



# RÉSEAU TECHNIQUE RÉGIONAL PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

## JOURNÉE D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES 16 NOVEMBRE 2005 À FORCALQUIER

### «Requalification de l'habitat ancien : entre urgence sociale et développement»

Le 16 novembre 2005, sous l'égide de la Préfecture de région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, s'est tenue à Forcalquier la première rencontre du Réseau technique régional PACA de lutte contre «l'habitat indigne» mis en place par le CETE Méditerranée et la DRE PACA début 2005.

Premier réseau local de ce type au plan national, il est un complément indispensable au «Pôle national de lutte contre l'habitat indigne» présidé par Mme Nancy Bouché, inspectrice générale de l'Équipement.

Trace écrite de la journée, le texte présenté ici<sup>1</sup> ne vise pas un public de personnes très averties mais bien à constituer un outil d'introduction pour l'ensemble des acteurs devant être mobilisés dans la lutte contre l'habitat indigne dans la région Paca. Il ne s'agit donc pas des actes de cette rencontre, ni d'un résumé de chacune des interventions, mais d'une restitution thématique des discours produits, de ce qu'ils induisent, comme de la mise en relief de ce qui n'a pas été forcément dit mais que les problématiques soulevées appellent face à l'état et aux enjeux actuels de la constitution d'un réseau opérationnel. Dans cet esprit, le lecteur ne trouvera pas ici la restitution des différentes expériences relatées, ni des textes fondateurs de la lutte contre l'habitat indigne<sup>2</sup>. Sur la base d'un partage des connaissances et des pratiques déjà engagées, cette réunion s'est fixée pour premier objectif d'élargir le réseau constitué par les institutions régionales et départementales de l'État aux acteurs impliqués sur le terrain.

De ce point de vue, la forte représentation des communes, de leurs services sociaux, d'urbanisme, d'habitat et de politique de la Ville, est un succès. Les opérateurs privés (associations, bureaux d'étude...) étaient présents mais peu nombreux. D'autres acteurs ont fait défaut et demandent une association pour l'avenir : les professionnels de l'immobilier comme cela a été souligné en cours de séance, mais aussi les Conseils Généraux et les CAF. Car, si de récentes évolutions législatives et réglementaires permettent une «libération de l'action<sup>3</sup>» pour l'éradication de l'habitat indigne, celle-ci ne peut être effective et productive de changements que par la mobilisation d'un large partenariat, de puis, pourrions-nous dire, les habitants jusqu'aux institutions, en passant par les collectivités locales, les opérateurs de la requalification de l'habitat ancien et les acteurs sociaux.

Elle demande également une articulation entre le niveau national et les réseaux locaux lorsqu'ils existent, tout d'abord pour construire et partager la connaissance du phénomène (localisations, caractéristiques des ménages concernés,...), mais aussi pour capitaliser les expériences et diffuser les méthodes et les outils utilisés et, en définitive, «pour faciliter la maîtrise et l'évolution des procédures et des réglementations».

Rappelons également que le contexte de cette rencontre était marqué, d'une part, par les «violences urbaines» qui secouaient alors des quartiers d'habitat social et venaient de motiver la décision de décréter l'état d'urgence et, d'autre part, par le fait que la journée se tenait dans un département «rural», territoire souhaité par les organisateurs afin de favoriser aussi l'information dans les communes les plus reculées de la région. Les différents intervenants ne pouvaient pas ignorer les problématiques urbaines comme les



caractéristiques rurales de l'habitat indigne, mais le contexte a sans aucun doute donné toute sa signification à «l'urgence sociale» qui était inscrite dans l'intitulé de la journée. Une urgence de la mobilisation locale pour la mise en oeuvre d'opérations qui demandent du temps. Une urgence qui impose d'inscrire la solidarité au coeur de la réhabilitation de l'habitat ancien et de la production de logements afin que celles-ci ne laissent personne en chemin.

<sup>1</sup> Ce texte résulte d'une commande faite au CERFISE (Centre d'études, de recherche et de formation institutionnelle du Sud-Est) par la DRE PACA et les organisateurs de la rencontre qui ont souhaité que la restitution des débats soit réalisée sous la forme d'une «synthèse problématique» et non pas d'un compte-rendu ou d'actes.

<sup>2</sup> Des documents techniques et des fiches d'expériences ont été transmis aux participants lors de la rencontre. Il est également aisé aujourd'hui de trouver de l'information sur Internet, notamment sur le site du Pôle national.

<sup>3</sup> Les extraits de texte en italique et entre guillemets sont issus des propos tenus au cours de cette journée.

