

Les entretiens de l'habitat

L'amélioration de l'habitat,
une dimension des politiques sociales

Regards croisés européens

9 décembre 2010 – Maison de la Chimie, Paris

Synthèse des interventions de la
matinée et questions posées par le public

Sommaire

Ouverture	3
Brice COUTURIER.....	3
Mot de bienvenue	3
Dominique BRAYE	3
Allocution d'ouverture	3
Benoist APPARU	3
Les conditions du logement en Europe : éléments de comparaison	4
Les disparités de la situation du logement en Europe.....	4
Régis BIGOT	4
Une dynamique inquiétante.....	4
Sandra HOIBIAN	4
▪ <i>Statuts d'occupation, des proportions qui changent.....</i>	<i>4</i>
▪ <i>Un taux d'effort de plus en plus pesant.....</i>	<i>4</i>
▪ <i>Une qualité qui stagne</i>	<i>5</i>
▪ <i>Un confort inégalement réparti</i>	<i>5</i>
▪ <i>Le « miroir des loyers »</i>	<i>5</i>
Julie CLARINI	6
Quelles politiques publiques pour lutter contre l'habitat indigne ?	7
Cadrage – Grand témoin.....	7
Didier VANONI	7
Une situation différente, des actions semblables	8
Juan RUBIO DEL VAL.....	8
Placing health at the center of British housing policy	8
David ORMANDY	8
Saint-Denis, un marché immobilier dérégulé.....	9
Stéphane PEU	9
Béziers, du repérage à la sanction.....	9
Raymond COUDERC	9
Moment d'échanges.....	10
▪ <i>Inciter ou contraindre ?.....</i>	<i>10</i>
▪ <i>Reloger, une dernière étape essentielle.....</i>	<i>10</i>
▪ <i>Le nécessaire accompagnement des propriétaires</i>	<i>11</i>
▪ <i>Le logement, un défi pour les Britanniques.....</i>	<i>11</i>
▪ <i>Habitat dégradé ou habitat indigne ?.....</i>	<i>12</i>
▪ <i>Le danger des effets d'aubaine</i>	<i>12</i>
▪ <i>La réhabilitation, un tonneau des Danaïdes</i>	<i>13</i>
▪ <i>Vers l'instauration d'un permis de louer ?.....</i>	<i>14</i>
▪ <i>Réhabilitation : du repérage au relogement.....</i>	<i>15</i>
▪ <i>Mobiliser les associations, partenaires de proximité.....</i>	<i>16</i>
▪ <i>Le milieu rural, un autre contexte.....</i>	<i>17</i>
▪ <i>La question des coûts cachés.....</i>	<i>18</i>
Sigles.....	19

Ouverture

Brice COUTURIER

Journaliste à France Culture, animateur

Cette journée, placée sous le signe des **bonnes pratiques**, explorera les manières dont les pays européens agissent dans le domaine du logement. Il sera question d'approches différentes, parfois plus abouties qu'en France, qui entendent améliorer les conditions de logement de chacun. En France, ce sont les collectivités locales et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui assument ce rôle. Les priorités de l'Anah ont récemment été revues : lutte contre l'habitat indigne, rééquilibrage des aides en direction des propriétaires occupants et recentrage des aides aux propriétaires bailleurs.

Mot de bienvenue

Dominique BRAYE

Président de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Allocution d'ouverture

Benoist APPARU

Secrétaire d'Etat au logement

Les conditions du logement en Europe : éléments de comparaison

Les disparités de la situation du logement en Europe

Régis BIGOT

Directeur du département « Conditions de vie et aspirations », Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC)

Une enquête de grande envergure, qui a concerné **400 000 personnes dans 24 pays de l'Union européenne**, a fourni une photographie très intéressante de la situation du logement. Cette étude d'Eurostat permet de sortir des représentations françaises et d'un contexte où les prix sont élevés pour des logements de qualité médiocre. Si l'on étudie le cas de l'Allemagne par exemple, l'on s'aperçoit que des logements de qualité supérieure y sont disponibles à des prix modérés et qu'aucune bulle spéculative n'a existé. Par ailleurs, contrairement à la France, les locataires sont plus nombreux que les propriétaires. Avec des loyers peu élevés et un confort des logements acceptable, les Allemands déménagent plus facilement.

Une dynamique inquiétante

Sandra HOIBIAN

CREDOC

La situation du logement en France doit être reliée à **l'évolution des modes de vie**. En effet, le nombre de personnes occupant les foyers a diminué et un tiers des foyers français est composé de personnes seules ; cette proportion est encore plus importante dans les pays nordiques. Cette tendance est due au vieillissement de la population, à la recrudescence des divorces – et à une vie de couple moins longue – ainsi qu'à l'aspiration à vivre dans des logements plus grands. Tous ces facteurs génèrent une tension sur le marché du logement.

