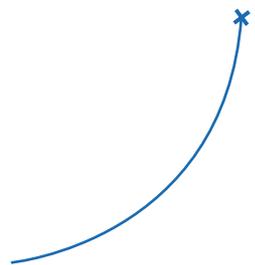


**LES**  
**CAHORS-**  
**CH**  
**SÉRIE**  
**IER**  
**N°5**  
**S**

Traiter  
l'habitat  
indigne



de l'Anah



Octobre 2024 — [anah.gouv.fr](http://anah.gouv.fr)

# SOMMAIRE



- 4 — Valérie Mancret-Taylor et Christophe Robert, interview croisée
- 7 — Nommer le mal-logement, entretien avec Yankel Fijalkow
- 8 — En clair
- 9 — Repérage et coordination, les clés d'une intervention efficace

## 10 Remettre le parc à niveau

- 12 — Nouvelle loi Habitat dégradé: des mesures attendues par les collectivités
- 14 — Comment repérer les logements dégradés?
- 16 — Mon Accompagnateur Rénov' et logement indigne: repérer, diagnostiquer et orienter
- 17 — Travaux d'office: quand la collectivité prend la main
- 18 — Histologe, la plateforme pour lutter contre l'habitat indigne
- 20 — Lutter contre l'indignité en copropriétés

## 22 Revitaliser les territoires

- 24 — Retrouver le plaisir d'habiter
- 26 — Une structure publique pour Marseille
- 27 — À Foix, 8 ans d'efforts récompensés
- 28 — Un travail de dentelle à Montreuil
- 30 — Comment sortir de la vacance en secteur rural?

## 32 Identifier toutes les situations

- 34 — STOP à l'exclusion énergétique, une coalition multi-acteurs
- 35 — L'aide à l'autonomie, pour déceler l'indignité
- 36 — Le relogement, étape cruciale d'une opération de recyclage
- 37 — D'un bidonville à un logement digne et durable
- 38 — Campeurs par nécessité
- 39 — Premiers pas vers une nouvelle vie

## L'inhabitable

**L'inhabitable: la mer dépotoir, les côtes hérissées de fil de fer barbelé, la terre pelée, la terre charnier, les monceaux de carcasses, les fleuves bourbiers, les villes nauséabondes**

**L'inhabitable: l'architecture du mépris et de la frime, la gloriole médiocre des tours et des buildings, les milliers de cagibis entassés les uns au-dessus des autres, l'esbroufe chic des sièges sociaux**

**L'inhabitable: l'étriqué, l'irrespirable, le petit, le mesquin, le rétréci, le calcule au plus juste**

**L'inhabitable: le parque, l'interdit, l'encage, le verrouille, les murs hérissés de tessons de bouteilles, les judas, les blindages**

**L'inhabitable: les bidonvilles, les villes bidon**

**L'hostile, le gris, l'anonyme, le laid, les couloirs du métro, les bains-douches, les hangars, les parkings, les centres de tri, les guichets, les chambres d'hôtel**

**Les fabriques, les casernes, les prisons, les asiles, les hospices, les lycées, les cours d'assise, les cours d'école**

**L'espace parcimonieux de la propriété privée, les greniers aménagés, les superbes garçonnières, les coquets studios dans leur nid de verdure, les élégants pied-à-terre, les triples réceptions, les vastes séjours en plein ciel, vue imprenable, double exposition, arbres, poutres, caractère, luxueusement aménagé par le décorateur, balcon, téléphone, soleil, dégagements, vraie cheminée, loggia, évier à deux bacs (inox), calme, jardinet privatif, affaire exceptionnelle**

Georges PEREC  
*Espèces d'Espaces* a été publié chez Galilée en 1974.



© Louis Garnier

## Bien connaître pour mieux lutter contre l'habitat indigne

### THIERRY REPENTIN

Président du Conseil  
d'administration  
de l'Anah

édito

Le traitement de l'habitat indigne est au cœur des missions de l'Anah depuis sa création. C'est un impératif autant qu'un engagement, qui mobilise partout en France. L'indignité reste multiforme, avec des habitants souvent silencieux et résignés. Les maîtres mots restent le repérage, l'accompagnement de ces publics et l'intervention collective.

Le repérage pour déceler, en territoire rural aussi bien qu'en Métropole, toutes les situations de familles mal logées.

L'accompagnement, car la diversité des indignités appelle un travail de dentelle, en rassurant les ménages, et en rendant possible un projet qui peut parfois prendre des années.

Le succès de ces opérations repose sur la ténacité et le professionnalisme de multiples acteurs sur le terrain, travailleurs sociaux, associations, opérateurs et services déconcentrés de l'État.

Rien ne serait possible non plus sans l'engagement des élus locaux, premiers connaisseurs et observateurs de la précarité sur leur territoire.

Nous ne sommes pas au bout des défis. Restons mobilisés pour déployer un arsenal de solutions efficaces et de confiance. La lutte contre le mal-logement emporte des enjeux sociaux, territoriaux et environnementaux. C'est un enjeu de société majeur.



Découvrez  
la version digitale  
enrichie ici

—x [urlz.fr/sDzO](https://urlz.fr/sDzO) —x



# INTERVIEW CROISÉE

Placer l'habitant au cœur des politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne est essentiel. Entretien entre Valérie Mancret-Taylor, directrice générale de l'Anah, et Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre.

**On parle de 450 000 logements considérés comme indignes en France. Pour quelles raisons est-il si difficile de connaître l'état du parc ? Quelles sont les causes les plus fréquentes de chemin vers l'indignité ?**

**Christophe Robert** — C'est difficile parce que le phénomène est multiforme. On parle aujourd'hui d'un parc potentiellement indigne de 450 000 logements, et c'est plutôt 600 000 avec l'habitat en outre-mer. Au total, nous estimons que près d'un million de personnes sont concernées par ces conditions d'habitat. La question est importante car au-delà de la quantification, il est intéressant de comprendre les causes, notamment la conjonction de plusieurs facteurs : une offre insuffisante de logements de qualité (qui fait que des personnes sont contraintes de se rabattre vers des solutions indignes). Ensuite de faibles ressources. Enfin, l'état du bâti et la capacité des ménages à l'entretenir. Mais au rythme d'intervention actuel, il faudrait 40 ans pour résorber le stock actuel. Or ce n'est pas un stock mais un flux. Donc nous ne sommes pas à la hauteur de l'ampleur que constitue ce fléau de l'habitat indigne, avec toutes ses conséquences sociales et sanitaires.

**Valérie Mancret-Taylor** — Il faut surtout arrêter de dire que c'est compliqué et sortir d'une approche trop technique ! Traiter l'habitat indigne n'est pas plus compliqué que produire du logement neuf ou faire de la rénovation énergétique. Il est préférable de valoriser ces interventions en montrant toute leur valeur ajoutée pour revitaliser un territoire, redonner de la valeur à la ville et de la dignité aux habitants. Pour le repérage, le memento de l'habitat privé, que nous mettons à jour régulièrement, offre une première identification de l'habitat indigne. Mais rien ne vaut les études sur le terrain, qu'il faut financer pour connaître le bâti et son occupation, et cibler l'intervention à programmer. En cela aussi, le parc privé est très différent du patrimoine social, dont l'état est déjà connu des bailleurs.

**Votre ouvrage « Pour les sans voix », tout comme le dernier rapport de la Fondation, parle d'1 Français sur 5 en situation de pauvreté ou de privation matérielle et sociale. Pourquoi tant de difficultés à faire reculer le mal-logement ?**

**C.R.** — Avec la crise du logement, le cercle des victimes de la crise s'élargit car plusieurs phénomènes interagissent. C'est d'abord le coût du logement, qui a fortement augmenté depuis les années



2000, et devient le premier poste de dépenses des ménages, atteignant parfois 50 % du budget. C'est aussi la précarisation et le phénomène des travailleurs pauvres. Puis les coupes des APL et les ponctions chez les bailleurs sociaux, qui représentent aujourd'hui 4 milliards d'euros par an. Aujourd'hui en 2023, 82 000 logements sociaux sont financés, quand c'était 124 000 en 2016. Ce sont là tous les ingrédients d'une situation explosive.

### **Comment l'Anah participe à la lutte contre l'habitat indigne ?**

**V. M.-T.** ————— Traiter l'habitat indigne ne se fait jamais de façon spontanée car il faut un engagement très fort des élus locaux. Nous intervenons principalement sur 3 axes. D'abord en finançant des études pour connaître le parc, et permettre ainsi à la collectivité de définir une stratégie. À ce moment-là peuvent intervenir toutes les aides de l'Anah, et au premier titre Ma Prime Logement Décent, qui a été créée en janvier dernier et qui représente une avancée importante : elle permet de traiter entre 14 et 15 000 logements par an. Il existe également un dispositif beaucoup plus technique, qui permet de financer le déficit foncier, et d'opérer un recyclage en profondeur. Enfin, le 3<sup>e</sup> axe d'intervention concerne les copropriétés fragiles et en grande difficulté. L'Agence intervient massivement sur cette question, et y consacre entre 150 à 200 millions d'euros par an.

### **La multiplicité des acteurs est souvent pointée comme un frein. Qu'en pensez-vous ?**

**C.R.** ————— C'est un fait avant d'être un frein, car la lutte contre l'habitat indigne requiert des expertises très différentes, qu'il s'agisse de technique pure, d'accompagnement social ou de santé. Quoi qu'il en soit, le repérage des situations reste essentiel, tout comme la ténacité des politiques locales, pour accompagner sur un temps long, y compris jusqu'à la reprise en main du logement par ses habitants après les travaux. Mais tous autant que nous sommes, associations et acteurs du logement, nous savons faire ! La vraie question est celle de l'ambition que se donne le pays pour lutter contre l'habitat insalubre et des moyens accordés, même si comme l'a noté Valérie Mancret-Taylor, la progression est notable.

### **Comment se concrétisent vos collaborations avec l'Anah sur le terrain ?**

**C.R.** ————— Les aides existent, les compétences aussi, mais beaucoup de personnes que nous rencontrons ne connaissent pas ce dont elles pourraient bénéficier. Et il nous arrive parfois de compléter, au cas par cas, les aides de l'Anah. N'oublions pas que tout cela est très humain. Le repérage se fait parfois par les aides à domicile, par un maire rural qui connaît bien les habitants ou même le facteur. Il faut trouver le moyen d'aller

**“Les agences ne sont jamais que des outils financiers et d'expertise à disposition des collectivités pour mener à bien leur stratégie locale. Ensemble, nous pouvons faire reculer le mal-logement.”**

— Valérie Mancret-Taylor

au-devant de personnes qui souvent ne demandent rien, mais sont en souffrance. L'enjeu ne réside pas dans la technicité de l'approche, ni dans la multiplicité des interventions et des thématiques. Il est dans le repérage et l'accompagnement. C'est fondamental. Nous développons d'ailleurs, au-delà de notre programme SOS Taudis, des permanences associatives d'accès au droit au logement, dont une partie concerne la lutte contre l'habitat indigne.

### **Comment faire connaître encore davantage les outils aux collectivités pour les accompagner ?**

**V. M.-T.** ————— Ce sont les directions départementales des territoires, qui dans leurs échanges avec les collectivités territoriales, incitent à mettre en œuvre des programmes en faveur de l'habitat privé, notamment pour traiter l'habitat indigne. Je me réjouis de constater qu'à la fois des grandes villes et des métropoles, mais aussi des toutes petites collectivités, s'attellent à ce sujet et donc à des opérations complexes. Nous mettons alors à leur disposition tous les outils de l'Agence, pour une première photographie à grandes mailles des territoires les plus touchés. Nous finançons ensuite une enquête de terrain pour affiner la connaissance et initier la politique adéquate en faveur du traitement, dans une logique de revitalisation. Encore une fois, traiter l'habitat privé est très spécifique. Et plus les collectivités sont fragiles ou démunies, plus elles ont besoin d'être accompagnées. C'est la même chose pour leurs habitants. L'accompagnement des stratégies de territoire est particulièrement prégnant dans les programmes nationaux comme Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain, pour lesquels nous finançons aussi l'ingénierie. Et pour lesquels nous

# "Nous devons avoir une prise de conscience collective aussi importante que pour la précarité énergétique. C'est une priorité."

— Christophe Robert

mettons en place des formations destinées aux chefs de projet. Parce qu'il est compliqué pour la collectivité d'embrasser toutes les problématiques de l'intervention sur l'existant.

**C.R.** — Nous devons avoir une prise de conscience collective aussi importante que pour la précarité énergétique. C'est une priorité.

## Quelles différences observez-vous sur le logement indigne selon que l'on se trouve en centres anciens, dans les territoires ruraux ou les grandes métropoles ?

