



# Les mauvaises conditions d'habitat en Île-de-France



Le regard  
de la Fondation Abbé Pierre

Novembre 2016

# Sommaire

P. 3

**Edito**

P. 4

**Introduction**

P. 6

**Les mauvaises conditions d'habitat en Île-de-France, de quoi parle-t-on ?**

P. 16

**Premières victimes des mauvaises conditions d'habitat : les ménages à bas revenus**

P. 20

**Un impact limité de l'action publique face aux enjeux et à l'ampleur des phénomènes**

P. 26

**Un accompagnement socio-juridique : redonner une place de citoyen aux occupants**

P. 33

**Les pistes d'amélioration pour mieux lutter contre les mauvaises conditions d'habitat**

P. 35

**Sources**

**Direction de la publication, conception et rédaction :** Agence Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre  
contact : fapidf@fondation-abbé-pierre.fr

**Création graphique :** Isabella Marques Design

**Crédits photos :** Ljubisa Danilovic (couverture, p. 15), Séb!Godefroy (p. 4-25), Isabella Marques (p. 32)

**Impression :** Imprimerie Roques, 94000 Créteil. **Novembre 2016**

## Edito

La Fondation Abbé Pierre, créée il y a plus de vingt ans, a avant tout pour mission d'aider les personnes en difficultés de logement, et recueille pour cela les dons de la générosité publique.

La Fondation Abbé Pierre vient en aide aux mal-logés, soit directement, soit par le financement d'associations qui interviennent dans la production de logements, l'animation de lieux d'accueil de jour pour les sans-abris, le développement de lieux d'accès au droit pour les personnes en difficulté, la lutte contre l'habitat indigne, la mise en œuvre de solutions pour lutter contre les exclusions et les inégalités...

Parallèlement, la Fondation, dans le droit fil des préoccupations de l'Abbé Pierre, est animée par une lecture politique des enjeux de société, des difficultés générales des plus modestes. **La Fondation considère qu'on ne réglera pas la crise du logement si on ne change pas de posture, s'il n'y a pas une mobilisation politique à la hauteur des dégâts que provoque le mal-logement. Il n'y a pas de fatalité mais bel et bien des choix politiques, sociaux et économiques à privilégier.**

Il est donc impératif d'inverser un certain nombre de logiques, sans quoi nous courrons toujours après la crise, l'exclusion que produit le logement au quotidien et l'accroissement des inégalités. Pour ce faire, il est notamment nécessaire de renforcer la mobilisation citoyenne qui s'exprime sur le terrain et de rendre visible ce que vivent les mal-logés.

C'est pourquoi la Fondation Abbé Pierre souhaite, à travers les soutiens qu'elle apporte au secteur associatif ou dans le prolongement des initiatives qu'elle développe, donner confiance aux plus fragiles afin de les convaincre de leur légitimité à participer aux décisions qui les concernent et à faire valoir leurs droits.

Cette question de l'accès au droit et de l'accompagnement des ménages est devenue un axe important pour la Fondation notamment en Île-de-France. **À travers le financement de**

**permanences associatives ou directement à travers son Espace Solidarité Habitat (ESH), la Fondation Abbé Pierre cherche à initier de nouvelles pratiques et expérimenter de nouvelles réponses** dans une région qui connaît une prégnance de mauvaises conditions d'habitat sous toutes ses formes.

**En 2015, l'Agence Île-de-France a soutenu 39 permanences d'accès aux droits** (3 à Paris, 11 dans les Hauts-de-Seine, 7 dans la Seine-Saint-Denis, 13 dans le Val-de-Marne, 3 dans le Val-d'Oise, 2 dans les Yvelines). Ces permanences, tenues par 15 associations, ont accueilli environ 6 000 ménages.

En 2015, parmi les 1 600 ménages parisiens\* accompagnés dans le cadre de leur procédure juridique par **l'Espace Solidarité Habitat** de la Fondation Abbé Pierre, en collaboration avec un réseau d'une trentaine d'avocats, **200 ménages occupaient des logements indécents, insalubres ou en situation de péril** (\*sans compter les 3 700 autres ménages qui ont bénéficié d'un conseil et/ou d'une orientation). 10 % de ces situations ont été suivies dans le cadre du programme SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre en lien avec des associations partenaires (Comité Actions Logement, Habitat Santé Développement, HABINSER et Association des Familles Victimes du Saturnisme).

Une équipe de salariés et une trentaine de bénévoles de la Fondation Abbé Pierre, aidés de juristes professionnels de la Confédération Générale du Logement Union Parisienne, assurent un accompagnement totalement gratuit pour permettre aux ménages les plus fragiles d'appréhender les mécanismes, souvent complexes, d'une procédure juridique.

Un an après la publication de l'État du mal-logement en Île-de-France, la Fondation, dans ce document, souhaite revenir sur le regard qu'elle porte sur **l'habitat indigne**, cet habitat **qui ne permet pas à ses occupants de vivre dignement**, et plus largement sur les **mauvaises conditions d'habitat en Île-de-France**.



## INTRODUCTION

**S**i le confort sanitaire des logements s'est largement amélioré ces vingt dernières années, **les mauvaises conditions d'habitation persistent en Île-de-France**, avec l'existence d'un « sous-marché » dégradé de l'habitat privé que la précarité alimente en permanence.

Aux côtés des formes traditionnelles de l'habitat privé ancien dégradé dans les centres urbains et de l'habitat isolé vétuste des zones rurales, des phénomènes nouveaux émergent ou s'amplifient : la dégradation impressionnante de très nombreuses copropriétés issues de l'urbanisation des « Trente glorieuses » ; la division pavillonnaire, illustration récente de la pénurie de logement et des effets d'aubaine que celle-ci peut créer pour certains propriétaires peu scrupuleux ; l'occupation de locaux impropres à l'habitation (sous-sols, très petites surfaces, caravanes, campings, mobil homes...) qui se poursuit. A cette énumération peuvent être ajoutés certains segments du parc social, qui présentent parfois des conditions d'habitat dégradées **(volet 1, p. 6 : les mauvaises conditions d'habitat en Île-de-France – de quoi parle-t-on ?)**.

Composante importante des politiques de l'habitat et du logement, **la lutte contre les mauvaises conditions d'habitat ne mobilise pas des moyens à la hauteur des enjeux de santé, de sécurité et d'insertion sociale** que génèrent ces conditions d'habitat. Car vivre dans des bâtis dégradés présente des risques majeurs pour la sécurité (électrocution, incendie...), pour la santé physique (intoxications, saturnisme, allergies et problèmes respiratoires liés à l'humidité et au froid) et psychique (dépression, mal-être...), et aussi pour l'insertion sociale (isolement social, conditions d'apprentissage dégradées pour les enfants...)

Les mauvaises conditions d'habitat concerne principalement les ménages locataires, mais aussi des propriétaires occupants qui n'ont eu d'autre choix que d'acquiescer un logement bon marché ou qui n'ont plus les moyens de l'entretenir notamment des personnes âgées à bas revenus captives de leur logement **(volet 2, p. 16 : premières victimes des mauvaises conditions d'habitat : les ménages à bas revenus)**.

C'est donc bien toute la chaîne de traitement de ce parc qui est aujourd'hui à repenser, car les solutions proposées n'apparaissent jamais à la hauteur des enjeux créés par l'imbrication des situations juridiques, techniques, sanitaires et sociales à traiter. Obsolescence du bâti, complexité juridique des copropriétés, paupérisation de l'occupation, pratiques indécrites de certains bailleurs, etc., composent un paysage complexe, face auquel **les mesures existantes sont trop éparpillées pour traiter les situations de manière globale** avec des financements insuffisants pour traduire des engagements politiques et législatifs **(volet 3, p. 20 : un impact limité de l'action publique face aux enjeux et à l'ampleur des phénomènes)**.

D'autre part, les limites des outils proposés dans leur capacité à apporter des réponses effectives aux occupants en habitat indigne sont criantes. Les ménages ne bénéficient pas d'une action globale mobilisant les divers outils adaptés à sa situation mais tend de plus en plus à solliciter une série de guichets.

Pour la Fondation Abbé Pierre, les résultats obtenus tant sur les plans techniques et financiers (réalisation de travaux, obtention de dommages et intérêts, condamnation de bailleurs indécrits...) que sur le plan humain (donner une capacité d'agir aux occupants) nous encouragent à poursuivre le développement de l'accompagnement aux droits pour redonner pleinement aux ménages leur capacité d'agir **(volet 4, p. 26 : un accompagnement socio-juridique – redonner une place de citoyen aux occupants)**.

C'est pourquoi, dans le cadre du futur Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) en cours de validation, **la Fondation Abbé Pierre a proposé que l'accompagnement socio-juridique des occupants soit inscrit dans les orientations stratégiques en matière de lutte contre l'habitat indigne.**

Au-delà de redonner aux occupants leurs capacités d'agir, **de nombreuses améliorations sont possibles et nécessaires** pour endiguer et en finir avec ce fléau des mauvaises conditions d'habitat **(volet 5, p. 33 : les pistes d'amélioration pour mieux lutter contre les mauvaises conditions d'habitat)**.

## Les mauvaises conditions d'habitat en Île-de-France, de quoi parle-t-on ?

**L**est difficile de mesurer avec précision l'ampleur des mauvaises conditions d'habitat en Île-de-France car le parc est très diversifié. Avec la pénurie de l'offre de logements en Île-de-France, ceux qui offrent de mauvaises conditions d'habitat continuent de se vendre et de se louer avec parfois, malheureusement, l'idée que mieux vaut un mauvais logement que pas de logement du tout ; ce qui contribue à entretenir ce sous-parc particulier qu'est celui des taudis et autres logements indignes. Ce marché est d'autant plus florissant qu'il assure pour certains, sans faire de travaux, une rentabilité maximale qu'aucun autre type d'investissement ne peut offrir.

“ Monsieur et Madame C. sont suivis dans le cadre du programme SOS Taudis. Ils sont avec leurs 2 enfants locataires à Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine) d'un logement de 12 m<sup>2</sup>. Sans chauffage, sans douche, un système électrique défectueux et dangereux, un risque d'exposition au plomb, l'état des lieux mentionne que tout est en « bon état » pour un loyer de 435 euros par mois.

Pour ne parler que du parc locatif, si ce « marché du taudis » est en partie un marché invisible, difficile à réguler par nature et abritant des locataires vulnérables, fragiles, en situation de précarité, c'est aussi un marché officiel, avec des bailleurs qui proposent des contrats de location.

Lorsque cela ne relève pas des caractéristiques intrinsèques du logement (caves, combles...), les causes de dégradation du bâti sont diverses : logements en déshérence du fait d'opérations d'aménagement ou d'infrastructure à l'étude, propriétaires occupants ou bailleurs impécunieux, copropriétés en faillite, insolvables, aux charges trop lourdes, indivisions non réglées, logements « rénovés » à moindres frais...

Souvent caché par stratégie de la part de ses propriétaires et parfois de ses occupants, **le phénomène des mauvaises conditions d'habitat reste ainsi mal identifié et mal quantifié.** « Les logements qualifiés de très dégradés ou d'indignes sont difficiles à repérer – que ce soit dans les dispositifs communaux ou intercommunaux. Dans le cas où le locataire alarmerait sur la situation de son logement, les situations sont très longues à solutionner », extrait du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 de la Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (77).

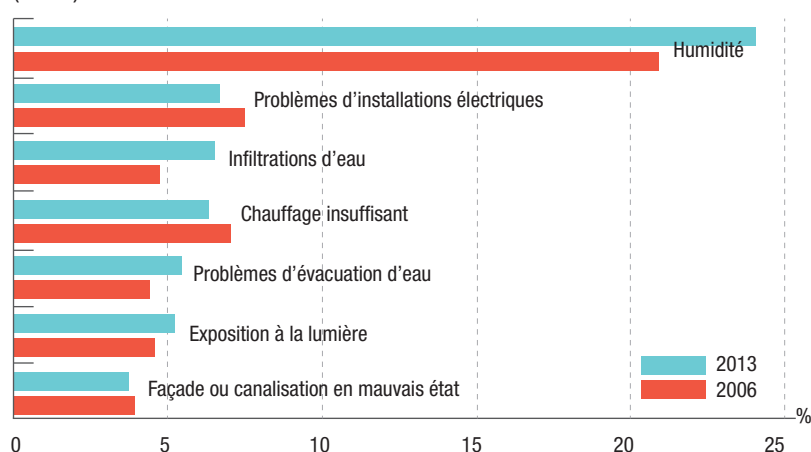
### POUR RENDRE COMPTE DES DIFFÉRENTES RÉALITÉS CONCERNANT LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT EN ÎLE-DE-FRANCE, PLUSIEURS NOTIONS SE COMPLÈTENT

Le parc sans confort, regroupant les logements sans eau, sans W.-C. intérieurs ou sans installation sanitaire, concerne un peu plus de 72 400 Franciliens en 2013, soit 0,6 % de la population d'Île-de-France, contre 1,7 % en 2002.