- **Statuts d'occupation, des proportions qui changent**

La répartition des statuts d'occupation diffère quant à elle selon les pays européens. Alors que, dans les années 1960, l'on recensait en France autant de propriétaires que de locataires, leur pourcentage s'élève aujourd'hui à 57 %. L'accession à la propriété est loin d'être homogène. En effet, l'accession des ménages les plus aisés est en progression quand celle des classes moyennes est moins marquée et que les bas revenus sont de moins en moins propriétaires de leur logement. **Avec une très nette augmentation des prix des logements, mais aussi des loyers et des charges**, il n'est plus donné à tous d'accéder au marché de la propriété. C'est pourquoi, d'une manière générale, le profil des personnes et des parcs immobiliers a changé.

- **Un taux d'effort de plus en plus pesant**

En effet, **le taux d'effort des ménages est de plus en plus important**, c'est-à-dire que l'ensemble des dépenses affecté au logement – remboursement d'emprunts, charges, loyers – pèse de plus en plus sur le budget des ménages. Ce taux d'effort, qui reste plus important

chez les locataires que chez les propriétaires, peut expliquer les difficultés des Français dans la vie quotidienne.

- **Une qualité qui stagne**

Dans le même temps, la qualité des logements n'a pas suivi la même progression et certaines personnes sont encore confrontées à des difficultés majeures, telles que l'absence de salle de bains dans le logement, les moisissures, les toits percés, ainsi que des installations électriques ou de plomberie défectueuses. Ces données fournissent une moyenne, en deçà de laquelle on retrouve **un tiers des logements français**. A titre de comparaison, cela ne concerne que 19 % des logements allemands. Les publics les plus concernés par ces défauts sont les locataires, les personnes les moins aisées, les jeunes et les familles monoparentales, qui cumulent généralement les difficultés pour se loger.

- **Un confort inégalement réparti**

La notion de confort se définit en fonction de plusieurs critères : superficie du logement, luminosité, température ambiante en hiver et en été... Ainsi, **10 % des Français habitent un logement qu'ils ont des difficultés à chauffer**. Compte tenu des niveaux de richesse observés en France, l'on pourrait pourtant s'attendre à un parc de meilleure qualité. Dans ces logements, on retrouve les mêmes publics, c'est-à-dire les locataires, les jeunes, les familles monoparentales, etc.

Pour conclure, il faut rappeler que l'augmentation du prix des logements n'est pas inéluctable. En effet, en dépit de la très forte poussée des prix dans les pays développés, il est à noter que la progression a été moins radicale en Allemagne.

Régis BIGOT

Alors que des pays tels que les Etats-Unis sont concernés par la bulle immobilière, on n'ose à peine prononcer ce mot en France. Or, il semble difficile, au regard des chiffres, de ne pas parler de bulle spéculative.

- **Le « miroir des loyers »**

En Allemagne, des dispositions telles que le *Mietspiegel* offrent une protection plus importante aux locataires. Ce « **miroir des loyers** » est un support chargé d'encadrer l'évolution des loyers. Il fixe le prix des logements en fonction de la valeur d'usage et non du marché. Si un bailleur veut augmenter le loyer, il doit demander son avis au locataire et justifier ce changement par des travaux dans le logement. En cas de changement de bail, le locataire est assuré de ne pas subir de changement brutal de loyer.

Désormais, **le parcours résidentiel semble bloqué**. Auparavant, à chaque étape de changement personnel et professionnel, on adaptait son logement, or cela semble impossible aujourd'hui. Tout ceci vient renforcer le sentiment de déclassement, de plus en plus perceptible aujourd'hui.

Julie CLARINI

Journaliste à France Culture, animatrice

Pourquoi, en France, un tiers des logements connaissent-ils un défaut majeur de qualité ?

Régis BIGOT

Il n'est pas rare que des intervenants étrangers s'interrogent sur la manière dont les Français parviennent à supporter de vivre dans des logements à la fois dégradés et coûteux. En Allemagne, le logement est considéré comme un élément patrimonial et non comme un bien de consommation. C'est pourquoi il semble essentiel d'encadrer le marché en France.

Quelles politiques publiques pour lutter contre l'habitat indigne ?

Julie CLARINI

Quand il s'agit de lutter contre l'habitat indigne, quels sont les outils des politiques de réhabilitation, quels sont les financements à mobiliser – qu'ils soient locaux, nationaux ou européens – et qui organise le jeu d'acteurs ?