**C.R.** — L'indignité se niche partout. Le manque de logements et la cherté démultiplient les formes d'habitat indigne, de la division pavillonnaire aux grandes copropriétés des métropoles. En revanche dans les territoires en déprise où le marché du logement est moins cher, il s'agit plus fréquemment de propriétaires occupants qui n'ont pas pu entretenir leur logement. Je pense notamment aux personnes âgées en milieu rural. On trouve aussi des bidonvilles (qui concernent près de 20000 personnes en France aujourd'hui) un peu partout. C'est en fait le même sujet que la pauvreté, qui quantitativement est plus importante dans les territoires très urbanisés et les métropoles attractives, mais qui existe néanmoins partout, sous de multiples formes. En revanche une chose est sûre, c'est que l'on voit augmenter les formes d'indignité dans le logement depuis 20 ou 30 ans. C'est ce qui rend la lutte compliquée. Au-delà des outils techniques et financiers ou de la capacité à mettre en musique les acteurs, se pose la question de la politique du logement dans son ensemble. Est-elle suffisante pour répondre aux besoins sociaux de ce pays ? Non. Et ce contexte est producteur d'habitat indigne. Car si beaucoup de progrès ont été faits depuis les années 50, certains symptômes doivent nous alerter. C'est le cas du surpeuplement dans le logement, qui avait fortement baissé, mais que l'on voit resurgir dangereusement, notamment à Paris.

**V. M.-T.** — L'indignité est effectivement diverse, et nous ne pouvons pas la traiter de la même façon. Pour les copropriétés, nous avons mis en place en 2018 une politique publique très vertueuse avec le Plan

Initiative Copropriétés, pour traiter l'habitat indigne des grands ensembles et dans certains centres anciens. Cette politique est pilotée au niveau national, autour de 17 territoires en France. C'est Marseille, les Orcod-IN<sup>1</sup> d'Île-de-France et Montpellier par exemple. L'enjeu est d'agréger à ce plan les autres formes d'indignité du périurbain et rural, et notamment le pavillonnaire en division. Parce que c'est une politique de l'habitat et pas qu'une politique du logement.

## L'indignité fait souvent référence au froid, mais la répétition des épisodes caniculaires montre la vulnérabilité face aux bouilloires thermiques. Est-ce que c'est le même sujet d'indignité ?

**V. M.-T.** — C'est le même sujet. Un sujet que l'on traite de plus en plus et de mieux en mieux. Une passoire thermique est une bouilloire, et réciproquement. C'est dans tous les cas un logement mal isolé. Nous progressons sur le type d'isolation à mettre en place. Cela peut sembler paradoxal, mais une isolation qui empêche le chaud de sortir, peut ne pas être efficace pour empêcher la chaleur d'entrer ! Cela démontre qu'il faut traiter l'enveloppe du bâti correctement. C'est le premier acte. Pour bénéficier du meilleur conseil, il faut se tourner vers le service public France Rénov', que nous co-finançons avec les collectivités. C'est l'assurance du meilleur conseil, adapté à chaque situation. C'est encore plus vrai pour traiter l'indignité. Je suis toujours stupéfaite d'entendre des personnes qui sont allées jusqu'au bout d'un parcours de 4 ou 5 ans, et qui n'imaginaient même pas que cela puisse être possible. Je veux donc vraiment saluer toutes les structures qui accompagnent les ménages. Encore une fois le plus difficile n'est pas la technique, mais de savoir les embarquer dans une démarche vertueuse auquel ils n'osaient pas prétendre, grâce à des aides publiques et un accompagnement digne de ce nom. •

### Voir la vidéo

[urlz.fr/sC9k](http://urlz.fr/sC9k)



<sup>1</sup> Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national



# Nommer le mal-logement

Insalubre, indigne, décent... : les catégorisations ne manquent pas pour qualifier l'habitat dégradé. Le tournant a eu lieu avec la loi du 13 avril 1850 sur les logements insalubres, qui a corrélié santé et logement. Entretien avec Yankel Fijalkow, professeur de sciences sociales à l'ENSA Paris Val-de-Seine et co-directeur du Centre de recherches sur l'habitat (UMR LAVUE du CNRS).

**« Si la notion de logement indigne est récente dans le champ juridique, la réalité qu'elle décrit a plus de deux siècles »**

— Yankel Fijalkow

**A**vant que la loi MOLLE<sup>1</sup> de 2009 n'utilise cette notion pour la première fois, on parlait aussi de "taudis", d'habitat "insalubre", de "mal-logement".

« Si la notion de logement indigne est récente dans le champ juridique, la réalité qu'elle décrit a plus de deux siècles » explique Yankel Fijalkow. La diversité sémantique liée au logement dégradé, si elle témoigne de l'évolution des politiques publiques, ne doit pas faire oublier une vérité historique : celle de la loi de 1850 relative au logement insalubre, « première loi où l'État s'immisce dans des rapports locatifs privés et détermine la responsabilité sociale des propriétaires. C'était révolutionnaire ! », souligne le chercheur.

Jusqu'alors, l'insalubrité était « une planète inconnue ». Certes, la loi du 16 septembre 1807 l'évoquait déjà, mais relativement au dessèchement des marais. En 1850, le « milieu nocif à la santé des habitants » se déplace ainsi des espaces extérieurs à l'intérieur du logement. Les villes ont alors le choix de se doter (ou pas) d'une Commission des logements insalubres, qui instruit les dossiers et enjoint les propriétaires à réaliser les aménagements nécessaires. Grâce aux travaux de ces commissions locales des critères ont été définis, d'abord empiriques puis de plus en plus pointus, autour de l'habitabilité, du confort, du bien-être général.

## L'indignité au-delà des murs

De quoi le "logement indigne" est-il le nom ? « La loi MOLLE définit l'indignité en cumulant les notions d'insalubrité et de péril, soit un large éventail de situations indécentes », explique Yankel Fijalkow. À ses yeux, le texte est toutefois trop « physicaliste » : « Il s'attache beaucoup au seul bâti, alors que l'indignité, c'est davantage un flux de populations vulnérables, prises dans des rapports de domination et qui traversent un parc dans des contextes locaux spécifiques. »

Chaque époque renouvelle le regard sur la catégorisation du logement. Selon l'universitaire, les innovations sociales interrogent – comment qualifier les tiny houses, les yourtes, le camping résidentiel... ? Les liens entre le logement, la santé et l'environnement permettent peut-être un renouvellement : « Après une sémantique négative (taudis, insalubrité, indignité...), l'État est-il capable de produire une sémantique positive pour caractériser le logement ? La question est ouverte. » •

1. MOLLE : Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion



En France,  
on estime à

# 4,2

**MILLIONS**  
le nombre  
de personnes  
mal logées

# INDIGNE

La loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 donne pour la première fois une définition légale :

**“Constituent un habitat indigne les locaux et 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.”**

# DÉCENT

L'article 187 de la Loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 précise le droit des locataires à disposer d'un logement décent (décence qui s'applique aux parties privatives).

Pour être considéré comme décent, un logement doit répondre à 5 critères :



présenter une surface minimale (9m<sup>2</sup>),



garantir l'absence de risques pour la sécurité et la santé,



l'absence d'animaux nuisibles et de parasites,



assurer une performance énergétique minimale,



mise à disposition de certains équipements



# 1,87

**million**  
de personnes  
**PRIVÉES**  
**DE CONFORT**

# REPÉRAGE ET COORDINATION, LES CLÉS D'UNE INTERVENTION EFFICACE



---

La lutte contre l'habitat indigne est une mission historique de l'Anah, dans un contexte juridique et réglementaire en évolution constante. Tour d'horizon autour de 5 notions clés avec Jessica Brouard-Masson, directrice de l'expertise et des politiques publiques à l'Anah.

---

## 1. LE REPÉRAGE

Pour une intervention pertinente en matière de lutte contre l'habitat indigne, la connaissance fine des situations constitue l'étape préalable incontournable. C'est le croisement des sources statistiques de différentes bases nationales (sections cadastrales et revenus des ménages notamment) qui permet de dresser un premier panorama du parc privé potentiellement indigne. Ce pré-repérage constitue l'outil de base pour une vérification par la collectivité, sur le terrain et adresse par adresse, pour valider et parfaire cet inventaire.

## 2. LA STRATÉGIE LOCALE

Parallèlement à ces outils pour connaître et repérer, l'Anah met en place des financements d'études pré-opérationnelles d'Opah<sup>1</sup> (dont des études thématiques spécifiques), qui permettent de préciser la stratégie d'intervention la plus adaptée.

Cette boîte à outils, reconnue par la Cour des Comptes ou le rapport Hanotin-Lutz en préfiguration de la loi Habitat dégradé, permet ainsi un arsenal à la hauteur des enjeux. Même s'il est nécessaire d'en renforcer certains aspects pour accélérer la prévention ou massifier la prévention, ils constituent la matière première de la stratégie à élaborer pour la collectivité.

## 3. LA PÉDAGOGIE DES DISPOSITIFS

Si l'enjeu de pédagogie est porté par plusieurs acteurs essentiels, l'Anah prend toute sa part pour promouvoir les outils opérationnels de traitement de l'habitat indigne, dont le recyclage en RHI-Thirori<sup>2</sup>. Des formations dédiées sont organisées au long de l'année, dans les territoires, pour décrypter et rendre accessibles les montages des dossiers. En lien avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), certaines sessions sont également directement dédiées aux chefs de projet des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, mais aussi aux chefs de projet Villages d'avenir.

En 2 ou 3 ans, les chargés de mission couvrent ainsi la totalité du territoire métropolitain pour toutes les collectivités qui le souhaitent.

## 4. LA LEVÉE DES BLOCAGES ET DIFFICULTÉS

Cette politique publique de lutte contre l'habitat indigne intervient nécessairement au croisement de multiples acteurs et thématiques, pour intégrer les questions de santé, d'habitat ou d'aménagement. La coordination de toutes les parties prenantes reste un enjeu essentiel, pour animer les écosystèmes locaux. Sans compter que la temporalité demeure parfois problématique, avec des propriétaires privés difficiles à mobiliser, un reste à charge potentiellement repousser, ou des sujets patrimoniaux complexes. Autant de facteurs susceptibles de freiner les procédures.

## 5. LE SUR-MESURE

Selon l'ampleur des enjeux ou des situations trop critiques, il est parfois nécessaire d'aller plus loin. C'est le cas à Marseille, avec la création d'une structure dédiée, la SPLA-IN (voir article p.26), qui devient lieu d'échanges et de dialogue entre l'État et les collectivités pour accélérer les mises en chantier, et enrayer une spirale d'indignité sur des secteurs en souffrance. •

---

1. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
2. Résorption de l'Habitat Indigne, Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière





# Remettre le parc à niveau

## séquence 1

La lutte contre l'habitat indigne passe inévitablement par un repérage et une catégorisation précise. Ces pré-requis sont de plus en plus performants **grâce aux données statistiques, aux études préalables, à un travail de terrain mené par les collectivités locales ou le signalement d'habitants et riverains.** La loi Habitat dégradé d'avril 2024 apporte également de nouveaux moyens d'action, pour rendre possibles et faciliter ces opérations de remise à niveau, partout sur le territoire. •

Nouvelle

# Loi Habitat dégradé

des mesures attendues  
par les collectivités

La loi du 9 avril 2024 vise à accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé et les grandes opérations d'aménagement. Ces mesures concrètes et opérationnelles s'inspirent des préconisations formulées dans le rapport Hanotin-Lutz pour accélérer la résorption de l'habitat indigne et dégradé remis en octobre 2023 au Gouvernement. Focus sur les évolutions les plus attendues par les territoires.

## 1. Création d'une nouvelle procédure d'expropriation

### AVANT

Une procédure d'expropriation se limitait aux immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril imminent irrémédiable

### APRÈS

La procédure devient possible sur les immeubles indignes à titre remédiable

### CE QUI CHANGE

Une intervention plus précoce dans la chaîne de dégradation

## 2. Systématisation du diagnostic structurel

### AVANT

Un diagnostic structurel souvent restreint aux immeubles menaçant de s'écrouler

### APRÈS

Les communes peuvent définir des secteurs dans lesquels les immeubles

d'habitat collectif doivent faire l'objet d'un diagnostic structurel décennal

### CE QUI CHANGE

Une meilleure prévention des risques d'effondrement

## 3. Création d'un statut de syndicat d'intérêt collectif

### AVANT

Des syndicats peu expérimentés pour assurer la gestion d'immeubles en grande difficulté, dont la gestion n'est pas rentable

### APRÈS

À terme, les immeubles en opération programmée pourront être gérés par un syndicat agréé « d'intérêt collectif »

### CE QUI CHANGE

L'intervention plus facile pour les opérateurs disposant d'une meilleure connaissance des dispositifs d'aides Anah afin d'accélérer le redressement des copropriétés

## 4. Création d'un prêt collectif à adhésion automatique

### AVANT

Des difficultés pour les copropriétés fragiles à emprunter pour financer leurs travaux

### APRÈS

Les copropriétés peuvent désormais contracter un prêt « collectif »

### CE QUI CHANGE

La solvabilité des copropriétés et l'accélération de la mise en œuvre des travaux

## 5. Facilitation de la procédure de carence

### AVANT

Nécessité de fournir des justificatifs attestant de la situation de la copropriété, aux experts désignés par le Tribunal, pour démontrer une carence en copropriété

### APRÈS

L'absence de ces éléments suffit à attester de difficultés financières ou de gestion et donc d'une présomption de carence

### CE QUI CHANGE

Une procédure facilitée en l'absence de comptes

## 6. Extension du champ des ORI (opération de restauration immobilière)

### AVANT

Limitée à la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble, avec une notion « d'habitabilité » très restrictive

### APRÈS

L'ORI est désormais étendue aux travaux de rénovation énergétique, de réhabilitation ou de démolition

### CE QUI CHANGE

La possibilité d'intervenir plus en amont dans la chaîne de dégradation, d'élargir l'ORI aux grands ensembles (où l'habitabilité est rarement remise en cause) et de garantir la salubrité, l'intégrité, l'habitabilité, la sécurité ou encore la performance énergétique des immeubles •

Remettre le parc  
à niveau

# LE POINT DE VUE DE

Mathieu Hanotin, co-auteur du Rapport à l'origine  
de la nouvelle loi et Maire de Saint-Denis (93)



## En étant maire de Saint Denis, vous êtes aux premières loges des questions d'indignité ?

**M. H.** — Lorsque j'étais député entre 2012 et 2017, j'ai beaucoup agi contre l'indignité en portant plusieurs amendements comme celui sur le permis de louer. En tant que Maire, la confrontation à la réalité est encore plus forte parce que nous avons la responsabilité d'agir pour éviter les drames. C'est ce qui m'a conduit à faire de ce combat une priorité dès les premiers jours de mon mandat à la tête de la Ville de Saint-Denis. Nous avons mis en place une ingénierie de projet remarquable, qui m'a rendu légitime pour conduire la mission qui nous a été confiée avec Michèle Lutz, par le Président de la République Emmanuel Macron.