Néanmoins, cette approche du confort ne prend pas en compte l'ensemble des défauts des logements. Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et le décret relatif au logement décent, il est possible d'appréhender d'autres aspects de l'inconfort à partir de critères plus qualitatifs. Parmi les douze indicateurs retenus pour définir un logement décent, dix peuvent être appréhendés par le biais de l'enquête logement. Ces indicateurs permettent une approche plus précise du confort en prenant en compte l'humidité, la présence éventuelle d'infiltrations d'eau, la qualité de l'installation électrique, la chaleur, les équipements de chauffage, la présence d'eau courante, les équipements sani-

## PRINCIPAUX DÉFAUTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

(en %)



SOURCE / INSEE, enquêtes nationales logement 2006, 2013.

taires, l'état de la façade, la présence d'une cuisine et l'exposition du logement. Est considéré « de bonne qualité », un logement qui ne présente aucun défaut sur l'ensemble des indicateurs de l'enquête. Est considéré « de qualité moyenne » un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin, est considéré comme « de mauvaise qualité » un logement qui présente trois défauts ou plus.

Dans l'ensemble de l'Île-de-France, **1 310 000 ménages vivent dans des logements de qualité moyenne ou mauvaise** (26 % du parc), parmi lesquels 41 000 ménages vivent dans des logements de mauvaise qualité (source IAU, INSEE, Sept. 2016).

La présence d'humidité est la première cause d'inconfort. 24 % des ménages font état de traces d'humidité sur les murs de leur logement, liées à une mauvaise ventilation. D'autres défauts sont signalés, les défaillances des installations électriques (6,7 %), du chauffage (6,3 %) et des problèmes d'infiltration (6,5 %).

### PARMI CES LOGEMENTS CERTAINS VONT ALTÉRER, AGGRAVER OU CONSTITUER UN RISQUE DIRECT POUR LA SANTÉ OU LA SÉCURITÉ DES OCCUPANTS

Afin de mieux repérer et d'identifier le parc privé dégradé qui porte atteinte à la santé des personnes et à leur dignité, une méthode a été mise au point par l'administration pour un repérage statistique du parc privé potentiellement indigne (PPPI)<sup>(1)</sup>. 170 000 logements soit 4,4 % du parc privé francilien serait potentiellement indigne ; néanmoins, l'observation via le PPPI ne permet pas de prendre en compte les logements de fortune, les habitations mobiles et les hôtels non soumis à la taxe d'habitation, le parc public, les logements vacants et résidences secondaires.

Par construction, cet indicateur ne constitue qu'une approche statistique de l'habitat potentiellement indigne permettant une comparaison entre territoires et non un recensement.

Une connaissance exhaustive de cet habitat indigne (logements insalubres, habitat présentant un risque d'exposition au plomb, habitat présentant un risque de péril, hôtels meublés dangereux) est difficile. Les données disponibles sont partielles et restent, de toute manière, soumises à un signalement des occupants ou des acteurs locaux et aux décisions d'engager les procédures.

(1) Le croisement du niveau de ressources des occupants et de l'état du logement permet de délimiter et de caractériser le parc privé potentiellement indigne.

Le PPPI est composé des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires des résidences principales) habitant :

- un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus sont inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté,
- un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus sont inférieurs à 150 % du seuil de pauvreté.

## Les logements insalubres et Les locaux impropres à l'habitation

Un **millier de procédures de police administratives est engagé chaque année en Île-de-France**. En 2015, 67 % le sont à Paris et en petite couronne.

Procédure	Intitulé	2011	2012	2013	2014	2015
L1331-26 ir	Insalubrité irrémédiable	15	12	13	6	38
L1331-26 r	Insalubrité remédiable	438	401	371	339	289
L1331-2-1	Danger imminent	99	101	116	65	59
L1311-4	Danger sanitaire ponctuel	201	331	275	307	389
L1331-22	Locaux impropres à l'habitation	294	256	358	349	264
L1331-23	Locaux surpeuplés	13	20	20	22	22
L1331-24	Locaux dangereux du fait de l'utilisation	14	24	18	38	20
L1313-25	Périmètres insalubres	0	0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>1 074</b>	<b>1 145</b>	<b>1 171</b>	<b>1 126</b>	<b>1 081</b>

**SOURCE /** Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, bilan 2015.

La lutte contre l'insalubrité des logements et des îlots est organisée par le Code de la Santé Publique. Il s'agit d'une police spéciale du préfet qui se superpose à une police municipale. Il faut rappeler, en effet, que les maires exercent une responsabilité en matière d'hygiène publique en application de leur pouvoir de police municipale : à ce titre, ils ont à assurer l'application des règlements sanitaires départementaux (RSD) toujours en vigueur dans l'attente du futur décret « habitat » d'application de la loi de décentralisation de 1986.

Le critère d'insalubrité est un critère de santé publique qui, par définition, ne concerne que les conditions de vie des occupants et donc les locaux ou immeubles utilisés à des fins d'habitation ; peuvent cependant être visés des terrains ou des locaux vacants, industriels ou commerciaux, créant de l'insalubrité pour les logements voisins.

L'évaluation de l'insalubrité des logements peut être effectuée sur la base d'une grille élaborée en 1971 et refondue complètement en 2003, qui resterait néanmoins à compléter au regard de l'isolation et des conditions énergétiques.

Bien que juridiquement non opposable, cette grille demeure la « bible » des inspecteurs de salubrité qui constitue un bon outil d'analyse d'un bâtiment ou des logements.

### FOCUS SUR LES « MICRO-LOGEMENTS », LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION :

La Fondation Abbé Pierre s'inquiète de recevoir **de plus en plus de personnes démunies vivant dans des débaras** sous les toits, dans des conditions contraires à la dignité humaine, sans que l'État ne reconnaisse le caractère impropre à l'habitation. À Paris, on estime que **près de 7 000 chambres de service avec une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> sont occupées à titre de résidence principale**. Ces chambres sont sans confort, parfois sans eau et sont situées dans des combles souvent mal isolés. Face à ce phénomène, on ne dénombre qu'une cinquantaine d'arrêtés préfectoraux interdisant ces pièces à l'habitation chaque année. L'absence d'arrêté donne carte blanche aux propriétaires de ces pièces pour les louer à prix d'or ! C'est le cas notamment de **Monsieur L. qui paie 420 euros pour une pièce de 6 m<sup>2</sup>**. Alors que la



Préfecture — par le biais de l'Agence Régionale de Santé — a connaissance de ces situations. Pour certaines, comme celle-ci, aucune procédure administrative n'est engagée. Plus encore, alors que le droit interdit l'expulsion des personnes vivant dans ce type de logement, **Monsieur A. qui habitait un logement de 5 m<sup>2</sup>**, pour lequel un arrêté avait été pris depuis 2013, **a été expulsé avec le concours de la force publique** en juin 2016 ! La Fondation Abbé Pierre dénonce **l'attitude de l'État à Paris face à l'habitat indigne**, qui consiste à considérer qu'un débarras est un logement et demande au Préfet de protéger les premières victimes de la crise du logement : les plus démunis. La Fondation Abbé Pierre rappelle que dans une pièce grande comme un abribus, il est impossible de ranger ses biens personnels, de manger à table, de dormir normalement... Il est impossible de recevoir de la famille ou des amis et d'y élever des enfants dans la dignité.

### Les bâtiments ou édifices menaçant ruine

La législation relative aux bâtiments menaçant ruine (qui ne sont pas forcément des immeubles d'habitation) est fort ancienne et codifiée aujourd'hui à la fois au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Il s'agit de textes relatifs à la sécurité publique, intéressant tous types de bâtiments ou édifices et leur application relève de la police du maire (et, en cas de défaillance, du préfet dans les conditions du droit commun). A Paris, la police des immeubles menaçant ruine est de la compétence exclusive du Préfet de police, qui dispose de services techniques structurés à cet effet et d'un budget propre (de la Ville de Paris) pour des travaux (des évolutions sont à venir dans le cadre du projet de modification du statut de Paris).

**Malheureusement, nous n'avons pas eu connaissance d'un recensement, pourtant nécessaire, des arrêtés de péril à l'échelle de la région Île-de-France.**

### Les locaux où le plomb est accessible

Depuis le 8 juin 2015, la déclaration obligatoire du saturnisme a changé, son seuil jusqu'alors de 100 microgrammes par litre de sang a été abaissé à 50 µg/l.

En 2014, **41 nouveaux cas de saturnisme infantile ont été identifiés en Île-de-France** et l'Agence Régionale de Santé (ARS) a été destinataire de 845 signalements de risques d'exposition au plomb. Cependant, comme indiqué dans le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne de Seine-et-Marne 2011/2016, *« ces faibles chiffres ne permettent pas de conclure à l'absence de risque d'intoxication au plomb. A l'instar de la problématique habitat indigne, le risque saturnin semble sous-estimé. Les freins principaux identifiés en centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) et chez des médecins libéraux sont liés à une méconnaissance des zones géographiques à risque et des populations potentiellement exposées dans leur patientèle, mais aussi une méconnaissance de la maladie ».*

### Les établissements d'hébergement recevant du public, dangereux et non conformes au règlement national de sécurité (risques incendie et de panique)

Il est très difficile aujourd'hui d'avoir des données publiques sur le nombre d'établissements (comme les hôtels meublés notamment) qui ont reçu un avis défavorable de la commission de sécurité et qui devraient faire l'objet d'une obligation de mise en conformité. **Pourtant, nombreuses sont les remontées de terrain dénonçant les conditions de vie dans les hôtels.**

*« Près de 2 800 chambres ont été recensées sur le territoire de Plaine Commune. Construits pour la plupart dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle, ces hôtels sont de fait des lieux d'accueil des travailleurs migrants isolés et sont en général en mauvais état, se caractérisant par l'insuffisance de leurs installations et la surface réduite des chambres »,* extrait du diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de Plaine Commune.

## UN GISEMENT POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LESQUELS LES OCCUPANTS POURRONT ÊTRE CONFRONTÉS À DES CONDITIONS DE MAL-LOGEMENT OU MAL-HABITAT

### Les logements en copropriétés en situation de difficulté

D'après l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH) sur les 2,1 millions de logements qui relèvent du statut de la copropriété en Île-de-France, 20 % des copropriétés seraient en situation de difficulté, représentant 40 % des copropriétés dégradées à l'échelle nationale. **Près de 23 000 copropriétés sont classées comme potentiellement en situation de fragilité (394 000 logements)**, près de 18 000 en situation de vulnérabilité et 35 000 seraient à surveiller.

Si le parc des copropriétés datant d'avant 1948 est fortement concerné par l'habitat dégradé ou insalubre, certaines copropriétés récentes qui viennent d'être livrées, connaissent également des dysfonctionnements dus à des pathologies du bâti ou des problèmes de gouvernance alimentant ainsi à terme le processus de reconstitution d'une offre indigne.

Certaines de ces copropriétés connaissent des phénomènes de dégradation avec le départ des occupants les plus péculieux, l'arrivée de propriétaires bailleurs investisseurs ou malveillants, ou bien de nouveaux propriétaires occupants, accédants « par défaut ». Ces profils entraînent une remise en question des équilibres de gestion et mettent en péril le fonctionnement et l'entretien courant de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes.

Aujourd'hui, il ne fait plus de doute que **des situations de mal-logement s'expriment de manière spécifique et/ou renforcée au sein de ces copropriétés en difficulté** : manque de confort (absence de sanitaires, chauffage d'appoint, inadapté aux problèmes de mobilité réduite...), logements indignes (humi-

dité, précarité énergétique...), sur-occupation, divisions abusives, coupures d'eau et absence d'entretien des parties communes...

### Mais aussi les logements sociaux dégradés

Bien que deux tiers des logements sociaux franciliens datent d'avant 1974 et que **28 % du parc social francilien est énergivore (classé en étiquette E, F ou G)**, il est difficile de connaître la situation du parc social d'un point de vue sanitaire. Tout se passe comme si seuls les immeubles anciens privés pouvaient être insalubres... et les critères d'évaluation de l'insalubrité adoptés les visent implicitement alors qu'il est constaté une **montée en puissance des signalements émanant du parc social** comme en Essonne <sup>(2)</sup> : sur les 427 signalements centralisés au cours de l'année 2015, tous parcs confondus, 112 signalements concernent des logements HLM.

### Les passoires thermiques

Une mauvaise qualité du logement notamment thermique conjuguée à la hausse des coûts de l'énergie a conduit à **l'explosion du phénomène de précarité énergétique**.

En Île-de-France, 1 logement sur 4 est énergivore (1 100 000 logements), selon l'ENL 2006, et **360 300 ménages franciliens, soit 7,5 % des ménages, sont concernés par un taux d'effort énergétique de plus de 10 %**. En 2013, **22,2 % des ménages franciliens ont déclaré avoir froid dans leur logement** contre 17,6 % en 2006.

La loi de transition énergétique d'août 2015 prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement respectant un critère de performance énergétique minimale. Un décret en conseil d'État doit définir ce critère, ainsi qu'un calendrier de mise en œuvre échelonné.

(2) 2016, les Rencontres départementales de l'habitat et de l'hébergement.

D'autre part, si la Fondation Abbé Pierre approuve la mise en œuvre du **chèque énergie, le montant moyen est aujourd'hui insuffisant** pour avoir un effet sur les pratiques de privation (125 euros par an en moyenne quand la dépense moyenne des ménages est de 1 800 euros).