[*Reportage vidéo : L'Opah RU de Béziers – consultable en ligne*](#)

Cadrage – Grand témoin

Didier VANONI

Economiste et sociologue, directeur du bureau d'études FORS recherche sociale

Pour comprendre ce phénomène d'habitat indigne et les raisons pour lesquelles il perdure, il faut concevoir que l'habitat indigne n'existe pas indépendamment de ses occupants. De plus, si le logement se définit comme un **bien de qualité médiocre** qu'un propriétaire met **sur le marché** et qu'un **ménage captif occupe**, ces trois éléments constitutifs doivent être retenus pour l'analyse. Trois éléments auprès desquels il faut intervenir. Par exemple, en cas de plombémie élevée, il est impératif d'agir en direction des ménages, du logement et du propriétaire.

Lorsque l'on visite un habitat indigne, on retrouve très souvent des travailleurs migrants, des migrants (isolés ou intégrés dans une vague d'immigration) et de plus en plus de femmes seules avec des enfants.

Par ailleurs, de nombreux propriétaires occupants vivent dans un habitat indigne, insalubre ou de faible qualité. Il peut s'agir de ménages vieillissants, mais aussi d'accédants à la propriété qui rencontrent, entre autres, des problèmes énergétiques et qui connaissent parfois la précarité.

Il serait réducteur d'associer habitat indigne et marchands de sommeil, même si ce phénomène peut être important dans les zones tendues. Certaines personnes trouvent une réponse dans ce parc d'accueil et les propriétaires n'agissent pas nécessairement avec malice dans de tels cas. Il sera généralement difficile d'intervenir auprès de ces propriétaires ou locataires, qui sont souvent mis à l'écart.

Une fois que tous ces éléments ont été rassemblés, l'action exige la force de conviction des élus et la mobilisation des acteurs pour réussir à réfléchir à ces trois axes d'intervention sur le logement. En aucun cas, l'intervention dans un logement ne peut être décrétée ; en moyenne, 18 mois de suivi sont nécessaires avant de débiter la phase de rénovation.

Brice COUTURIER

Il ne suffit pas de réhabiliter les logements. Encore faut-il accompagner socialement les ménages. Prenez-vous en compte cette dimension ?

Une situation différente, des actions semblables

Juan RUBIO DEL VAL

Chef de la réhabilitation urbaine et des projets d'innovation de l'habitat, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda

La réhabilitation est une dimension sur laquelle l'Espagne intervient depuis 20 ans. Mais il ne faut pas oublier d'accompagner les ménages et de partager avec ces personnes les processus complexes et les différentes étapes qui jalonnent un chantier. L'Espagne est un pays dans lequel **90 % de la population est propriétaire**. De plus, il faut composer avec un parc immobilier de plus en plus vieux : 8,5 millions de logements ont plus de 35 ans et 5,5 millions plus de 45 ans.

Pour réussir la réhabilitation progressive de ce parc, il nous faut intervenir, entre autres choses, sur les problèmes de l'efficacité thermique et de l'accessibilité car, alors que la population vieillit, peu de logements possèdent un ascenseur. Pour répondre à ces problèmes réels en Espagne, un accompagnement social sera indispensable.

Brice COUTURIER

En Grande-Bretagne, la collaboration entre techniciens de l'habitat et médecins permet de détecter la vétusté d'un logement à partir de la prise de sang des enfants qui l'occupent (plombémie élevée). De quelle manière cette action se déroule-t-elle ?

Placing health at the center of British housing policy

David ORMANDY

Directeur de recherche à la faculté de droit, université Warwick, institut de santé environnementale de la Royal Society of Health

The involvement of the medical sector in housing doesn't exist yet.

Before 2006, housing was governed by a standard which judged the severity of the condition of the house on the extent of the work necessary. After 2006, an approach focused on the threat from housing defects to the health was adopted, based on the known effects of poor housing conditions (dampness, etc.) on health. Rather than drawing a line, the approach graded the severity of the threat to health, based on 29 different identified housing hazards.

Of the 22.8 million dwellings in the United Kingdom (UK), 33 % of them are now declared unsatisfactory, which is a major problem. In addition, 7.2 million of those are occupied by vulnerable households (low income). 2.3 million households in the UK (10 %) are considered energy inefficient. 1.7 million of those are also over occupied.

The cost of the threat to health and safety of unsatisfactory dwellings was determined, by comparing the cost of repairing a house to remove or reduce hazards was compared with the annual cost to the health sector. It thus came to light that health outcomes attributable to energy efficient housing are estimated to be over 880 million Euros a year.

England has put health at the center of housing policies, the focus now being that housing interventions can improve health or at least prevent health defects. Money invested in housing is money invested in health.

Julie CLARINI

A Saint-Denis, 85 % des logements du centre sont antérieurs à 1915 et 40 % de logements indignes sont repérés dans l'hypercentre de la ville.

