, du fait d'avoir réalisé elle-même les travaux dans son logement, et d'être arrivée à un résultat « *magnifique* ».

« Et quand j'ai connu ARA [auto-réhabilitation accompagnée], ça a été une bouffée d'oxygène, vraiment.
[...] Et franchement, c'est magnifique. Franchement, ça, c'est une opportunité, et elle est top.
[...] On voit aucune trace. C'est beau. C'est propre.
[...] Franchement... Ben je vais prendre un cliché de mon salon, parce que je trouve qu'il est... Je suis contente de ce qu'il est devenu. Et je m'y sens mieux. [...] Mais par contre j'ai beaucoup de toiles d'araignées. Ils disent que c'est bon signe quand on a des araignées à la maison, c'est qu'on qu'elles se sentent bien. » (Mme B.)

Si l'auto-réhabilitation accompagnée ne suffit pas, en elle-même, à rendre un logement décent ou à le sortir d'un état d'indignité, elle est en revanche mobilisatrice et source de fierté pour les ménages qui en bénéficient.

Les Compagnons Bâisseurs s'associent également à la coopérative d'artisans Cabestan pour permettre la réalisation, sur le territoire isérois, de chantiers participatifs et coopératifs d'artisans au domicile de propriétaires occupants. Les entrepreneurs coopérateurs – adhérents – de Cabestan sont sollicités pour la réalisation de travaux d'ampleur sur un chantier où ils se réunissent, et auxquels ils apportent bénévolement leurs savoir-faire multidisciplinaires. Ces chantiers coopératifs ont vocation à débloquer des situations à l'arrêt, et permettre d'en réduire le coût final. La famille bénéficiaire du chantier prend en charge les matériaux et une partie des coûts logistiques (comme par exemple les repas sur le chantier). Le chantier se faisant en auto-réhabilitation accompagnée, le ménage participe au chantier, avec les artisans.

²⁹ Le montant total de l'opération est plus important, car il faut prendre en compte, en plus du matériel, le coût de l'encadrement – qui n'apparaît pas car le chantier est réalisé dans le cadre d'un projet global – et celui de l'atelier de quartier – financé par différents partenaires (Etat, Grenoble Alpes Métropole dans le cadre du Contrat de ville, bailleurs sociaux – SDH et AIH –, partenaires privés type fondations...)

« On va tester le truc sur une situation à [commune] qui date de 2018-2019, assez complexe... On a failli partir sur un accompagnement sortie d'insalubrité classique et puis ça a été compliqué parce qu'il faut une maîtrise d'œuvre, et une maîtrise d'œuvre ça coûte de l'argent. Et il faut avancer l'argent et souvent c'est compliqué avec le ménage. Donc le ménage a freiné des quatre fers. Et là aussi, on a des éléments de toiture à faire et donc ils vont déléguer des professionnels pour faire gratuitement une partie de ces travaux-là. Derrière, on pourra faire le reste, quoi. » (*Un professionnel, collectivité territoriale*)

« On fait quand même un contrat d'auto-réhab avec un de nos artisans, qui va du coup prendre le rôle d'encadrant de l'auto-réhabilitation et de pilote du chantier, et ensuite, Cabestan vient avec tous ses artisans sur quinze jours, et du coup, ils vont avancer le truc, pour que derrière il reste un chantier qui soit en-dessous des 100 000 euros, pour qu'il n'y ait plus l'obligation de la maîtrise d'œuvre, et où on puisse repartir sur un dossier où il n'y ait quasiment que de la réno. » (*Un professionnel, secteur associatif*)

Les fonds de dotation privés peuvent aussi venir combler les lacunes des montages financiers basés sur des aides publiques (type Anah). En Auvergne-Rhône-Alpes, dans le cadre de ses Travaux Suspendus, la coopérative d'artisans Cabestan travaille actuellement à la mise en place d'un « fonds de dotation de travaux suspendus »³⁰, nourri à partir des travaux générés par les artisans coopérateurs. Le principe est le même que celui des « *cafés suspendus* » : les clients ayant eu recours à des travaux effectués par des artisans de la SCOP et qui le souhaitent paient un peu plus cher les travaux réalisés chez eux pour abonder le fonds de dotation. Ce fonds vise à offrir une solution supplémentaire de financement à des ménages précaires et propriétaires occupants en zone rurale ou péri-urbaine, et pour lesquels les dispositifs publics sont défaillants.