### UNE DES PRINCIPALES AVANCÉES DE LA LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, ADOPTÉE EN AOÛT 2015, EST ; MENACÉE DE "DÉTRICOTAGE"

Son article 12 prévoyait en effet d'instaurer un minimum de performance énergétique pour tout logement en location : **enfin les bailleurs ne pourraient plus louer des passoires thermiques** et seraient, d'ici quelques années, amenés à engager des travaux d'économie d'énergie. C'est la vie quotidienne de centaines de milliers de locataires, notamment les plus modestes particulièrement exposés à la précarité énergétique, qui pourrait changer. C'est dire si le décret d'application était attendu depuis près d'un an ! **Hélas, le décret d'une grande vacuité** présenté par le gouvernement début juin 2016 devant le Conseil national de l'habitat, sans la moindre concertation préalable, **est en totale contradiction avec cette ambition**. Au lieu de définir une performance minimale progressant dans le temps, il s'en remet à six critères qualitatifs, relatifs à l'état des moyens de chauffage, des murs, portes et fenêtres et de la ventilation. Trois sont à respecter à partir de 2020, six après 2025. Ces critères sont passablement flous (vitrages "en bon état", "étanchéité à l'air correcte", "pas d'excès d'humidité", etc.) et en tout état de cause bien peu ambitieux (étanchéité des murs, fenêtres sans trous, présence d'un appareil de chauffage "en bon état de fonctionnement", etc.) **L'article de loi était pourtant limpide : ce "décret" devait définir « le critère de performance énergétique à respecter »** pour qu'un logement loué soit considéré comme décent. Le législateur avait donc souhaité un décret d'application sans équivoque, avec un niveau de performance chiffré, simple et explicite, exprimé en kWhep/m<sup>2</sup>/an, à la manière des diagnostics de performance énergétique (DPE) obligatoires pour toute mise en location. La vertu attendue de ce texte, pour les professionnels, les particuliers et les collectivités, est avant tout pédagogique : l'idée

n'est pas de créer du contentieux, mais bien de donner un cap clair aux bailleurs afin qu'ils puissent programmer les travaux nécessaires pour fournir un logement confortable et donc chauffable, à un coût abordable à leurs locataires. Or, avec un tel décret flou et imprécis, chacun des six critères pourra être contesté en cas de procédure juridique.

**La Fondation Abbé Pierre s'est jointe à d'autres associations pour alerter les parlementaires sur le détournement de l'esprit de la loi de transition énergétique qu'ils ont adoptée et pour demander aux ministères concernés la réécriture complète du texte.**

### Les logements divisés

Selon les estimations de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU), 2 000 logements ont été créés chaque année par la division de logements individuels entre 2001 et 2011. Si la division de logement en soit n'aboutit pas automatiquement à de mauvaises conditions d'habitat, **elle est suffisamment importante et difficilement contrôlable pour présumer de l'émergence de logements indignes**.

“ Mme B. a été suivie dans le cadre du programme SOS taudis de la Fondation Abbé Pierre. Madame a manifestement connu une période de vulnérabilité qui l'a amenée à louer en 2008 une dépendance d'un grand pavillon au Blanc Mesnil (Seine-Saint-Denis). Elle a trouvé ce local via une agence de location qui a fermé ensuite. Ce local est humide et sans chauffage fixe. Madame doit se chauffer avec des radiateurs d'appoint. Il n'y a pas de boîte aux lettres et le compteur situé dans le logement prend en compte des consommations extérieures et les factures s'élèvent à 200 € par mois pour l'eau et l'électricité. Le bail est totalement irrégulier, la mention de durée (« 3 ans minimum ») a été rayée et remplacée par « 6 mois », le loyer est de 700 € par mois après avoir subitement été augmenté de 200 euros. Après deux ans d'accompagnement, Madame sera finalement relogée dans un logement HLM avec un loyer de 397,60 € CC.

De nombreux Programmes Locaux de l'Habitat s'inquiètent de cette division sans réellement pouvoir apporter de solutions.

- Bois Colombes (92), PLH 2014/2019 : *On peut également relever certaines situations problématiques dans le tissu pavillonnaire avec des propriétaires qui subdivisent des maisons existantes pour multiplier leurs sources de rentes immobilières. La visibilité sur ce phénomène est plus difficile à percevoir.*

- Plaine Commune (93), PLH 2016/2021 : *A titre d'exemple, le repérage de terrain à La Courneuve, croisé avec l'analyse de données statistiques collectées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle menée en 2014/2015, fait apparaître 117 adresses concernées par une division (soit 17 % des parcelles pavillonnaires du périmètre d'étude), avec 61 % de ces pavillons souffrant de la division (divisions répréhensibles par des procédures coercitives, et/ou sollicitation excessive du bâtiment malgré un respect des obligations légales de surface).*

- CA Mantes en Yvelines (78), PLH 2015/2020 : *La division de logement individuel en plusieurs appartements peut être source de problèmes d'insalubrité et de présence de « marchands de sommeil ».*

- CA de Terres de France (93), PLH 2015/2020 : *Il est ressorti que certains biens situés dans les quartiers pavillonnaires sont loués par des marchands de sommeil et présentent des signes de dégradation. Quelques pavillons sont subdivisés en plusieurs logements, des garages sont aménagés pour la location ou des cabanes en fond de jardin. Il est difficile pour les services communaux d'appréhender ces phénomènes. Ces adresses sont souvent repérées via le fichier de la demande de logements sociaux, certaines adresses reviennent souvent.*

Emmanuelle Cosse, Ministre du logement et de l'habitat durable, a annoncé la création d'une société publique au 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec l'Établissement public d'Île-de-France et Action Loge-

ment pour « contrôler la division pavillonnaire et endiguer ce fléau ». La Région Île-de-France, qui a annoncé en octobre 2016, vouloir mettre un terme aux pratiques des marchands de sommeil, chapeaute la création de cette structure. Si la Fondation Abbé Pierre se félicite des volontés affichées de lutter contre ces pratiques, elle rappelle néanmoins que des outils existent d'ors et déjà pour lutter contre le phénomène de division des logements, même s'ils restent difficiles à mobiliser par les Villes confrontées à la question des moyens de contrôle et au renforcement des équipes.

**L'outil prévu par l'article L.111-6-1 du CCH <sup>(3)</sup>, qui est une disposition pénale et qui combinée avec la sur-occupation du fait du logeur (art L1331-23 du CSP), permet tout de même d'intervenir dans les cas les plus indignes. Ces dispositions sont trop mal connues et sous-utilisées...**

### LA SUR-OCCUPATION DU FAIT DU BAILLEUR (ARRÊTÉS PRIS AU TITRE DE L'ART. L.1331-23 DU CSP)

Ces arrêtés permettent de mettre fin à une situation de sur-occupation organisée. Ils sont très peu pris par l'administration (une vingtaine par an). Ce phénomène s'explique en partie par la difficulté à prouver que le logeur connaissait la situation de sur-occupation au moment où il a loué les lieux. En cas de prise d'arrêté, le logeur a une obligation de relogement vis-à-vis des occupants. En cas de défaillance, c'est la collectivité publique qui doit reloger ces personnes qui est de droit lorsque ces personnes sont occupants de bonne foi au regard de leur situation d'occupation du logement (une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel, peut être demandée au propriétaire défaillant).

(3) Interdiction de toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante ou risque de saturnisme.

La division pavillonnaire est également soumise aux règles du PLU, notamment en matière de places de stationnement et d'obligation d'une autorisation d'urbanisme en cas de modification de l'aspect extérieur de l'immeuble ou de la création de surfaces complémentaires.

La loi ALUR (article 91) a également instauré un accroissement du contrôle des divisions de logements d'habitation avec l'autorisation préalable de division. Cependant, cette disposition vise des travaux pour diviser, alors que la plupart des divisions de type « marchands de sommeil » se font sans travaux d'où l'intérêt de l'utilisation de l'article L111-6-1 du CCH qui ne vise pas des travaux mais la mise à disposition.

### Les logements surpeuplés

Le surpeuplement est plus fréquent en Île-de-France qu'en province : il concerne 19,5 % des logements contre 6,1 % en province et il est à noter une **augmentation inédite du surpeuplement accentué en Île-de-France : + 25 %** entre 2006 et 2013 passant ainsi à 136 000 ménages concernés.

Le surpeuplement est plus fréquent dans les logements de qualité moyenne ou mauvaise : 42 % des logements de mauvaise qualité sont surpeuplés contre 27 % des logements de qualité moyenne et 18 % des logements de bonne qualité (ENL 2013).

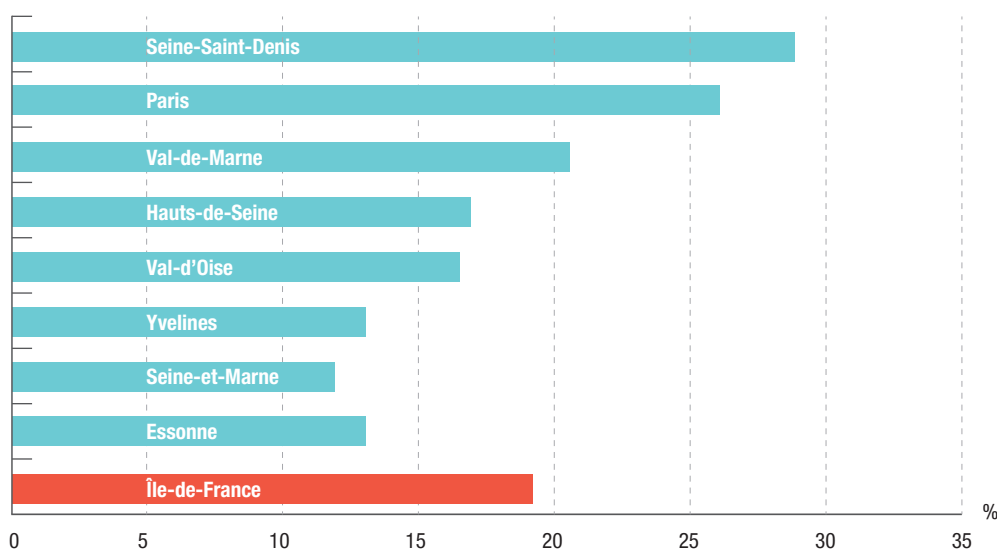
Sans surprise, ce sont majoritairement les ménages modestes qui en sont victimes (40 % des ménages à bas revenus touchés contre 19 % pour l'ensemble selon l'ENL 2006) avec parfois des logeurs qui organisent eux-mêmes la suroccupation.

### Les centres d'hébergement et les foyers de travailleurs migrants non encore rénovés

En Île-de-France, 39 structures d'hébergement ont bénéficié des financements ANAH en 2014. Il reste quelques très gros centres à rénover et concernant les foyers de travailleurs migrants, près d'une centaine d'établissements sont encore à réhabiliter en Île-de-France soit 39 % de l'offre représentant 21 637 places.

#### LE SURPEUPEMENT DES LOGEMENTS EST PLUS FRÉQUENT À PARIS ET EN SEINE-SAINT-DENIS QUE DANS LE RESTE DE LA RÉGION FRANCILIENNE (PART DES LOGEMENTS SURPEUPLÉS EN 2013)

(en %)



CHAMP / Ménages en résidence principale, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

SOURCE / Enquête nationale logement, Insee, 2013.

## Les terrains d'habitat en résidence mobile insalubres

Difficile à quantifier faute d'une sensibilisation à la question et de moyens de repérage suffisants, les habitants permanents de résidence mobile (gens du voyage notamment) vivent aussi dans des formes de mal-habitat.

“ 9 ménages étaient présents sur un terrain à Bièvres (Essonne) depuis plus de 19 ans. Une partie des adultes sont allés à l'école sur la commune et y ont ensuite scolarisé leurs propres enfants. Ils habitaient en caravanes (certaines ne pouvant plus être déplacées) avec des auto-constructions (type Algeco améliorés) et des mobil-homes. L'ensemble des ménages demandaient depuis des années à accéder à du logement social adapté à l'habitat en résidence mobile ou à des terrains familiaux locatifs. Les conditions de vie y étaient très précaires, l'urgence de résorption de cet habitat indigne était importante (un enfant est décédé suite à une électrocution). La situation a été reconnue prioritaire lors de l'enquête préalable au schéma départemental de l'accueil des gens du voyage de l'Essonne en 2010, puis intégrée comme telle dans le cadre de l'observatoire de l'habitat des gens du voyage de l'Essonne en 2012. En juin 2014, l'Association Départementale Gens du Voyage de l'Essonne (ADGVE), avec le soutien d'ATD Quart Monde, sollicite la nouvelle mairie pour évoquer cette situation afin de maintenir un projet d'habitat adapté sur (ou hors) site. Malgré tout, la nouvelle mairie entame une procédure d'évacuation administrative et en novembre 2015, les familles sont évacuées du site, sans solution adaptée à leur mode de vie. Elles s'installent à côté de l'aire de Jouy-en-Josas duquel elles seront de nouveau expulsées peu de temps après. Les ménages déposent des recours DALO qui sont refusés en commission de médiation. Depuis ce jour et jusqu'à aujourd'hui, les familles passent de terrain en terrain, de parking en parking... Deux personnes salariées ont perdu leur travail, les enfants sont scolarisés en dents de scie et une personne âgée très malade est décédée.