Saint-Denis, un marché immobilier dérégulé

Stéphane PEU

Maire adjoint de Saint-Denis

La ville de Saint-Denis est-elle aussi confrontée au **problème des marchands de sommeil et des propriétaires occupants modestes**. A la différence d'autres régions, la situation du logement est extrêmement tendue, ce qui conduit à une économie de la pénurie et au développement d'un marché noir. Par exemple, des logements frappés d'interdiction à l'habitation sont tout de même loués à des prix exorbitants et payables en liquide.

Par ailleurs, dans le quartier de la gare, le logement insalubre génère des problèmes de squat et d'insécurité, sur fond de trafic de crack. Cette drogue, dont le marché s'est déplacé depuis la gare de Lyon vers le quartier de la Goutte-d'Or avant de franchir le périphérique, dessine une cartographie plutôt fidèle de l'insalubrité repérée en Ile-de-France. Dans la ville de Saint-Denis, le marché immobilier est complètement dérégulé : **le prix du mètre carré loué peut s'élever jusqu'à 70 euros, soit un niveau supérieur à celui de la place Victor Hugo du XVIème arrondissement de Paris**. Nous avons aussi rencontré des marchands de sommeil qui achetaient des immeubles grâce à l'argent perçu lors d'expropriations actées dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre.

Ainsi, la ville de Saint-Denis a décidé de prendre en compte la dimension métropolitaine du sujet et de travailler sur les thématiques de la santé, de l'insécurité et de la résorption de l'habitat indigne.

Brice COUTURIER

Que se passe-t-il lorsque l'on a identifié la vétusté du logement ? S'agit-il de convaincre ou de contraindre ?

Béziers, du repérage à la sanction

Raymond COUDERC

Sénateur-maire de la ville de Béziers

Depuis 2004, Béziers est le lieu d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), qui concerne 10 000 logements. Depuis cette date, nous avons reçu 500 signalements de logements indignes et nous avons compris que l'on ne peut pas s'attaquer seul à cette question ; **il faut faire appel à un ensemble de partenaires**.

Ainsi, après avoir convaincu les élus et les acteurs de terrain, qui sont chargés du repérage et du partage d'informations (travailleurs, services municipaux...), il faut passer à la phase de réhabilitation proprement dite. Pour convaincre le propriétaire de passer à l'action, tous les acteurs doivent s'investir, qu'il s'agisse des élus ou des services sociaux. Dans le cadre de l'OPAH, cinq personnes sont chargées de l'accompagnement. Si ces démarches n'aboutissent pas, il est envisageable d'exercer la contrainte. Cette phase exige encore un partenariat avec le Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPD) et le procureur de la République, de manière à faire appliquer la loi.

Je crois que lorsque l'on rencontre des marchands de sommeil ou des logements indignes, il ne faut **pas hésiter à aller jusqu'à la sanction**.

Moment d'échanges

- **Inciter ou contraindre ?**

Julie CLARINI

D'une manière générale, faut-il améliorer les incitations ou recourir à la coercition ?

Stéphane PEU

Il me semble qu'il faut conduire les deux actions, même s'il conviendra d'activer les outils coercitifs plus régulièrement. En utilisant les opérations d'amélioration des logements, nous avons réussi à sortir 1 500 logements de l'habitat indigne. Faute de faire reculer l'insalubrité, les dispositifs incitatifs permettent au moins d'endiguer sa progression.

Nous sortirons les grands quartiers d'habitat privé de l'indignité **lorsque nous aurons redonné au marché un rôle vertueux** ; cela doit nécessairement passer par des dispositifs coercitifs. Par exemple, à Saint-Denis, il faudra agir de manière beaucoup plus directive, avec des actions de préemption et de réhabilitation avant de céder le bien immobilier à d'autres opérateurs.

- **Reloger, une dernière étape essentielle**

Julie CLARINI

Comment peut-on résoudre la question du relogement ?

Stéphane PEU

Au cours des quatre années à venir, nous voulons intervenir sur 1 500 logements, dont 400 impliquent des actions de relogement. En dépit du bon montage financier, de la bonne volonté publique, des bons partenariats et du bon périmètre, le relogement peut vite devenir **un sujet sur lequel viennent buter les collectivités**, surtout en zone tendue.

Le Programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Plaine Commune entend construire 2 600 nouveaux logements par an. Pour ceux qui concernent Saint-Denis, nous attribuerons aux opérateurs deux droits de construire en échange d'une action de relogement.

Pour finir, il n'est pas rare qu'une quinzaine de personnes occupe un appartement qui fait office d'atelier. Or, ces personnes n'ont, la plupart du temps, pas de papiers. Comment reloger ces personnes sans s'occuper au préalable de leur situation administrative ?