## L'habitat indigne : concept politique et/ou juridique ?

La notion «d'habitat indigne» apparaît dans le paysage législatif français dès 1998 avec la loi Exclusion puis se voit confortée en 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Cependant, elle ne se substitue pas au concept d'habitat insalubre qui concerne particulièrement le bâti, mais introduit une véritable protection des occupants, corollaire du renforcement des obligations des propriétaires. C'est donc l'exposition des occupants à un danger dans leur habitat qui sera au coeur de l'action publique et qui mobilisera les polices des maires en cas de péril



L'existence d'habitat dit «indigne» dans notre région est un phénomène sensible, accentué par l'actuelle pression immobilière, et la rétention/pénurie du foncier.

Les situations de précarité dans l'habitat se trouvent souvent amplifiées par une relégation territoriale, objet principal de la politique de la ville et des dispositifs de lutte contre l'exclusion.

Si de nombreux textes, des dispositifs opérationnels, des modes d'actions existent, comme dans certains départements de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'évidence ils sont insuffisamment connus et la «dispersion» des intervenants et partenaires en charge ou responsables de ces actions ne facilite pas les mises en oeuvre opérationnelles. C'est pourquoi, un réseau technique régional de lutte contre l'habitat indigne s'est mis en place début 2005, la Direction régionale de l'Équipement de Provence-Alpes-Côte d'Azur en étant maître d'ouvrage, le CETE Méditerranée en assurant l'animation, la base logistique et opérationnelle en lien avec le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

La mise en place de tels réseaux nécessite des actions significatives lors de leur lancement pour obtenir une mobilisation des acteurs/partenaires dans le cadre du programme national de lutte contre l'habitat indigne. Par exemple, le réseau PACA a réuni les principaux organismes de formation régionaux concernés pour mettre en place en 2006 un cycle pluriannuel de formation et de rencontres professionnelles, suite à la journée de Forcalquier sur le thème : «requalification de l'habitat ancien : entre urgence sociale et développement».

Au-delà de la formation et de la qualification des acteurs, le réseau a élargi en 2006 son partenariat à d'autres institutions et organismes directement concernés par la lutte contre l'habitat indigne (Conseil régional PACA, FNARS, AROHLM). Un certain nombre d'autres actions sont engagées ou vont être lancées en matières de méthodologie et conseil, de capitalisation d'expériences, de constitution d'outils de repérage, de création de réseaux locaux, de communication et d'information, ceci afin de conforter et d'améliorer l'efficacité des dispositifs et outils existants. Par ailleurs, le réseau étudie la possibilité d'étendre son action au-delà de la seule région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Nous invitons donc les organismes, services, opérateurs et professionnels intervenant sur le champ de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne et non décent, à prendre contact avec le réseau régional de manière à engager ensemble cette action nationale prioritaire, dans un souci de plus grande efficacité au bénéfice des «mal logés» et de la requalification de notre patrimoine bâti.

Pour le Réseau technique régional PACA de lutte contre l'habitat indigne  
Jean-Bernard Brulet, CETE Méditerranée

et des préfets en cas d'insalubrité. Toutefois un logement occupé, inconfortable ou insuffisamment équipé et donc «indécent» pourra être amélioré à travers les rapports locatifs s'il ne présente par ailleurs pas de danger.

Ce faisant, et concernant les logements en location, la loi SRU place la responsabilité des propriétaires au coeur des dispositifs d'action en permettant de les contraindre à réparer leurs logements et si nécessaire de reloger les locataires le temps des travaux de réparation. Cet aspect est primordial car, longtemps, la question de la gestion de ces situations a souvent été conditionnée par des relogements qui ont bloqué toute velléité d'intervention. Il est du reste possible, dorénavant, qu'une commune, face à des propriétaires défaillants ou récalcitrants se substitue à eux (travaux et relogement) et à leur frais.

Le contexte d'intervention ainsi dessiné est avant tout politique : il ne s'agit pas simplement d'optimiser le recours aux procédures juridiques disponibles mais aussi de susciter la mobilisation et la qualification d'un large partenariat, et enfin de trouver l'animation et le pilotage par une puissance publique en responsabilité. L'éradication de l'habitat indigne ne peut pas se passer d'une qualité et d'une lisibilité dans le jeu des acteurs qu'elle mobilise. Ceci souligne l'importance du processus d'action qui ne peut faire l'économie de la mise en place d'un réseau entre tous les ■■■

■■■ intervenants concernés : services de l'Etat et des collectivités territoriales, opérateurs techniques et sociaux, acteurs du marché, autour d'un portage politique.