## Quel est le principal enjeu que vous avez pointé dans votre rapport à l'origine de la nouvelle loi ?

**M. H.** — En tant que Maire et Président de territoire, j'ai pu constater que les procédures sont beaucoup trop longues. Finalement, l'action publique contre l'habitat indigne n'était possible qu'à la toute fin de la chaîne de dégradation d'un immeuble. Cette caractéristique de notre État de droit est particulièrement vraie sur la question des expropriations avec la loi Vivien, dont le recours intervenait quand il n'y avait plus d'autre solution. Ce que nous avons souhaité avec ce rapport, qui s'est transformé en loi, c'est créer, à chaque niveau, des capacités d'action pour les acteurs publics, afin d'éviter les dégradations généralisées. Cette loi est hautement placée sous le signe de la prévention et de l'anticipation à agir.

## Quelles mesures reprenez-vous parmi les plus attendues par les collectivités ?

**M. H.** — La nouvelle procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre réparable est primordiale, car elle va permettre d'agir beaucoup plus tôt et d'envisager ainsi des réhabilitations plutôt que des destructions. La systématisation du diagnostic structurel est aussi une bonne mesure de prévention face aux effondrements, qui ne touchent pas que les bâtiments menaçant de s'écrouler. Plusieurs mesures phares faciliteront l'accélération des rénovations en copropriétés. Parmi elles, la création d'un prêt collectif et du syndicat d'intérêt collectif seront sans nul doute les plus impactantes en termes de volumétrie de résultats pour l'Anah.

## Cette loi suffira-t-elle pour résorber l'habitat indigne dans notre pays ?

**M. H.** — Elle est une avancée énorme pour donner de nouveaux outils aux territoires. Mais pour accélérer, nous avons plus que jamais besoin d'une politique massive de lutte contre l'habitat indigne, avec un engagement financier fort de l'État. Conduire une telle politique, c'est aussi garantir des économies énormes pour l'action publique. Ce qui coûte cher, c'est quand la puissance publique est obligée d'intervenir tardivement, dans le dernier maillon de la chaîne via des PIC<sup>1</sup> et des NPNRU<sup>2</sup> toujours déficitaires. L'urgence à agir est aussi motivée par la volonté de sauver des vies, car nous ne devons plus accepter que le logement tue, blesse ou rende malade. L'habitat indigne ne doit plus être un phénomène de masse, mais une exception. •



## L'aide pour rénover les logements en profondeur

Entrée en vigueur en janvier 2024, Ma Prime Logement Décent a pour objectif de mieux financer les travaux de remise en état des logements indignes ou dégradés, notamment s'ils permettent une meilleure efficacité énergétique. Issue de la fusion des aides Habiter Sain et Habiter Serein de l'Anah, cette nouvelle aide finance jusqu'à 80 % de 70 000 € de travaux en cas d'amélioration de la performance énergétique. Elle s'inscrit en complémentarité de la loi Habitat dégradé en fournissant les moyens financiers pour prévenir la dégradation des logements et ainsi éviter que des situations ne deviennent critiques.

1. Plan Initiative Copropriétés  
2. Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

# COMMENT REPÉRER LES LOGEMENTS DÉGRADÉS ?

Identifier, croiser les données, catégoriser et cartographier... Un inventaire nécessaire mais bien compliqué à établir, d'autant que les dispositifs locaux sont par définition hétérogènes. Mais un nouvel outil est en train de voir le jour, qui devrait permettre de mieux connaître pour mieux agir partout dans les territoires.



Le rôle de l'Anah consiste à mettre à disposition des territoires des données utiles pour repérer l'habitat indigne, mobilisables notamment dans les temps d'étude et d'ingénierie. Au-delà du mémento de l'habitat privé, qui dresse un panorama global, « nous fournissons aux collectivités des données territorialisées, avec le site outils-parc-prive.anah.fr, qui permet de mieux connaître le parc privé explique Philippe Vaillant, chef de projet données au service Observation études et évaluation (Direpp) à l'Anah. Les services déconcentrés y téléchargent des informations sur les copropriétés fragiles ou sur le parc potentiellement indigne. Ils peuvent alors partager ces informations avec les collectivités ou les agences d'urbanisme dans le cadre d'études locales. »

## ESTIMER LE POTENTIELLEMENT INDIGNE ?

Sur l'habitat indigne en particulier, le document référence est le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) issu d'une étude du cabinet Square en 2002. Huit ans plus tard, l'Anah a été missionnée pour cartographier le territoire sur la base de cette étude et organiser la diffusion de l'information. Les données utilisées pour cette étude reposent sur des composantes fiscales, les classements cadastraux ainsi que le revenu des occupants. « Croiser ces

données permettait d'avoir une idée des parcs estimés comme potentiellement indignes, avec un ratio appliqué sur le nombre total estimé » explique Philippe Vaillant.

## CAP SUR 2025

L'Anah travaille à l'élaboration d'un nouvel outil d'aides aux politiques de lutte contre l'habitat indigne. Un nouvel indicateur qui doit permettre d'identifier les secteurs auxquels doit s'intéresser la politique publique de l'habitat privé. « Ce renouvellement des indicateurs de pré-repérage de l'habitat indigne et dégradé a fait l'objet de plusieurs études. Il a été testé avec des collectivités pour comparer les résultats avec leurs constats de terrain, et avec les données remontées jusqu'alors par le PPPI. »

Ce nouvel indicateur croise de manière très fine, sur des périmètres de 200 m par 200 m sur tout le territoire national, la part du parc privé et le pourcentage de ménages en situation de pauvreté, et sera accompagné de données de contexte à la même maille territoriale. Sa sortie, probablement sous le nom de Parc Privé à Occupation Modeste (PPOM), est prévue pour début 2025. •

Remettre le parc  
à niveau

## À Villeurbanne, de multiples manières de repérer

Engagée aux côtés de la Ville et de la Métropole de Lyon depuis 11 ans dans la lutte contre l'habitat indigne, SOLIHA croise plusieurs méthodes pour repérer et mieux connaître les logements indignes.

Cela peut être grâce :

- à des signalements de locataires directement auprès des services concernés des collectivités ;
- aux travailleurs sociaux ;
- à une veille spécifique des marchands de sommeil.

« Dès lors qu'un marchand de sommeil est identifié, un travail de ramification s'opère auprès du service de la publicité foncière pour élargir le diagnostic à tous les biens du même propriétaire. Car il ne se contente souvent pas d'une seule adresse » explique Julien Monteil, chef de projet chez SOLIHA Lyon. Mais les indices sont à chercher partout : « Par exemple, un nombre disproportionné de boîtes aux lettres par rapport au bâti est un indicateur de suspicion de division abusive, et d'une forte présomption d'habitat indigne. L'utilisation de photos aériennes ou sur rue peut mettre à jour des modifications illicites : apparition de velux après aménagement des combles perdus, vitrine maçonnée suite à la division d'un local commercial, ou création d'entresol sur des rez-de-chaussée avec une grande hauteur sous plafond pour faire deux étages là où il n'y en avait qu'un. »



**“Je n’invitais pas de gens chez moi car quand on te voit vivre dans ça, c’est la honte.”**

— M., relogé suite à une procédure d'insalubrité de son appartement

## SLIME, QUAND LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE PERMET AUSSI DE REPÉRER

Créé il y a 10 ans dans le cadre d'un appel à programmes CEE afin de lutter contre la précarité énergétique et accompagner les collectivités, le programme Slime, porté par l'association CLER, permet également de repérer des situations d'habitat indigne. Ainsi, lors du diagnostic socio-technique de visite du logement, si une situation d'indécence ou d'indignité est décelée, le technicien fait le lien avec les acteurs compétents, notamment le PDLHI (Pôle national de lutte contre l'habitat indigne). « Dans nos outils, nous avons la possibilité de notifier les suspicions d'habitat indigne. C'est aussi le cas pour les besoins d'adaptation au vieillissement. Nous allons aussi essayer de connecter nos outils avec Histologe (voir p. 18) afin que les partages d'informations soient encore plus efficaces, » explique Marie Moisan, coordinatrice du programme Slime qui rappelle « qu'un logement sujet à la précarité énergétique n'est pas forcément indigne. Mais un logement indigne est presque systématiquement concerné par des problématiques de précarité énergétique ».

# Mon Accompagnateur Rénov' et logement indigne : repérer, diagnostiquer et orienter

Mon Accompagnateur Rénov' est spécialisé dans le domaine énergétique, mais sa mission peut s'étendre au repérage et au diagnostic d'autres types de dysfonctionnements liés à l'habitat. Les ménages confrontés à des situations d'insalubrité ou de précarité énergétique nécessitent un accompagnement renforcé. Certains Accompagnateurs Rénov' détiennent cette double compétence, alors que d'autres devront réorienter le ménage.

## Quel est le rôle de l'Accompagnateur Rénov' ?

Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) assure un accompagnement personnalisé et multidimensionnel des projets de rénovation énergétique, pour guider les ménages vers des travaux d'énergie d'ampleur. Il est présent à toutes les étapes du projet, en assurant les dimensions techniques, administratives, financières et sociales.

## Que fait un MAR face à une situation de mal-logement ?

L'identification fait partie des missions de base du MAR. Lors de ses visites, s'il constate un logement potentiellement dégradé, il doit évaluer la situation à l'aide d'une grille mise en place par l'Anah. En cas de situation manifeste d'habitat indigne ou d'indécence, il doit orienter le ménage vers une prestation dite « renforcée » et peut, si nécessaire, effectuer un signalement à l'autorité compétente.

## Qu'est-ce qu'une prestation renforcée ?

Cet accompagnement plus poussé combine des prestations liées à la rénovation énergétique (incluant l'audit énergétique) et d'autres associés au dispositif Ma Prime Logement Décent. Il se caractérise par :

- un volet technique renforcé : évaluation détaillée de la dégradation, élaboration d'un projet global plus conséquent pour couvrir les aspects de résorption de la dégradation et de rénovation énergétique,
- un volet social renforcé : recherche de financements complémentaires, appui au relogement temporaire si besoin, coordination avec d'autres intervenants.

## Qui assure cet accompagnement renforcé ?

La réalisation de ces prestations exige des compétences spécifiques en matière d'habitat dégradé. Seuls les acteurs disposant de ces capacités peuvent les assurer. Certains Accompagnateurs Rénov' détiennent cette double expertise énergie et habitat dégradé, notamment les opérateurs historiquement impliqués auprès de l'Anah sur ces questions. •

## Identifier le plus tôt possible

« Les ménages en situation de forte précarité, qu'elle soit énergétique ou sociale, ne sont généralement pas ceux qui sollicitent spontanément les aides publiques. Le travail de repérage est donc essentiel et s'effectue par plusieurs canaux. Les collectivités jouent un rôle primordial, notamment dans le cadre des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, avec l'appui d'opérateurs spécialisés et des services sociaux.

Pour les ménages souhaitant réaliser des travaux énergétiques, ce repérage passe en premier lieu par les Espaces Conseil France Rénov' (ECFR). Lors des échanges, le conseiller est en capacité de détecter des signes de dégradation et des besoins dépassant la question de l'énergie, et ainsi d'orienter le ménage vers un acteur compétent. L'identification par le MAR agit comme un filet de sécurité, dans le cas par exemple où un ménage n'aurait pas eu recours à un ECFR pour son projet ou pour lequel la dégradation n'a pu être identifiée en amont. »

*Simon Corteville, Responsable du service politiques d'adaptation et de rénovation énergétique à l'Anah*

**En savoir plus** [urlz.fr/paPC](http://urlz.fr/paPC)



# Travaux d'office :

## quand la collectivité prend la main



Face à des travaux impératifs pour la préservation de la sécurité et de la santé des occupants de logements placés sous arrêté, les propriétaires privés sont parfois défaillants. La collectivité peut alors réaliser des travaux d'office pour prévenir les risques d'accident.