Juan RUBIO DEL VAL

A mes yeux, la combinaison des actions d'incitation et de coercition est nécessaire. En Espagne, les propriétaires sont contraints de respecter un seuil minimum de salubrité et de sécurité et l'Etat doit faire en sorte qu'il soit appliqué. Dans un pays beaucoup moins centralisé que la France, **les collectivités locales ont un rôle essentiel à jouer.**

Par ailleurs, il ne faudrait pas passer sous silence la dimension urbanistique de ces questions. Il pourrait s'agir de délimiter des quartiers vulnérables ou dégradés, dans lesquels on rencontre des problèmes physiques, sociaux et liés à l'emploi.

Pour finir, je trouve l'expression « logement indigne » un peu excessive ; je lui préfère l'appellation « de faible qualité ».

- **Le nécessaire accompagnement des propriétaires**

Julie CLARINI

Comment accompagnez-vous les propriétaires dans leurs démarches ?

Juan RUBIO DEL VAL

Dans les quartiers à problèmes, nous essayons de gérer la situation de manière proactive. En d'autres termes, nous allons au-devant des propriétaires et signons des conventions avec des communautés de propriétaires. Il faut en moyenne 12 mois pour les convaincre et autant de temps pour réaliser les travaux. Dans ce cas, nos actions vont de la recherche de financements au travail d'intermédiation.

- **Le logement, un défi pour les Britanniques**

Brice COUTURIER

Le problème principal réside dans la pénurie de logement. En effet, le locataire ou le primo-accédant sont en situation de faiblesse sur le marché et ce sont les ménages les plus précaires qui en sont les victimes directes. Après deux bulles immobilières et des spéculations vertigineuses sur le prix de l'immobilier, **le contexte budgétaire de la Grande-Bretagne est frappé par une rigueur historique.** En France, l'Anah bénéficiera des investissements d'avenir qui permettront la réalisation de ses nombreuses ambitions. Comment agiront les Anglais alors que la majorité des ministères vont connaître des coupes budgétaires de 50 % ?

David ORMANDY

House prices have always been a problem in the UK because they keep going up, as many people aim at homeownership.

The new approach, that shifted the focus away from the building and onto health, has shifted attitudes. Negotiations with the owner will no longer be carried out, action will be enforced.

Society is paying for poor housing and, as a member of society, I'm tired of paying.

Julie CLARINI

Vous traitez l'habitat selon l'angle particulier de la santé ou dans sa globalité ?

David ORMANDY

The dwelling is completely inspected so that the defects and threats are identified and graded by severity. Then all the problems of the house are dealt with to ensure a safe and healthy home.

- **Habitat dégradé ou habitat indigne ?**

Brice COUTURIER

Je suis frappé de voir se chevaucher deux qualificatifs différents : l'habitat dégradé et l'habitat indigne. Il me semble que l'indignité contient un jugement moral. Quelle différence faites-vous entre ces deux termes ?

Didier VANONI

Il s'agit avant tout de distinctions linguistiques, mais elles renvoient aussi à des champs juridiques différents. Il est très aisé de rendre un parc insalubre. Il suffit d'acheter un logement à un faible prix et de le louer en échange d'un loyer très élevé, ce qui permet de bénéficier d'une forte rentabilité du bien. Dans le cas d'une copropriété, il suffira d'acheter deux ou trois logements et de laisser l'immeuble se dégrader progressivement. Les autres appartements seront rapidement remis sur le marché, et à faible coût. Que l'on ne s'y trompe pas, cela arrive aussi dans des copropriétés récentes.

- **Le danger des effets d'aubaine**

En matière de rénovation urbaine, il faut se méfier des effets d'aubaine. En effet, comment peut-on s'assurer qu'un propriétaire est motivé par le fait que son locataire bénéficiera d'un logement de meilleure qualité ? Peut-être espère-t-il simplement réaliser une plus-value immobilière.

Brice COUTURIER

Avec ces effets d'aubaine, ne risque-t-on pas, en quelque sorte, de transformer le logement insalubre en bon placement ? Ne s'agit-il pas, dans certains cas, de donner un *satisfecit* à des propriétaires qui se rendent coupables d'une action immorale ?

Stéphane PEU

Toutes ces questions renvoient à la question du marché. C'est lorsqu'il retrouvera un fonctionnement normal que les quartiers pourront reprendre forme. Tout propriétaire espère pouvoir tirer profit de son patrimoine ; c'est pourquoi nous devons encourager les gens à maintenir leur logement dans un état correct. En outre, nous serons dans l'obligation de signer un certain nombre de conventions, **afin que la valeur générée par l'immobilier soit créée par le bien lui-même et non par les loyers**. Comment peut-on permettre à des populations modestes victimes de ces dérives immobilières de rester dans un quartier sans être confronté à la substitution d'une population par une autre ?

