



FONDATION
Abbé Pierre

30
ANS
D'ACTIONS

L'état du mal-logement en Ile-de-France

**« Habitat indigne en Ile-de-France : droits des occupants
en lutte contre les marchands de sommeil »**

GRIGNY - 14 OCTOBRE 2022



Samuel MOUCHARD (animateur de la table ronde, Fondation Abbé Pierre)

Bonjour à toutes et à tous, merci d'être présents aujourd'hui et merci à nos quatre intervenants et intervenantes d'être à nos côtés. Avant de démarrer cette table ronde, il me semblait intéressant de nous interroger sur les concepts qui y seront abordés. Pour rappel, le thème de cette table-ronde est : « Habitat indigne en Ile-de-France : droits des occupants et lutte contre les marchands de sommeil ».

En ce sens, je me propose de rappeler quelques concepts et éléments de contexte. En Ile-de-France, 141 000 logements sont identifiés comme potentiellement indignes, soit 3,6 % des résidences principales franciliennes. En France, ce sont 420 000 logements potentiellement indignes qui sont comptabilisés au total, donc un tiers d'entre eux sont situés en Ile-de-France, ce qui est à souligner.

Il existe un arsenal juridique, une boîte à outils pour lutter contre ce phénomène, et elle trouve son fondement à la fin du XIXe siècle, quand de nombreux ouvriers cherchent à se loger dans les grandes villes. Celles-ci, alors, se développent de façon anarchique et ce contexte épouvantable favorise l'apparition de grandes épidémies. C'est alors qu'apparaît le terme de « marchand de sommeil », ces propriétaires qui profitent de la situation pour louer des taudis à prix d'or.

Le logement, alors, n'est encadré par aucun texte. Une prise de conscience entraîne finalement l'apparition d'une politique hygiéniste, et la première loi en la matière, qui livre les premiers critères du logement insalubre, paraît en 1860. En 1902, la loi relative à la protection de la santé publique oblige les maires à établir des règlements sanitaires. Elle instaure également des commissions sanitaires devant se prononcer sur les immeubles présentant un danger pour la santé des occupants, et permet à la commune d'exécuter d'office des travaux en cas de défaillance du propriétaire.

Les lois continuent de se succéder et, en 1998, le rapport d'une inspectrice générale de l'équipement –d'ailleurs présente aujourd'hui – met en avant la faible connaissance des outils de lutte contre l'habitat indigne ainsi que leur complexité. En 2005, des ordonnances viennent préciser les obligations et sanctions prévues pour les propriétaires.

En 2020, plus récemment, de nouvelles ordonnances simplifient et harmonisent les textes régissant l'habitat indigne.

La notion d'habitat insalubre ou dangereux est ancienne, mais ce n'est qu'en 2009 que la loi MOLLE (de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion) en donne une définition précise : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état –ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés- expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Ainsi, les logements indignes ne sont pas inconfortables à proprement parler, mais ils exposent les occupants à un risque avéré pour leur santé ou leur sécurité. Aujourd'hui, ils sont encore au nombre de 141 000 en Ile-de-France.

Monsieur Morosini, vous êtes responsable du service Hygiène de la ville de Grigny, nous vous laissons désormais la parole.

Mathieu MOROSINI (Mairie de Grigny)

Je vous en remercie.

Pour rebondir sur les propos introductifs de mon collègue, sachez que Grigny compte près de 28 000 habitants et trois quartiers :

- la Grande Borne : 3 300 logements sociaux, une partie sur Grigny et une autre sur Viry-Châtillon, qui accueillent un public plutôt précaire ;
- la copropriété de Grigny 2 : 5 000 logements privés pour 17 000 habitants officiellement recensés, une ville dans la ville ;
- le Village, un bandeau pavillonnaire.

Aujourd'hui, la problématique de Grigny est avant tout cantonnée à la copropriété privée de Grigny 2, fortement dégradée. Les dispositifs d'intervention des pouvoirs publics sont lourds et doivent permettre de traiter la question via un certain nombre d'actions. Cette copropriété date des années 1970 et s'est rapidement dégradée, non pas dans sa structure, mais dans sa gestion (accumulation de dettes, etc.).