### 6 territoires d'accélération

Priorité de l'action de l'Anah, la lutte contre l'habitat indigne s'attache à protéger les personnes les plus vulnérables. Pour y parvenir et intensifier son action, l'Anah a identifié 6 territoires d'accélération sur lesquels les problématiques liées à l'habitat indigne et dégradé étaient plus prégnantes qu'ailleurs. Ainsi, de 2019 à 2023, en Seine-Saint Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes Maritimes et Bouches-du-Rhône, le financement des travaux d'office a été réalisé à hauteur de 100 %. Grâce à cette augmentation de la prise en charge, le nombre de logements subventionnés au titre des travaux d'office est passé de 44,7 % (en 2018) à 91 % en 2023. C'est pourquoi une prorogation d'un an a été adoptée, jusqu'au 31 décembre 2024.

### QUOI ?

Dans la plupart des cas, tout commence par le constat de la dégradation ou de l'insalubrité sur un immeuble ou un logement spécifique. Un arrêté est alors pris (par le Maire, le Président de l'intercommunalité ou le Préfet, en fonction de la nature de la problématique constatée) avec l'information exhaustive des travaux à entreprendre, adressée au propriétaire (occupant, bailleur ou syndicat de copropriété) afin de sortir de cet état constaté.

### QUELLE PROCÉDURE ?

Une fois l'arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité établi, un agent spécialisé (Service communal d'hygiène et de santé (commune) ou Agence régionale de Santé (ARS, côté préfecture)) vient constater les dégâts. Une liste de travaux est alors établie. Les aides Anah disponibles sont proposées au propriétaire afin d'engager ces travaux. Si le chantier n'est pas lancé, la collectivité se substitue au propriétaire. Elle présente un plan de financement, commissionne un diagnostic...

### COMMENT ?

Un délai d'exécution est déterminé pour effectuer ces travaux d'office. Si le délai est dépassé (propriétaire défaillant), la collectivité prend alors le relais pour réaliser le chantier. Elle a ensuite obligation de se tourner contre le propriétaire pour exiger le recouvrement des sommes engagées.

### QUELLE INTERVENTION DE L'ANAH ?

L'Anah finance à 50 % le montant des travaux engagés par la collectivité. Cette subvention vient soulager l'engagement financier de la collectivité, et peut atteindre 100 % HT dans certains territoires d'accélération (lire ci-contre), c'est-à-dire la prise en charge totale du montant des travaux. L'enjeu consiste à ce que les travaux d'office peuvent être réalisés en aidant la collectivité qui se substitue.

### COMBIEN ?

1301 logements ont été financés dans le cadre de travaux d'office depuis 2018. Parmi eux, 345 l'ont été à hauteur de 100 % dans les 6 territoires d'expérimentation (lire encadré), soit 26,5 % du total. •

Remettre le parc  
à niveau

# HISTOLOGE, LA PLATEFORME POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE



Lancée à grande échelle en 2023, la plateforme numérique Histologe est utilisée par plus de 70 départements et collectivités. Elle permet aux particuliers de signaler en quelques clics tout désordre lié au logement suivi d'un traitement coordonné par l'ensemble des acteurs locaux en charge de la lutte contre l'habitat indigne ou non décent.

Dans la lutte contre l'habitat non décent et indigne, un outil connaît aujourd'hui un grand succès : Histologe. Déployé dans plus de 70 départements et métropoles depuis 2023, cette plateforme numérique créée par l'État a été conçue pour simplifier le signalement et le traitement des situations de mal-logement. Ce guichet unique dématérialisé permet à tout citoyen, locataires comme propriétaire, de faire connaître un problème lié à l'habitat en quelques clics, sans avoir à se déplacer.

Depuis leur ordinateur ou leur smartphone, les usagers peuvent faire état d'un problème de moisissures, d'isolation, de la défaillance du chauffage, de fissures, de nuisibles ou encore signaler un logement classé en étiquette énergétique F ou G. Photos et documents à l'appui. Les signalements sont centralisés par l'opérateur désigné localement, en cohérence avec l'action du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) : les directions départementales des territoires et /ou de la mer (DDT/M), les collectivités ou encore les Associations départementales d'information logement (ADIL). Ces structures qualifient le signalement et le transmettent ensuite à l'acteur le plus à même de le prendre en charge (mairie, ADIL, Agence régionale de santé, CAF...). Les occupants du logement peuvent ensuite suivre l'avancement de leur dossier et restent informés tout au long de la procédure.

## SIMPLIFIER LE SIGNALEMENT

« L'idée de départ était de simplifier le signalement pour les utilisateurs mais aussi la gestion du dossier par les agents », explique Chouaib Nounès, intrapreneur d'État au sein de beta.gouv, l'incubateur de services publics numériques, et initiateur d'Histologe. Alors qu'il était responsable de la Maison de l'Habitat de la communauté



0806706806

X

Numéro de téléphone  
« info logement  
indigne » accessible  
à toute personne  
ayant connaissance  
d'une situation de  
logement insalubre.

Remettre le parc  
à niveau

d'agglomération Pau-Béarn, il recevait de nombreux signalements dans ses locaux. « La plupart des gens me montraient des photos sur leur téléphone. Je me suis dit que le numérique pourrait aider les administrés à résoudre ces désordres sans les perdre dans les couloirs des administrations ». Chouaib Nounès développe cet outil avec beta.gouv, puis le teste sur l'agglomération de Pau en 2020. « Il a rapidement trouvé son public avec dès le début plusieurs centaines de signalements », raconte-t-il. Le projet a ensuite été incubé par l'Agence nationale de cohésion des territoires, puis par le Ministère de la transition écologique pour en assurer le déploiement.

### COORDONNER LES ACTEURS

« Histologe répond de façon très favorable à l'attente des ménages et à celle des opérateurs de la lutte contre l'habitat indigne, qui sont mieux coordonnés », constate Louis du Merle, directeur juridique de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Les ADIL (agences départementales) opèrent la plateforme sur plusieurs territoires, comme le Puy de Dôme, la Corse ou l'Yonne. « Le signalement est rendu plus facile pour les personnes qui ont du mal à exprimer leur mal-logement, un blocage psychologique pour raconter qu'ils vivent dans un endroit insalubre. Ce n'est pas anodin », estime-t-il. L'ANIL a constaté en 2023 une hausse de 52 % des consultations en ADIL pour des cas de mal-logement (habitat indigne ou non décent) « en partie en cohérence avec le déploiement d'Histologe et le renforcement des liens entre les partenaires, mais aussi en raison des nouvelles exigences de décence énergétique qui entrent progressivement en vigueur ». La majorité des signalements concerne en effet des problèmes d'humidité, de chauffage, d'isolation... Les bailleurs sont ensuite contactés et orientés vers des solutions pour la rénovation de leur bien. Selon le site Histologe, 99,5 % des signalements ont été traités ou sont en cours de traitement et 40 % ont été clôturés à mi-septembre 2024 (dans la plupart des cas après travaux).

### UN GUICHET UNIQUE

La Métropole de Lyon fait partie des premières collectivités à s'être saisie de ce nouveau dispositif. Après avoir été testé sur huit communes de son territoire en 2023, Histologe est désormais opérationnel auprès des 58 communes de la Métropole. « Cela nous permet de disposer d'un véritable guichet unique pour les signalements liés au mal-logement. Auparavant, les informations ne se croisaient pas », souligne Vanessa Tursic, responsable adjointe Service Qualité du Parc Existant à la Direction de l'Habitat et du Logement. « Histologe a permis une hausse du nombre de signalements ». Pour faire connaître le dispositif, la collectivité a mené une campagne de communication grand public et a mobilisé le réseau de partenaires ainsi que les travailleurs sociaux, qui peuvent effectuer des signalements aux côtés des ménages.



foyers sortis  
du mal-logement



signalements  
enregistrés depuis 2023



### LOGEMENTS PRIVÉS ET... PUBLICS

« Nous avons aussi tenu à associer les bailleurs sociaux au dispositif Histologe sur la Métropole de Lyon. Même s'ils sont plus proches de leurs locataires que les bailleurs privés, plus de la moitié des signalements concerne le parc public », constate Renaud Payre, vice-président de la Métropole délégué à l'habitat et à la rénovation thermique des logements. « Histologe a été conçu pour s'adapter aux spécificités de la lutte contre le logement indigne sur chaque territoire », explique Chouaib Nounès. « C'est un outil pour tout le monde, même des propriétaires font appel à Histologe ». Et de citer le cas d'une jeune médecin qui ne pouvait pas vivre dans son appartement récemment acheté à Marseille en raison d'une invasion de punaises de lit, provenant de chez sa voisine. Le nombre de signalements liés à ces nuisibles a débouché sur une commande interministérielle pour créer la plateforme « Stop punaises de lit » calquée sur le modèle d'Histologe. •

En savoir plus

[histologe.beta.gouv.fr](https://histologe.beta.gouv.fr)

# Lutter contre l'indignité en copropriétés

En France, les copropriétés constituent l'habitat de plus d'un ménage sur quatre et près de 20 % de ces logements sont considérés comme fragiles. Sur tous les territoires, l'Anah intervient auprès des copropriétés dégradées ou indignes, à court terme pour lever un arrêté, ou à plus long terme en finançant des dispositifs opérationnels. Focus avec Coralie Marchand, chargée de mission redressement des copropriétés à l'Anah.

## L'INDIGNITÉ EN COPROPRIÉTÉ, DES PATHOLOGIES MULTIPLES

Les petites copropriétés constituent l'essentiel des logements dans les centres-villes et les bourgs historiques. Sur ce parc, l'indignité touche en particulier des bâtiments anciens, construits en dehors des standards actuels, qui ont subi des modifications successives au fil des années. Défaillances structurelles, absence de sécurité incendie, réseaux fuyards... « des pathologies du bâti qui ne permettent pas aux habitants de vivre sereinement, sans qu'ils n'en soient toujours pleinement conscients », résume Coralie Marchand.

Dans les grands ensembles, si les problématiques de structure existent aussi, les situations d'indignité relèvent davantage des conditions de vie au sein même des logements: présence de marchands de sommeil, suroccupation, problèmes de ventilation, situations de précarité énergétique, etc.

« Quelle que soit la taille de la copropriété, l'Anah est en mesure d'intervenir et de soutenir tous les copropriétaires, indique Coralie Marchand. Avec des pa-

thologies diverses, qui dépendent notamment de la typologie de copropriété, les priorités et les interventions sont à adapter en conséquence. »

## DES INTERVENTIONS À PLUSIEURS NIVEAUX

L'Anah intervient pour accompagner des levées d'arrêté de police administrative (insalubrité, péril, saturnisme, sécurité des équipements communs). Dans ces situations, il s'agit d'aider la copropriété à mettre rapidement un terme au désordre identifié, qui présente un danger. L'Anah finance jusqu'à 100 % les travaux prescrits<sup>1</sup>. Si la copropriété ne les réalise pas, la collectivité peut alors les exécuter en travaux d'office (lire l'article page 17 à ce sujet).

L'Anah finance le redressement de copropriétés présentant des désordres ou ne respectant plus les standards actuels de confort et de sécurité. Ces interventions s'inscrivent dans le cadre de programmes opérationnels globaux (Opah-CD, Opah-RU, Plan de sauvegarde, Orcod<sup>2</sup>...) mis en œuvre à l'initiative de la collectivité locale ou de l'État. Les travaux concernent le bâtiment, les réseaux et tout équipement commun (ascenseurs, chaufferie...), afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble. Le volet énergétique est également essentiel pour répondre à toutes les normes de décence et redonner de la valeur aux logements.