Julie CLARINI

Ces effets d'aubaine ont profondément transformé le quartier du Marais.

L'aide à destination des propriétaires modestes vous semble-t-elle essentielle ?

Raymond COUDERC

Pour que les personnes puissent continuer à habiter dans un quartier auquel elles sont attachées, il est nécessaire de pouvoir compter sur des « logements-relais. » Mais encore faut-il, dans un marché du logement très tendu, pouvoir en disposer. **Il est plus évident de convaincre un propriétaire bailleur** de la nécessité du déplacement de ses locataires dans des logements temporaires. En ce qui concerne les propriétaires occupants, la chose est plus délicate, principalement s'il s'agit de personnes âgées. Et alors que nous dépassons les ratios de réhabilitation pour les propriétaires bailleurs, nous rencontrons des difficultés pour atteindre les taux qui concernent les propriétaires occupants. Pour finir, à Béziers, nous surveillons les personnes qui achètent des immeubles pour en provoquer la dégradation ou pour générer des opérations très juteuses. Dans ce contexte, nous travaillons avec le procureur de la République.

Julie CLARINI

En France, l'Anah joue un rôle prépondérant de levier pour permettre la réhabilitation d'habitats indignes ou dégradés. Au Royaume-Uni, une telle entité existe-t-elle ?

DAVID ORMANDY

Every country has a different underlying cultural attitude to housing, a different financial attitude to housing and different legislation and standards relating to housing. In the UK, however, as legislation, policies, and standards are implemented by local authorities, there are about 270 different attitudes to housing.

A while ago, short-hold tenancy was introduced in the UK to encourage the private renting sector. This type of tenancy (6 months, no guarantee of renewal) is now the most popular, despite being appallingly insecure. No tenant sets up home in such a short time, or dares to argue with the owner. Other countries have at least 3-years tenancies. The UK has a lot to learn from them.

▪ **La réhabilitation, un tonneau des Danaïdes**

Brice COUTURIER

N'a-t-on pas l'impression de faire face à un flux continu ? Alors que, d'une main, l'on a réhabilité des logements dégradés, de l'autre, on constate des dégradations toujours plus patentes.

Raymond COUDERC

La situation pourrait s'apparenter à celle du tonneau des Danaïdes. Nous réhabilitons des logements et y réinstallons des familles, mais certaines d'entre elles utilisent les logements de manière inappropriée, ce qui conduit à une dégradation rapide du bien.

Il me semble nécessaire d'obtenir une ampleur significative sur un secteur, une rue ou un quartier ; sans cela, le logement dégradé tirera la situation vers le bas. En effet, lorsque l'on réhabilite 30 maisons dans une rue qui en compte 100, il est probable que les gens qui vivent dans des logements réhabilités aient le sentiment d'habiter dans des quartiers abandonnés. Et il est fréquent qu'ils quittent les quartiers.

Juan RUBIO DEL VAL

Ces phénomènes de gentrification et d'expulsion des habitants ont eu lieu dans les centres historiques des villes espagnoles. Nous essayons bien évidemment de les préserver mais, en pareils cas, l'argent public ne suffit pas. C'est la raison pour laquelle nous tentons d'attirer l'initiative privée professionnelle.

Par ailleurs, en Espagne, une politique générale est définie par l'Etat, puis les autorités régionales et locales doivent la mettre en œuvre. Malheureusement, certaines régions sont très actives quand d'autres le sont moins. Aussi aimerions-nous définir un critère d'habitat indigne qui soit homogène sur le territoire : actuellement, ce qui est indigne au nord ne l'est pas forcément au sud.

DAVID ORMANDY

Local authorities are still expected to take action and to figure out a method of releasing funds, despite having no money. This policy, involving housing, seems to me unbelievable and terrifying. In that regards, any clues from France would be appreciated.

Julie CLARINI

Comment l'intervention se concrétise-t-elle ?

DAVID ORMANDY

While a lot of programs still exist on paper, their implementation is now uncertain. Both the private sector and the public sector budgets were cut. Public tenancy agreements are being reduced to two years (they were previously unlimited) and subsidizing is to be decreased, to make the public sector self-financing.

Countries such as Germany have maintained reasonable rent rates, and so should England, if the housing market were to stop being seen as just something you invest in. Houses are being bought as an investment, resulting in amateur landlords. Professional landlords are preferable when talking about people's health.

- **Vers l'instauration d'un permis de louer ?**

Brice COUTURIER

Certaines associations réclament la création d'un permis de louer ? Qu'en pensez-vous ?