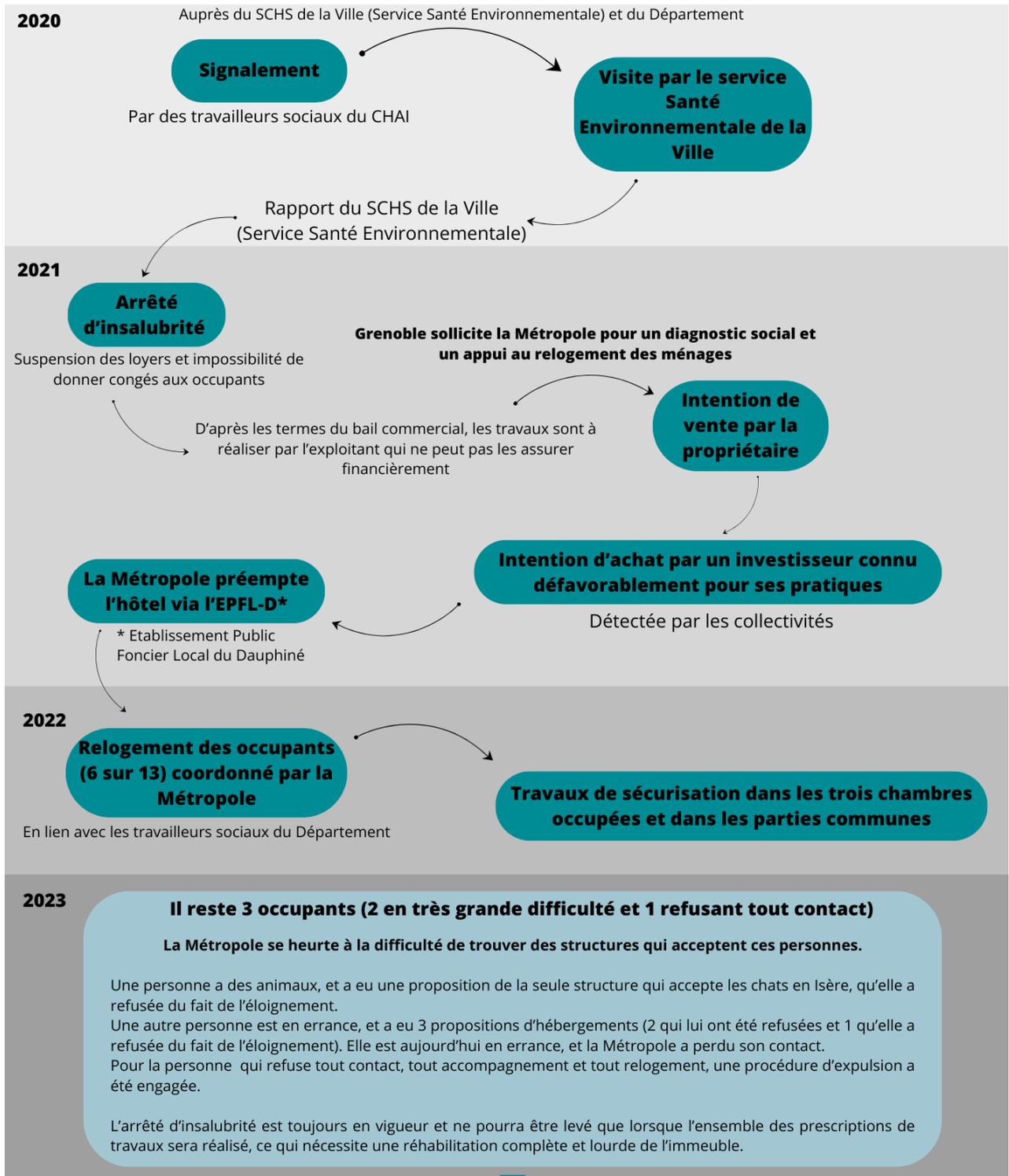
³⁰ Pour plus de détails, voir : Travaux suspendus, « Et si vous participiez au grand chantier de la rénovation solidaire ? », disponible en ligne sur : <https://www.travauxsuspendus.org/> (vu le 26/10/2023).

V. La complexité de la mise en œuvre des réglementations et politiques publiques actuelles

La situation de l'hôtel R., situé à Grenoble, résume à elle seule une grande partie des enjeux relevés au cours des entretiens quant aux politiques de lutte contre l'habitat indigne : temporalités longues malgré l'investissement et la volonté certains des collectivités sur le projet ; accompagnement global difficile à mettre en œuvre pour certains ménages ; coopération entre acteurs avec une réaction conséquente et conjointe de plusieurs collectivités locales (Ville, Métropole, Département) ; problématiques liées au relogement des personnes dont les situations sont les plus complexes.