## SANS OUBLIER UN ENSEMBLE DE FORMES D'HABITAT QUI CONSTITUE LE MONDE DU « NON LOGEMENT »

Quand il ne s'agit pas du simple refuge que procurent un abri de jardin, une tente, voire une simple bâche, l'exclusion des plus démunis et leur précarisation entraînent une résurgence des occupations illégales de terrains par nécessité, générant de **nombreux habitats précaires et parfois l'implantation de bidonvilles**. C'est moins la question de « l'habitabilité du logement » de ces personnes qui se pose que la possibilité ou non de leur proposer un logement pérenne ajusté : 40 % des bidonvilles du territoire national et la moitié des personnes concernées sont en Île-de-France (7 000 à 8 000 personnes).



### En conclusion...

Inconfortables, dangereux, de très mauvaise qualité, passoires thermiques, micro-logements, non-logements... **le phénomène des conditions d'habitat qui ne permettent pas aux occupants de vivre dignement touche l'ensemble de la région Île-de-France**, comme en atteste les consultations des ADIL : 6 766 consultations sur l'habitat indigne, en 2014, sur l'ensemble des départements franciliens (de 527 consultations en Essonne à 1 960 consultations à Paris). Néanmoins, les départements comme Paris ou la Seine-Saint-Denis sont plus impactés. Dans ce dernier département, le parc privé représente 9,9 % du parc privé francilien de résidences principales, mais 17,3 % du parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la région.

Comme nous le constatons régulièrement dans nos lieux d'accueil notamment à l'Espace Solidarité Habitat (ESH) à Paris, les premières victimes de cette prégnance de l'habitat indigne voire de son émergence sous de nouvelles formes sont les ménages les plus modestes.

## Premières victimes des mauvaises conditions : les ménages à bas revenus

**D**epuis 2003, la Fondation Abbé Pierre réalise des estimations nationales pour comptabiliser les personnes qui ont des conditions de logement très difficiles. **Parmi les 3,8 millions de mal-logés que compte notre pays, un sur trois vit en Île-de-France, la région la plus riche de France !**

En effet, en 2016, 1 194 105 personnes sont non ou très mal-logées en Île-de-France, soit 10 % des Franciliens (population totale de la région : 11 898 502 d'habitants).

Parmi les 1,2 million de mal-logés en Île-de-France, 976 000 Franciliens vivent dans

des conditions de logement très difficiles dont **462 000 sont privés de confort car leur logement ne possède pas d'eau courante, de WC intérieurs, de douche, de moyen de chauffage ou de coin cuisine, ou leur façade est très dégradée avec des fissures profondes.**

Ces Franciliens occupent des logements situés dans des immeubles vétustes et anciens, plus souvent localisés en petite couronne et à Paris. Très majoritairement, ces Franciliens sont locataires du parc privé. Néanmoins, il ne faudrait pas occulter les mauvaises conditions d'habitat des propriétaires occupants pauvres qui sont parfois méconnues.

### LES CHIFFRES DU MAL-LOGEMENT 2016 EN ÎLE-DE-FRANCE

	IDF	en %	France	en %
<b>Personnes privées de domicile personnel</b>				
- dont sans domicile fixe (1)	42 000	29,7	141 500	100
- dont en chambres d'hôtel (a) (2)	11 047	44,7	24 733	100
- dont en habitation de fortune (3)	9 893	11,6	85 000	100
- dont hébergement « contraint » chez des tiers (b) (2)	148 035	23,0	642 744	100
<b>Ensemble</b>	<b>210 975</b>	<b>23,6</b>	<b>893 977</b>	<b>100</b>
Personnes en FTM non traités (4)	21 637	52,8	41 000	100
« Gens de voyage » sans place en aires d'accueil (5)	12 260	27,9	44 000	100
<b>TOTAL</b>	<b>244 872</b>	<b>25,0</b>	<b>978 977</b>	<b>100</b>
<b>Personnes avec des conditions de logement très difficiles (2)</b>				
- dont privation de confort (c)	462 364	22,1	2 096 548	100
- dont surpeuplement « accentué » (d)	586 517	62,8	934 350	100
<i>moins les doubles comptes (a), (b), (c) et (d)</i>	- 72 039	48,3	- 149 095	100
<b>Ensemble</b>	<b>976 842</b>	<b>33,9</b>	<b>2 881 803</b>	<b>100</b>
<i>moins les doubles comptes (a), (b), (c) et (d)</i>	- 27 609		- 53 329	
<b>TOTAL</b>	<b>949 233</b>		<b>2 828 475</b>	
<b>TOTAL PERSONNES MAL-LOGÉES</b>	<b>1 194 105</b>	<b>31,4</b>	<b>3 807 452</b>	<b>100</b>

Les données nationales de ce tableau sont issues du 21<sup>e</sup> rapport de la FAP.

**SOURCES /** (1) Ined, Insee : Enquête Sans-Domicile 2012. (2) Insee : ENL 2013. (3) Pour l'Île-de-France : RP 2011. Pour la France métropolitaine : RP 2006. (4) Cilpi, juillet 2015. (5) Ministère du logement.



“ Monsieur L. est âgé de 47 ans et sans emploi. Ses ressources mensuelles s'élèvent à environ 800 euros. Il est propriétaire d'une petite maison type F2 très dégradée dans les Yvelines (78) dans laquelle il a toujours vécu. Il a hérité de ce logement suite au décès de sa mère en 2013. C'est d'ailleurs lors du décès de sa mère, qui a nécessité l'intervention des pompiers, que les services municipaux de la commune ont pu pénétrer dans son logement et ont pu constater son état déplorable. Un arrêté préfectoral d'urgence sanitaire a été pris et les mesures prescrites ont été réalisées (mise en sécurité provisoire de l'électricité et évacuation des déchets). D'autre part, Monsieur L. n'a pas eu de chauffage pendant 2 ans, ce qui a entraîné d'importantes moisissures dans l'ensemble de la maison. Il n'y a aucune isolation thermique et la salle de bain n'est pas terminée. C'est alors qu'intervient le cabinet Urbanis qui va accompagner Monsieur L. pour réaliser des travaux qui vont lui permettre de vivre dans des conditions dignes. Le montant des travaux s'élève à plus de 50 000 euros (remplacement des menuiseries extérieures, installation d'une chaudière, isolation complète, mise aux normes électriques, aménagement d'une salle de bain) et les travaux engagés permettront une gain énergétique d'environ 40 %. Le projet est en grande partie financé par les subventions publiques (Anah, Ville, Région) plus un prêt bancaire « Micro crédit habitat » via le Parcours Confiance (mensualités de 97 euros par mois pendant 8 ans). Néanmoins, Monsieur L. n'est pas en mesure de supporter financièrement le reste à charge (5 100 €) ; celui-ci sera pris en charge par la Fondation Abbé Pierre dans le cadre de son programme SOS Taudis.

**Le marché de l'acquisition ou de la location de logements de mauvaise qualité est pour beaucoup de familles la seule voie d'accès au logement** comme Madame A. qu'accompagne l'Espace Solidarité Habitat et qui raconte : « Il nous fallait un toit, je n'avais pas le choix. C'était au 6<sup>e</sup> étage, sans ascenseur, tout petit, il y avait même des punaises... mais c'était ça ou rien, alors je l'ai pris, pour mettre mes enfants à l'abri. » Madame A. ne saura que plus tard que son logement présentait une exposition dangereuse au plomb.

Parmi les non propriétaires qui vivent dans ces logements en mauvais état, les conditions de location sont évidemment diverses. Si l'on trouve majoritairement des baux réguliers, on retrouve aussi des baux verbaux, des baux irréguliers, l'absence de tout bail et des baux fictifs... transformant des occupants de bonne foi en squatters de fait (sauf à obtenir la requalification par un juge).

“ C'est un immeuble haussmannien dans le chic 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Au 6<sup>e</sup> étage, Madame L., 55 ans, vit depuis 15 ans dans une microscopique chambre de bonne 4 m<sup>2</sup> habitable. Arrivée en France en 1993, Madame a travaillé pour une vieille dame de l'immeuble. « Je lui faisais les courses et le ménage et en 1999, elle m'a proposé de loger dans cette chambre, moyennant un loyer de 150 euros mensuels. J'ai tout de suite accepté car j'en avais assez de vivre chez des amis », raconte-t-elle. Mais la propriétaire refuse de lui délivrer un bail et les loyers sont versés de la main à la main. Pour Madame L., le quotidien, c'est la débrouille. Elle se fait la cuisine grâce à une petite plaque électrique. « Et comme je n'ai pas la place pour un frigo, j'essaye de tout consommer le jour même. Mais l'hiver, je peux conserver les yaourts et le lait au frais en accrochant un sac plastique à ma fenêtre ». Rester propre constitue aussi un combat de chaque jour, car il n'y a même pas de lavabo dans la chambre et les toilettes sur le palier, sont partagées par plusieurs locataires. « Pour prendre une douche, je suis obligée d'aller chez des amis ou au hammam », précise Madame. Difficile aussi de se mouvoir dans ce petit espace, chaque centimètre étant occupé, les sacs étant empilés les uns sur les autres. Les murs étant pétris de moisissures, Madame L. est obligée de refaire la peinture tous les quatre mois. Et pour se chauffer, un radiateur à bain d'huile fait l'affaire. « Je suis quand même obligée de calfeutrer la fenêtre en hiver avec des sacs plastiques, car l'air passe », précise-t-elle. Lorsqu'il pleut, des gouttes d'eau suintent du mur. Des puces ont aussi fait leur apparition. Ces conditions de vie rudes ont des répercussions sur la santé de madame : « Je suis asthmatique depuis 4 ans et j'ai de l'arthrose. J'ai aussi mal aux genoux à force de monter les six étages de l'immeuble ».

*Son moral a aussi trinqué : « Certains soirs, je pleure et je me dis que je n'ai pas de chance dans la vie. D'autant qu'en ce moment, je n'ai pas de travail malgré le titre d'assistante de vie que j'ai décroché. Mais j'évite de parler de ma situation à mes amis ou à ma famille, car j'ai trop honte. D'ailleurs, une fois, ma sœur m'a rendu visite et elle a vite tourné les talons quand elle a vu où je vivais », confie-t-elle. Madame L. a fait appel à une assistance sociale et à l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre. « J'ai été reconnue prioritaire Dalo en janvier 2013. Ils m'ont aussi beaucoup soutenue lorsque j'ai reçu une lettre me signalant que j'allais être expulsée de ma chambre ». Heureusement, Madame L. n'a pas dû subir la venue de l'huissier. Elle a reçu avant une proposition de logement social dans le 11<sup>e</sup> arrondissement. « Le loyer est de 336 euros et je touche 448 euros de RSA, il va donc falloir que je trouve un travail rapidement », s'inquiète-t-elle. Avant de se prendre à rêver : « Je vais enfin avoir une douche et des toilettes à moi ».*

Le parc de mauvaise qualité est un parc d'accueil où se trouvent sur-représentées certaines populations pour lesquelles l'accès au logement est particulièrement difficile. Selon l'ENL 2006, le parc de mauvaise qualité compte ainsi :

- près de 10 % de **familles monoparentales** (deux fois plus que sur l'ensemble du parc privé),
- 23 % de **ménages de moins de 30 ans** (alors qu'ils ne sont que 13 % dans l'ensemble du parc privé)
- 30 % de ménages dont la personne de référence est de **nationalité étrangère** (quand ils représentent 11 % des ménages).

Une étude réalisée par le cabinet Fors en 2005<sup>(4)</sup> avait mis en exergue le profil des ménages contraints de vivre dans des conditions indignes pour des loyers parfois exorbitants. Il en ressortait une grande fragilité sociale. Les personnes vivant en habitat indigne avaient comme points communs **une précarité ou une faiblesse des ressources** (personnes en emploi partiel

ou aux minima sociaux...), une **fragilité quant à leur insertion professionnelle** (personne en fin de carrière ne retrouvant pas d'emploi, jeunes, personnes sans formation...) et **l'absence d'un soutien familial**. Les résultats de cette étude sont au regard des réalités du terrain toujours d'actualité.

Qu'ils soient locataires ou propriétaires, les personnes vivant en habitat indigne expriment aussi clairement un **sentiment d'être assigné à résidence**, sans perspectives de sortie comme Madame I. suivie par l'Espace Solidarité Habitat. Elle vit avec son mari et ses 3 enfants dans un logement humide, avec des moisissures, un système électrique défectueux et a fait toutes les démarches possibles. « *Je n'en peux plus, je cours partout, chez l'assistante sociale, chez l'avocate... tout le monde m'aide pour les papiers... je suis devenue une spécialiste de l'administratif ! Et pourtant, toujours rien, on est là, avec mon mari, mes trois enfants dont deux sont asthmatiques... C'est vraiment difficile pour vivre, pour l'école, le travail, tout ça...* »

Pour les locataires, ce sentiment d'assignation à résidence est notamment alimenté par de nombreuses années dans le logement avant éventuellement la réalisation de travaux et un droit au logement qui leur est difficilement reconnu.