Stéphane PEU

Il y a cinquante ans, Saint-Denis comptait un grand nombre de bidonvilles. Puis ont été construits des Habitats à loyer modéré (HLM), aujourd'hui concernés par l'action de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). De manière préventive, nous allons très prochainement créer une charte sur les créations neuves, et ce afin de dissuader les dispositifs d'investissement locatif avec défiscalisation, qui sont les copropriétés dégradées de demain. Ce fut le cas avec les investissements réalisés dans le cadre de la loi Périssol. Je crois qu'il faut imposer un patrimoine public géré par des bailleurs professionnels et structuré par des loyers conventionnés. **Les loyers et le logement ne doivent plus être une valeur refuge !**

Ainsi, je suis assez favorable aux permis de louer qui imposeront de répondre à certaines conditions. Cependant, certains propriétaires bailleurs continuent de louer des appartements

frappés par des interdicts d'habitat. Je pense que, d'une manière générale, il faudra produire des logements et réguler l'ensemble.

Je crois effectivement qu'il ne pourra pas uniquement s'agir d'argent public. Dans le cas de la rénovation du centre-ville de Saint-Denis, les 20 millions d'euros attribués par l'ANRU, l'Anah et l'Etat, couplés aux 20 millions investis par la ville et l'agglomération, ont permis de lever 20 millions d'euros en provenance du secteur privé.

Julie CLARINI

Plaine Commune réalise-t-elle des travaux d'office ?

Stéphane PEU

Nous faisons des travaux d'office pour répondre aux mesures élémentaires d'hygiène : dangers liés au plomb, travaux de confortation de planchers qui risquent de s'écrouler... Depuis dix ans, 25 personnes ont trouvé la mort dans des incendies ou des intoxications causées par l'insalubrité.

- **Réhabilitation : du repérage au relogement**

Julie CLARINI

Comment aider les propriétaires pour le reste à charge ? Qu'en est-il de l'accompagnement des familles dans les logements réhabilités ?

Didier VANONI

L'essentiel de l'action en faveur de la réhabilitation a lieu dans la relation entre les politiques publiques et celui qui vit dans le logement qui va subir les travaux. Mais les publics – principalement les publics âgés et vivant en milieu rural – sont distants des services, des agences ou des associations qui pourraient leur apporter une aide.

La première étape qui mène à la réhabilitation est celle du repérage, à partir d'un fichier de l'Anah qui concerne le parc potentiellement indigne. Ensuite, il faut pouvoir compter sur des financements stables dans le temps et un tissu d'intervenants mobilisables en permanence. Il faut impérativement que cette chaîne d'intervention soit solide. Par exemple, il faut en finir avec une idée répandue, qui consiste à dire que la sortie de l'insalubrité doit nécessairement passer par un relogement dans le parc social. Les travailleurs sociaux doivent eux-mêmes être formés à toutes ces questions. **En restreignant la question de l'habitat indigne à ses aspects juridiques et administratifs, nous avons eu tendance à éloigner les travailleurs sociaux et les habitants de leur possibilité d'agir.** Etant donné que les conseils sont morcelés et que l'ensemble des interventions se déroule dans des registres différents, il serait pertinent qu'un interlocuteur unique – disposant des nombreuses compétences nécessaires – puisse s'engager sur ces questions.

Julie CLARINI

De quelle manière les propriétaires modestes assument-ils le reste à charge ?

Raymond COUDERC

Le reste à charge est généralement modeste lorsque les propriétaires occupants veulent vraiment faire des travaux.

J'ajouterai que l'Anah réalise un travail sur la durée, qui ne s'apparente nullement à la logique du « *stop and go* ». En effet, à partir d'un levier de 8 millions d'euros de l'Agence et de 2 millions d'euros de la communauté d'agglomération, l'argent public a généré 45 millions de travaux sur le parc de logements, mais pas uniquement sur l'habitat indigne. Au-delà de cela, ces travaux génèrent de l'activité pour les entreprises et créent des emplois. Ce sont principalement les artisans qui sont concernés car ce genre de rénovation qui n'intéresse pas les entreprises de Bâtiment et travaux publics (BTP).

- Mobiliser les associations, partenaires de proximité

Julie CLARINI

Quel est le rôle des associations partenaires dans toutes ces démarches ?

Raymond COUDERC

Des associations de locataires et de consommateurs travaillent au repérage des logements indignes.

Stéphane PEU

Nous avons mis en place une assemblée des conseils syndicaux, qui étaient jusqu'alors relégués à l'extérieur de l'action publique.

David ORMANDY

National charities campaign, based on information provided by statistics or by involving people. Non-profit organisations also deal with home improvement, by helping the elderly with low income to acquire homes (by buying a share in the property, or giving out loans tied to the property). The problem with the private renting sector is that, due to the short-term tenancies, the relations between the - necessarily - transient population and the landlords are unbalanced (the tenants being frightened by their landlords).