Hôtel R. – Schéma d'intervention

Cet hôtel meublé, situé à Grenoble, est devenu insalubre avec le temps. La propriétaire des murs – héritière de l'hôtel, vieillissante et vivant loin de la région – confie l'exploitation du fonds de commerce à une personne qui, avec le temps et les difficultés des ménages hébergés, s'est fragilisée, s'est laissée déborder par la situation et n'a pas pu entretenir l'immeuble à hauteur de ses besoins. Ses occupants, en grande précarité, étaient pour certains orientés par les services sociaux dans cet hôtel, où ils résidaient depuis une dizaine d'années en moyenne, et de manière plus ou moins régulière.



1. La nécessité d'un accompagnement global qui dépasse le cloisonnement des politiques publiques : « C'est pas seulement une question de logement »

Se concentrer sur l'habitat indigne, c'est en fait se placer au croisement de plusieurs politiques publiques qui se joutent, mais parfois sans se croiser : politiques publiques du logement, politiques publiques de la santé (particulièrement de la santé mentale), politiques publiques de la prévention des expulsions locatives... Comme beaucoup d'autres, les politiques publiques visant l'éradication de l'habitat indigne fonctionnent encore en silo, laissant les professionnels et les ménages parfois démunis devant des difficultés qui sont en fait globales.

Et effet, la fragilité multifactorielle des ménages touchés par l'habitat indigne ainsi que leurs difficultés d'ordres multiples sont la source d'un défi pour les professionnels qui les accompagnent : être capables de mobiliser des ressources à la fois sociales, techniques, juridiques et financières et les faire coïncider, afin de mettre en œuvre un accompagnement qui soit réellement global et durable dans le temps. Les domaines de l'accompagnement à mobiliser sont eux aussi multiples et variés : socio-économique, maintien dans le logement, santé (physique et psychique).

« [A propos de l'insalubrité] Donc on est vraiment dans une question qui relève de l'accompagnement des occupants qui se retrouvent dans ces logements-là : l'accompagnement social ; l'accompagnement vers le logement, le Daho, le Dalo ; l'accompagnement aux soins parce que c'est aussi une question de santé. On est au croisement de la santé, de l'impact sanitaire, de la question sociale et de la question du logement. On est au croisement des trois, et c'est pas seulement une question de logement. » *(Un professionnel, collectivité territoriale)*

De fait, les professionnels rencontrés insistent lourdement sur la nécessité d'articuler les différentes politiques publiques, qui ont encore trop souvent le travers de fonctionner en silo. Deux liens semblent encore largement défailants : celui entre habitat indigne et politiques publiques de santé, avec des professionnels de l'habitat souvent démunis devant des cas de prise en charge de personnes connaissant des troubles de santé mentale³¹, et celui entre habitat indigne et prévention des expulsions, avec des professionnels et des ménages inquiets des conditions de relogement proposées (quand il y en a).

En effet, si le relogement des personnes victimes d'habitat indigne est obligatoire, à la charge du propriétaire ou à celle des pouvoirs publics quand le propriétaire est défailant, il est bien souvent la source d'interrogations. En Isère, le circuit du relogement a été organisé par le PDLHI : en cas de défaillance du propriétaire, l'ARS transmet le dossier au Bald, pour que l'Etat propose un logement sur son contingent.

Mais il faut garder à l'esprit que tout relogement est vécu pour le moins comme une rupture et pour le pire comme une violence par les personnes qui le subissent. De plus, ce relogement a parfois du mal à se faire dans de bonnes conditions, en raison de difficultés structurelles concernant les disponibilités en logement social et en hébergement, ou faute d'une prise en

³¹ Cf « Le cas particulier et préoccupant des incuries ».

compte adaptée des besoins, des souhaits et des projets résidentiels des personnes par les institutions.

« Et le relogement, c'est une catastrophe. Moi on m'a dit que je serais sur une liste d'attente, que j'étais pas prioritaire parce que j'ai pas d'enfant – je suis toute seule. [...] Je me suis renseignée auprès de l'Adil pour savoir comment je pouvais faire pour avoir justement accès à des logements sociaux et assez rapidement. Et on m'a fait clairement comprendre que ce serait trois ans. » (Mme G.)