Progressivement, les propriétaires vertueux ont quitté le territoire et, par effet d'aubaine, des propriétaires autrement indéclicats et n'ayant pas vocation à vivre sur le territoire ont acquis des logements à des coûts relativement bas pour les mettre ensuite en location. Ainsi, un réel business s'est monté sur le périmètre de Grigny 2. Les logements s'y achètent à 1 000 euros le mètre carré, et les prix à la location sont pour leur part très élevés, au niveau de ceux de Paris.

La problématique rencontrée à Grigny est inhérente à l'activité de ces bailleurs, puisque nous ne sommes pas concernés par l'insalubrité ou le péril (effondrement, bâti malsain, etc.). Les bâtiments y sont plutôt sains, et ce sont bien les propriétaires indéclicats qui posent problème.

Samuel MOUCHARD

En effet, certains cherchent à rentabiliser au maximum les logements qu'ils achètent en les louant au détriment des occupants, sans se soucier de leur confort.

Je laisse désormais la parole à Yacine Aabouche, directeur de l'habitat durable de la ville de Saint-Denis.

Yacine AABOUCHE (Mairie de Saint Denis)

Merci pour votre invitation et merci de placer au cœur du débat la question du droit des occupants. En effet, Saint-Denis est géographiquement diamétralement opposé à Grigny, mais les deux villes ont un dénominateur commun en matière d'habitat. 5 000 logements potentiellement indignes sont répartis sur le territoire de Saint-Denis, le phénomène étant plus diffus qu'à Grigny. En centre-ville, la concentration d'habitats indignes atteint 20, 30 à 40 % dans certains quartiers.

Dans ce contexte, nous nous efforçons de capter les différents interlocuteurs présents sur le territoire et de contrer les logiques des marchands de sommeil. Ces derniers, en effet, se prêtent presque à des études de marché sur les copropriétés en fin de vie. Ces stratégies créent peu à peu un écosystème dangereux et, dès qu'un marchand de sommeil identifie un secteur privilégié, deux ou trois autres suivent, profitant de cette aubaine.

C'est ainsi que la situation peut rapidement dégénérer à l'échelle d'une rue, puis d'un quartier.

Concrètement, au même titre que pour réaliser un investissement un bailleur recherche un bâti en bon état ou la tranquillité du quartier, un marchand de sommeil recherche l'inverse. En effet, il ne prévoit aucunement d'y vivre, mais bien de tirer un profit maximum de son acquisition. En ce sens, le marchand de sommeil se livre à des études de marché et cible les quartiers dans lesquels sa marge de manœuvre est la plus forte.

Samuel MOUCHARD

Nous avons souvent l'image du marchand de sommeil patibulaire et ignorant de la législation, mais il s'avère que ces personnes sont souvent avisées, bien informées. Leur objectif, en ciblant intentionnellement des immeubles dégradés, est de tirer un maximum de profit sans s'intéresser à la qualité de vie des occupants.

Il me semble que depuis longtemps, la commune s'efforce de lutter contre ce phénomène ; pouvez-vous nous en dire plus ?

Yacine AABOUCHE

Nous avons identifié de 1 200 à 1 400 arrêtés pris pour contrôler et régulariser ces situations en l'espace de 70 ans. Dans certains cas, un contrôle continu est assuré. Par exemple, il s'agit de vérifier qu'aucun réinvestissement n'a lieu dans les logements ayant fait l'objet d'une procédure. Les nouveaux acquéreurs sont également sensibilisés au fait que les textes posent des garde-fous sur les adresses contrôlées, déjà expertisées. Ce travail de contrôle est essentiel dans la mesure où le marchand de sommeil fait intervenir sur le marché de l'immobilier des valeurs qui ne sont pas des valeurs de référence puisqu'il y inclut une prise de risque.

Samuel MOUCHARD

Je propose à présent de laisser la parole à Anne Caillet, Présidente de l'association Droits et Habitats (ADH), située dans le quartier de la Goutte d'Or. 30 % des résidences principales y sont sur-occupés et il compte 33 % des logements sociaux. L'association s'est progressivement étoffée, et une équipe salariée accompagne près de 600 ménages dans leurs démarches liées à l'habitat. J'aimerais que vous nous disiez un mot des personnes qui se tournent vers vous.

Anne CAILLET (association ADH)

AADH, nous accompagnons près de 800 personnes par an, ce qui est significatif puisque nous sommes une équipe de trois juristes. L'association compte deux pôles : Accès au droit et lutte contre l'habitat indigne, Prévention de l'expulsion.