Juan RUBIO DEL VAL

Il n'existe pas d'associations de propriétaires en Espagne. En revanche, nous travaillons avec les associations de voisins, qui représentent les quartiers.

Les politiques d'investissement public ont, en effet, un important potentiel de dynamisation de l'économie : pour 1 euro d'investissement, 4 euros sont engagés par d'autres acteurs. Après une expansion de la construction et une crise économique sévère, les mouvements professionnels et économiques organisent des rencontres et réclament une intervention puissante de l'Etat sur les quartiers dégradés. Pour finir, la loi espagnole qui concerne le développement durable s'intéresse beaucoup à l'idée de la réhabilitation.

Didier VANONI

Qu'en est-il des acteurs associatifs opérateurs ? Les associations, qui sont en contact avec des publics particuliers, formulent des demandes de subvention pour agir. Mais cette action, qui constitue l'essentiel de ce qui est fait en région, repose généralement sur le bénévolat et l'implication personnelle. Quel soutien et quelle place sommes-nous prêts à leur accorder ?

▪ **Le milieu rural, un autre contexte**

Julie CLARINI

En milieu rural, de nombreux propriétaires occupants modestes vivent dans des situations extrêmes.

Didier VANONI

Le milieu rural se **compose principalement d'habitants ruraux vieillissants et de populations qui ont choisi cet habitat par défaut**. En plus de ces propriétaires, qui rencontrent des difficultés à acquérir ou à louer des logements, d'autres personnes font construire leur habitation en milieu rural. Lorsque ces derniers vieillissent, ils rencontrent d'évidents problèmes d'adaptation du logement.

Le parc de logements rural, même s'il est peu densément peuplé, est un parc potentiellement indigne. En effet, dans la ville de Coulommiers, on recense des maisons de très bonne qualité, mais aussi des parcelles sur lesquelles sont installées des caravanes ou des cabanes. Si ce type d'habitat se développe, il risque, à terme, de poser des problèmes.

Brice COUTURIER

Dans la majorité des grandes villes françaises, qu'il s'agisse de Marseille, de Nice, de Roubaix ou de Tourcoing, les centres-ville ont tendance à se dégrader.

Raymond COUDERC

Dans les années 1970 et 1980, les classes moyennes et supérieures ont quitté le centre-ville au profit de la périphérie. Ce mouvement a conduit à l'installation de populations en difficulté dans les centres-ville.

La communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée a engagé un programme de l'Anah à destination des 12 villages et des 400 000 habitants de milieu rural. Nous ne nous intéressons pas uniquement aux problèmes que peut rencontrer Béziers ; c'est pourquoi nous avons également mis en place un Programme d'intérêt général (PIG) à l'intention des cœurs de villages, et plus spécifiquement destiné à résoudre les problèmes de précarité énergétique.

Julie CLARINI

Quelques recommandations pourriez-vous formuler pour l'Anah ?

David ORMANDY

The Anah is doing quite well. The agency could perhaps emphasize the fact that unsatisfactory housing is a cost, which is, unfortunately, not recognized enough. Any money spent on housing is saving money for society every year. In England, we've worked out that unsatisfactory housing conditions are implicated in 1 in 1000 deaths every year, and in 1 in 100 illnesses or injuries requiring medical attention. "Houses are bloody dangerous if they are unsatisfactory."

- **La question des coûts cachés**

DIDIER VANONI

En France, il serait essentiel de mener une réflexion sur la manière dont se percutent certaines politiques défailtantes. Comme la politique d'immigration n'est pas coordonnée avec la politique de l'habitat, l'on retrouve nécessairement les migrants dans ces habitations indignes. L'absence de conjonction entre politique de l'habitat et politique économique a des répercussions sur la mobilité, les emplois en intérim et la flexibilité des salariés. En d'autres termes, il convient de mettre la politique du logement au diapason avec la société tout entière. En outre, il faut gérer les transitions car les Français changent jusqu'à dix fois de logement avant d'accéder à la propriété. Il est tout à fait imaginable de créer des logements modulables, capables de s'adapter à différents âges et à différents besoins. **Il faut ne pas oublier de repenser le système général du logement si l'on souhaite répondre à la situation de Français dont le revenu médian est de 2000 euros.** Sans cela, il sera impossible de proposer une équation du logement pertinente.

Sigles

ANAH : Agence nationale de l'habitat

BTP : Bâtiment et travaux publics

CISPD : Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance

CREDOC : Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

HLM : Habitats à loyer modéré

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PIG : Programme d'intérêt général

PLH : Programme local de l'habitat

UK : United Kingdom

Synthèse des Entretiens de l'habitat
9 décembre 2010

© ANAH 2010

Réalisation :



Agence Averti

MÉDIAS & MEETINGS
www.averti.fr