Sur le territoire départemental, on compte, en 2022, 35 000 demandes actives de logement social, pour seulement 9 000 attributions. Les temps d'attente peuvent donc être importants. De même, le département compte, en 2021, 3 800 demandes d'hébergement d'urgence pour seulement 500 orientations effectives, créant également, de fait, des embouteillages importants sur les places d'hébergement. Et c'est sans compter avec le fait que la situation des personnes à reloger est parfois si précaire qu'aucune structure ne souhaite les prendre en charge, comme c'est par exemple le cas d'un occupant de l'hôtel meublé R., refusé par plusieurs établissements et actuellement toujours suivi par les services de la Métropole de Grenoble³². Le relogement est en effet un choc pour le ménage locataire, qui peut n'en ressentir ni le besoin ni l'envie : le fait que le loyer soit levé pendant la durée d'une procédure pour habitat indigne est souvent cité par les professionnels comme un obstacle au relogement, qui supposerait le rétablissement du paiement d'un loyer régulier pour le ménage locataire ; à cela s'ajoute le lien fort qui existe entre le ménage et son environnement proche, au-delà du seul logement, avec les points de repère pour la famille et le sentiment de déracinement qui peut venir s'ajouter en cas de déménagement hors du quartier. Cela, dans la mesure où une proposition de relogement dans un logement décent correspondant à ses besoins lui aurait été faite mais refusée, peut conduire à une procédure d'expulsion... et potentiellement à une expulsion sèche, sans solution de relogement. Avoir subi de la non-décence ou de l'habitat indigne dans son parcours de vie est marquant, et les ménages peuvent ensuite ressentir l'angoisse de voir se reproduire à l'identique la situation, si des éléments leur paraissent semblables. C'est par exemple le cas de Mme A., angoissée que le logement neuf que son bailleur lui propose pour la reloger vienne, comme le précédent – qui était également refait à neuf et ne laissait pas présager des conditions de vie difficiles à l'intérieur –, à montrer des signes de fragilité, de non-décence et d'insalubrité.

« Et après, il y a eu cet appart. Au départ, j'avais un peu peur, parce que Madame D. [travailleuse sociale du bailleur] m'a dit : "C'est un appart que [le bailleur social] a récupéré, et c'est un appart qui est aussi en cours de travaux." [...] Quand on m'a dit : "On vient de rénover". Mmmmmhhhhhh. J'espère que c'est pas le même. [...] Et tout le monde est content. J'espère qu'il y aura pas de problème. » (Mme A.)

Une expérience de vie dans un logement dégradé peut également entacher sur le long terme les relations entre le locataire l'ayant subi et ses nouveaux propriétaires.

³² Cf « Hôtel R. – Schéma d'intervention », p. 55.

Souvent, c'est un sentiment de défiance qui peut s'installer, avec des *a priori* persistants du premier concernant le second.

« Là [*dans le nouvel appartement*], j'ai un propriétaire qui est vraiment très sympathique, donc c'est bien. Par contre, je le vois, j'ai même une méfiance envers lui. [...] Surtout que j'ai pas eu de chance, en plus, le mitigeur a pété quand je suis arrivée... C'était un mitigeur thermique. Donc du coup, j'ai explosé au niveau de mon nouveau propriétaire, parce qu'en fait c'était la somme de tout ce qu'il fallait pas. [...] Et en plus, il l'a changé en plus. Il l'a changé dans les deux jours. Mais vraiment, il a pris sur lui. Parce que vraiment, moi je l'ai senti : j'étais pas en confiance. Là, je le suis parce qu'on s'est rencontrés. Mais par contre, vraiment, c'était compliqué, pour moi, de refaire confiance, parce que j'avais été face à un individu [*dans l'appartement précédent*] qui, d'une part m'a menti, d'autre part a refusé de venir accomplir ses devoirs de propriétaire. Donc finalement, pour le prochain propriétaire... Et c'est vrai que là je le vois : c'est quelqu'un de charmant, mais il y a quelque chose qui s'est déclenché en moi, où j'étais très méfiante, où je me disais "Oh la la !" » (Mme G.)

Ce qui transparait ici et qui semble important à noter, c'est l'approche très technique qui est apportée comme réponse à des situations qui nécessitent un accompagnement global.

2. *Quels liens et quelles transitions entre l'incitatif et le coercitif ?*

En fonction de la gravité de la situation de non-décence ou d'habitat indigne, les pouvoirs publics peuvent faire le choix d'user d'outils incitatifs, pour une résolution des problématiques à l'amiable, ou d'outils coercitifs, si la phase amiable n'a pas pu aboutir ou que la situation se révèle dans l'immédiat trop dangereuse pour les habitants ou les passants. Mais le passage de l'incitatif au coercitif n'est pas toujours aussi fluide qu'il pourrait l'être, preuve en est le faible nombre d'arrêtés pris pour insalubrité ou péril par rapport à l'ampleur pressentie du phénomène.