Ce constat montre à la fois la faiblesse et la force de ce concept opérationnel. Jusqu'à ce jour, la lutte contre l'habitat indigne ne se réalise que dans des communes particulièrement volontaires. Nous sommes encore dans une phase pionnière qui impose un engagement quasi militant de la part des élus et de leurs services. La sensibilisation des décideurs politiques est donc indispensable, mais ne peut seule amener partout à un engagement effectif. Le passage par l'intercommunalité, et les ressources et outils potentiellement mobilisables, notamment financières et opérationnelles, peut devenir alors un moyen d'entraînement des communes, en particulier rurales, tout à fait justifiable du fait que la question du traitement de l'habitat indigne comme celle de l'habitat en général peut être appréciée à l'échelle d'un bassin de vie. Il reste que la « diffusion » de cet habitat indigne sur le territoire, souvent peu visible, sera plus facilement appréhendable en « proximité », sur le terrain par un élu local, celui-ci devant en tout état de cause exercer ses pouvoirs de police en matière de sécurité. La lutte contre l'habitat indigne demande la mise en place d'une politique transversale impliquant non seulement les institutions mais aussi un partenariat opérationnel élargi (technique, social et financier) et surtout l'apprentissage de nouvelles manières de travailler, en interne sans doute, mais aussi et surtout dans le partage des connaissances des méthodes et des outils.

## Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

**D**u point de vue quantitatif, « l'état des lieux, ou plutôt l'état de la connaissance, reste imprécis ». Pour l'ensemble de la région l'INSEE recense 8 000 logements inconfortables dont les critères de définition ne sont pas ceux de l'indignité mais donnent une indication tout comme l'inventaire de la rubrique « autres logements » (15 000 à 20 000 unités) : hôtels meublés, chambres meublées, wagons, roulottes, garages... La base de données « Filocom » (méthode SQUARE) qui procède par croisement entre données cadastrales et revenus des ménages ne permet pas non plus d'atteindre un degré de connaissance très fin du parc privé potentiellement indigne (PPPI) même s'il peut donner des informations homogènes sur un territoire. De fait, le phénomène d'indignité ne peut, aujourd'hui, être saisi uniquement par une approche statistique globale. Les chiffres ont besoin d'être territorialisés. Les différentes expériences relatées entre le département du Var et celui des Bouches-du-Rhône ainsi qu'à Forcalquier renforcent l'idée que rien ne remplace la proximité au terrain pour la connaissance fine des situations et pour organiser les interventions. Ce qui souligne l'importance d'un réseau ouvert, mobilisé et actif.

## Acteurs et partenariat

Incontournable, le partenariat constitué pour lutter contre l'habitat indigne se structure en cinq niveaux complémentaires : observation et système d'alerte / diagnostic / opération / sensibilisation-formation-qualification / capitalisation et suivi, pour en tirer les enseignements nécessaires à une large diffusion. Il mobilise différentes institutions et intervenants, chacun avec ses propres compétences. Pour autant il est indispensable que chacun « ne reste pas dans sa propre maison », mais comprenne les logiques d'intervention des autres pour adapter la sienne dans une prise en compte du bâti, du social et de l'urbain.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur le cercle d'acteurs ainsi mobilisé (même si incomplet et intervenant de manière désorganisée) est déjà important :

- services de l'Etat (observatoire, traitement de l'information,



« Nous avons besoin de savoir qualifier le problème pour mieux préciser la méthode d'intervention ». Tout au long de la journée, de nombreux intervenants sont revenus sur ce besoin qui est une étape incontournable d'un traitement efficace. Définir l'habitat indigne, c'est aussi et peut-être d'abord, mieux connaître « l'habitant de l'habitat indigne » : son origine, son parcours. Les techniciens, mais aussi les décideurs politiques, sont souvent plus à l'aise avec l'habitat que l'habitant... Pourtant, comme cela a été dit par plusieurs intervenants, l'habitat indigne « ce sont des biens, mais surtout des personnes ». Pour connaître ce public il est donc nécessaire « d'entrer dans l'habitat indigne » ne pas se satisfaire avant d'intervenir d'une connaissance formelle et générale, mais bien de comprendre les processus sociaux et économiques à l'oeuvre dans le développement de ce phénomène.

Comprendre l'habitat indigne lui-même, c'est enfin, se donner les moyens de le repérer là où il est rendu invisible par sa propre forme qui n'est pas toujours celle du bâti ancien. Il se cache aussi dans l'occupation de locaux non prévus pour des logements, dans le recours aux campings et caravaning, dans « la cabanisation ».