Vous l'avez dit, la pauvreté dans le quartier de la Goutte d'Or est plus importante qu'ailleurs à Paris. Personne, en pratique, ne vient voir l'association pour parler d'habitat indigne. Souvent, ceux qui viennent nous voir sont menacés d'expulsion ou ont besoin d'être relogés. Leur logement est généralement trop petit et trop cher compte tenu de leurs ressources, et ils ont été dirigés vers nous par les services sociaux. Dans le 18^e arrondissement, il me semble que 23 postes non pourvus étaient comptabilisés en début d'année au sein des services sociaux.

Généralement, nous proposons un premier accueil pour faire le point et nous enquêrons de l'état du logement. Souvent, nos interlocuteurs évoquent leurs enfants (allergie, asthme, etc.). La plombémie est parfois élevée et l'humidité trop importante. Pour autant, ils minimisent souvent la situation.

Presque à chaque fois, nous organisons une visite à domicile en « chaussant nos lunettes » de juristes, et faisons parfois intervenir des architectes bénévoles. Le plus souvent, moins les gens en disent, pire c'est. Une fois sur place, nous procédons à un premier diagnostic afin d'envisager la suite. La plupart du temps, malheureusement, ceux qui viennent nous voir sont réticents à agir contre leur bailleur. Nous comptons environ deux tiers de familles, dont beaucoup sont monoparentales.

La situation économique, pour sa part, est assez variée selon les cas (récipiendaires de minima sociaux, personnes en CDI, mais manquant de ressources, etc.).

La grande majorité des ménages que nous accompagnons sont étrangers ou d'origine étrangère et se trouvent dans une situation de grande précarité. Souvent, ils ont honte ou peur d'engager des procédures. Dans ce contexte, nous nous efforçons de les mettre confiance et de leur rappeler leurs droits, qu'ils n'osent souvent pas faire valoir. Généralement, la porte que nous ouvrons est celle du relogement, qui est finalement le but ultime de ceux qui nous sollicitent.

Samuel MOUCHARD

En effet, moins les gens en disent, plus la situation est alarmante. En outre, les personnes concernées sont souvent éloignées de ces questions de réglementation et témoignent d'une certaine pudeur, d'une réticence à agir. Il est vrai que les profils rencontrés sont différents, mais ils ont le point commun d'être vulnérables.

Aude Aboukhater, vous travaillez beaucoup avec ADH et êtes avocate. Vous connaissez bien la question de l'habitat indigne et accompagnez les personnes concernées de sorte qu'elles fassent valoir leurs droits. Ce levier est essentiel, l'occupant pouvant se saisir de l'arsenal dédié pour améliorer sa situation.

Aude ABOUKHATER (avocate)

Je partage le constat de Madame Caillet sur la situation des ménages, qui ont souvent du mal à évoquer leurs conditions de vie. Si on ne leur pose pas la question de l'état de leur logement, ils ne l'évoqueront pas. Ainsi – et à une exception près –, je n'ai jamais vu quelqu'un aborder ce sujet spontanément.

Dans ce contexte, tous les intervenants doivent poser la question de l'état du logement et faire le point. Les obligations du bailleur, en effet, sont importantes (superficie, sur-occupation, logement décent, etc.) et très encadrées par la loi. A Paris et ailleurs, nous remarquons que beaucoup de logements sont dépourvus d'un chauffage central alors qu'il appartient au bailleur de le prévoir et que les dispositifs d'appoint ne sont pas sans danger.



La lutte contre les passoires énergétiques a beaucoup évolué avec le contrôle de la consommation énergétique des ménages. Des actions civiles sont possibles qui permettent la suspension du paiement du loyer ou qui peuvent contraindre à la conduite de travaux, par exemple. La commission de conciliation peut être gratuitement saisie en cas de problème et, le cas échéant, le juge peut lui aussi être saisi pour garantir la suspension du paiement du loyer.

Autrement, il est possible d'agir sur le terrain administratif (signalement de l'état des logements auprès de la mairie, DALO, etc.). Pour ma part, malheureusement, je constate un nombre accru de refus DALO. En tout état de cause, une fois les arrêtés pris, les leviers pouvant être actionnés par le locataire sont nombreux et réels. Une obligation de relogement peut également peser sur le propriétaire.