Au-delà des travaux, redresser une copropriété nécessite également de rétablir la bonne gestion de son syndicat. Comme l'explique Coralie Marchand: « l'enjeu de la lutte contre l'habitat indigne est aussi de remettre la copropriété sur de bons rails, en responsabilisant les copropriétaires et en les accompagnant



vers une meilleure gestion. L'objectif est que les copropriétés, une fois rétablies, puissent vivre de manière autonome, sans dépendre des dispositifs publics. »

Dans le cadre de ses interventions sur les copropriétés, l'Anah poursuit l'objectif d'accompagner de plus en plus les collectivités, notamment dans le cadre des programmes Petites Villes de Demain et Action Cœur de Ville. •

1. L'aide de droit commun finance 50 % des travaux prescrits. Elle peut s'élever à 100 % HT sous certaines conditions.
2. Opérations de requalification des copropriétés dégradées

**“ Il y avait des problèmes de souris, des problèmes de plafond. ”**

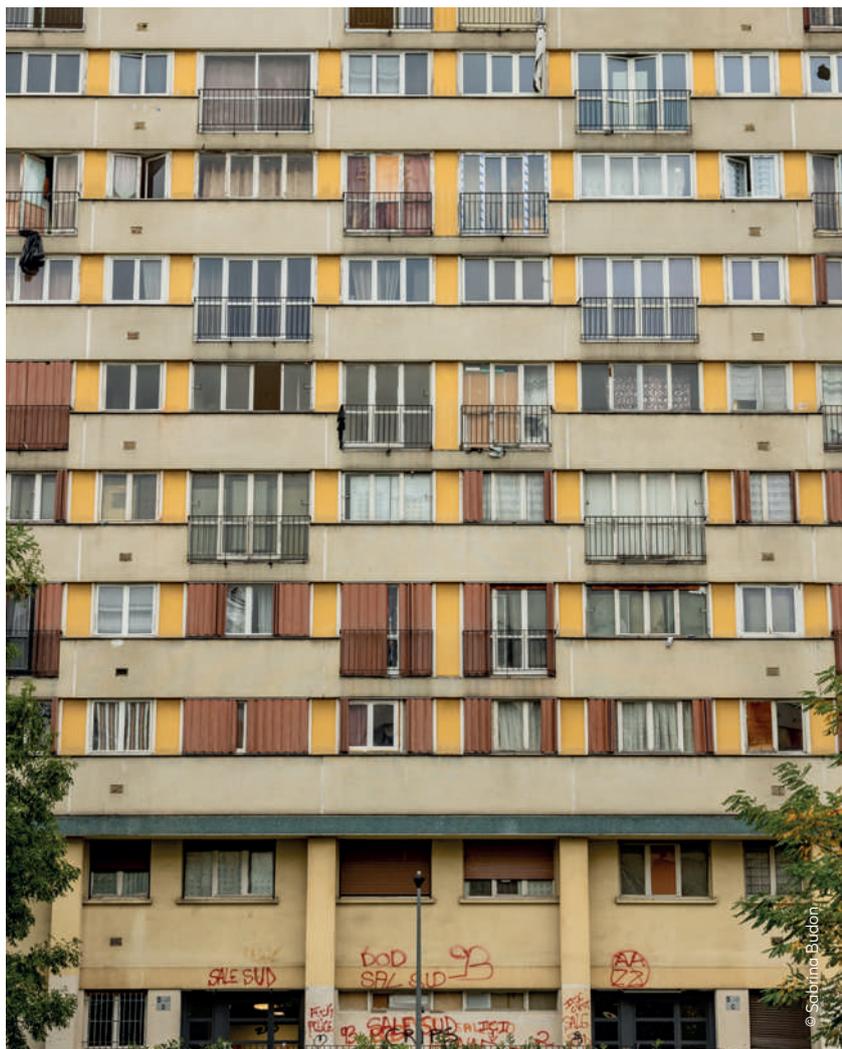
— Mme L., face à la situation insalubre de son logement

## LE POPAC COMME PORTE D'ENTRÉE

Ce dispositif de prévention se destine aux copropriétés présentant des signes précoces de fragilité, comme des dettes ou des problématiques de gouvernance (difficulté à tenir des AG, règlement de copropriété ou état descriptif de division non conformes, etc.). L'objectif est de les accompagner vers la levée de ces dysfonctionnements, afin de les résorber avant qu'ils ne s'aggravent. Le POPAC est une bonne première marche pour intervenir sur des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles, mais aussi sur des copropriétés qui ont bénéficié d'un dispositif opérationnel (Opah-CD, Plan de sauvegarde...), afin de les accompagner dans la poursuite d'une nouvelle gouvernance et leur permettre d'avoir un suivi dans la finalisation de leurs travaux.

## L'OPAH-CD, LE VOILET CD D'UNE OPAH-RU ET LE PLAN DE SAUVEGARDE, POUR INCITER AUX TRAVAUX

Ces dispositifs opérationnels sont mis en œuvre lorsque la collectivité choisit de porter un projet global, partenarial et incitatif. Ils font suite à des diagnostics multicritères ayant démontré des difficultés et un besoin d'accompagnement. Ces outils agissent sur la gouvernance, la situation sociale et financière ainsi que sur l'état du bâti. Les Opah peuvent porter sur une ou plusieurs copropriétés, c'est la raison pour laquelle elles sont recommandées pour agir dans des centres-villes et des bourgs. Le Plan de sauvegarde mis en place à l'initiative de l'État est majoritairement mobilisé pour traiter les copropriétés de grands ensembles du fait de la dimension urbaine de ces immeubles.



© Sabrina Bidon

lexique

### AG

Assemblée générale

### OPAH-CD

Opération programmée d'amélioration de l'habitat  
Copropriétés dégradées

### OPAH-RU

Opération programmée d'amélioration de l'habitat  
Renouvellement Urbain

### POPAC

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

## Vacance et fragilité des copropriétés

10,7%

de logements vacants  
en copropriétés  
(soit 1,1 million de logements)

18%

des copropriétés  
sont identifiées comme  
potentiellement fragiles

Source : Memento de l'habitat privé, données FILOCOM 2019, CGDD/SDES d'après DGFIP





# — Revitaliser les territoires —

## séquence 2 —

L'habitat privé, une affaire publique ? **La résorption de l'habitat indigne et la constitution d'une offre accessible de qualité sont souvent des enjeux prioritaires pour redonner du dynamisme à un territoire, et attirer de nouveau des populations.** Grâce à la mobilisation de tous les acteurs permise par les programmes nationaux, ou au travail de dentelle sur de petites parcelles, la lutte contre l'habitat indigne est un paramètre indispensable pour repenser l'attractivité d'une ville. •

# Retrouver le plaisir d'habiter

Avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, l'État a engagé une nouvelle approche pour lutter contre la déprise des centres anciens, dans les villes moyennes et les bourgs. Une approche transversale dans laquelle la lutte contre l'habitat indigne prend toute sa place, pour participer à ramener plaisir d'habiter et qualité de ville. Le point avec Dominique Consille, directrice de ces programmes à l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), Ikram Aissat et Bastien Lainé, à la direction des expertises et des politiques publiques de l'Anah.

## **SUR TOUS LES FRONTS POUR REDYNAMISER**

Dans nombre de villes moyennes et de bourgs centres, la spirale négative est désormais bien connue : une dévitalisation progressive matérialisée par des rideaux fermés, une hémorragie démographique, un départ des services publics de proximité, des écoles qui ferment et des logements qui se dégradent. Autant de facteurs interdépendants les uns des autres, qui génèrent un défaut d'attractivité assorti bien souvent d'un sentiment d'abandon pour les habitants, et d'impuissance pour les collectivités.

Dominique Consille souligne à cet égard la pertinence de l'approche globale apportée par ces programmes nationaux (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et France Ruralités) dont « la démarche propose aux élus de définir des actions prioritaires au cœur d'un projet de territoire, par définition multithématique et transversal ». À ce titre, « ils constituent un arsenal adapté pour intervenir à la bonne échelle, avec des financements à la hauteur et des outils opérationnels portés par les partenaires de l'État sur ces programmes ».

## **UN HABITAT PRIVÉ D'INTÉRÊT PUBLIC**

Dans ces objectifs définis par les collectivités, l'habitat constitue la plupart du temps un enjeu prioritaire. Pour Dominique Consille, « la rénovation de l'habitat ancien dégradé fait partie des priorités absolues d'Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, depuis la création des programmes en 2017 et 2020 ». A fortiori l'habitat privé, par définition en diffus, qui n'est pas toujours dans les radars de l'action publique locale. Comme le note Bastien Lainé, expert quartiers anciens à l'Anah, « à travers ces programmes,

nous touchons des collectivités qui ne sont pas spécialistes de l'habitat privé, et comprennent désormais l'importance d'agir sur ce volet, et cherchent à monter en expertise sur le sujet ».

Ces programmes sont ainsi révélateurs pour démontrer en quoi le sujet de l'habitat privé est assurément d'intérêt public. Et c'est dans ce cadre que l'ingénierie dédiée de l'Anah montre toute son utilité. L'ingénierie, au même titre que les financements conséquents, constitue un levier décisionnel important. Ces apports permettent de mobiliser la collectivité dans la prise de décision et d'engager les démarches vers les propriétaires pour les sensibiliser aux nécessaires travaux.

## **UNE MARCHÉ VERS LES STANDARDS CONTEMPORAINS**

D'autant que, complète Bastien Lainé, « la résorption de l'habitat indigne dans ces territoires en déprise permet souvent d'alimenter le projet urbain, en ciblant les interventions sur certains sites, pour proposer une nouvelle offre de logements, capables de répondre aux besoins d'aujourd'hui ».

Ainsi, la LHI (lutte contre l'habitat indigne) devient une brique dans une stratégie élargie, basée sur la réparation de l'existant, mais également sur la constitution d'une offre neuve, dans un équilibre piloté et programmé.

Au-delà des travaux pour remettre le parc existant à niveau, la résorption de l'habitat indigne s'inscrit donc bien souvent dans une stratégie plus globale, visant à proposer une variété de parcours résidentiels. C'est donc, pour la collectivité, l'opportunité de reconsidérer l'offre locale de logements, à l'aune des modes de vie et d'habiter plus contemporains. •



# Les points de vue de



**Dominique Consille,**  
Directrice des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain à l'ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires)

## « L'habitat est invariablement un volet essentiel »

« Grâce aux programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, nous accompagnons les villes à taille humaine. Ce sont des politiques prioritaires du Gouvernement, qui permettent aux élus de définir un projet de territoire, dans lequel l'habitat est invariablement un volet essentiel. Grâce à l'engagement financier pluriannuel des partenaires financeurs de ces programmes, les élus bénéficient en outre d'une visibilité sur la durée du mandat, afin de tenir compte du temps nécessaire pour mettre en œuvre un projet de territoire. Les maîtres-mots : démarche globale, gouvernance locale et accompagnement financier de l'État et de ses partenaires. »



**Ikram Aissat,**  
Chargée de mission lutte contre l'habitat indigne et quartiers anciens à l'Anah

## « L'Anah porte la transmission des connaissances »

« Nous participons à un véritable travail partenarial, et sommes le maillon d'une chaîne où les travailleurs sociaux, les voisins, les commerçants peuvent constituer les premiers relais pour faire état d'une situation précaire. C'est ensuite au niveau de la mairie et des différentes échelles d'EPCI, les DDT/M<sup>1</sup> et les DREAL<sup>2</sup> que se forgent des solutions pour endiguer et éradiquer l'habitat indigne. Pour sa part, l'Anah porte la capitalisation et la transmission des connaissances pour qu'elle soit le plus partagée possible dans les territoires, notamment via des formations et un contact régulier avec les interlocuteurs régionaux et départementaux. »



**Bastien Lainé,**  
Expert quartiers anciens à l'Anah

## « Animer les dispositifs, d'un point de vue social, financier et technique »

« Nous sommes aux côtés des collectivités pour déployer une ingénierie dédiée, avec les Opah-RU<sup>3</sup> ou les Pactes Territoriaux. Nous finançons à 50 % l'animation de ces dispositifs d'un point de vue social, financier, technique, y compris juridique, car la maîtrise des procédures requiert des expertises dont ne disposent pas toujours les petites communes, même très impliquées sur ces questions. Grâce à ces dispositifs, les moyens peuvent être démultipliés. »

1,6 Mrd €

C'est l'engagement de l'Anah pour Action Cœur de Ville



1,5 Mrd €

pour Petites Villes de Demain, soit un investissement global de plus de 3 milliards d'euros au service de la rénovation et transformation de l'habitat



1. Direction départementale des Territoires et/ou de la Mer
2. Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
3. Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

# Une structure publique pour Marseille

Créée en 2021 pour contribuer au traitement de l'habitat privé dégradé, la SPLA-IN Aix Marseille Provence intervient dans le cadre du projet partenarial d'aménagement qui associe la Métropole, les collectivités locales (Ville de Marseille, Conseil départemental des Bouches-du-Rhône), l'État et ses opérateurs (Anah, ANRU, EPA Euroméditerranée, EPF PACA, Banque des Territoires...). Regards croisés de David Ytier, Vice-Président délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne de la Métropole Aix-Marseille-Provence et Président de la SPLA-IN et du Directeur général Franck Caro.



## Comment avez-vous priorisé vos interventions ?

**D. Y.** — Les effondrements tragiques de la rue d'Aubagne en 2018 ont constitué un électrochoc et ont conduit à prendre des mesures d'urgence, à commencer par la création de la SPLA-IN<sup>1</sup> que je préside. Nous avons collectivement défini quatre périmètres d'action prioritaires que nous appelons « îlots démonstrateurs » et qui concentrent tous un nombre élevé d'immeubles dégradés. Auquel s'ajoute un cinquième îlot dit « multisites », représentant 66 immeubles, dont les adresses sont situées à proximité de ces 4 premiers îlots. L'origine de dégradation de ces immeubles est multiple : subdivision des étages par

les propriétaires privés successifs, ajout de constructions dans les cours, surélévations, canalisations sauvages avec des fuites qui altèrent murs et façades. Notre projet vise donc à retrouver les qualités historiques, végétaliser les cours intérieures, et intégrer la connaissance acquise pour former massivement les acteurs de la réhabilitation.

