



Lutter contre l'habitat indigne

LOGEMENT Sur fond de crise, la pénurie de logements crée un marché où les plus fragiles trouvent refuge : dans des immeubles dégradés, insalubres et dangereux. Pour endiguer ce phénomène, la Ville met en place, en plus de mesures incitatives pour rénover le patrimoine, le permis de louer et de diviser.



Les propriétaires du 5 rue du 8-Mai-1945 ont bénéficié de prêts bonifiés pour effectuer des travaux.

Six boîtes aux lettres accrochées à la grille d'un petit pavillon de trois fenêtres, un immeuble aux fils électriques qui pendent et à l'escalier qui menace de s'écrouler sont quelques indices, mais il y en a d'autres, qui peuvent faire soupçonner l'existence de logements indignes dans une rue ou un quartier. L'habitat indigne est moins visible que les squats ou les bidonvilles, mais il progresse depuis une quinzaine d'années sur fond de crise. Certains propriétaires n'ont plus les moyens d'entretenir leur appartement, d'autres profitent du manque de logements et exploitent la fragilité de ceux qui n'ont pas d'autre choix pour se trouver un toit. Un locataire ne peut pas décider lui-même que son logement est indigne : c'est le rôle de l'Agence régionale de

santé ou de la mairie. Et c'est le cas à Bobigny où existe un service communal de salubrité. La notion de logement indigne ne recouvre pas celle de logement inconfortable : on peut, par

exemple, parfaitement avoir ses toilettes sur le palier ou pas de salle de bain sans que son logement ne relève pour autant de l'habitat indigne. En revanche, habiter dans

un immeuble où la peinture au plomb s'écaille des murs, même si le logement est décent, avec chauffage, salle d'eau, relève de l'habitat indigne, car la santé et la sécurité y sont mises en danger.

INCITATION ET OBLIGATION. Indigne, insalubre, non-décent, dégradé, en état de péril : autant de notions qui doivent être précisées pour engager la procédure qui convient. Un des moyens de lutte contre l'habitat indigne est surtout incitatif, sans que l'on puisse obliger les propriétaires à faire exécuter les travaux : les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), qui permettent aux propriétaires d'obtenir de bonnes subventions. C'est ce qui s'est passé au 5 rue du 8-Mai-1945. Là, l'immeuble en copropriété long de huit cages d'escalier voit démarrer des travaux qui dureront un an,





pour 3,5 millions d'euros subventionnés à plus de 80 %. Mais pour d'autres copropriétés, « l'entrée dans le dispositif de l'Opah, qui se terminait en 2017, n'a pas pu se faire, commente Mohamed Touali du pôle salubrité de la ville. Souvent les situations sont extrêmement compliquées, comme rue de La Courneuve, où il faut rechercher des propriétaires en faisant même appel à un généalogiste. » L'immeuble, qui ne semble pas très dégradé de l'extérieur, livre une vision bien différente et plus effrayante dès qu'on y entre. La Ville a proposé de le faire entrer dans le dispositif intercommunal de lutte contre l'habitat indigne, piloté par Est ensemble et Bobigny. Impossible dans ce cas de faire autrement qu'une démolition-reconstruction. L'estimation du bien a été faite par l'État et racheté au prix du marché. Les habitants seront relogés dans le parc social. Au 22 rue de l'Union, autre copropriété, « et autre dossier complexe. Là, il s'agit d'une réhabilitation, souligne Magalie Le Franc**, adjointe au maire en charge de l'urbanisme. On passera de 67 petits logements à 34, du studio au T5. Les habitants seront relogés par des bailleurs sociaux du territoire d'Est ensemble. » Cette coopération entre le territoire dont dépend la lutte contre l'habitat indigne et la Ville permet aussi de partager le déficit. « Après achat, rénovation, et vente à un bailleur social de l'immeuble, ce déficit se monte quand même à 3,1 millions d'euros. Il est pris en charge pour moitié par la ville et pour l'autre moitié par Est ensemble », précise l'adjointe au maire.

DE L'INDIVIDUEL AU COLLECTIF. Un autre phénomène se développe aussi depuis une quinzaine d'années : « la division pavillonnaire ». En Seine-Saint-Denis, dans certaines villes, un appartement sur quatre mis en location vient de division de maisons individuelles.* Bien réalisé, cela permet d'augmenter l'offre de logements en économisant le terrain. Le plus souvent, ce sont des gens modestes qui louent une partie de leur pavillon pour arrondir leurs fins de mois et faire face à leurs charges. Mais un « sous-marché » est apparu, qui abuse des personnes en grande précarité qui n'entrent pas dans le circuit classique du marché du logement et certains propriétaires « oublient » les normes de salubrité. Pour les faire respecter, les villes s'appuient sur les Codes de l'urbanisme et de la santé publique. Le fait d'être auditionné au commissariat et convoqué devant le tribunal peut conduire le propriétaire à mettre le logement en règle. Cela se révèle plus difficile avec les marchands de sommeil professionnels, qui transforment des pavillons individuels en logements collectifs et vont jusqu'à louer des caves sans fenêtres ou des cabanes de jardin.

DE NOUVEAUX OUTILS. En plus de la situation souvent dramatique des gens qui habitent ces logements indignes, la Ville doit faire face à des demandes qu'elle ne peut pas prévoir : plus d'inscriptions à l'école du quartier, ordures ména-

gères en augmentation, problèmes de stationnement... et la vie de quartier qui se dégrade. Pour les villes, repérer ces cas prend du temps et tient de l'enquête policière : quatre

Deux immeubles sont entrés cette année dans le dispositif intercommunal de lutte contre l'habitat indigne, 5 rue du 8-Mai-1945 et 22 rue de l'Union.

poubelles au lieu d'une devant un petit pavillon, six boîtes aux lettres accrochées à la grille, ou plusieurs compteurs électriques... Un signalement au service salubrité déclenche toujours une visite, qui peut déboucher sur un arrêté d'insalubrité : une quinzaine de dossiers sont en cours pour les six derniers mois à Bobigny. L'État utilise un outil pour faciliter le repérage des logements du parc privé potentiellement indigne. À Bobigny, une étude se concentrera sur les problèmes du secteur pavillonnaire dans le quartier Édouard-Vaillant. La municipalité travaille aussi sur l'utilisation d'un nouveau dispositif : le permis de diviser et le permis de louer. Ces autorisations déclencheront automatiquement une visite des services municipaux pour vérifier que les normes sont respectées.

PHOTOS : STÉPHANIE DE BOUTRAY

* Analyse des données Filocom 2003-2013 pour la DRIHL 93 (Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) par Espacite.

** Magalie Le Franc a changé de délégation depuis le conseil municipal du 11 avril.

→ Contact : Pôle salubrité de la Ville au 01 41 60 99 31.