### L'habitat indigne est un effet des dysfonctionnements du marché du logement

L'éradication de l'habitat indigne n'est pas celle d'un simple stock de logements qu'il suffirait de réhabiliter ou de remplacer pour que le phénomène disparaisse. Celui-ci est constitutif d'un dysfonctionnement de marché d'autant plus préoccupant que les offres foncières et en logements économiques se raréfient. Ce qui renvoie à la problématique de la valorisation / dévalorisation des territoires et des biens et à celle

de l'exclusion du marché ordinaire de ménages obligés à « bricoler » des solutions de substitution ou à accepter des offres dépourvues de toute norme de décence.

L'habitat indigne est devenu un phénomène en développement. Il est donc nécessaire, non seulement de l'éradiquer en prévenant le risque de l'éviction des populations les plus fragiles lors des opérations de rénovation, mais, aussi, « d'inventer des moyens de prévention de l'indignité ».

En ce sens, la requalification de l'habitat indigne demande de n'être pas laissée au seul jeu du marché dont le danger sera toujours un déplacement des ménages en difficulté vers d'autres secteurs déqualifiés du parc de logements. Elle doit être à minima contrôlée, au mieux organisée, par la collectivité territoriale (EPCI, commune) en charge de l'action opérationnelle. Dès lors l'enjeu n'est plus la simple résorption de poches de logements vétustes mais bien l'inscription du phénomène et de son traitement dans une politique locale du logement et dans un véritable projet urbain concernant le quartier, l'ensemble d'un secteur de ville, voire la commune ou le bassin d'habitat. En somme, « la requalification de l'habitat indigne c'est aussi celle de son contexte » urbain, social, économique, tel que le montre des opérations comme celles de Forcalquier et du Muy qui ont été présentées au cours de cette rencontre.



De gauche à droite : Frédérique Manoury (DRE Paca), Nancy Bouché (présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne), Max Garans (DDASS 13), Cyrille Lewandowski (direction technique ANAH), Yves Chedorge (délégué interrégional de l'ANAH)

facilitation de l'action par l'accès aux procédures et moyens financiers, compétences techniques).

- Conseil régional qui n'a pas de compétences obligatoires dans ce domaine, mais qui apporte sa contribution dans des opérations visant des publics spécifiques (saisonniers, personnes handicapées, personnes âgées, populations d'origine tzigane,...) en s'investissant aussi comme l'un des principaux partenaires à travers sa politique régionale de réhabilitation.
- Conseillers généraux.
- communes et intercommunalités (élus, personnels techniques et travailleurs sociaux).
- acteurs du système d'alerte au contact du terrain (action sociale).
- opérateurs et techniciens de la réhabilitation urbaine et de l'habitat.

- fédérations d'associations et milieu associatif.
- acteurs de la médiation sociale.
- organismes de formation et de qualification.
- organismes d'information sur le logement.
- professionnels du logement social.

### L'entrée en politique de la lutte contre l'habitat indigne

Aujourd'hui, qu'il s'agisse de la mise en place de systèmes de veille, de démarches de diagnostic et opérationnelles, à partir du travail entrepris par exemple dans les Bouches-du-Rhône,

dans le Var et dans les Alpes-de-Haute-Provence, des expériences de mobilisation partenariale existent et peuvent servir de références. Cependant il est nécessaire de distinguer ce qui ressort d'une démarche des institutions déconcentrées de l'Etat ou d'une initiative municipale. Les unes et les autres, en tout état de cause doit pouvoir s'enrichir mutuellement.

En ce qui concerne les institutions de l'Etat, les actions menées dans les Bouches-du-Rhône et dans le Var diffèrent par leur organisation. Ce qui témoigne qu'il n'y a pas de solution unique et surtout que les synergies entre institutions sont indispensables pour que les actions concrètes se développent en engageant, d'une manière ou d'une autre, les municipalités.

Dans les Bouches-du-Rhône la lutte contre l'habitat indigne se constitue à partir de la rencontre de deux axes d'actions : la lutte contre l'insalubrité et le saturnisme portée fortement par la DDASS et l'investissement à partir de 2001 de la DDE en partenariat avec le FAS et l'AMPIL sur la problématique des hôtels meublés. Ces deux domaines et compétences se rejoignent, à partir des lois instituant la lutte contre l'Habitat Indigne, d'abord, par la constitution d'une base de données interministérielle sur l'insalubrité et une gestion partagée des signalements, des procédures et des interventions. Le dispositif est piloté par la DDASS et naturellement, pourrait-on dire, ce sont les dimensions d'hygiène et de santé publique et sociales qui prévalent, avec une priorité donnée à un système d'alerte mobilisant les assistants sociaux. Le premier moteur de l'action, ici, est celui du « signalement », à partir duquel il est possible de sensibiliser les communes et de les engager à agir. Du point de vue opérationnel, le dispositif interministériel a également trouvé son intérêt au ■■■



■ ■ ■ sein du PDALPD<sup>4</sup>, impliquant le Conseil Général, à partir duquel des MOUS EHI à l'échelle du département ont été mise en place.