## Quels sont les principaux leviers dont dispose la SPLA-IN pour intervenir sur l'habitat privé dégradé ?

**F. C.** — Conformément à sa feuille de route validée à l'unanimité par son Conseil d'administration, la SPLA-IN AMP déploie 3 leviers principaux d'intervention :

- le levier incitatif d'abord par l'accompagnement des propriétaires privés à la réalisation des travaux à partir des aides de l'Anah complétées par des dispositifs locaux (Métropole, ville de Marseille) dans le cadre de suivi-animation d'Opah-RU<sup>2</sup> ;
- le levier coercitif ensuite dans un cadre de concessions d'aménagement (Métropole et EPAEM<sup>3</sup>), où nous utilisons les prérogatives de la puissance publique pour contraindre les propriétaires en cas de mise en danger : acquisitions à l'amiable, préemptions et expropriations en vue de réhabilitations lourdes par nos soins pour revitaliser le tissu urbain et créer une offre majoritairement de logements locatifs sociaux. L'ANRU<sup>4</sup> nous apporte une aide complémentaire précieuse pour financer ces recyclages ;
- troisième levier, l'aménagement des espaces publics de proximité au sein de ces îlots démonstrateurs.

## Quelle place accordez-vous à la rénovation énergétique dans les opérations ?

**F. C.** — Pour chacun des immeubles que nous accompagnons dans le cadre des Opah-RU, nous exigeons un diagnostic complet des immeubles à partir duquel il est établi une hiérarchisation des travaux à effectuer. Notre priorité absolue est la résorption des problèmes de structure et de réseaux. La rénovation énergétique est systématiquement inscrite dans la vision globale de la réhabilitation.

## Peut-on parler d'une méthode marseillaise ?

**D. Y.** — Notre méthode repose sur la hiérarchisation claire des priorités, avec une approche innovante et collaborative où tous les acteurs sont alignés, c'est la stratégie que je suis chargé d'impulser par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Nos décisions au sein du Conseil d'administration de la SPLA-IN AMP sont prises à l'unanimité. L'ambition partagée des acteurs locaux en matière de lutte contre l'habitat indigne, appuyée par un effort de solidarité nationale, transcende les clivages institutionnels et politiques. •

1. La société publique locale d'aménagement d'intérêt national
2. Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
3. Établissement public d'aménagement Euroméditerranée
4. Agence nationale pour la rénovation urbaine

# À FOIX, 8 ANS D'EFFORTS RÉCOMPENSÉS

Au cœur du centre-ancien de Foix (Ariège), dans une artère commerçante, l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) de la rue de la Faurie a permis de reconstruire un joli bâtiment de 3 logements locatifs sociaux avec un local commercial en rez-de-chaussée à la place de 3 parcelles insalubres.

## PROJET

3 appartements sur un îlot, avec un local commercial en rez-de-chaussée.

## CONTRAINTES PATRIMONIALES

Située en centre-ancien historique, au pied du château, l'opération a été soumise au strict respect des contraintes patrimoniales. Elle a donc été conçue en lien étroit avec les Architectes des bâtiments de France (ABF), avec une fiche d'intégration paysagère et patrimoniale. C'est par ce biais qu'ont été actés le maintien de la trame urbaine médiévale ainsi que le travail sur les façades permettant de préserver l'aspect « maisons de villes ».

324 273 €

Le montant des subventions  
Anah

52 m<sup>2</sup>

C'est la superficie de l'étroite parcelle où la déconstruction partielle a dû avoir lieu à la main

## CONTRAINTES TOURISTIQUES

Pour ne pas impacter l'activité économique des restaurateurs de la rue et le passage des nombreux touristes saisonniers, le chantier a été interrompu de fin mai à début octobre entre 2020 et 2022.

## RÉSULTAT

Traversants et lumineux, les 3 appartements (T3) créés (55 à 60 m<sup>2</sup> de surface) bénéficient de balcons privatifs donnant sur l'arrière-cour, par laquelle se fait l'entrée de la résidence.

« Sur des immeubles aussi dégradés, sans les aides de l'Anah, ces opérations ne pourraient pas voir le jour » confie Maryse Loubet, chef de projet à la ville. Deux autres opérations similaires sont d'ailleurs en cours sur Foix, rue du Rival (12 logements) et Cours Gabriel Fauré (9 logements). D'autre part, grâce à son Opah-RU et au programme Action Cœur de Ville, **pas moins de 101 logements ont été réhabilités sur le centre ancien de Foix, dont 46 logements en sortie de vacance.** •

calendrier

**2016**

Étude RHI

**2018-2020**

Acquisition des immeubles par l'EPF Occitanie, par une convention signée avec la ville

**Février 2020**

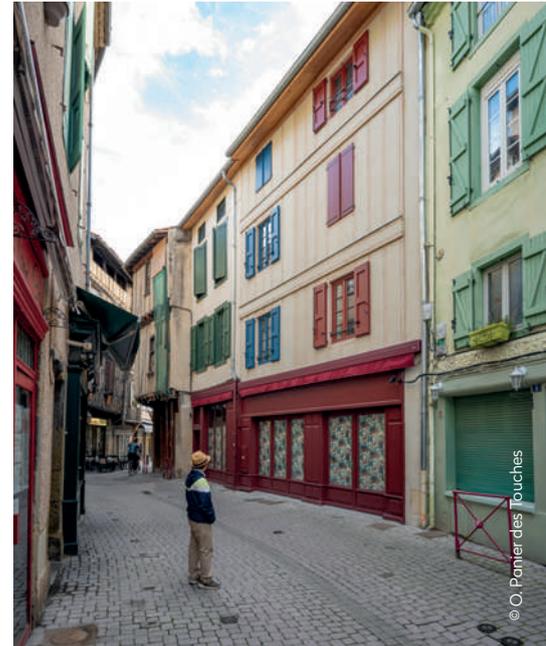
Début des démolitions

**2020-2023**

Reconstructions

**Mars 2023**

Livraison du chantier par l'OPH de l'Ariège, maître d'ouvrage



© O. Panier des Touches

## LA FORCE DU PORTAGE PAR LES ÉLUS

Le cabinet Urbanis a été impliqué dans la requalification du centre ancien de Foix, dès les études pré-opérationnelles pour l'Opah-RU, en 2016. Après la phase d'identification des îlots, Urbanis accompagne désormais l'office HLM, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, et s'occupe, à ce titre, des demandes de subventions auprès de l'Anah. Cette antériorité et la très bonne connaissance de l'opération permettent à Flavia Mecelis Rangel, référente LHI, de souligner la nécessité, d'un « cheminement étroit d'une réflexion partagée avec les élus afin de les aider dans la prise de décision. Car même si tous les éléments et partenaires sont prêts, le moteur de la décision politique est crucial. » Le chef de projet Florian Cep confirme: « Ces opérations ne peuvent se réaliser sans les arrêts et l'appropriation foncière. Il faut donc un portage politique fort. »

# Un travail de dentelle à Montreuil

Dans un quartier ciblé de Montreuil, le travail mené par la Soreqa est emblématique des opérations de lutte contre l'habitat indigne que mène cette société publique locale d'aménagement (SPLA) sur 15 concessions en Île-de-France.

49

immeubles ciblés en appropriation publique

288

logements programmés sur les secteurs publics

36

immeubles ciblés en incitatif (Opah-RU)

La parfaite illustration du travail mené par la Soreqa : voilà comment présenter la concession de Montreuil-Fraternité et la diversité des opérations qu'elle propose. « Nous avons, sur ce périmètre, des interventions multiples, à la fois en incitatif et en coercitif, avec des financements Anah et ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), sur des îlots d'initiative privée comme publique. Cela témoigne de toute la richesse de notre action » explique Bernard Favé, sous-directeur de l'aménagement et du patrimoine à la Soreqa.

## Une concession pour agir

« Lorsque la collectivité pressent une intervention publique lourde, il est souvent question d'études pré-opérationnelles. Nous sommes alors mandatés pour faire des diagnostics, établir les bilans financiers et vérifier que les stratégies opérationnelles présupposées sont adéquates et pertinentes » précise Pascal Pincebourde, sous-directeur de l'action foncière et du budget. Chaque opération est rendue possible par le traité de concession qui lie la Soreqa et son actionnaire, et missionne la SPLA afin de traiter l'habitat indigne sur un périmètre défini, périmètre qui peut prendre diverses formes : un quartier, un îlot ou quelques parcelles dispersées. Le traité de concession traduit, dans tous les cas, une forte volonté politique pour agir efficacement contre l'habitat indigne.

## Acquérir pour rendre possible

L'histoire de la ZAC Montreuil-Fraternité débute en 2014, lorsque la mairie de Montreuil (93) mandate la Soreqa afin de lutter contre l'habitat indigne sur ce vaste secteur, épicerie de trois dispositifs : une ZAC, cœur de l'intervention de la Soreqa, mais aussi une Opah (opération programmée d'amélioration de l'habitat) pour accompagner les copropriétés en difficulté et un PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés), dans le cadre de l'ANRU. En cœur de ZAC, pour les immeubles fléchés comme indignes et financés par l'ANRU, la mission de la Soreqa est claire : acquérir la totalité des îlots, pour leur dessiner un nouvel avenir et des destins différents selon l'état, comme l'explique Bernard Favé : « Nous négocions, préemptons voire exproprions, relogeons les occupants puis démolissons quand il le faut. Le cas échéant, nous pouvons céder des immeubles à réhabiliter à des opérateurs privés ou sociaux. »

## Préserver tout ce qui peut l'être

En maîtrisant totalement le foncier, la Soreqa intervient ensuite au cas par cas, dans la dentelle, logement par logement, sur ce bâti majoritairement issu des faubourgs de la fin XIX<sup>e</sup> /début XX<sup>e</sup>, conjuguant habitat et anciens locaux d'activité. Et en faisant le maximum pour maintenir tout ce qui peut l'être.

AVANT





APRÈS

## La sécurité en ligne de mire

Une fois le bâtiment acquis, la mission de la Soreqa bascule en gestion de patrimoine, avec la nécessité de s'assurer que le bien ne présente pas de danger de sécurité. « La première chose à faire consiste à lutter contre les squats, avec mise en place d'un dispositif de surveillance par des rondes régulières, de dispositifs d'alarme et un changement systématique des serrures, détaille Bernard Favé. Nous veillons aussi à ce que l'immeuble soit maintenu en l'état et évitons que son état s'aggrave, y compris lorsque le bâtiment est destiné à être détruit. » « Tant qu'il reste des habitants qui n'ont pas encore été relogés, ils doivent être en sécurité, poursuit Pascal Pincebourde. Nous pouvons donc diligenter des travaux d'urgence pour s'assurer, par exemple, qu'il n'existe aucun risque d'incendie lié à un défaut d'électricité. » Cette gestion patrimoniale à risque est un point névralgique de l'activité de la Soreqa, une veille très singulière qui nécessite un savoir-faire particulier.

## Une présence au long cours

Ultime étape, après le relogement des habitants (lire page 36), et avant de céder l'immeuble: débrancher le bâtiment des différents concessionnaires réseaux (eau, électricité, téléphone, gaz). « Nous agissons au cœur de réseaux très imbriqués et complexes, avec des câbles qui courent entre des immeubles à démolir et d'autres qui ne le seront pas, détaille

Bernard Favé. Il faut trouver des solutions et suivre les interventions, parfois longues, des différents opérateurs. C'est un aléa que l'on maîtrise difficilement. » Lorsque l'immeuble est vendu, « toutes les questions liées à l'indignité, en particulier la levée des arrêtés doivent être réglées en amont » conclut Pascal Pincebourde. « Nous ne disparaissions qu'au moment de la déclaration d'achèvement des travaux. Auparavant, notre présence reste précieuse: être associés à la désignation du cabinet d'architectes, au choix du projet architectural et des matériaux, s'assurer que le maître d'ouvrage commercialise ses lots à un prix moyen conforme à la charte locale, imposer des contraintes sur le type de commerce à implanter, sur la vie future de la copropriété... Autant de sujets très importants pour la suite. Lutter contre l'habitat indigne, c'est tout mettre en œuvre pour que cela ne se reproduise pas. Cette appréhension du long terme fait partie de notre ADN. » •

72

millions d'euros  
d'investissements

2,9

millions d'euros  
de subventions Anah

## La Soreqa, c'est quoi ?

La Société de requalification des quartiers anciens (Soreqa) est une société publique locale d'aménagement (SPLA). En cela, son actionariat est donc exclusivement constitué de collectivités ou d'établissements publics locaux (la Ville de Paris, Plaine Commune, actionnaires fondateurs, Est Ensemble, Paris Ouest La Défense et la Métropole du Grand Paris). Spécialisée dans le traitement de l'habitat indigne, la Soreqa travaille uniquement pour ses actionnaires, en privilégiant deux axes d'intervention: - incitatif, en aidant des copropriétés en difficultés à se redresser; - et coercitif, en opération de recyclage avec un ensemble de missions, qui vont de l'élaboration des projets jusqu'à la revente en passant par l'acquisition foncière, le relogement et la gestion transitoire d'un patrimoine à risque.