D'abord, passer de l'incitatif au coercitif suppose de toute façon une qualification officielle de la situation d'habitat indigne. Or cette qualification évolue avec le temps, au gré des ordonnances, mais également en fonction des interprétations que chacun fait des textes de loi³³. On l'a vu également, des degrés différents dans la mise en œuvre de la phase amiable puis dans celle de la phase coercitive peuvent exister dans les pratiques et les façons de faire des services communaux notamment³⁴. Certains sont plus portés sur l'amiable, sans forcément engager de démarches coercitives, quand d'autres n'hésitent pas à lancer les secondes. L'action des maires est également inégale en matière coercitive, en raison de facteurs multiples évoqués précédemment, avec des acteurs qui hésitent à dresser des procès verbaux, prendre des arrêtés de mise en péril ou encore appliquer les astreintes de pénalités financières dues par jour de retard dans les travaux quand ils ne sont pas réalisés dans les temps.³⁵

³³ Cf « Des différences de moyens et de pratiques entre les acteurs de terrain »

³⁴ *Id.*

³⁵ Pour plus de détails sur les compétences respectives des acteurs locaux, cf « L'éclatement des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne ».

Pourtant, l'Etat s'est progressivement doté d'un arsenal juridique de lutte contre le logement indigne, à travers notamment les lois Alur (adoptée en 2014) et Elan (adoptée en 2018), avec comme objectif principal d'éviter la mise en location de tels logements, et de mettre à mal l'activité des marchands de sommeil. Pourtant, « pour les parquets, la lutte contre l'habitat indigne reste un domaine d'action publique particulièrement complexe à appréhender, dès lors qu'à l'exception de quelques départements où une action significative est conduite, elle n'intervient que très ponctuellement dans leur champ d'activité, faute de signalements suffisants. Le très faible nombre de procédures traitées (moins d'une dizaine par an) ne permet pas aux magistrats référents d'investir pleinement ce contentieux ni même de constituer un vivier suffisant d'enquêteurs maîtrisant ce contentieux spécialisé. L'élaboration d'une véritable politique pénale est donc difficile et reste largement dépendante des spécificités de chaque ressort (zones rurales ou urbaines notamment). »³⁶ Et justement, cette question est au centre des axes de travail engagés par la DDT 38 dans le cadre du plan triennal 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne. Dans le cadre du PDLHI, la DDT 38 a progressivement construit, depuis 2019, des relations avec les trois parquets du territoire – Grenoble, Vienne et Bourgoin-Jallieu. La DDT 38 travaille notamment avec eux dans le cadre des GOLHI (Groupes Opérationnels de Lutte contre l'Habitat Indigne), l'objectif étant de parvenir à mieux coordonner l'action administrative et l'action judiciaire. Un protocole de saisine du parquet de Grenoble est d'ailleurs à l'étude, afin de faciliter et d'encourager sa saisie par les maires quand les arrêtés de mise en sécurité ne sont pas suivis d'effet, et d'aider les acteurs à rédiger des signalements pertinents en cas de situations de suspicion de marchands de sommeil.

3. Une frustration générée par une réglementation trop restrictive ou des objectifs peu élevés, alimentée par un manque de portage politique et la sensation d'exclure les publics les plus vulnérables : « A l'échelle d'un département, c'est à pleurer... »

Les acteurs rencontrés à Grenoble soulignent régulièrement, au cours des entretiens, la frustration qu'ils peuvent éprouver dans leur travail, avec des « *taux de concrétisation de [leurs] dossiers HI PO [habitat indigne des propriétaires occupants] d'une marginalité ultra frustrante* » (*Un professionnel, opérateur*). Et en effet, l'opérateur du dispositif départemental SML ne suit, par an, qu'une dizaine de situations de logements insalubres, avec un objectif annoncé dans le dispositif de 5 sorties d'insalubrité PO par an.

De plus, comme le précisent l'ensemble des acteurs de terrain, « les dossiers menés à leur terme concernent principalement les ménages les moins vulnérables et les plus aptes à s'engager dans un tel processus. On retrouve donc à travers la lutte contre l'habitat indigne les mécanismes classiques des politiques d'assistance d'universalisation et de spécialisation des publics (Brodiez-Dolino 2013), insérés ici dans les contraintes d'un marché immobilier privé doté d'une très faible résilience. »³⁷ Concernant les propriétaires occupants, les dossiers sont

³⁶ Cour des Comptes, Référé S2021-1199, 09/06/2021, disponible en ligne sur : <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/56672> (vu le 26/10/2023).

³⁷ Solène Gaudin et Antonin Margier, *op. cit.*

effectivement « *sélectionnés aux petits oignons : c'est-à-dire qu'on va lancer un accompagnement si on sait qu'on va pouvoir faire des travaux. On ne fait plus de l'accompagnement pour de l'accompagnement, c'est pas qu'on lâche la situation mais on essaie de l'orienter vers du relogement ou autre.* » (Un professionnel, collectivité territoriale)

Cela pose donc la question de l'exclusion de nos politiques publiques d'habitat indigne, qui pourtant s'adressent en premier lieu à eux, dont font l'objet les publics les plus vulnérables et les plus fragiles. Cela s'explique en partie par un manque de portage politique de la lutte contre l'habitat indigne, qui reste souvent, « *pour les maires, pour les députés, [...] un sujet un peu annexe* » (Un professionnel, Etat).