Dans le Var, l'action de l'Etat est pilotée par la DDE ; la priorité a été axée sur les besoins des communes et l'assistance à la mise en place d'un partenariat de proximité en matière de requalification urbaine et de réhabilitation des logements. Dans ce cadre, la réalisation de diagnostics locaux a été privilégiée afin d'établir des listes d'opérations pouvant aboutir à des protocoles de lutte contre l'habitat indigne (5 communes sur 25 au niveau national), celles-ci pouvant s'insérer dans des démarches plus larges telles que les OPAH ou les opérations de rénovation urbaine. Quoiqu'il en soit des particularités locales, dans un cas comme dans l'autre, il s'agit de démarches incitatives indispensables car « de nombreux maires ne connaissent pas l'état des lieux ni même parfois leur responsabilité en la matière ». Il s'agit, aussi, de permettre une meilleure compréhension et accessibilité aux procédures et aux financements du fait de la sensibilisation et de l'implication, en amont, des services concernés. Cet aspect est sans doute fondamental dans la mesure où la seule sensibilisation ne peut suffire à déclencher une politique locale d'éradication de l'habitat indigne. Il faut associer à la sensibilisation la connaissance des moyens, des outils et de leur disponibilité, et démontrer l'existence d'un partenariat fort capable de faciliter et d'accompagner les actions.

<sup>4</sup> Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées.

## Eradication de l'habitat indigne et politique locale

Les interventions sur l'habitat indigne en milieu urbain demande d'abord un engagement de la commune ainsi qu'un travail fin à la fois technique, social, et politique, au sens des relations entre la commune et ses administrés, ainsi qu'avec les institutions pouvant être concernées à un titre ou à un autre.

Pour associer éradication et prévention il est important de ne pas répondre au coup par coup, signalement après signalement, mais bien d'intégrer le traitement de l'habitat indigne au sein d'une stratégie locale de développement urbain et social. Les travaux d'office réalisés par la collectivité territoriale lors d'un constat de carence du propriétaire, sont ainsi un recours qui devrait être exceptionnel mais qui permet cependant de mettre en route des changements d'attitude, notamment de la part des propriétaires qui n'attachent pas d'intérêt dans l'entretien et la réhabilitation de leur patrimoine. Idéalement, on pourrait supposer que « la dynamique sera devenue optimum lorsque les travaux d'office ne seront plus nécessaires ». Ce faisant, une attention particulière doit être portée à la qualité des dia-

gnostics qui doivent intégrer non seulement le volet technique du bâti mais aussi celui de l'urbain et du social, ceci afin d'obtenir une meilleure réactivité et pertinence de la réponse. Un diagnostic de qualité, cela signifie, en premier, qu'il est nécessaire d'entrer dans les logements, de rencontrer les habitants, de comprendre le processus qui a conduit un logement à la dégradation et un ménage à venir y vivre.

La lutte contre l'habitat indigne est « une lutte interdisciplinaire » au sein de laquelle il est important que chacun des intervenants ne reste pas refermé sur son propre domaine d'intervention mais s'ouvre à la part de connaissance et d'expertise des autres acteurs, et donc qu'il « se forme dans son métier et sur le métier des autres ». Notamment pour assurer au mieux l'accompagnement des locataires et des propriétaires et les médiations nécessaires.

« Les interventions sur l'habitat indigne sont longues, complexes, encore trop loin de l'urgence sociale inscrite au titre de cette journée ». Tout au long de la réunion, l'urgence sociale, politique, tout simplement humaine (« nous devons aller au-delà de nos obligations ») a été confrontée à la complexité, au travail de maturation, voire d'obstination nécessaire pour résorber l'habitat indigne. Comment sortir de l'apparente contradiction entre « l'urgence chronique » et la complexité sinon en impliquant et en informant toujours mieux et plus en amont les principaux intéressés ? Et parmi ceux-ci, il n'y pas que les acteurs institutionnels et professionnels, mais aussi les habitants et propriétaires d'un habitat dégradé ainsi que l'ensemble des habitants et usagers d'une commune et ses acteurs économiques (commerces et services) qui doivent également être mobilisés dans une perspective de requalification urbaine. On voit bien là l'enjeu que représentent l'information et la formation pour tous les acteurs concernés.