Par ailleurs, des actions pénales restent possibles, et nous en constatons l'émergence dans le 93. Un arsenal juridique permet en effet de lutter contre les marchands de sommeil et, sur place, ces derniers pullulent sur les divisions pavillonnaires.

Il arrive que certaines personnes soient en situation irrégulière et, naturellement, les marchands de sommeil en profitent, misant sur le fait qu'aucune procédure ne sera enclenchée. Dans le Val-de-Marne, des étudiants étrangers ont également pu être logés dans un garage divisé en quatre petits studios.

Bien sûr, il est possible de lancer des démarches même en situation irrégulière, et le rôle des travailleurs sociaux est ici essentiel. Les ménages ont souvent peur de se plaindre de leur bailleur, estimant qu'ils ont un toit au-dessus de leur tête et qu'ils auraient tort de se plaindre. Ils craignent de perdre au change et, souvent, préfèrent se taire.

Sur le plan pénal, nous constatons de plus en plus de signalements donnant lieu à des contraventions de troisième classe faute de travaux. Cette convocation au tribunal de police a un impact réel, et nous arrivons généralement à obtenir que des travaux soient faits par ce biais.

S'agissant de la division, enfin, sachez qu'elle est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation et que des sanctions pénales sont possibles en cas de non-respect des règles.

Samuel MOUCHARD

Merci beaucoup.

Je me propose de vous redonner la parole, Monsieur Morosini. Comment une ville peut-elle s'outiller pour lutter contre les marchands de sommeil ?

Mathieu MOROSINI

A la différence de Saint-Denis, nous n'avons pas 70 ans de patrimoine et de politique de l'habitat. Sur Grigny 2, nous avons identifié la défaillance de la copropriété au début des années 2000. Aujourd'hui, nous en sommes à notre troisième plan de sauvegarde.

En 2010, nous avons constaté la prégnance de la problématique des marchands de sommeil. Néanmoins, jusqu'en 2015, les signalements adressés sont restés lettre morte. Le service Hygiène, pour sa part, n'était pas calibré pour intervenir sur Grigny 2.

Désormais, il est composé de trois inspecteurs de salubrité, bien que l'un d'entre eux ait récemment quitté l'équipe. Ces inspecteurs interviennent sur l'ensemble du territoire communal, mais c'est bien la copropriété de Grigny 2 qui constitue le terreau le plus propice à l'émergence de ces problématiques. En tout état de cause, depuis 2018, près de 2 500 visites ont été réalisées sur la ville.

Par ailleurs, nous avons entrepris d'utiliser l'ensemble des outils qui viennent d'être décrits par les intervenants. Le plus souvent, en effet, nous ne sommes pas saisis pour une problématique d'habitat, mais de relogement. Au-delà des signalements, nous nous efforçons de mobiliser autant que possible les pouvoirs publics et, depuis 2018, nous sentons que la prise de conscience est concrète. En cinq ans, nous avons obtenu plus de 20 condamnations ainsi que l'aboutissement de plusieurs procédures restées lettre morte, ce qui est à souligner.

Sur le sujet de l'habitat indigne, de la même manière, nous avons un préfet délégué à l'égalité des chances et il se mobilise fortement. A Grigny, nous faisons face à des problématiques de sur-occupation et travaillons de concert avec les services de l'ARS : 45 arrêtés ont été produits en cinq ans, ce qui est significatif.

Ces arrêtés, à terme, permettent le relogement des occupants.

Sur la question de l'insalubrité, aucune procédure n'a jamais été lancée sur la copropriété de Grigny 2 et sur le territoire en général. Il est vrai que la structure du bâti s'y prête peu, mais nous aurions pu imaginer une prise en compte de cette dimension, que l'ARS a pourtant toujours laissée de côté.

Souvent, les services nous disent qu'il faut matérialiser un lien entre logement et état de santé pour faire valoir cet argument. Dernièrement, un CMEI (Conseiller Médical en Environnement Intérieur) a été sollicité pour étayer nos constats en matière d'insalubrité, et un inspecteur de salubrité est aujourd'hui en formation à l'université de Strasbourg sur ces questions d'environnement intérieur.

A l'échelle pénale, la problématique majeure réside dans la division d'appartements, difficile à mettre en exergue à Grigny 2. Souvent, des T5 ou des T6 sont la cible des marchands de sommeil, qui louent ces espaces à cinq, voire six ménages différents. Chacun d'entre eux occupe une chambre et chacun d'entre eux verse de 500 à 600 euros de loyer.