4. *L'inquiétude devant une possible dilution de la lutte contre l'habitat indigne dans la lutte contre la précarité énergétique : « Là actuellement, le sujet à la mode, ça va beaucoup plus être le climat que l'habitat indigne. »*

Une certaine inquiétude des professionnels vis-à-vis du poids que prend peu à peu la lutte contre la précarité énergétique par rapport à celui de la lutte contre l'habitat indigne ressort de certains entretiens, avec une sensation de moindre reconnaissance et de « grignotage » de la seconde par rapport à la première, qualifiée de « *sujet à la mode* » (Un professionnel, opérateur).

Et en effet, « les nouveaux dispositifs engagés dans le cadre du plan de relance (MaPrim'Rénov, Habiter Mieux, PIG Énergie) s'orientent vers des soutiens à la rénovation énergétique largement déplafonnés et ciblent des catégories de ménages bien au-delà des plafonds de ressources que l'ANAH imposait jusqu'à présent. Une possible dilution de la LHI dans la lutte contre la précarité énergétique et *sui generis* la rénovation urbaine/revitalisation risque donc de reléguer au second plan les enjeux sociaux de l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre la pauvreté »³⁸ : « *comme les dispositifs Anah aujourd'hui sont un peu tout chamboulés, et qu'il y a des mises en place par ailleurs sur des politiques très ciblées – rénovation énergétique, rénovation thermique, plateforme autonomie – ça va laisser de la place pour des dispositifs contre l'habitat indigne, mais qui risquent d'être un peu dépareillés* » (Un professionnel, Etat).

Pourtant, bien que des liens existent bel et bien entre habitat indigne et précarité énergétique – le premier étant quasiment systématiquement dans la seconde situation, l'inverse n'est pas vrai – ce n'est pas nécessairement « *la même porte d'entrée* » (Un professionnel, opérateur).

La loi Climat Résilience a également beaucoup été citée, en raison des inquiétudes qu'elle suscite concernant la pression qu'elle risque de créer sur le marché immobilier – l'hypothétique vente de biens énergivores, jusqu'à présent loués, à des ménages fragiles qui n'auraient pas les moyens de se tourner vers un autre choix, la potentielle vacance de logements qu'elle pourrait générer compte tenu du « carnet de commandes » déjà bien plein des artisans pour la réalisation des travaux de mise aux normes...

³⁸ Solène Gaudin et Antonin Margier, *op. cit.*

Il ne faudrait pas que la prise en compte de la précarité énergétique vienne étouffer une prise en charge déjà compliquée plus globale de l'habitat indigne (mise aux normes des installations électriques et sanitaires, nombre de m² suffisant...).

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de signalement d'une situation de logement indigne dans le département de l'Isère



isère
LE DÉPARTEMENT
www.isere.fr

sortir du mal-logement en isère



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ISÈRE

FICHE DE REPÉRAGE

Fiche remplie le : / / par Un professionnel Un élu Autre

Organisme :

Nom : Prénom :

Coordonnées téléphoniques : E-Mail :

Profession :

Visite du logement effectuée : Non Oui : date de la visite : / /

• L'ADRESSE DU LOGEMENT

N° : Voie :

Etage : Code postal : Commune :

• L'OCCUPANT

Nom : Prénom :

Date de naissance : / / Téléphone domicile :

Téléphone portable : E-Mail :

Identifiant du local (Cf : taxe d'habitation : fin de la dernière page, rubrique « locaux taxés » > « identifiant ») :

• PARC Ex : Identifiant 2320336850V

privé public

Entrée dans le logement : / /

Montant de l'échéance du prêt ou du loyer :

Réhabilitation effectuée prévue en

Mutation envisagée :

Gestion des charges collectives par le bailleur

Le bailleur valide la 1^{ère} visite 2^{ème} visite

Informations à remplir uniquement par le bailleur social

• STATUT D'OCCUPATION :

Propriétaire Locataire Autres.....

• SITUATION PROFESSIONNELLE :

actif retraité sans emploi étudiant autres.....