À chaque fois, un traité de concession est établi entre la collectivité et la Soreqa. De deux concessions à sa création, en 2010, elle en affiche 15 aujourd'hui.

**En savoir plus** [soreqa.fr](http://soreqa.fr)

# COMMENT SORTIR DE LA VACANCE EN SECTEUR RURAL ?

Pour inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux dans leurs logements vacants, le plan France Ruralités crée une nouvelle prime de sortie de la vacance distribuée par l'Anah. Destinée aux logements situés en milieu rural, elle confirme l'engagement de l'Agence envers le parc locatif privé.

## La prime de la sortie de la vacance en milieu rural en chiffres



**30743**

**COMMUNES RURALES**  
concernées\*



soit plus de

**22 millions**  
D'HABITANTS



**12,5**

**MILLIONS D'EUROS**  
d'investissement

## Vacance d'un logement, de quoi parle-t-on ?

La vacance structurelle d'un logement concerne les bâtiments à usage d'habitation vides depuis deux ans ou plus. Passé ce délai, il est considéré comme anormal que le logement soit inoccupé. Début 2021, on compte plus de 3 millions de logements vacants en France (hors Mayotte) et ce majoritairement dans les territoires ruraux.

## Quels sont les territoires concernés ?

La lutte contre la vacance touche l'ensemble des territoires, qu'ils soient urbains et ruraux. Bien que la vacance soit majoritairement présente en milieu rural (24 % du parc de logements, mais 37 % de la vacance), l'enjeu de lutter contre la vacance est aussi bien réel sur des territoires urbains. Avec la nécessité, sur des zones tendues, de s'assurer que l'ensemble du parc privé est bien mobilisé afin de proposer au plus grand nombre un parc abordable. L'Anah, en lien avec les collectivités, lutte contre la vacance au sens large et s'attache à la bonne utilisation des parcs locatifs.

**“ Notre rôle est de tout faire pour promouvoir un parc locatif privé de qualité, sobre énergétiquement, abordable et répondant aux besoins des habitants. En cela, l'ensemble des aides de l'Anah participe à cette lutte contre la vacance. 70 % des communes rurales sont aujourd'hui couvertes par un dispositif de l'Anah. ”**

— Alexandre Huet

\* Décompte INSEE du programme France Ruralités



### **Pourquoi lutter contre la vacance ?**

En incitant la rénovation de biens vacants et la remise sur le marché locatif de logements de qualité et plus adaptés aux besoins des habitants, l'objectif est de re-créer une attractivité à l'échelle d'un ilot, d'un quartier, d'un centre-ville...

La sortie de la vacance participe à la redynamisation de la commune et à sa revitalisation. En effet, en intervenant à l'échelle du logement, il s'agit de s'inscrire dans un projet plus global de revitalisation porté par la collectivité et mis en œuvre notamment dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain (lire pages 24-25) avec des Opah-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain). Car « historiquement, la lutte contre la vacance fait partie des actions mises en place par de nombreuses collectivités locales qui pouvaient déjà distribuer des primes incitatives, » rappelle Alexandre Huet, adjoint au chef du service habitat digne et durable à l'Anah.

### **Le cas de France Ruralités : une prime spécifique**

C'est justement pour venir en complément de ces aides locales qu'une prime nationale a été instaurée par l'Anah depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, dans le cadre du programme France Ruralités, porté par l'Agence nationale de Cohésion des territoires (ANCT). Cette « prime pour la sortie de la vacance en milieu rural » s'adresse aux propriétaires bailleurs engagés dans un programme de travaux avec l'Anah, travaux pour lesquels ils perçoivent déjà une aide (MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', Ma Prime Logement Décent). La prime, d'un montant de 5000   , est versée dans le cadre de ces aides aux travaux et vient les compléter. Les aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs permettent de promouvoir un parc locatif accessible et sont conditionnées à un niveau de loyers et de ressources des locataires.

### **Comment l'obtenir ?**

Le logement doit être vacant depuis plus de 2 ans, remis en location pour une durée d'au moins 6 ans à l'issue des travaux.

Cette prime est un engagement fort de l'Anah auprès des collectivités territoriales et des propriétaires bailleurs. « La porte d'entrée est l'Espace Conseil France Rénov'et les Accompagnateurs Rénov'qui sont pleinement capables d'orienter et de guider les usagers » conclut Alexandre Huet. •

## **La ville de Montbard s'attaque à la vacance**

   Montbard (Côte d'Or), 4900 habitants, 560 logements étaient vacants en 2020, en majorité dans le centre-ancien, et 60 % l'étaient depuis plus de 3 ans.

En cause ? Un parc ancien vétuste (68 % des logements du centre-ancien construits entre 1946 et 1990) et une consommation énergétique élevée (46 % des biens en étiquettes E    G). Pour améliorer cela, la municipalité a mis en place un dispositif de soutien à la primo-accession en centre-bourg (5000 à de prime contre engagement à réaliser des travaux) en accompagnement du dispositif Loc'Avantages de l'Anah ; mais aussi une aide forfaitaire dans le cadre de l'Opah-RU (4000    7000 à aux propriétaires bailleurs pour réaliser des travaux d'amélioration d'un logement locatif ou remettre sur le marché un logement vacant) ; sans oublier un important volet urbain mené depuis 2016 dans le cadre des programmes Revitalisation Centre-Bourg puis Petites Villes de Demain afin de renforcer l'attractivité du cœur de ville. Une opération RHI est actuellement en cours dans l'ilot de l'Ancien Couvent, permettant de proposer à terme 14 nouveaux logements sur le marché et de requalifier l'entrée de ville.





# — Identifier toutes les situations —

## séquence 3

Habitat indigne, trajectoire résidentielle, lutte contre le mal-logement... C'est avant tout une affaire d'habitants et de familles. Parfois de souffrance et de silence.

**Le signalement de situations d'indignité par les associations et les relais sur le terrain est essentiel.**

Il révèle parfois un autre besoin, comme celui de l'adaptation ou de la rénovation énergétique. Illustrations de destins et d'opérations qui permettent de cerner au plus juste les enjeux humains. •

# STOP À L'EXCLUSION ÉNERGÉTIQUE, UNE COALITION MULTI-ACTEURS

12 millions de Français vivent en situation de précarité énergétique. C'est pour lutter contre cette spirale qu'est née l'association STOP à l'exclusion énergétique en 2019. En 5 ans, l'association a déjà rassemblé plus de 60 acteurs de la solidarité, de l'économie et des territoires. Ensemble, ils œuvrent à l'élaboration de solutions pour transformer la vie des plus précaires sur le plan habitat et énergie. Un collectif engagé et convaincu, dont nous parle son directeur Gilles Berhaut.

## LA CHAÎNE DE CONFIANCE

« Des milliers de Français vivent dans des conditions indignes, mais bien souvent, ils ne se manifestent pas auprès des pouvoirs publics. La question du non-recours aux droits est une vraie difficulté. » Le repérage de ces situations est dès lors essentiel, ainsi que l'instauration d'une relation de confiance avec les ménages, pour les assurer qu'il est possible d'agir. Un accompagnement renforcé est ensuite mis en place pour mener à bien des chantiers parfois d'ampleur. « Pédagogie et écoute sont primordiales pour que les ménages restent décideurs de leur projet. L'objectif consiste à les faire passer du sentiment de honte à celui de fierté. »

## L'ÉNERGIE COMME ENTRÉE

La rénovation énergétique se révèle souvent la clé pour gagner la confiance des ménages et améliorer leur qualité de vie. « En réglant les problématiques d'isolation, de chauffage et de ventilation, on améliore les conditions sanitaires et de confort et par conséquent, la qualité de vie. Nous accompagnons les familles de bout en bout, tant sur les aspects sociaux, techniques que financiers, en mobilisant des fonds pour permettre la concrétisation des projets pour les plus précaires ».

## ACCOMPAGNATEUR SOLIDAIRE

La démarche de STOP à l'exclusion énergétique est résolument inclusive et collective, pour un traitement global et systémique. L'objectif est de fédérer les collectivités et l'ensemble des acteurs de la proximité (associations, financeurs,

## 15 territoires Zéro Exclusion Énergétique

15 Territoires Zéro Exclusion Énergétique ont été sélectionnés pour devenir des démonstrateurs de la capacité à éradiquer la grande précarité énergétique. La démarche s'appuie sur des initiatives et organisations existantes et vise à les conforter ou les renforcer par des outils, des formations et des co-financements. L'objectif est de passer à 100 territoires d'ici 2026.

artisans, fournisseurs...) qui œuvrent déjà au quotidien. Pour cela, le collectif développe le métier d'accompagnateur ensemblier solidaire. Véritables tiers de confiance pour les ménages, ils coordonnent l'ensemble des forces vives et des dispositifs d'aides sur les territoires. Des formations actuellement gratuites sont largement proposées.

## VERS UN CHANGEMENT D'ÉCHELLE

« Éradiquer la précarité énergétique appelle des compétences multiples sur les plans sociaux, techniques, financiers. Nous ne pouvons pas y arriver seuls, nous avons besoin d'équipes complémentaires. » D'ici 2030, STOP à l'exclusion énergétique prévoit de former plus de 10 000 accompagnateurs pour accélérer le « chantier du siècle. Aujourd'hui, on ne peut plus accepter que 500 000 familles vivent dans de telles conditions de précarité. » •



# L'aide à l'autonomie, pour déceler l'indignité

---

L'indignité ou l'insalubrité d'un logement n'est pas forcément facile à déceler, puis à accepter. C'est parfois par le biais d'autres travaux dans les lieux que les problèmes de logement indigne peuvent être révélés. C'est notamment le cas avec les démarches d'aide à l'autonomie, qui peuvent mettre en lumière d'autres besoins.

---

## Accepter

La première étape, souvent délicate, consiste à accueillir un professionnel, pour poser un diagnostic à l'intérieur du logement. Cela implique d'ouvrir sa porte à un tiers, d'accepter de dévoiler l'intimité de son lieu de vie et de prendre conscience, parfois avec appréhension, qu'il faut le faire évoluer pour faciliter certains usages. Les travaux d'adaptation du logement constituent une véritable opportunité pour détecter de potentielles situations d'indignité ou d'indécence: saturnisme dû à une tuyauterie au plomb, infiltration pouvant mettre en péril le bâtiment, moisissures... Autant de dommages qui peuvent être découverts lors d'une visite pour adapter une salle de bains par exemple.

## Collaborer

Pour détecter des situations indignes, l'Anah peut compter sur le savoir-faire des acteurs locaux spécialisés, comme les CCAS et les CLIC (Centres communaux d'action sociale et les Centres locaux d'information et de coordination), régulièrement en lien avec les services d'hygiène. La collaboration s'étend aussi progressivement aux CAF et aux caisses de retraite, grâce aux opportunités permises par MaPrimeAdapt' : les échanges se sont renforcés, l'ensemble des dispositifs ont été (re)présentés et les partenaires ont désormais davantage le réflexe de se tourner vers l'Anah dès qu'ils ont connaissance d'une situation complexe. Et permettre ainsi de visiter plus de logements.

**“Travailler à l'intérieur d'un appartement si l'immeuble n'est pas traité, c'est contre-productif. C'est pourquoi il faut d'abord traiter l'insalubrité si elle existe avant de passer à l'amélioration de l'autonomie.”**

— Louise Faure

## Financer

Les aides MaPrimeAdapt' et Ma Prime Logement Décent sont cumulables, ce qui permet aux bénéficiaires, une fois les aides déduites, d'assumer des restes à charge soutenables. Destinées aux 4 premiers déciles de la population française (les ménages modestes et très modestes), elles s'adressent aux personnes les plus fragiles. Et doivent être pensées de manière logique: ainsi, une personne de 70 ans qui souhaiterait refaire sa salle de bains, mais chez qui des problèmes d'infiltration ont été détectés, devra d'abord commencer par s'appuyer sur Ma Prime Logement Décent pour traiter ce problème, avant de basculer ensuite sur le confort d'usage via MaPrimeAdapt'.

## Conseiller

Comme l'explique Louise Faure, adjointe au service politiques d'adaptation et de rénovation énergétique à la Direction de l'expertise et des politiques publiques, « Les opérateurs de l'Anah sont là pour apporter un conseil neutre de service public, faire la jonction entre l'occupant et le professionnel, créer une chaîne qui va conduire à un accompagnement, et aider à assumer le coût des travaux parfois très important. »

## Contractualiser

Un contrat de travaux est signé entre le ménage concerné et l'assistant à maîtrise d'ouvrage. L'occasion de rappeler que si l'Anah accompagne et subventionne, c'est bien le propriétaire des lieux qui reste le seul décisionnaire des travaux et qui doit s'assurer de leur bon déroulement. •

# Le relogement, étape cruciale d'une opération de recyclage

## Le relogement

Dans toute opération de recyclage, en vue d'une démolition ou d'une réhabilitation, l'opérateur est responsable du relogement des habitants. Il en va de la faisabilité des travaux, mais également de l'acceptabilité du projet, et de la qualité du vivre ensemble. Décryptage sur le déroulé du relogement avec l'exemple d'une opération de la Soreqa (Société de requalification des quartiers anciens), aménageur.