Même en cas de menace pour leur sécurité, les occupants de logements indignes peuvent y rester des années... Pour reprendre les situations de péril suivies par l'Espace Solidarité Habitat à Paris, si on prend en compte la date du premier rapport d'architecte rendu à la préfecture, il faut en moyenne plus de trois ans pour qu'un arrêté de péril soit pris. Ensuite, les arrêtés actuellement en vigueur ont en moyenne 3,5 ans d'ancienneté ce qui signifie que potentiellement **les occupants vivent dans cette situation de péril depuis 6 ans sans qu'aucuns travaux aient été faits ni par le propriétaire ni dans le cadre de travaux d'office** (sans compter les mois voire les années de présence dans le logement avant la venue des services de la Préfecture).

(4) Les Cahiers du Mal-Logement, Fondation Abbé Pierre, Habitat Indigne, 2005.

Parmi les critères de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, 4 font expressément référence à l'état du logement « logé dans des locaux impropres à l'habitation », « logé dans des locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux », « personne handicapée ou avec mineur logée dans un logement non décent », « personne handicapée ou avec mineur dans un logement suroccupé ». Or, si au niveau national, le taux de recours pour ces critères est de plus de 20 %, le taux de décisions favorables qui ont retenu un de ces motifs est de 5 % seulement. Que se passe-t-il en réalité au sein des commissions de médiation (COMED) d'Île-de-France notamment, en cas d'insalubrité ? Les commissions rejettent de manière générale ces recours et **renvoient sur le droit commun alors que, justement, celui-ci n'a pas permis de débloquer la situation** ce qui est totalement incompréhensible pour le requérant. Le guide des bonnes pratiques rappelle que les COMED peuvent ne pas accueillir favorablement ce type de recours dès lors qu'elles ont la certitude que le Préfet, ou le Maire, fait usage de ses pouvoirs et que le relogement aura lieu dans des délais raisonnables.

Il n'est pas rare non plus que les occupants en habitat indigne fassent part de leur honte à inviter des personnes chez elles, le **sentiment de dévalorisation personnelle** est extrêmement important. Les personnes en habitat indigne doivent aussi faire face à une **suspicion grandissante vis-à-vis de leur responsabilité à habiter dans de telles conditions** et reçoivent de manière extrêmement violente le fait qu'on puisse leur reprocher d'être à l'origine de leur situation de mal-logement.

Par ailleurs, **si plus de la moitié des locataires du parc privé en mauvais état sont des ménages à bas revenus** (52 %), la qualité de leurs conditions de logement progresse moins vite que celle des autres ménages (ENL 2006). Cette tendance d'un **accroissement des disparités** ne se cantonne malheureusement pas au seul problème de l'habitat indigne comme le révèle l'analyse croisée des inégalités en Île-de-France par le Secours Catholique en février 2016.

Plus choquant encore, **l'indignité des logements fait courir de graves risques pour la sécurité des occupants** (électrocution, incen-

die...) et/ou ont des conséquences **très graves sur l'état de santé** (saturnisme, maladies respiratoires, allergies, troubles alimentaires, troubles du sommeil, dépression, stress...). Une enquête, réalisée par Médecins du Monde dans le Val-de-Marne auprès des ménages en habitat indigne, a révélé l'existence chez les enfants de maux tels que les rhinites, maux de gorges et otites (48 %), les atteintes de la peau comme l'eczéma (17 %), l'asthme (17 %)... Au-delà des problèmes de santé physique, **l'indignité des logements altère la relation éducative entre l'enfant et ses parents**, elle place par ailleurs l'enfant dans un climat d'insécurité et ou d'instabilité peu propice à un développement psychique harmonieux qui peut induire plus tard, à l'adolescence, des comportements agressifs ou au contraire un repli. Chez les adultes, les symptômes sont aussi très présents (plus de 30 %) mais l'impact sur la santé mentale semble aussi prévaloir. Selon l'OFCE (Observatoire Français des Conjonctures Économiques), le surpeuplement augmente de 40 % le risque pour une personne de se déclarer en mauvaise santé, toutes choses égales par ailleurs. Ce pourcentage atteint 50 % pour les personnes en situation de précarité énergétique.

## PREMIÈRES VICTIMES : LES MÉNAGES À BAS REVENUS

### En conclusion...

Avec 462 000 personnes qui sont privées de confort en Île-de-France, la lutte contre les mauvaises conditions de logement devrait être une priorité. D'autant plus que **c'est bien l'occupant que le législateur a choisi de placer au centre de la Lutte contre l'Habitat Indigne** en désignant les logements portant atteinte à la santé et à la sécurité de leurs occupants par le terme « Habitat Indigne » c'est-à-dire ne permettant pas de vivre dignement. Charge à la puissance publique donc d'œuvrer en ce sens.

## Un impact limité de l'action publique face aux enjeux et à l'ampleur des phénomènes

**L**a lutte contre l'habitat indigne est un enjeu aussi bien urbain (stopper et remédier à la disqualification de bâtiments et quartiers) que social (permettre de donner des conditions de vie dignes aux ménages modestes exclus du marché du logement décent) et sanitaire (prévenir les conséquences sur la santé de la vie dans un habitat dégradé).

Pour lutter contre les effets de la dégradation, les acteurs publics disposent d'une boîte à outils variée qui, en théorie, permet de traiter l'ensemble des situations. Des progrès sont possibles et parfois déjà visibles. Ces outils, qui ont fonctionné et fait leurs preuves sur une partie du parc, dont le confort s'est globalement amélioré, buttent cependant sur **de nombreux obstacles pour endiguer ce fléau de l'habitat indigne.**

### LES CHIFFRES-CLÉS DU PARC PRIVÉ EN 2015 EN ÎLE-DE-FRANCE :

95 dispositifs opérationnels vivants et 13 dispositifs préventifs dédiés à des copropriétés ; Près de 15 000 logements aidés ; 80 M€ de dépenses publiques dont 6 M€ du Conseil Régional au titre du partenariat du programme Habiter Mieux ; générant plus de 152 M€ de travaux d'amélioration ; 515 logements indignes ou très dégradés traités ; Près de 10 500 logements aidés dans le cadre de copropriétés très dégradées.

*Construire et rénover des logements pour tous, Mettre à l'abri, héberger et loger les plus démunis, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL).*

### DES TERRITOIRES INÉGALEMENT MOBILISÉS DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le très grand nombre d'opérations menées en Île-de-France depuis 30 ans a permis de rénover des logements et des bâtiments et a contribué à la requalification de quartiers, **sans cependant permettre de prévenir et enrayer les cycles les plus durs de disqualification.**

**« L'implication inégale des acteurs locaux, tant dans l'utilisation des dispositifs incitatifs que dans la mise en œuvre de mesures coercitives, est l'une des raisons du bilan mitigé de la lutte contre l'habitat insalubre en Île-de-France. Ces disparités s'expliquent en partie par la diversité des situations des services communaux d'hygiène et de santé ; elles tiennent aussi à leur inégale volonté d'exercer pleinement leur responsabilité dans ce domaine. »<sup>(5)</sup>**

Issu de la loi de santé Publique de 1902, les Services Communaux d'Hygiène et de Sécurité (SCHS) ne couvrent que très partiellement l'ensemble du territoire francilien (75 communes). Ils présentent par ailleurs des situations très diverses selon les contextes et les priorités données par les exécutifs locaux. La liste des SCHS ainsi que le montant de leur financement par l'État est figé depuis les lois de décentralisation de 1984. Les maires sont, depuis 2004, en charge de l'application des dispositions du RSD, au nom de la commune et non plus de l'État. Les procédures d'insalubrité relevant du CSP sont quant à elles confiées aux unités territoriales de l'ARS qui développent également des stratégies différentes en fonction des moyens disponibles et des

(5) Le Logement en Île-de-France : donner de la cohérence à l'action publique, Cour des comptes, avril 2015.

contextes locaux. Cette disparité engendre une qualification différenciée du choix des procédures d'un territoire à l'autre (cf. carte).

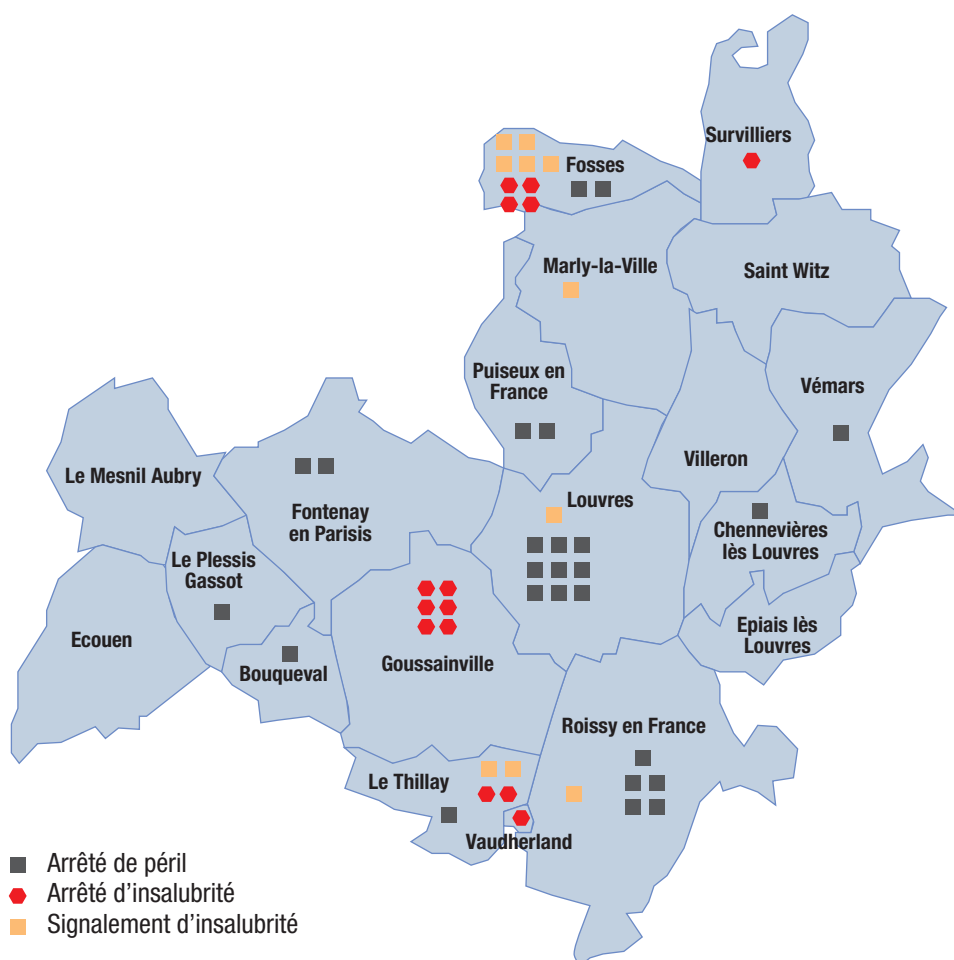
Les dispositifs incitatifs et opérationnels de type OPAH, PIG ou MOUS sont, quant à eux, toujours portés essentiellement par les communes même si les autres échelons territoriaux (EPCI, Département, Région) y sont associés, essentiellement en terme de co-financement.

### Une faible action coercitive

**Avec 1 081 procédures au titre du code de la santé publique engagées en 2015 en Île-de-France, l'action coercitive semble être loin de refléter l'ampleur du phénomène.**

Alors que près de 19 000 logements du parc privé sont considérés comme potentiellement indignes dans les Hauts-de-Seine, en 2012, 4 logements ont été frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable (L1331-26 du CSP), 23 logements d'un

#### QUALIFICATION DIFFÉRENCIÉE DU CHOIX DES PROCÉDURES, EXEMPLE DE LA CA POISSY PORTE DE FRANCE (95)



SOURCE / ARS-DDT Val-d'Oise

arrêté d'insalubrité remédiable (L1331-26 du CSP), 30 logements d'un arrêté d'urgence ponctuelle (L1311-4 du CSP) et 39 logements déclarés impropres à l'habitation (L1331-22-1) <sup>(6)</sup>.

Au-delà d'un manque parfois de volonté politique, **le manque d'agents** (fin 2015, le service de l'ARS du Val-de-Marne est constitué d'un ingénieur et 3 inspecteurs d'insalubrité pour intervenir sur les 29 communes ne disposant pas d'un SCHS) ou **l'absence d'agents** (partis et non remplacés, comme indiqué dans le PLH de la CA de Terres de France pour la commune de Sevran) est un frein évident pour la mise en œuvre de mesures coercitives.