Nombre de personnes occupant le logement : adultes : enfants (- 18 ans) :

Allocataire d'une aide au logement : non / oui → N° d'allocataire CAF ou MSA :

FSL charges courantes : non / oui

Demande de diagnostic socio-technique : non / oui (À renseigner uniquement si instruit par un travailleur social)

• LE LOGEMENT

collectif / individuel

Nombre de pièces habitables (hors cuisine) : Surface habitable (en m²) :

Année ou époque de construction :

Énergie utilisée pour le chauffage : électrique gaz fuel bois autre



DESCRIPTION DU LOGEMENT

FICHE DE REPÉRAGE

• ÉTAT GÉNÉRAL DU LOGEMENT

- Les parties communes sont en mauvais état
- Le logement est aménagé dans une cave, un sous-sol
- La surface de la plus grande pièce est inférieure à 9 m²
- La hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m
- Une ou plusieurs pièces principales (chambres, salon, salle à manger) ne possèdent pas de fenêtre
- Le logement est sombre dans la journée
- Les planchers sont déformés, dégradés
- Les plafonds sont déformés, dégradés
- Les cloisons sont déformées, dégradées
- Les portes et fenêtres n'assurent plus le clos ou l'étanchéité (vitres cassées, boiseries abîmées)
- Les portes et fenêtres n'assurent pas l'isolation du logement
- Il n'y a aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres
- Il y a une ventilation mais elle n'est pas suffisante (humidité, condensation, odeurs...)
- Il y a risque de chute pour les personnes
- Les dispositifs de retenue sont mal fixés (garde-corps, escalier)
- L'humidité est visible (moisissures, fuites...)
- Il y a présence de peinture écaillée
- Présence d'odeurs nauséabondes (problèmes d'évacuation)
- Le logement est encombré de déchets

• ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT

- Il n'y a pas d'eau potable à l'intérieur du logement
- Il n'y a pas d'eau chaude
- Il n'y a pas de salle d'eau
- Il n'y a pas d'évier
- Il n'y a pas de WC dans le logement
- L'installation électrique paraît dangereuse (fils dénudés)
- Le système de chauffage est inadapté
- Avez-vous un thermostat (régulation de chauffage) : oui non
- Des pièces principales ne possèdent pas de moyens de chauffage

• ENERGIE/FLUIDE DANS LE LOGEMENT

Ressenti

Vous avez le sentiment d'avoir froid en hiver et/ou très chaud en été : non / oui

Vous avez une sensation de courant d'air : non / oui

Vous avez des problèmes de santé liés à votre logement : non / oui



Les informations, fournies par la fiche de repérage et nécessaires à l'instruction de votre dossier, feront l'objet d'un traitement informatisé. Conformément à l'article 40 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez accéder à tout moment aux informations vous concernant et les rectifier auprès du service qui a enregistré votre demande.

DESCRIPTION DU LOGEMENT

FICHE DE REPÉRAGE

Consommation

Vos consommations vous semblent trop élevées pour :

Electrique Gaz Pétrole Eau Autre :

Vous limitez votre chauffage : non / oui

Bénéficiez-vous du chèque énergie ou des tarifs sociaux de l'énergie (TPN/TSS) : non / oui

• **OBSERVATIONS JUGÉES UTILES ET EXPRESSION DU MÉNAGE :**

.....

.....

.....

• **TOUS JUSTIFICATIFS SONT SOUHAITÉS : PHOTOS, ÉTAT DES LIEUX...**

Signature de l'occupant

Signature de la personne
ayant rempli la fiche de repérage



Renvoyer la fiche à SOLIHA Isère Savoie, 37 rue de la Liberté, 38600 Fontaine

E-mail : sortirdumallogement.38@solih.fr ou appeler le 04 76 47 82 45



Annexe 2 : Fiche de signalement d'une situation de logement indigne dans le département de la Loire

MOTIFS DE PLAINTE/PRINCIPAUX DESORDRES constatés visuellement préciser (auto-diagnostic conseillé sur www.pdald42.fr)	
<i>Suspicion de danger (péril, chute d'ouvrages...); défauts thermiques (fenêtres, chauffage, isolation...); présence d'humidité (moisissures, infiltrations, condensations...); vétusté ou dangerosité suspectée des équipements (électricité, sanitaires...); suspicion de peintures au plomb (logement ancien avec peintures dégradées); Problème d'utilisation du logement, sur-occupation...</i>	
.....	
Compléments éventuels d'information sur la situation :	
.....	
DÉMARCHES ENGAGÉES	
<input type="checkbox"/> Interpellation écrite du locataire à son propriétaire <input type="checkbox"/> Médiation locataire/propriétaire (préciser) <input type="checkbox"/> Interpellation mairie <input type="checkbox"/> Orientation opérateurs, aides financières (préciser : FALPO, FSL, FABAS) <input type="checkbox"/> Saisine de la commission de conciliation en DDCS	
Date de votre visite :	
Nom Prénom : Organisme ou Institution : Adresse : N° de téléphone : Mail :	
Date : Signature	

Transmis à :