### 3. La proposition de relogement

« Nous devons, aux personnes qui occupent les logements acquis par l'aménageur, un relogement à des conditions financières similaires ou comparables, explique-t-il. Bien souvent, c'est aussi l'occasion de faire un saut qualitatif, car elles vivent souvent au sein de logements à la taille non adaptée, et nous faisons en sorte de leur trouver un logement plus décent et plus grand. » La Soreqa s'appuie alors sur ses partenaires bailleurs, souvent les constructeurs des futurs logements, pour reloger les habitants, dans un périmètre restreint.

### 1. L'enquête sociale

Avant que l'aménageur ne devienne propriétaire des lieux, une enquête sociale lui permet de disposer d'une première photographie de la situation d'occupation et des ménages présents sur place : profil, taille du ménage, surface occupée... « Cette situation est bien entendu évolutive car les opérations prennent plusieurs années, tempère Bernard Favé, sous-directeur de l'aménagement et du patrimoine à la Soreqa, mais elle procure un état des lieux au plus près du moment de l'acquisition. »

### 2. La gestion de l'occupant

Lorsque l'aménageur devient officiellement propriétaire des logements, il endosse, de fait, la responsabilité des occupants à reloger, qu'il s'agisse de locataires ou occupants de « bonne foi » ou de propriétaires occupants en incapacité de se reloger par eux-mêmes. Au moment de l'acquisition du dernier logement, l'aménageur prévoit un délai d'un an pour reloger la totalité des personnes. « Lorsque cela prend plus de temps, nous pouvons déclencher des dispositifs intermédiaires de logement relais, le temps qu'un logement adapté se libère ou que l'évolution administrative du ménage permette un relogement définitif » explique Pascal Pincebourde, sous-directeur de l'action foncière et du budget.

### 4. L'adaptation à des profils variés

« Beaucoup s'imaginent que le profil type du locataire de l'habitat indigne est une personne souvent sans papier, exploitée par un marchand de sommeil. Ce n'est pas que ça, » confie Bernard Favé. Les profils sont divers et le service de relogement de la Soreqa est en première ligne, avec des travailleurs sociaux et un prestataire spécialisé en accompagnement sanitaire et social pour faire le lien et trouver les solutions adaptées. Et ce, qu'il s'agisse de propriétaires occupants pouvant vivre ce passage par la case locataire comme un déclassement, ou de personnes âgées, parfois malades, souhaitant habiter proche de leur médecin, ou encore d'habitants qui attendent un logement depuis des années et refusent tout ce qui leur est proposé, pour des motifs divers. •

# D'un bidonville à un logement digne et durable

À Déols, dans l'Indre (36), le CCAS de Châteauroux accompagne des ménages de la communauté des gens du voyage dans la résorption de leurs logements insalubres. L'opération de la Croix-Blanche, soutenue par l'Anah, veut changer radicalement les conditions de vie de 52 ménages.

## HIER

Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Châteauroux, qui gère les aires d'accueil des gens du voyage, s'est vu confier, en 2012, une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour amorcer un travail conjoint avec l'État, la Communauté d'agglomération et le Conseil départemental. L'objectif ? Favoriser l'accès au logement de gens du voyage sédentarisés sur l'agglomération. Cependant au vu de la situation particulière sur le site historique de la Croix-Blanche, catégorisé comme bidonville en 2018, une étude d'éligibilité

au dispositif de la Résorption d'habitat insalubre (RHI), a été lancée avec l'appui de la DDT<sup>1</sup> de l'Indre. L'étude de calibrage a défini ensuite précisément les parcelles éligibles. C'est suite aux arrêtés d'insalubrité pris par l'Agence régionale de santé (ARS) en mars 2023 qu'ont abouti les réflexions sur les solutions de relogement.

## AUJOURD'HUI

Depuis l'avis favorable de la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne en novembre 2023, la phase opérationnelle de RHI est désormais active pour 52 ménages, soit 122 personnes. Une recherche de foncier a été lancée, pour construire une typologie d'habitat groupé, sur 6 sites dans 4 communes avec 4 constructions et 2 rénovations.

« La démarche « d'aller vers » est permanente, avec de nombreuses visites sur site. Elle permet d'entendre les souhaits de relogement et de connaître les affinités » explique Delphine Guillon, cheffe du service Logement au CCAS. « Au-delà du volet du logement stricto sensu, nous accompagnons également les familles sur d'autres besoins. Cela peut concerner l'évaluation de situations professionnelles ou les études et ouvertures de droits (retraite, handicap, aidant, santé...), ou la nécessaire intervention d'autres partenaires sociaux. Grâce à la création d'un espace de vie sociale itinérant et la mise en place d'un conseil de représentants de familles de gens du voyage, les liens de confiance se sont encore renforcés. »

## DEMAIN

Une procédure de DUP<sup>2</sup>, qui peut durer jusqu'à 2 ans, est en phase d'étude. Durant cette période, le dialogue continue. « Nous allons poursuivre la pédagogie et l'écoute, évoque Emmanuelle Budan, directrice du CCAS. Nous sommes vigilants car l'écart entre leurs habitations d'aujourd'hui et les nouvelles conditions de demain est considérable. Nous nous appuyons sur les exemples de réussites des 60 relogements réalisés depuis 12 ans avec l'appui de l'OPAC 36 et de Scalispolylogis<sup>3</sup> ».

Pour Delphine Guillon « à terme, nous allons établir un contrat d'accompagnement social, car les familles n'ont pas forcément conscience de ce qu'implique d'habiter un logement, avec tout ce que cela engendre en termes de nouvelles responsabilités, notamment financières. Il convient donc les sensibiliser pour qu'elles intègrent mieux leur futur environnement. » Si tout va bien, les premières opérations seront livrées en 2028. •

1. Direction départementale des territoires
2. Déclaration d'utilité publique
3. Filiale du groupe immobilier Polylogis, Scalispolylogis offre à la location et à la vente des logements en appartements et maisons dans les régions du Centre-Val-de-Loire et de la Nouvelle-Aquitaine.

**« Notre rôle est de porter la politique publique d'habitat en faveur des gens du voyage. En parallèle, il est très précieux d'avoir à nos côtés un opérateur de terrain qui connaît les familles. C'est le gage de la réussite pour sortir de cette situation d'insalubrité. »**

— Hasan Kaz, chef du service habitat construction de la DDT de l'Indre, instructeur des dossiers RHI



Identifier toutes les situations

# CAMPEURS PAR NÉCESSITÉ

La crise du logement a provoqué l'essor du « camping résidentiel », adopté par des classes populaires exclues du logement ordinaire. Le sociologue Gaspard Lion a enquêté.

Leur séjour en mobile home ne se résume pas à quelques jours sous le soleil des grandes vacances. Pour eux, la vie au camping, c'est toute l'année, été comme hiver. Combien sont-ils, ces Français établis sur des terrains de camping ? « Plusieurs milliers, probablement 100 000 », répond Gaspard Lion, sociologue du logement et des classes populaires, à propos de ces résidents « qui échappent très largement à la statistique publique ». Le chercheur leur a consacré un ouvrage<sup>1</sup>, pour lequel il a multiplié les interviews pendant près de dix ans et lui-même logé en caravane dans un camping.

Si le « camping résidentiel » n'est pas nouveau, il a pris de l'ampleur à partir des années 1990, dans un contexte de montée des inégalités. « Deux facteurs ont été déterminants, explique Gaspard Lion. La crise du logement, qui touche des segments toujours plus larges de la société avec des manifestations de plus en plus violentes, et une offre de terrains de camping particulièrement abondante : la France est le deuxième parc mondial après les États-Unis. »

## ENTRE DÉCLASSEMENT ET VALORISATION

Les terrains en France sont là, la demande aussi. Riche de ses échanges au quotidien, le chercheur a dressé trois typologies de résidents. Pour un premier groupe, le mobile home est une manière d'accéder à la propriété. Un rêve pavillonnaire enfin accessible pour ces personnes de milieu populaire mais en emploi et souvent qualifiées. « On est très loin de l'image d'exclusion » associée à la vie au camping, au contraire « c'est une forme valorisante ».



À l'opposé, le second groupe est constitué de personnes qui vivent la situation comme « un déclassement social et une relégation territoriale ». Une « rupture biographique » a précipité leur dégradation sociale. « Il y a quinze ou vingt ans, ces profils auraient rebondi rapidement ; aujourd'hui, le logement est un facteur décisif des parcours de précarisation. »

La dernière typologie regroupe des personnes plus précarisées, qui ont connu des trajectoires de pauvreté et vivent des minima sociaux. Pour certains même, le camping a permis de quitter la rue, « c'est le retour à l'intimité et à une forme de sécurité. Ce n'est pas vécu comme un déclassement », note l'auteur.

## UN STATUT PRÉCAIRE

Rien d'uniforme, donc, dans cette « communauté » vivant à l'année dans les campings. De quoi mettre à mal « la vision misérabiliste » dont elle est l'objet, « alors qu'il existe une vraie stratification sociale avec certains résidents qui sont loin d'être parmi les plus pauvres », nuance Gaspard Lion. Le sociologue souligne cependant un élément commun à tous : un statut d'occupation juridique précaire, à l'écart des droits et garanties attachés au logement standardisé. Propriétaires de leur mobile home mais locataires du terrain, ces résidents subissent parfois des gérants mercantiles mais, surtout, dépendent de décisions d'expulsion sans possibilité de recours. « Cette incertitude, c'est aussi ce qui caractérise la précarité », considère le chercheur. •



1. Gaspard Lion, *Vivre au camping. Un mal-logement des classes populaires*, Seuil, 2024

# Premiers pas vers une nouvelle vie

À Marmande (46), l'association Ciliohpaj et son partenaire Domofrance, bailleur social, ont réhabilité un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Présentation avec Emmanuelle Gauville, secrétaire générale de Ciliohpaj.



## Comment ce projet d'humanisation s'est-il concrétisé ?

**E. G.** — Notre association est spécialisée dans l'accompagnement des parcours résidentiels cabossés, et orientée vers la qualité de prise en charge des personnes et des familles. À la fin de l'année 2020, nous avons été sollicités par l'association Saint-Vincent-de-Paul qui réfléchissait au maintien de ses activités de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), lesquelles ne faisaient pas partie de ses missions d'origine. Nous avons donc proposé un projet de reprise, qui a été accepté.

## Le bâtiment devait alors subir des aménagements ?

**E. G.** — Nous devons même procéder à une restructuration complète pour améliorer les conditions d'accueil et de confort, afin qu'elles soient conformes aux standards que propose notre association. Car ce lieu à destination des publics très fragilisés loge des ménages aux compositions familiales variées mais accueille aussi, à la journée, des personnes qui viennent rencontrer un travailleur social, se doucher, nettoyer du linge ou boire un café.

**“Je n'avais plus rien, ce logement me redonne une humanité, ça fait du bien.”**

— Arnaud D., 48 ans, hébergé au centre depuis janvier 2024

## Pour réaliser les travaux, vous vous appuyez sur un partenaire historique ?

**E. G.** — En effet, notre association, qui existe depuis les années 90, a beaucoup travaillé avec le bailleur social Ciliopée Habitat, devenu Domofrance. Cette culture de partenariat existe de longue date et nous inscrit dans une logique de travail et d'accompagnement efficace. Domofrance assure la maîtrise d'ouvrage, et nous prenons en charge la gestion des lieux.

## Combien de temps ont duré les travaux ?

**E. G.** — Le chantier a duré 14 mois, avec les contraintes classiques d'intervention dans un bâti existant, comme la mise aux normes de la sécurité incendie et de l'accessibilité. Outre notre partenaire maître d'ouvrage, aguerri aux situations complexes, nous avons eu le soutien de Karine Carmentran, maître d'œuvre elle aussi habituée à composer avec ce type de structure.

## Ce projet d'humanisation s'inscrit-il dans un dispositif plus global ?

**E. G.** — Absolument, car le fait d'offrir un habitat confortable va de pair avec l'accompagnement que l'on propose. En effet, parallèlement à l'hébergement, et grâce à une évaluation préalable de situation, nous nous attaquons aux problèmes de santé, d'ouverture des droits, d'accès à l'emploi et à la formation. Cette appréhension globale permet de définir finement les besoins et les délais pour aider les personnes à se reconstruire et à avancer.

## Vous privilégiez donc l'humain à travers ces dispositifs d'accueil ?

**E. G.** — L'hébergement revêt un caractère essentiel pour des ménages. Quand on a vécu l'errance, l'insalubrité et des conditions de vie chaotiques, le fait de retrouver un logement et de la bienveillance permet de poser la première pierre de tout ce qui va se passer par la suite. La qualité de l'accueil s'épanouit dans tout un ensemble de paramètres. C'est précisément ce qui permet aux personnes et aux familles de puiser une énergie nouvelle pour se sortir d'une situation éprouvante. •