Si ce manque de moyens dédiés est inacceptable, il est tout aussi inadmissible pour la Fondation Abbé Pierre de constater que, malgré les preuves apportées par les occupants, le choix de l'administration peut se porter sur une action incitative et un règlement amiable plutôt que de mettre en œuvre des mesures coercitives, d'autant plus quand il semble y avoir **une erreur d'interprétation des textes** :

Les arrêtés des locaux par nature impropre à l'habitation (article L. 1331-22 du CSP) sont régulièrement contestés par les propriétaires devant les tribunaux. La Fondation Abbé Pierre à travers son Espace Solidarité Habitat a constaté que, depuis l'arrêt du Conseil d'État du 12 décembre 2013 indiquant qu'« *un local ne peut être qualifié d'impropre par nature à l'habitation (...) au seul motif de la méconnaissance de la règle de surface minimale de la pièce principale prescrite par le règlement sanitaire départemental* », l'administration rechignait à prendre ce type d'arrêté pour des locaux sous combles dont la surface était insuffisante, alors même que les combles sont expressément désignés par l'article L. 1331-22 du CSP et ne sont pas visés par l'arrêt du Conseil d'État. L'erreur d'interprétation est ici manifeste.

D'autre part, une partie des nouveaux arrêtés pris chaque année n'est pas suivie d'effet et rejoint **le stock des arrêtés échus et non suivis d'effet** qui a progressé de 12 % depuis 2009 pour atteindre 6 500 arrêtés fin 2012 <sup>(7)</sup> en Île-de-France. Dans les Yvelines, au 31 décembre 2014, 572 arrêtés préfectoraux d'insalubrité étaient toujours en vigueur. Parmi ces arrêtés en vigueur, 368 (soit 64 %) ont été pris avant 2000, le plus ancien date de 1941 et une grande partie est obsolète <sup>(8)</sup>.

### UN CONTEXTE BUDGÉTAIRE QUI FREINE L'ACTION DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

« *La lutte contre l'habitat indigne coûte cher. Les outils mobilisés et la diversification des interventions augmentent le coût pour la collectivité... Face à ce renchérissement des interventions, les opérateurs constatent une baisse des financements et s'inquiètent pour la pérennité de leurs capacités d'intervention* », extrait du diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), juillet 2015.

Dans le bilan triennal 2010-2012 de son PLH, Plaine Commune souligne que l'action sur l'habitat privé repose essentiellement sur des financements croisés. Il est donc très difficile dans le contexte budgétaire actuel et le **recentrage des aides publiques**, d'engager les dispositifs adéquats pour pouvoir prendre en compte de **nouvelles opérations** pour lesquelles des difficultés sont d'ores et déjà identifiées, voire de nouvelles thématiques.

De plus, chaque financement compte et la disparition d'une ligne prévisionnelle de subvention d'un financeur public peut faire avorter une opération malgré le temps qui a été nécessaire à la préparation pour mobiliser de nombreux acteurs et l'espoir que cette opération a suscité auprès des habitants...

(6) Les chiffres du logement et de l'hébergement dans les Hauts-de-Seine en 2012, DRIHL 92.

(7) Le Logement en Île-de-France : donner de la cohérence à l'action publique, Cour des comptes, avril 2015.

(8) La lutte contre l'habitat indigne dans les Yvelines Bilan d'activités 2014, ARS.

Pour la Fondation Abbé Pierre, une politique visant à lutter contre le mal-logement dans toutes ses formes et à rendre les logements abordables **ne constitue pas tant une dépense pour la société qu'un investissement nécessaire et durable, tant d'un point de vue humain qu'économique.**

En effet, les conséquences des coûts induits des mauvaises conditions d'habitat sont multiples et entraînent des dépenses parfois colossales dont il faudrait pouvoir rendre compte de manière plus précise : santé physique et mentale dégradée, chances de réussite scolaire mises à mal, difficultés d'insertion ou de maintien sur le marché de l'emploi, saturation des services sociaux et hospitaliers, perte de bien être collectif mettant à mal les objectifs de cohésion sociale, etc.

### UNE ACTION DES PÔLES DÉPARTEMENTAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE TROP PEU LISIBLE

**« L'ensemble des pôles est déployé en Île-de-France depuis 2014. Cependant, la mobilisation est variable selon les pôles » <sup>(9)</sup>.**

Si la Fondation Abbé Pierre salue la création de ces pôles et l'amélioration même modeste dans la connaissance, la sensibilisation des acteurs et le traitement des situations, elle déplore néanmoins que **l'action des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne en Île-de-France**, quand ceux-ci fonctionnent, **reste trop peu lisible.**

Pour pallier cette carence, l'annonce de la Ministre du logement en octobre 2016, de désigner un sous-préfet référent et pilote des pôles départementaux est naturellement à suivre.

Hors Île-de-France, certains Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) ont décidé d'intégrer les associations dans leurs groupes de travail, mais aussi les commissariats, la CAF, les avocats, les magistrats ou encore des

médecins. C'est le cas du PDLHI du Nord qui effectue un travail sur la prise en charge du suivi juridique des ménages, en lien avec l'ADIL et les associations.

### UNE GOUVERNANCE TERRITORIALE COMPLEXE, EN COURS DE RECOMPOSITION

Au niveau local, la mise en œuvre des politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne se caractérise par une grande inégalité en lien avec le morcellement des pouvoirs locaux et l'émergence du fait intercommunal et métropolitain.

S'inscrivant dans la continuité des précédentes lois de décentralisation, la loi ALUR, à travers son article 75, a pour objectif de renforcer l'intercommunalité en tant qu'« acteur unique » de la lutte contre l'habitat indigne. Ce transfert de l'ensemble des compétences coercitives et incitatives aux mains du président de l'EPCI devait renforcer les moyens d'agir, mutualiser les compétences et rationaliser les procédures dans un souci d'efficacité et de lisibilité.

Or, en Île-de-France comme ailleurs en France, la prégnance du pouvoir communal et la faiblesse des EPCI existants n'ont pour l'instant entraîné qu'une très faible redistribution des cartes. La majorité des communes ont en effet préféré s'opposer aux transferts de leurs compétences de police alors même qu'elles ne disposent pas toujours de la volonté politique et des moyens financiers et juridiques pour les mettre en œuvre. Les enjeux financiers liés à l'exécution des travaux d'office ou les engagements de relogements pourraient expliquer en effet la frilosité des maires à engager des politiques volontaristes d'éradication de l'habitat indigne sur leur territoire alors même qu'il existe des moyens de récupérer les créances de travaux d'office. Dans le même temps, les maires restent réfractaires à tout transfert de compétences en matière de financement et d'attribution des logements sociaux afin de garder la main sur les « politiques de peuplement ».

(9) Bilan 2015, Construire et rénover des logements pour tous, Mettre à l'abri, héberger et loger les plus démunis, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL).

Concentrant les enjeux régionaux en matière de lutte contre l'habitat indigne, le territoire de la Métropole du Grand Paris présente à l'heure actuelle des situations contrastées en matière de volonté politique et de moyens mis en œuvre.

Les textes instaurant la Métropole du Grand Paris prévoient que la question du transfert des compétences « amélioration du parc immobilier bâti » et « résorption de l'habitat insalubre » soient soumis à la déclaration d'intérêt métropolitain avant le 31 décembre 2017 pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Or, le manque d'intégration politique de ce nouvel échelon politique et la persistance de 4 niveaux de collectivités (commune, EPT, MGP et Départements) laissent craindre la persistance d'un morcellement et d'une hétérogénéité forte des politiques locales mises en œuvre, à rebours des intentions initiales du législateur. Néanmoins, après cette période transitoire qui pour l'instant est vécue comme un ralentissement et un frein sur les opérations en cours, peut être y aura-t-il des effets de transferts de technicités qui seront positifs à terme comme la mutualisation d'outils, la recherche d'économie d'échelle... voire la mise en œuvre de politiques intercommunales comme moyen d'entraînement de collectivités jusque-là réticentes à traiter l'habitat indigne.





### En conclusion...

Devant les **difficultés récurrentes d'identification et de repérage** de ce parc, la **multiplicité des acteurs** et paradoxalement le **manque de moyens humains et financiers** dans certains services, il n'est pas étonnant de constater que l'occupant est parfois loin des préoccupations de la lutte contre l'habitat indigne alors qu'il devrait en être au centre.

De nouveaux outils et de nouvelles mesures récemment instaurés ou en cours de déploiement sont venus compléter la boîte existante, qu'il s'agisse de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI)<sup>(10)</sup>, du dispositif de consignation de l'allocation logement par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF), du régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location par les communes (décrets et arrêtés d'application en cours d'examen au Conseil d'État). S'il est prématuré de juger de l'efficacité ou non de ces mesures, des effets induits sont néanmoins à craindre pour les occupants au regard des moyens disponibles et à venir sur les territoires pour leur mise en place<sup>(11)</sup>.

Face à ces constats, la Fondation Abbé Pierre cherche à développer un échelon qui ne permet pas seulement de raccrocher au train de la lutte contre les exclusions les ménages en difficulté de logement mais qui redonne également aux ménages toute leur capacité d'agir, cet échelon étant l'accès aux droits liés à l'habitat.

(10) La base Orthi recense des données relatives aux logements concernés et aux actions entreprises : type d'action de repérage et de traitement (procédures d'insalubrité, non décence, péril, sécurité des équipements communs, sécurité des établissements recevant du public, traitement préventif des logements dans des opérations programmées ou sur grille insalubrité), date de début de l'action, caractéristiques de l'action (réalisation ou non de travaux d'office, nécessité ou non d'hébergement, nécessité ou non de relogement, démolition ou non). ORTHI est déployé depuis février 2013 sur l'ensemble du territoire et répertorie environ 25 000 logements début juillet 2015.

(11) en terme d'effets induits pour l'autorisation préalable de mise en location par exemple, cette autorisation pourrait être implicite, sans empêcher, en cas de non-réponse par l'administration, la qualification de l'habitat d'indigne par la suite. Néanmoins cela pourrait faire peser un impact sur la charge de la preuve du locataire ou sur la mise en jeu de sa responsabilité dans la survenance de l'indécence.

## Un accompagnement socio-juridique : redonner une place de citoyen aux occupants

**D**emander par écrit des travaux à son propriétaire, interpellé le service communal d'hygiène et de santé ou le maire, saisir la commission départementale de conciliation ou le Tribunal pour obtenir des travaux sont des formalités administratives et juridiques qui ne sont pas évidentes pour la majorité des personnes concernées souvent éloignées des procédures juridiques. Certaines d'entre elles se retrouvent en procédure d'expulsion car elles ont, à tort, pensé qu'arrêter de payer le loyer ferait réagir leur propriétaire.

Le problème de l'accès au droit se pose pour des personnes les éloignées des institutions ou en situation de vulnérabilité. Celles capables de mener à bien toutes les procédures sont rares. Certaines personnes ne parlent pas bien le français ou ont du mal à le comprendre. **Il est bien souvent nécessaire d'être accompagné et aidé pour parvenir à ne plus vivre dans de mauvaises conditions d'habitat.**

Fondé sur l'idée que le droit doit être accessible à tous, l'accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH) réunit l'ensemble des conditions nécessaires pour que les ménages puissent s'approprier leurs démarches, en être acteurs et décisionnaires. **Ce travail d'accompagnement redonne une place de citoyen aux personnes qui ne sont plus passives face à un système qui leur échappe, mais actrices de leur situation.**

La mobilisation du droit s'opère à différents degrés. En fonction des besoins des ménages accueillis, l'ADLH peut aller de la simple information jusqu'à l'accompagnement dans les démarches administratives et juridiques, amiables ou contentieuses, en passant par l'explicitation des différentes stratégies d'actions possibles. L'approche par le droit constitutive de cet ac-

compagnement contribue à faire remonter les dysfonctionnements existants dans son application, voire en démontrant le caractère inégalitaire, afin de faire évoluer la jurisprudence et les normes juridiques. En ce sens, au-delà des situations individuelles, il porte un objectif de transformation sociale : il se veut à la fois un levier de modification du rapport des ménages au droit, mais également d'évolution de celui-ci.

### UN ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DES PROCÉDURES CIVILES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

#### La procédure civile

Elle présente un double avantage : les décisions interviennent dans un délai relativement rapide et permettent de sanctionner financièrement le bailleur qui refuse d'assumer ses obligations. **Elle replace le locataire dans ses droits et lui permet de voir reconnaître son préjudice.** Ce positionnement n'est pas anodin notamment pour des familles sans cesse confrontées à des difficultés sociales et pour qui la justice est plus souvent synonyme de condamnation que de soutien.

### COMBIEN D'OCCUPANTS PORTENT L'AFFAIRE EN JUSTICE ?

Le Ministère de la Justice code les requêtes et assignations relatives à la non décence d'un logement sous la nomenclature « 51 G - Demande du locataire tendant à la diminution du loyer ou des charges, et/ou à la résiliation du bail, et/ou à des dommages-intérêts, en raison de troubles de jouissance ». Ces données doivent être exploitées néanmoins avec précaution car d'autres types de demandes peuvent être également codés sous

le poste 51G compte tenu de la notion ouverte de troubles de jouissance (par exemple troubles liés au comportement d'un tiers ou à un logement voisin). En 2015, si plus de 48 000 contentieux locatifs sont engagés en Île-de-France, seulement 326 le sont sous la nomenclature 51 G soit 0,7 % des contentieux. Nonobstant toutes les précautions à avoir, avec 326 demandes, on peut estimer que **l'action des occupants devant la justice est quasi nulle au regard de l'ampleur du phénomène.**

La procédure civile peut être engagée par le locataire à l'encontre du propriétaire ou à l'inverse, en défense lors de procédure d'expulsion. Les demandes du ménage concernent la réalisation de travaux et l'indemnisation du préjudice subi. En défense, le ménage aura la possibilité de voir sa dette réduite, voire supprimée si un préjudice lui est reconnu. En cas d'arrêté préfectoral, le bail étant suspendu, il n'est pas rare que les congés délivrés par les bailleurs ne soient pas valables. Enfin, lorsque le logement ou l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté, la procédure civile permet au ménage de récupérer des loyers indûment versés au propriétaire.