La loi Elan étant en outre venue revoir les critères de la colocation, la situation se complique encore. Néanmoins, nous sommes parvenus à embarquer le parquet, qui semble nous suivre sur ce terrain : souvent, il est évident que les personnes contraintes de vivre ensemble n'avaient pas la volonté d'être en colocation. De la même manière, les bailleurs ont du mal à produire des documents cohérents venant prouver la colocation, donc cet argument est aisé à contrer.

Par ailleurs, il est vrai que l'habitat indigne est mentionné dans le Code pénal. Souvent, néanmoins, le parquet poursuit plutôt sur des délits connexes, et les sanctions retenues sont relativement plus faibles (2 000 euros d'amende, peine d'emprisonnement avec sursis, etc.). Ainsi, le bailleur ne s'en trouve pas découragé et continue son activité illégale sur le territoire.

Nous nous efforçons de communiquer sur les condamnations que nous obtenons, mais il est vrai qu'une amende de 3 000 euros paraît toujours insuffisante. Au niveau local, nous travaillons beaucoup avec le parquet et cherchons à développer l'action du tribunal de police.

170 procès-verbaux pour non-réalisation de travaux ont été dressés depuis 2022 sur le périmètre de Grigny 2.

Enfin, nous développons l'outil du permis de louer, en vigueur sur le territoire depuis 2018. A ce stade, près de 800 demandes ont été traitées, 70 refus ayant été enregistrés suite aux visites (sur-occupation, indisponibilité du bailleur dans les délais légaux, etc.).

A chaque refus, la préfecture est saisie et nous suit sur ces sujets. Celle de l'Essonne, d'ailleurs, a pu décider de sanctions fortement dissuasives.

In fine, notre objectif est bien d'articuler au mieux les différents outils qui s'offrent à nous. Bien sûr, des recours existent toujours en cas d'amende, et la préfecture est parfois frileuse à l'idée de défendre les sanctions prises, quand bien même le bien-fondé en aurait été démontré. Alors, un autre travail de bataille s'engage de notre côté.

Samuel MOUCHARD

Merci beaucoup, et merci d'avoir évoqué le permis de louer, récemment mis en place. La question de la coordination des acteurs est également primordiale.

Je me propose de laisser la parole à Yacine Aabouche, qui décrira le cas de la ville de Saint-Denis.

Yacine AABOUCHE

S'agissant du signalement, des campagnes de communication agrémentées de vidéo ont été déployées, qui se veulent incitatives. Un guichet unique avec un numéro et un accueil uniques ont été également mis en place, et des fiches d'e signalement sont à disposition dans les différents points d'accueil. Ainsi, la culture du signalement auprès de la mairie est fortement mise en exergue.

Bien entendu, certaines victimes ne se plaignent pas (culpabilité, crainte, etc.). Lors de la conclusion du bail oral, plusieurs critères sautent : déclaration du salaire, titre de séjour, etc. En contrepartie, on exige votre silence et l'acceptation totale de l'état du logement, le risque d'expulsion étant brandi comme une menace.

Par ailleurs, un T2 peut être mis en location pour un loyer exorbitant, disproportionné. Ici, il s'agit de faire de la sur-occupation et nous devons donc apporter la preuve que le marchand de sommeil était au courant de la vulnérabilité du ménage, par exemple. In fine, les locataires font la queue pour ce type d'hébergement, et les marchands de sommeil font tourner leur business plan sans le moindre problème. Il s'agit d'une problématique systémique sur laquelle nous appelons à un rééquilibrage territorial. Souvent, en effet, le dossier des ménages concernés ne passe nulle part ailleurs.

A Saint-Denis, nous avons constitué une direction de l'Habitat Durable –en opposition à l'habitat indigne. Une quarantaine de collaborateurs sont ainsi impliqués, qui disposent d'un panel de compétences diversifiées (architectes, ingénieurs, travailleurs sociaux, comptables, inspecteurs de salubrité, etc.). Une communication extrêmement importante est assurée sur ce sujet, et nous nous efforçons de crédibiliser la procédure de signalement, qui ne doit pas rester lettre morte. In fine, il s'agit d'inverser le rapport de forces entre marchands de sommeil et occupants et, aujourd'hui, il existe une réelle prise de conscience de ce point de vue. Désormais, chaque signalement est traité.