Ce faisant, il est nécessaire de mettre en place des outils de régulation du marché pour éviter que la réhabilitation d'un quartier devienne un moteur de la spéculation favorisant le départ des habitants. L'implication des organismes HLM prend ici tout son sens. Non pas qu'il s'agisse de transformer tous les logements indignes en logements sociaux, mais pour « maintenir et tenir le marché » dans le meilleur équilibre possible. Les opérations d'acquisition réhabilitation et plus largement la production de logements conventionnés peuvent permettre de ne pas chasser les habitants tout en créant des références de loyers qui ne feront pas exploser le marché.

La mobilisation d'organismes HLM ne doit pas pour autant faire négliger la spécificité d'un travail avec les propriétaires privés et la nécessaire mobilisation des autres acteurs du marché que sont les marchands de biens et les agents immobiliers. En effet, il faut savoir associer ces derniers dans la définition des projets dès lors qu'ils ont un impact sur un large environnement urbain, d'une part, et d'autre part pour sensibiliser les propriétaires dont ils ont les biens en gestion.

### Le réseau technique régional : Que peut-il ? Qui doit-il être ?

A l'écoute des participants à cette journée d'échange, il ressort avant tout que le réseau doit être un espace de rencontre, d'échange et de diffusion des savoir-faire, et d'aide au montage de projets. L'expression de ce besoin provient peut-être d'abord de techniciens communaux qui sont de fait en première ligne pour piloter des actions et une politique locale, susciter des partenariats, organiser une maîtrise d'oeuvre, mais aussi pour (in)former les élus. Ils ont l'impérieuse nécessité de l'efficacité pour être en mesure d'assurer la pérennité d'une démarche de long terme qui prend appui sur un concept politique et morale et non technique. Or, chacun, dans son métier sait trouver la formation nécessaire pour un objet technique. C'est beaucoup moins évident lorsque l'objet intègre nécessairement des rapports

sociaux. Il ne s'agit pas, ici, simplement de développer des capacités d'ingénierie, qu'elles soient techniques ou sociales, mais bien de se doter aussi des moyens de l'analyse sociologique et économique.

La demande de formation, fortement exprimée, dissimule sans doute derrière celle de la connaissance des outils et procédures, un besoin de s'approprier un tel domaine et les implications pluridisciplinaires des actions, ce dont témoignent les demandes faites de formations à partir de l'analyse de cas concrets.



La sollicitation de la mise en ligne d'un site Internet va également dans ce sens : apprendre, comprendre, échanger pour agir mieux au plus près des enjeux sociaux de la lutte contre l'habitat indigne qui renvoient à la perspective dans laquelle inscrire le développement des territoires, des villes et de leurs habitants. Mais chacun aujourd'hui est en apprentissage, et il importe alors que le réseau régional, articulé avec le pôle national, soit un lieu-ressources, vers lequel les acteurs peuvent se retourner pour s'informer, se former, agir, transmettre leur expérience et en débattre au bénéfice de tous.

### Des pistes ouvertes mais peu creusées

De nombreux intervenants ont insisté pour que l'habitat indigne en milieu rural, phénomène plus disséminé qu'en milieu urbain, et donc moins voyant mais bien réel, ne soit pas oublié. Mais, à l'écoute des uns et des autres, les expériences, l'analyse et les outils existants, semblent avant tout concerner le traitement de l'habitat indigne en milieu urbain et en centre ancien. Est-ce que l'habitat indigne en milieu rural demande un traitement, une approche et des formations spécifiques ?



Et qu'en est-il de l'habitat indigne « insaisissable », celui des cabanes, caravanes, mobil-home, campings, etc.

« Pour lutter contre l'habitat indigne, il ne faut pas un grand plan mais un travail de tricot et il faut surtout la volonté de faire », le maire de Forcalquier n'a pas été le seul à insister sur l'importance du portage politique. Bien que les réponses en terme d'analyse, d'outils et de formation semblaient surtout ne concerner que les techniciens et travailleurs sociaux... Cependant, la recherche de consensus ne doit pas aussi occulter l'indispensable besoin de sensibilisation (et de formation) des élus.