Pour action	<input type="checkbox"/> ARS : ars-dt42-environnement-sante@ars.sante.fr
	<input type="checkbox"/> Caf : habitat-indigne.cafloire@caf.cnafmail.fr / <input type="checkbox"/> MSA : habitatass.blf@ardechedromeloire.msa.fr
	<input type="checkbox"/> Mairie du lieu de résidence Ou <input type="checkbox"/> SCHS de Saint-Étienne environnement@saint-etienne.fr Ou <input type="checkbox"/> SCHS de Roanne : santeseurite@mairie-roanne.fr
	<input type="checkbox"/> DDCS :
	<input type="checkbox"/> Département de la Loire :
	<input type="checkbox"/> EPCI (agglomération/communauté de communes) :

Pour plus d'informations sur le traitement des situations d'habitat indigne : « [circuit de traitement LHI](#) » – PDLHI septembre 2015. Site internet de l'ARS Auvergne Rhône-Alpes : <http://www.ars.auvergne-rhone-alpes.sante.fr>
 Site internet du PLALHPD : www.pdald42.fr

MOTIFS DE PLAINTE/PRINCIPAUX DÉSORDRES constatés visuellement préciser (auto-diagnostic conseillé sur www.pdald42.fr)	
<i>Suspicion de danger (péril, chute d'ouvrages...); défauts thermiques (fenêtres, chauffage, isolation...); présence d'humidité (moisissures, infiltrations, condensations...); vétusté ou dangerosité suspectée des équipements (électricité, sanitaires...); suspicion de peintures au plomb (logement ancien avec peintures dégradées); Problème d'utilisation du logement, sur-occupation...</i>	
.....	
Compléments éventuels d'information sur la situation :	
.....	
DÉMARCHES ENGAGÉES	
<input type="checkbox"/> Interpellation écrite du locataire à son propriétaire <input type="checkbox"/> Médiation locataire/propriétaire (préciser) <input type="checkbox"/> Interpellation mairie <input type="checkbox"/> Orientation opérateurs, aides financières (préciser : FALPO, FSL, FABAS) <input type="checkbox"/> Saisine de la commission de conciliation en DDCS	
Date de votre visite : Nom Prénom : Organisme ou Institution : Adresse : N° de téléphone : Mail : <div style="text-align: right;"> Date : Signature </div>	

Transmis à :

Pour action	<input type="checkbox"/> ARS : ars-dt42-environnement-sante@ars.sante.fr
	<input type="checkbox"/> Caf : habitat-indigne.cafloire@caf.cnafmail.fr / <input type="checkbox"/> MSA : habitatass.blf@ardechedromeloire.msa.fr
	<input type="checkbox"/> Mairie du lieu de résidence Ou <input type="checkbox"/> SCHS de Saint-Étienne environnement@saint-etienne.fr Ou <input type="checkbox"/> SCHS de Roanne : santesecurite@mairie-roanne.fr
	<input type="checkbox"/> DDCS :
	<input type="checkbox"/> Département de la Loire :
	<input type="checkbox"/> EPCI (agglomération/communauté de communes) :

Pour plus d'informations sur le traitement des situations d'habitat indigne : « [circuit de traitement LHI](#) » – PDLHI septembre 2015. Site internet de l'ARS Auvergne Rhône-Alpes : <http://www.ars.auvergne-rhone-alpes.sante.fr>
 Site internet du PLALHPD : www.pdald42.fr

POUR EN SAVOIR PLUS

OBSERVATOIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT

17b avenue Salvador Allende,
38 130 Echirolles

CONTACT

✉ observatoire@untoitpourtous.org

📞 04 76 22 66 05 / 07 84 03 92 89



Décembre 2023

Conception :

Observatoire de l'Hébergement et du Logement

Lutter contre l'indignité dans l'habitat, un combat de chaque jour – Une lecture à partir des territoires de l'Isère et de la Loire

Cette étude a été réalisée par l'OHL dans le cadre de la préparation *du Rapport sur l'état du mal-logement en France* publié annuellement par la Fondation Abbé Pierre. Elle se concentre sur les départements de la Loire et de l'Isère, et vient éclairer un phénomène, l'habitat indigne et non-décent, présent partout, mais pourtant difficile à appréhender dans son ampleur et dans ses effets.

Ce travail opte pour une approche qualitative avec un double questionnement : mieux saisir, d'une part, les causes ou mécanismes qui « produisent » cet habitat, et s'intéresser, d'autre part, à l'expérience vécue des ménages confrontés à cette situation d'indignité. Pour ce faire, l'étude croise les regards de multiples acteurs, saisis au travers d'une série d'entretiens avec à la fois des représentants institutionnels, des professionnels mobilisés et des ménages directement concernés.