A Saint-Denis, nous accompagnons les propriétaires à la réalisation de travaux, nous mettons en place des permanences et mobilisons les dispositifs de l'ANAH. En outre, 36 millions d'euros de travaux ont récemment été votés par les copropriétés. Enfin, des formations sur le fonctionnement d'un syndic et d'une copropriété sont désormais proposées. De la même manière, le Forum de la Co-propriété annuel fait intervenir des spécialistes dont les connaissances sont précieuses. Ce volet incitatif est crucial, car la méconnaissance des dispositifs et des droits est le terreau privilégié de l'habitat indigne.

En termes de prévention, nous développons le permis de louer sur la Plaine et entendons doubler sur le territoire d'application de cette procédure, qui permet un contrôle régulier des demandes de mise en location. Dans ce contexte, nous avons également monté un partenariat avec la CAF. Des contrôles inopinés sont parfois réalisés, mais plus rarement.

Un volet coercitif existe également et, à titre d'exemple, nous prenons une trentaine d'arrêtés de péril par an ainsi que 70 arrêtés d'insalubrité environ. Nous essayons également de développer au mieux l'astreinte administrative, et un grand plan est en cours en matière d'insalubrité afin de réaliser des travaux d'office.

Enfin, nous pouvons jouer sur le terrain curatif, un ménage sur trois vivant en deçà du seuil de pauvreté à Saint-Denis. Ici, il s'agit de corriger les habitats dégradés en tenant compte d'un certain nombre d'indicateurs et d'éviter que les copropriétés en fin de vie tombent entre les mains de marchands de sommeil. Sur le pavillonnaire, nous avons aussi développé un travail important avec la SIFAE.

En définitive, plus la maîtrise foncière est forte, plus il est aisé de fournir des logements adaptés aux ménages. Ainsi, une stratégie d'intervention foncière a été mise en œuvre avec l'EPFIF afin d'acquérir les immeubles les plus dégradées pour en faire des espaces propres au logement durable.

Samuel MOUCHARD

Merci. Vos propos montrent que la mobilisation de la commune est indispensable pour lutter efficacement contre les marchands de sommeil.

Je me tourne à présent vers Madame Caillet, qui doit nous parler de l'accompagnement des occupants. Il est à noter qu'un guide a été mis à disposition par l'ADH, qui mérite d'être évoqué.

Anne CAILLET

Je trouve ce guide fabuleux. Il vient d'être mis à jour pour intégrer les ordonnances de 2020 et c'est la directrice de l'association qui l'a rédigé. Il propose un tour d'horizon des procédures administratives, civiles et pénales, mais expose également les différentes situations qu'un occupant peut rencontrer, et présente les acteurs pouvant être sollicités (mairie, avocat, signalements auprès du procureur, etc.). Enfin, il relate les difficultés auxquelles peut s'exposer un occupant, les procédures étant souvent longues.

En effet, entre le moment où un ménage se présente à l'association et celui où il est relogé, plusieurs années peuvent s'écouler.

Le guide propose un fil rouge, une boussole, qui cite l'exemple d'un logement situé rue Max Dormoy. En l'espèce, nous avons visité l'appartement et constaté que rien n'allait : immeuble mal entretenu, absence de chauffage, plomb. Nous avons pris contact avec le service technique de l'habitat, qui avait connaissance de la situation. Des dizaines de familles étant logées dans l'immeuble, nous avons demandé à la personne qui nous avait sollicités de les inviter à nous consulter.

L'idée était de nous montrer proactifs et d'inciter les ménages concernés à se faire accompagner.

Petit à petit, nous avons organisé des permanences collectives avec les occupants, qui pouvaient donc bénéficier d'un espace pour parler de leurs problèmes. En l'occurrence, nous avons affaire à un bailleur unique, une SCI, et son comportement était problématique (menaces, visites impromptues, rappels de charges exorbitants en compensation des loyers non perçus, etc.). En tant qu'accompagnants, nous avons servi d'intermédiaire entre les occupants et les services compétents, mais également de contre-poids. Souvent, dans des situations comme celle-là, les bailleurs n'hésitent pas à contacter le préfet en cas d'amende. De notre côté, nous devons mettre en exergue l'état du bâtiment ou l'absence de travaux, par exemple.