Non pas en conclusion, mais plutôt en ouverture, il apparaît au regard de cette journée d'échange que la culture de l'action contre l'habitat indigne doit être consolidée. Nous étions plus ici dans un contexte de sensibilisation et d'information/formation diffusées par des experts vers des participants n'ayant pas tous le même niveau de connaissance, que dans une démarche d'échanges entre professionnels avertis. Chacun, au mieux, est en apprentissage quant à la nature du phénomène qui serait souvent en extension des outils mobilisables et de la forme des actions partenariales à promouvoir. Ce qui ne saurait se passer du développement d'un réseau, de son animation et de son articulation avec le niveau national. C'est d'ailleurs pour cela que l'une des principales actions du Réseau portera en 2006 sur la mise en place d'un cycle de formations régionales coordonné avec les organismes formateurs partenaires (CIFP, CNFPT, ADIL, CRPV, DIF, IRA de Bastia, CEREFOC).



## ILS ONT DIT...

« Quand on parle d'habitat insalubre, c'est une réponse technique que cela appelle ; quand on parle d'habitat indigne, cela entend une réponse politique ».

« La reconquête de notre centre ancien a nécessité un travail de tricotage-maillage, non pas un plan général, de la place publique à la façade en passant par ce qui se passe à l'intérieur des maisons ».

Christophe Castaner, maire de Forcalquier, vice-président du conseil régional PACA

« Il faut gérer la complexité, il est plus facile de détruire une barre que de faire de la dentelle ».

« Nous sommes le seul pays d'Europe à savoir intervenir dans le parc privé avec des financements publics ».

« L'offre de logement social ne suffira pas à lutter contre l'habitat indigne ».

Nancy Bouché, inspectrice générale de l'Équipement, Présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

« Nous avons besoin de savoir qualifier le problème pour mieux préciser la méthode d'intervention. Pour cela il faut pouvoir rentrer dans les logements indignes »

« Beaucoup de maires ne connaissent pas l'état des lieux ni leurs responsabilités dans le domaine ».

Max Garans, responsable Santé-Environnement, DDASS 13

« On intervient sur des biens, mais surtout auprès des personnes ».

Cyrille Lewandowski, direction technique de l'ANAH

« La loi SRU a changé la donne en mettant la question du logement à la charge des propriétaires ».

Fathi Bouaroua, directeur de l'AMPIL

« Le public de l'habitat indigne n'est pas seulement constitué de pauvres ».

Auguste Derrives, directeur général de API Provence

« L'habitat indigne joue un rôle de parc refuge ».

« Lutter contre l'habitat indigne ne consiste pas seulement à traiter les points noirs mais aussi les contextes urbains ».

Vincent De Baecque, DGUHC-IUH3 / ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

« La Région n'a pas de compétences obligatoires mais mène une politique volontariste au titre de la solidarité ».

« Les interventions sur l'habitat indigne sont longues, complexes, loin de l'urgence sociale inscrite au titre de cette journée ».

Françoise Brassart, conseillère régionale, déléguée au logement

« Il est nécessaire de placer la lutte contre l'habitat indigne, le logement et le relogement, dans le contexte plus global du logement en PACA ».

« Un des principaux problèmes : comment reloger sans délocaliser les populations ? ».

Frédérique Manoury, DRE PACA, chef du service Aménagement, Habitat et Statistiques de la Construction

## QUELQUES CHIFFRES

### France

- 1,1 million de logements sans WC et douche ou bain à la fois (Insee).
- 586 000 logements très inconfortables (Insee).
- 400 à 600 000 logements indignes dont 40% en rural (dire d'experts)
- 639 arrêtés d'insalubrité portant sur 1600 logements pris en 2004.
- 250 000 logements en co-propriété en difficulté (à l'échelle nationale).
- Entre 2003 et 2004, le nombre de logements construits a diminué de 4%.

### Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

- 2,5 millions de résidences principales, 52% de propriétaires (un peu plus que la moyenne nationale).
- 400 000 résidences secondaires.
- 190 000 logements vacants (souvent en mauvais état).
- 250 000 logements sociaux (12%).
- 8 000 logements inconfortables et 15 à 20 000 logements indignes, souvent dans les centres anciens des grandes villes comme des villes moyennes (DRE PACA).
- Les objectifs de construction de logements sociaux n'arrivent pas à être respectés : 3 000 réalisés contre 6 000 affichés (ANAH).
- « Les deux plans départementaux mis en place (Var et Bouches-du-Rhône) ont permis de traiter 10% de l'habitat indigne » (DRE PACA).

### Département du Var

- 5 000 logements indignes (1% du total national estimé), 2/3 en ville, 1/3 à la campagne, 9% de logements sociaux, 300 logements sortis de l'habitat indigne en 2004 (DDE du Var).

### Département des Alpes-de-Haute-Provence

- « 76 % de la population du département des Alpes-de-Haute-Provence est éligible au logement social » (maire de Forcalquier).