“ Le 1<sup>er</sup> septembre 2008, Mesdames B. et K. signent un contrat meublé dans une « petite maison » à Antony (Hauts-de-Seine) pour 930 euros par mois. Dès l'entrée dans les lieux, des désordres sont constatés par les occupantes. En date du 12 mai 2009, les locaux sont déclarés impropres à l'habitation par le Préfet. Cependant Mesdames B. et K. ont cessé de verser le loyer avant cette date. Elles sont assignées début 2009 pour impayés (estimés à 5 632 euros). Dans sa décision du 14 janvier 2010, le juge retient que le caractère impropre pré-existait au contrat de location ; en conséquence, le bailleur est débouté de sa demande de paiement des loyers et charges et condamne le bailleur à verser à Mesdames B. et K. 5 000 euros chacune à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Lorsque, finalement, les locataires décident de porter l'affaire en justice, ou lorsque, contraints par une procédure d'expulsion, ils en viennent à

évoquer les désordres de leur logement devant les tribunaux, la question de la preuve se pose. La plupart des ménages n'ont pas forcément le réflexe de l'écrit dans les rapports qu'ils entretiennent avec leur bailleur. Ils n'ont pas nécessairement les moyens de faire appel à un huissier et ne disposent que rarement d'un compte rendu de la mairie (SCHS ou STH). Ce compte rendu de visite détaillé constitue la meilleure preuve possible pour les locataires car il émane d'une autorité et n'est donc pas discutable. Cela s'est d'ailleurs vérifié dans la pratique de l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre puisque les locataires obtiennent plus souvent la condamnation des bailleurs dans ce cas.

“ **CA de Paris, Pôle 4 Chambre 3, Arrêt du 5 novembre 2015 – Indécence et expulsion locative.** Mme K. âgée de 63 ans est accompagnée par l'Espace Solidarité Habitat. Elle vit depuis 2001 dans une chambre de service de 6 m<sup>2</sup> environ. En 2014, suite à des difficultés administratives et de santé, elle perd ses ressources et ne peut plus payer son loyer. Sa bailleuse l'assigne donc en expulsion pour impayés de loyer. Le tribunal d'instance prononcera l'expulsion bien que le logement soit indécemment et impropre à l'habitation. La Cour d'Appel revient sur ce point et rappelle que le bailleur qui loue un local impropre à l'habitation ne peut obtenir une expulsion.

Lorsque le juge a été convaincu par les preuves apportées ou qu'il a diligemment une expertise qui a permis d'établir clairement les responsabilités, il peut, nous l'avons vu, condamner le bailleur à la réalisation des travaux. Mais la procédure civile présente une difficulté non négligeable : en cas de réticence du bailleur, les décisions de justice sont parfois difficiles à faire exécuter. Cela nécessite en effet de faire intervenir un huissier, de faire liquider les astreintes, parfois de ré-assigner le bailleur...

L'expérience de l'ESH en témoigne et on peut s'interroger sur l'impact de cette procédure pour sortir de l'indécence, qui semble être minime. Les locataires parviennent à être indemnisés, mais obtiennent difficilement des travaux *in fine*.

## La procédure administrative

Elle est engagée par la puissance publique à l'encontre du propriétaire ou de la personne responsable de l'occupation des locaux (prise d'arrêtés, travaux d'office...)

L'avantage de la procédure administrative, et ce qui la rend indispensable à une action efficace, réside dans le fait que la puissance publique, si la volonté politique le permet, a les moyens de la mener à bout, jusqu'à la réalisation de travaux d'office. Cela la distingue de la procédure civile qui demande une endurance importante de l'occupant pour l'exécution *in fine* des décisions obtenues. Ici, la puissance publique dispose de la connaissance du droit et des moyens pour le faire appliquer. En outre, les procédures administratives ont un fort pouvoir incitatif auprès des propriétaires.

Si l'accompagnement du ménage consiste à suivre l'application des procédures administratives et à s'assurer que le droit des occupants est respecté (il n'est pas rare de constater que, malgré la prise d'un arrêté, les loyers ont continué à être payés ou que les propositions de relogement faites par les bailleurs ne soient pas adaptées), il peut parfois consister à **accompagner l'occupant face à la collectivité.**

**66** **TA de Paris, 15 janvier 2016, Annulation de la décision de refus du préfet de faire cesser la mise à disposition d'un local par nature impropre à l'habitation.** Monsieur J., suivi par l'Espace Solidarité Habitat, vit dans un sous-sol de 50 m<sup>2</sup>. Bien qu'il comporte des fenêtres, son logement donne sur la cour de l'immeuble. N'étant pas adapté à l'habitation, le logement de Monsieur est humide et mal ventilé. Cependant, le Service Technique de l'Habitat de la Mairie de Paris qui a effectué la visite puis le préfet qui a été saisi de la question, estiment qu'il n'y a pas lieu de prendre un arrêté. Le tribunal administratif en a jugé autrement et a condamné le préfet à déclarer l'insalubrité des lieux.

## La procédure pénale

Elle est avant tout la reconnaissance de la culpabilité et la sanction du bailleur aux pratiques peu scrupuleuses (amende, peine de prison...)

Il s'agit là d'une réponse publique pertinente face à des personnes qui profitent de la crise du logement et de la vulnérabilité d'un public qui n'a souvent accès ni au parc social – du fait de la pénurie de logements ou de sa situation – ni au parc privé décent, par manque de ressources et de garanties.

C'est pourquoi **il est apparu important à la Fondation Abbé Pierre de se constituer partie civile dans les affaires d'envergure, au côté des victimes** pour qu'à travers ces procès soit portée la parole des mal-logés dans son ensemble et que les sanctions encourues soient connues du public.

**66** **TGI de Bobigny, 15<sup>e</sup> Chambre correctionnelle, La Fondation Abbé Pierre est recevable en sa constitution de partie civile.** Madame T. vit dans le garage aménagé d'un pavillon en Seine-Saint-Denis. Son bailleur fait l'objet de poursuites pénales. La Fondation Abbé Pierre qui a accompagné Madame T. dans ses droits s'est constituée partie civile. Bien que le bailleur ait été relaxé, la Fondation a été reconnue recevable pour se constituer partie civile.

C'est au procureur de la République qu'il appartient de diligenter une enquête de police puis d'engager des poursuites lorsqu'un propriétaire commet une infraction au titre de l'habitat indigne. Dans un premier temps, **les ménages sont invités à déposer plainte en cas d'infraction.**

## UN ACCOMPAGNEMENT NÉCESSAIRE POUR LES MÉNAGES EN SITUATION IRRÉGULIÈRE AU REGARD DU DROIT AU SÉJOUR

La législation en vigueur, qui protège les occupants des locaux indignes et oblige au relogement, ne conditionne pas ce droit à la régularité de leur séjour sur le territoire français. Ce que la loi relève, c'est la nécessité pour le ménage d'être un occupant de bonne foi.

Les personnes en situation de séjour irrégulière sont une cible parfaite pour les marchands de sommeil louant des logements dégradés dans le parc privé. Pourtant, la collectivité publique ne reloge pas les personnes en situation irrégulière qui restent parfois des années dans des conditions d'habitat contraires à la dignité humaine ; ce qui alimente l'activité lucrative et souvent non réprimée des marchands de sommeil.

Pourtant, la Cour d'Appel de Paris a déjà eu l'occasion de se prononcer sur cette question, le 16 décembre 2010 (confirmé par la Cour de Cassation le 12 septembre 2012), et a conclu au fait que le relogement ou l'hébergement temporaire des étrangers en situation irrégulière dans les opérations d'aménagement relevait de l'ordre public social et ne pouvait être constitutif d'un délit d'aide au séjour irrégulier. En visant l'ordre public social, la Cour d'Appel a envoyé un message fort : **les droits sociaux des personnes en tant qu'être humain doivent être protégés par des droits fondamentaux dont fait partie le droit à vivre dans un logement décent**. Il appartient donc à la collectivité publique d'organiser la mise à l'abri de ces personnes particulièrement vulnérables.

Le Conseil Constitutionnel vient de confirmer la constitutionnalité de l'obligation de relogement des occupants dans les opérations d'aménagement. Il a jugé qu'en adoptant ce texte, le législateur a entendu protéger les occupants. Ainsi, l'obligation de relogement, en cas d'éviction définitive, **met en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour**

**toute personne de disposer d'un logement décent**, et ce, quelles que soient les difficultés pratiques rencontrées par la collectivité.

Il n'en demeure pas moins que **les solutions de relogement à apporter à ces ménages ne sont toujours pas organisées**. En effet, si le relogement dans un logement du parc social est aujourd'hui impossible, des solutions peuvent être recherchées dans le parc privé, grâce notamment à la sous-location (*via* la location à une association), l'intermédiation locative ou, en fonction des situations, en centre d'hébergement.

## UN ACCOMPAGNEMENT QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBLIGATIONS FIXÉES PAR LA JURISPRUDENCE EUROPÉENNE

Depuis cinquante ans, la Cour de Justice de l'Union Européenne, la Cour européenne des droits de l'homme et le Comité européen des droits sociaux s'attachent à rendre le droit au logement explicite, faisant converger des fondements multiples.

C'est dans ce cheminement que la Cour de Justice de l'Union Européenne a pu affirmer, le 10 septembre 2014, que « *Dans le droit de l'Union, le droit au logement est un droit fondamental garanti par l'article 7 de la Charte* ».

L'Europe propose un droit au logement sculpté lentement au fil des ans par sa jurisprudence. Il se dégage aujourd'hui un outil intéressant d'évaluation des situations locales, de l'efficacité minimale des politiques publiques et des moyens à prévoir.

Les éléments de jurisprudence ayant trait au droit à un logement de qualité suffisante et un environnement sain sont les suivants (*cf. tableau page suivante*).

Mots clés	Obligations positives	Instance	Source	Fondement juridique	Transcription en droit de l'UE
<b>Qualité minimale</b>	L'État doit garantir à tous le droit à un logement d'un niveau suffisant	Comité européen des droits sociaux	Conclusions CEDS France, 2003	Art. 31 CESR	Art. 34 3 CDFUE
<b>Droits applicables sur tous les logements</b>	Ces caractéristiques sont applicables au logement neuf comme à l'ancien, au secteur locatif comme aux logements occupés par leur propriétaire	Comité européen des droits sociaux	Conclusions CEDS France 2003	Art. 31 CESR	Art.34-3 CDFUE Art. 7 CDFUE
<b>Substances dangereuses à proximité</b>	L'État et toute autorité publique, en charge de la planification des sols et des permis de construire, sont tenus de s'assurer du respect d'une distance de sécurité entre les habitations et les établissements utilisant des substances dangereuses et présentant des risques d'accident majeurs.	CJUE	CJUE, Franz Mücksch, C-53/10. 15 septembre 2011		Directive « Seveso 2 », n°96/82 / CE : dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (ref. article 192 TFUE)
<b>Protection face aux industries polluantes</b>	Evaluer de manière satisfaisante les risques qu'induit l'activité industrielle à proximité des habitations. Réguler les autorisations, le développement, la sécurité et l'évaluation des activités industrielles, en particulier celles dangereuses pour l'environnement et la santé humaine. Prendre les mesures idoines pour anticiper et réduire les catastrophes polluantes. Déterminer des étapes dans la protection des droits des victimes de la pollution industrielle. Cette protection est valable y compris pour les installations illicites.	CEDH	López Ostra v. Spain, no. 16798/90, 9 Décembre 1994  Oneryildiz c. Turquie, 30 novembre 2004.	Art. 8 CEDH Doctrines sur la marge d'appréciation  Art.1 prot.1 CEDH	Art. 7 CDFUE  Art. 7 CDFUE
<b>Equipements requis</b>	L'État doit garantir un logement salubre, c'est-à-dire, proposant eau, chauffage, évacuation des ordures ménagères, installations sanitaires, électricité, etc. Certains facteurs de risque, tels que le plomb ou l'amiante, doivent être sous contrôle.	Comité européen des droits sociaux	Conclusions CEDS France, 2003	Art. 31 CESR	Art.34-3 CDFUE Art. 7 CDFUE
<b>Aide d'État pour travaux de rénovation</b>	Pour répondre à un besoin social, l'État peut prendre des mesures fiscales visant à favoriser la rénovation de logement d'habitation afin d'économiser de l'énergie, à condition que le public cible de la mesure soit circonscrit (revenu, âge, ou autres critères) et permette de favoriser les plus en difficulté.	CJUE	Commission contre Royaume-Uni de Grande Bretagne et d'Irlande du Nord, 4 juin 2015		Directive TVA 2006/112/CE relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée (qui découle de l'article 93 TCE, soit l'article 113 TFUE)
<b>Taille du logement adaptée à la composition de la famille</b>	L'État doit garantir un logement non surpeuplé, dont la taille est adaptée au nombre de membres et à la composition du ménage qui y réside.	Comité européen des droits sociaux	Conclusions CEDS France, 2003	Art. 31 CESR	Art.34-3 CDFUE Art. 7 CDFUE
<b>Continuité dans l'accès aux fluides</b>	L'État doit veiller à éviter la privation d'accès aux services essentiels : eau, électricité, téléphone,...	Comité européen des droits sociaux	Conclusions CEDS France, 2003	Art. 31 CESR	Art.34-3 CDFUE Art. 7 CDFUE

### UN ACCOMPAGNEMENT DANS UN CONTEXTE BUDGÉTAIRE DIFFICILE ET EN LIEN AVEC DES INTERLOCUTEURS PARFOIS PEU FORMÉS

Tout comme les moyens budgétaires qui nous semblent insuffisants pour lutter directement contre l'habitat indigne, le **contexte budgétaire ne semble guère plus favorable en ce qui concerne l'action de la justice**. Dans un récent rapport, la commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ) indique que la France consacre 64,10 euros par habitant à la justice, montant très éloigné de celui de l'Allemagne (108,90 euros) ou de l'Espagne (88 euros). L'accès à la justice est aussi pauvrement doté puisque l'aide juridictionnelle représente 5,49 euros par habitant contre plus de 8 euros en Allemagne ou même 38 au Royaume-Uni. Enfin, toujours selon cette étude, La France se démarque aussi de ses voisins par le faible nombre de procureurs, 3 pour mille habitants (8 en Belgique ou 5 aux Pays-Bas) et par leur charge de travail puisque chacun reçoit en moyenne 2 620 dossiers par an (775 en Belgique ou 263 aux Pays-Bas).