Dans un premier temps, des arrêtés ont été pris, puis levés suite à des travaux « cache-misère ». Des procédures judiciaires ont été engagées par certains locataires et, à force de signalements, des poursuites pénales ont été engagées, qui ont d'abord conduit à la relaxe du bailleur. En effet, les juges ont estimé que la vulnérabilité des occupants n'était pas caractérisée dès lors qu'ils avaient des papiers. Le Parquet, ainsi qu'ADH ainsi que la Fondation ont donc fait appel, et, en appel, une décision autrement satisfaisante a été prise, confirmée en cassation.

En tout état de cause, la décision en appel livre un panorama complet de ce que peut être la vulnérabilité (être étranger, ne pas maîtriser la langue française, etc.). Rue Max Dormoy, les occupants parlaient peu ou pas français, par exemple. Les procédures se sont étendues sur plusieurs années et ont démontré l'importance de créer des collectifs. Ces dynamiques permettent à des personnes soumises à des problématiques similaires de se rencontrer, d'échanger et de se donner mutuellement du courage.



Je n'entrerai pas dans le détail, mais sachez que le bailleur impliqué a été condamné. L'immeuble a été exproprié ainsi que le prévoient les textes, mais l'indemnité a finalement été empochée par le bailleur (6,7 millions d'euros), qui s'est empressé de l'emporter avec lui en Israël, où il réside actuellement. Désormais, la loi a changé et prévoit la confiscation de l'indemnité.

Mathieu MOROSINI

A Grigny, le parent pauvre des procédures reste l'occupant. Souvent, l'intérêt des victimes est compliqué à mettre en exergue, et nous sommes partis du postulat qu'il était nécessaire de mobiliser les occupants pour qu'ils arrêtent de subir ces procédures. En ce sens, nous nous sommes rapprochés de la Fondation ainsi que de l'association Nouvelles Voies.

A ce titre, nous accompagnons les victimes pour un temps souvent long et leur permettons de se constituer partie civile le cas échéant, et donc d'obtenir des dommages et intérêts. Cet aspect financier, pour des personnes en situation de précarité, est loin d'être négligeable. En parallèle, bien sûr, nous invitons les occupants à engager des actions contre le propriétaire/bailleur, bien qu'il soit parfois complexe de les en convaincre, ainsi que nous l'avons dit.

Yacine AABOUCHE

A Saint-Denis, trois dispositifs associatifs complémentaires entrent en jeu :

- un partenariat avec le GIP HIS pour organiser l'évacuation des occupants et préparer la suite (accompagnement socio-professionnel du ménage, ouverture de droits, etc.) ;
- l'action de deux travailleurs sociaux dédiés à l'accompagnement des personnes concernées par une procédure d'habitat indigne ;
- un partenariat avec l'ADIL, qui a accepté d'organiser une permanence spécifique à Saint-Denis (accompagnement de ménages ou de copropriétaires.

L'Association des Familles Victimes du Saturnisme ou les Compagnons Bâtisseurs sont également très actifs à Saint-Denis.

Enfin, je remercie la Fondation, qui prêche elle aussi la bonne parole sur place pour favoriser le déploiement de dispositifs d'accompagnement socio-juridique des ménages victimes d'habitat indigne.

Samuel MOUCHARD

Merci infiniment à tous les quatre pour vos interventions. Je crois que nous disposons d'une quinzaine de minutes pour répondre à vos questions.

Nancy BOUCHE

L'histoire commence en réalité en 1850, à la suite de la révolution de 1848 et d'un discours de Victor Hugo, dans la droite ligne des travaux de Villermé, débutés en 1829. Malheureusement, et en dépit de la loi sur l'expropriation, rien ne se passe.

La loi de 1902 structure l'action en matière d'insalubrité, mais les maires restent réticents à utiliser leurs pouvoirs de police. Plus tard, en 1935, l'Etat se rendant compte que rien n'est fait dans ce domaine, la police de la salubrité lui est transférée et le règlement sanitaire devient départemental après avoir été communal. Enfin, en 1970 la loi Vivien vient définir les périmètres d'insalubrité et une police des bidonvilles.