## COMITÉ DE PILOTAGE

Préfecture de région PACA-SGAR Région PACA DRE PACA	DRASS PACA DDASS des Bouches-du-Rhône DDE des Bouches-du-Rhône	DDE du Var ANAH PACA-Languedoc-Roussillon CETE Méditerranée
ARO HLM	Philippe Oliviero Directeur	bienvenue@arhmpacacorse.com Tél. 04 91 43 73 26
CIFP D'Aix-en-Provence	Christian Carrier Chef de projet Habitat-Ville	christian.carrier@equipement.gouv.fr Tél. 04 42 16 62 00
CNFPT délégation régionale PACA	Fabienne Crouzet Responsable régionale filière technique	fabienne.crouzet@cnfpt.fr Tél. 04 94 08 96 00
FNARS	Véronique Marciquet Déléguée régionale PACA	fnars.soleils@wanadoo.fr Tél. 04 96 11 06 10
ADIL PACA	Thierry Moallic Directeur	thierry.moallic@adil13.org Tél. 04 96 11 12 02
CRPV PACA	Dominique Michel Directeur	crpv-paca@wanadoo.fr Tél. 04 96 11 50 41
Préfecture de région DIF délégation interrégionale à la formation Paca-Corse	Pierre Jourdan Délégué interdépartemental à la formation	pierre.jourdan@bouches-du-rhone.pref.gouv.fr Tél. 04 91 15 63 14
CEREFOC / DRASS	Roselyne Pelissier-Scaselli Chef du service formation	dr13-cerefoc@sante.gouv.fr Tél. 04 91 29 99 34
IRA de Bastia	David Coutot Directeur de la formation continue	david.coutot@ira-bastia.fr Tél. 04 95 32 87 00

## POUR CONTACTER LE RÉSEAU TECHNIQUE RÉGIONAL PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

DDASS 13	Max Garans Responsable Santé-Environnement	max.garans@sante.gouv.fr Tél. 04 91 00 57 89
DDE 83	Rémi Sibertin-Blanc Chargé de mission «Habitat Indigne»	remi.sibertin-blanc@equipement.gouv.fr Tél. 04 94 46 83 52
ANAH	Yves Chedorge Délégué interrégional PACA-LR	yves.chedorge@anah.gouv.fr Tél. 04 91 14 30 60
DRE PACA	Frédérique Manoury Chef du service AHSC	frederique.manoury@equipement.gouv.fr Tél. 04 91 00 52 22
CETE Méditerranée	Jean-Bernard Brulet Urbaniste, animateur du réseau technique régional PACA	jean-bernard.brulet@equipement.gouv.fr Tél. 04 42 24 79 63

## PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

### Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Présidé par Nancy Bouché, inspectrice générale de l'Équipement <a href="http://www.logement.equipement.gouv.fr/actu/habitatindigne/partenaires.htm">www.logement.equipement.gouv.fr/actu/habitatindigne/partenaires.htm</a>
Social : ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement <a href="http://www.social.gouv.fr">www.social.gouv.fr</a>
Santé : ministère de la Santé et des Solidarités <a href="http://www.sante.gouv.fr">www.sante.gouv.fr</a>
Ville et rénovation urbaine : ministère de l'Emploi et la Cohésion sociale et du Logement <a href="http://www.ville.gouv.fr">www.ville.gouv.fr</a>
ANAH <a href="http://www.anah.fr">www.anah.fr</a>
Équipement, urbanisme, aménagement : ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer <a href="http://www.equipement.gouv.fr">www.equipement.gouv.fr</a>
Copropriétés.org le site des politiques publiques <a href="http://www.coproprietes.org">www.coproprietes.org</a>

### Autres partenaires

ANIL <a href="http://www.anil.org">www.anil.org</a>
Caisse des Dépôts et Consignations <a href="http://www.caissedesdepots.fr">www.caissedesdepots.fr</a>
Caisse nationale d'allocations familiales <a href="http://www.caf.fr">www.caf.fr</a>
Caisse centrale de mutualité sociale agricole <a href="http://www.msa.fr">www.msa.fr</a>
Union sociale pour l'habitat <a href="http://www.union-habitat.org">www.union-habitat.org</a>
Fonds d'actions et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations <a href="http://www.fasild.fr">www.fasild.fr</a>



Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement

Ministère de la Santé et des Solidarités

Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Préfecture de région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Direction régionale de l'Équipement Provence-Alpes-Côte d'Azur

Direction régionale des Affaires Sanitaires et Sociales

Délégation interrégionale à la Formation

Direction départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Bouches-du-Rhône

Direction départementale de l'Équipement des Bouches-du-Rhône

Direction départementale de l'Équipement du Var