D'autre part, les personnes vivant en habitat indigne, nous l'avons vu, sont souvent des personnes vulnérables, c'est pourquoi il est nécessaire que les acteurs susceptibles de réceptionner leurs doléances à certaines étapes clés de leur parcours soient en mesure d'identifier la problématique de l'habitat indigne et d'analyser un minimum la situation pour effectuer des orientations pertinentes.

Il en est ainsi parfois pour les travailleurs sociaux mais surtout pour le personnel des commissariats de police où se rendent généralement les personnes qui rencontrent des difficultés avec leur bailleur. Or, ils ne sont que très rarement réceptifs aux réclamations liées à l'habitat indigne alors même qu'ils sont tenus de recevoir les plaintes. De même, il est essentiel que les magistrats puissent prêter une oreille attentive aux demandes des locataires (lorsqu'ils se présentent bien sûr) concernant les désordres que présente leur logement. Il n'est malheureusement pas rare d'avoir des décisions dans lesquelles le magistrat

confond indécence et insalubrité, résilie le bail ou encore condamne l'occupant au paiement de loyers malgré l'existence d'un arrêté d'insalubrité en cours et dont il a eu connaissance. Ce point montre la nécessité d'alimenter la formation des magistrats, mais aussi des avocats, sur l'habitat indigne afin de défendre au mieux les occupants, souvent victimes de bailleurs peu scrupuleux très au fait, eux, de la législation en vigueur.

**Ce manque de formation des premiers acteurs concernés pourrait largement être comblé par une meilleure coordination au sein des Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne.**



### En conclusion...

Parce qu'il ne suffit pas qu'un droit existe pour qu'il devienne effectif, les associations se mobilisent pour l'effectivité des droits liés à l'habitat, afin de lutter contre l'exclusion et les inégalités sociales, afin de **redonner une place de citoyen aux personnes accompagnées**. Les principes d'action qu'elles défendent constituent le socle d'une intervention spécifique qui repose sur la souplesse, l'indépendance et la liberté d'action.

Cet accompagnement participe au décloisonnement des approches sociales, administratives et juridiques et passe ainsi par une compréhension de l'ensemble des facteurs susceptibles d'alimenter le processus d'exclusion que vit une personne.

Un des rôles joué par les associations qui proposent un accompagnement aux droits liés à l'habitat consiste donc à servir de pont, de passerelle entre les personnes et le droit. Mais cela ne veut pas dire que la bataille est gagnée notamment si la capacité d'intervention des acteurs pour aller au-devant des personnes, pour prendre le temps avec elles, les comprendre, les écouter et évidemment trouver des solutions avec elles, est mise à mal.

Les associations de défense du droit au logement veillent à ne pas se substituer au « service public ». Apporter une réponse aux personnes est la vocation première de ces associations, mais **il ne faut pas que la puissance publique soit déresponsabilisée dans l'accompagnement qu'elle doit proposer aux personnes** vivant dans de mauvaises conditions d'habitat.

Au-delà, ces associations jouent désormais un rôle déterminant dans l'évolution du cadre législatif et réglementaire relatif à l'habitat indigne. Grâce à leur expertise et à leur proximité avec les citoyens, les associations sont en mesure d'apporter au législateur et au pouvoir exécutif et judiciaire un retour d'expérience pertinent, de nature technique mais aussi sociale.



## les pistes d'amélioration pour mieux lutter contre les mauvaises conditions d'habitat

### 1/ REPLACER L'OCCUPANT AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Mettre l'accent sur l'accompagnement aux droits liés à l'habitat pour les personnes mal-logées en **développant les permanences** intégrant les dimensions juridiques, administratives et sociales.

Inscrire, lors de leur élaboration ou révision, l'accompagnement socio-juridique des occupants en habitat indigne comme **axe stratégique dans les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)** dans les **Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)** et dans le **Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)**.

**Sensibiliser et former les acteurs aux problématiques de la lutte contre l'Habitat Indigne**, notamment les élus, les magistrats, les travailleurs sociaux et médico-sociaux. Pour suivre la sensibilisation des agents des commissariats de police aux droits des occupants en habitat indigne, afin que toute victime d'un bailleur indélicat puisse déposer une plainte.

**Transmettre** systématiquement aux occupants les rapports des SCHS ou de l'ARS concernant l'état de leur logement.

**S'assurer des bonnes pratiques des commission de médiation DALO** en cas de recours basé sur le caractère indécent du logement insalubre et dangereux : l'existence de désordres avérés et des démarches de droit commun qui n'ont pas abouti doivent suffire pour être reconnu prioritaire au titre de la loi DALO et s'assurer des suites données par les SCHS en cas de signalement par les COMED.

### 2/ MIEUX REPÉRER ET SUIVRE L'ÉVOLUTION DES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT

**Renforcer la mission des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) comme instance unique et incontournable de repérage et de suivi des situations d'habitat indigne et indécent**, y inclure tous les types d'habitat et y associer tous les intervenants de la lutte contre l'habitat indigne. Présenter un bilan annuel de l'action des PDLHI aux membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Améliorer la connaissance et l'observation des mauvaises conditions d'habitat à l'échelle des territoires en vue d'assurer une **meilleure fluidité de l'information entre les professionnels qui interviennent sur le bâti et ceux intervenant auprès des occupants**. Cette observation pourrait entrer dans le cadre plus large d'observatoires sur la précarité et le mal-logement.

**Renforcer le rôle de l'ARS** dans la lutte contre l'habitat indigne en les dotant de moyens humains et financiers à la hauteur de leur mission.

### 3/ DÉVELOPPER LES MOYENS DÉDIÉS AU TRAITEMENT DES SITUATIONS

**Rénover les « passoires thermiques »** avec des moyens financiers et humains supplémentaires consacrés au programme « Habiter mieux » de l'Anah en s'assurant d'un véritable gain économique pour les ménages modestes. **Développer les programmes de formation des entreprises et artisans du bâtiment** dans le cadre de la rénovation énergétique pour s'assurer de la qualité de celles-ci. **Veiller à l'amélioration de la performance thermique** lors de la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs incitatifs pour améliorer l'habitat. **Proposer un montant moyen du chèque énergie à 400 euros par an** et publier le décret sur le critère de performance énergétique à respecter avec un niveau de performance minimal chiffré, simple et explicite.

**Renforcer la mobilisation du parc privé à vocation sociale**, notamment pour réhabiliter l'habitat indigne ou lutter contre la vacance (bail à réhabilitation par exemple) et **développer les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs** (via l'Anah ou via des dispositifs spécifiques). Proposer un produit phare au bailleur pour **promouvoir le mandat de gestion**.

Pour les copropriétés en difficulté, **expérimenter de nouveaux outils de mobilisation**, d'aide à la décision, et de formation des copropriétaires. **Proposer un accompagnement social renforcé individuel et collectif**, développer le **dispositif du portage ciblé provisoire**, **expérimenter la procédure d'alerte** — créée par la loi Molle et réformée par la loi ALUR — pour en faire un réel outil de prévention.

**Lutter contre le mal-habitat des gens du voyage** par la programmation de 2 500 logements sociaux adaptés ou de places en terrain familial locatif d'ici 2022.

Mener une **réflexion régionale sur les cadres de péréquation et de mutualisation des financements** pour lutter efficacement contre l'habitat indigne.

### 4/ APPLIQUER PLUS STRICTEMENT LA LOI ET LES SANCTIONS POSSIBLES

**Rendre systématiques les mises en demeure de faire cesser l'occupation** pour les très petites surfaces.

Procéder au **recouvrement des sommes auprès des propriétaires lors de la réalisation des travaux d'office** et lors des relogements de droit engagés par la collectivité publique.

Engager des saisies conservatoires et mettre en œuvre la confiscation des **biens des marchands de sommeil** (seules peines réellement efficaces pour que cessent leurs pratiques inadmissibles) et assurer une **visibilité des jugements dans la presse régionale**.

Dans le cas des relogements de droit (suite à un arrêté préfectoral ou une opération d'aménagement), appliquer la loi en proposant un **relogement digne et pérenne y compris à toute personne qui en raison de sa situation administrative ne peut accéder au parc locatif social**.

**Interdire toute division d'immeuble** en vue de mettre à disposition des locaux qui ne respectent pas la dignité des personnes en développant le recours à l'article L.111-6-1 du CCH (*cf. page 12*).

## Sources

21<sup>e</sup> rapport sur l'État du mal-logement en France, 2016, *Fondation Abbé Pierre*.

L'état du mal-logement en Île-de-France, un éclairage régional, *Fondation Abbé Pierre*, octobre 2015.

Les bilan d'actions 2014 et 2015, *Agence régionale Île-de-France / Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre*.

Les obligations aux États issues de la jurisprudence internationale et européenne, en matière de droit au logement, *Fondation Abbé Pierre, FEANTSA*, juin 2016.

Principes fondamentaux de l'accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH), *Fondation Abbé Pierre*, Juin 2014.

Bilan 2015, Construire et rénover des logements pour tous, Mettre à l'abri, héberger et loger les plus démunis, *Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)*.

Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, *Fors recherche sociale, Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU)*, juillet 2015.

Le confort des résidences principales et les défauts affectant le logement, *IAU, INSEE*, septembre 2016.

Les conditions de logement en Île-de-France en 2013, note rapide, *IAU, INSEE, APUR*, avril 2015.

Le logement en Île-de-France : donner de la cohérence à l'action publique, *Cour des comptes*, avril 2015.

Diagnostiques des Programme Locaux de l'Habitat (PLH) de l'Établissement public territorial de Plaine Commune (93), la CA Poissy Porte de France (95), Bois Colombes (92), la CA Mantes

en Yvelines (78), la CA terres de France (93), la CA Melun Val-de-Seine (77).

Les Rencontres départementales de l'Habitat et de l'Hébergement 2016 en Essonne.

Systèmes judiciaires européens, Efficacité et qualité de la justice, *CEPEJ*, Edition 2016.

Portrait chiffré du logement francilien 2015, *ADIL Île-de-France*.

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Seine-Saint-Denis 2014-2016.

Plan Départemental de lutte contre l'habitat indigne de Seine et Marne 2011-2016.

La lutte contre l'habitat indigne dans les Yvelines, Bilan d'activités 2014, *ARS*.

Les chiffres du logement et de l'hébergement dans les Hauts-de-Seine en 2012, *DRIHL* 92.

Lutter contre l'habitat indigne, guide pratique à usage des occupants, 2012, *DIHAL*.

Les coûts économiques, sociaux, et sanitaires du mal-logement, *Fors recherche sociale, Rapport final pour la Fondation Abbé Pierre*, Mai 2011.

L'habitat dégradé et indigne en Île-de-France : enjeux et politiques, *Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France (IAU)*, février 2011.

Les Cahiers du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre, L'habitat indigne. Étude réalisée par FORs-Recherche Sociale, Décembre 2005.

Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres (Lettre du Secrétaire d'État au logement en date du 19 février 1998). *Rapport établi par Nancy Bouché, Inspecteur général de l'Équipement*.



*Être humain !*

**Fondation Abbé Pierre**  
**Île-de-France / Espace Solidarité Habitat**

78/80 rue de la Réunion – 75020 PARIS  
Tél. : 01 44 64 04 40

**Délégation Générale**

3-5, rue de Romainville  
75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 00  
Fax : 01 55 56 37 01

**[fondation-abbe-pierre.fr](http://fondation-abbe-pierre.fr)**