S'agissant des chiffres, je ne comprends pas pourquoi la Fondation fait toujours référence à 420 000 logements indignes en France alors que nous en sommes plutôt à 800 000 ou à un million. Sur le plan juridique, je ne peux que constater que le contentieux de la décence est un échec. Vous avez très peu évoqué les deux outils que sont la Caisse d'Allocations Familiales et l'injonction de faire, laquelle fonctionne et va plus rapidement qu'une assignation. La Charente et Angoulême, de ce point de vue, proposent un dispositif particulièrement efficace.

Par ailleurs, la loi Alur et l'ordonnance de 2020 sont régressives par rapport aux dispositions précédentes. D'ailleurs, les régressions matière de division et de la colocation constituent un réel scandale, sans compter qu'aucune définition de la décence n'existe alors qu'il s'agit d'un principe constitutionnel.

Enfin, le Règlement sanitaire départemental actuellement en arbitrage interministériel risque de réduire la surface et la hauteur minimales des logements. Ces régressions législatives contreviennent à la jurisprudence et sont dans la droite ligne de la loi Elan.

En termes de politiques pénales, je regrette que l'administration n'ait pas lancé de circulaire actualisée comme elle l'avait fait en 2009. A l'époque où j'étais au Pôle, j'avais proposé un suivi juridique, jurisprudentiel et législatif via un site Internet que je suis en train de reconstituer intégralement. Il doit accueillir des ressources pédagogiques en ligne sur le champ complexe du mal-logement.

Enfin, je rappelle que la loi Alur introduit la possibilité juridique, pour les associations, de représenter en justice les locataires dans le champ civil de la décence. Ce dispositif, malheureusement, reste peu usité.

Une intervenante

La ville de Grigny connaît-elle les décisions prises par la commission de médiation DALO concernant les ménages présents sur Grigny 2, et notamment ceux qui dépendent du périmètre d'intervention de l'EPFIF ?

Mathieu MOROSINI

Nous avons évoqué cette problématique voilà plusieurs années avec les services de l'état, lesquels nous avaient expliqué qu'il ne servait à rien de faire des DALO et qu'il valait mieux passer par des ACD (Accord Collectif Départementaux). C'est un sujet que nous connaissons et un travail de réflexion est en cours pour établir une charte sociale propre à Grigny 2 et permettant de traiter la question du DALO.

Pierre ROMAIN (ville d'Ivry-sur-Seine)

A Ivry, nous sommes très actifs également sur le plan du logement. J'aimerais revenir sur la question de la « boîte à outils » et sur la procédure qu'est l'arrêté. Une difficulté notable concerne les sans-papiers, puisque quand nous prenons des arrêtés d'insalubrité ou de péril, des personnes en attente d'un titre de séjour ne peuvent pas être relogées.

In fine, les victimes peuvent parfois rester indéfiniment dans un logement insalubre le temps que leur soit délivré ce titre.

Anne CAILLET

Parmi les situations ubuesques que nous avons pu rencontrer, je citerai le cas de logements décrétés insalubres à l'habitation : en l'espèce, il suffit qu'un membre de la famille soit en situation irrégulière pour que la procédure se bloque. Nous avons beau réclamer une entorse, rien n'y fait.

Nancy BOUCHE

Sur le plan du droit, le droit au logement est absolu et totalement indépendant de la régularité du séjour, qui ne saurait être exigée. En effet, l'accès au relogement social est lié à la régularité du séjour, mais la cour a rappelé qu'il n'était nullement obligatoire de reloger en logement social. Ainsi, aucun blocage de droit n'existe de ce point de vue.

Morgan PINOTEAU (AFVS)

S'agissant du saturnisme, certains immeubles cumulent insalubrité et péril et font l'objet de procédures. Pour les familles qui n'ont pas de papiers, il faut passer par des référés-liberté et ne pas hésiter à alerter la presse. Sur Clichy-la-Garenne, par exemple, plusieurs associations se sont mobilisées et nous sommes parvenus à obtenir des relogements pour tous.

Samuel MOUCHARD

Je vous propose que nous clôturons cette séance et remercie nos quatre intervenants pour leurs présentations captivantes.

Lien utile :

Habitat indigne et droits des occupants :

le guide de l'accompagnant : https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2022-10/GuideADH-FAPidf-HI-2022-DIFFweb_0.pdf



Être humain !

AGENCE RÉGIONALE ILE-DE-FRANCE

78-80, rue de la Réunion 75020 PARIS

Tél. : 01 44 64 04 40

Contact : ile.de.france@fondation-abbe-pierre.fr