

MEUSE Immobilier

Le logement indigne dans le collimateur

En service depuis dix ans, la plate-forme « habitat dégradé » voit son activité augmenter fortement ces dernières années. Si elle est de plus en plus connue, elle fait preuve de son utilité, il reste encore beaucoup à faire pour corriger une situation compliquée.

Dix ans tout juste : c'est le 30 juillet 2009 que la plate-forme « habitat dégradé » a été mise en place. Son objectif : lutter contre les logements indignes. Cette structure centralise tous les signalements effectués dans le département, elle coordonne aussi des partenaires mobilisés pour le suivi et le traitement de situations sensibles. « Elle doit permettre un travail collégial afin de mobiliser les bons leviers », rajoute le préfet Alexandre Rochatte.

Elle se réunit mensuellement avec l'ensemble de ses acteurs : parquets de Bar-le-Duc et Verdun, direction départementale des territoires, Agence nationale

de l'habitat (ANAH), direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations, Département, CAF, MSA et Agence départementale de l'information sur le logement (ADIL), et éventuellement d'autres partenaires (opérateur, association, tutelle, bailleur social...).

■ Contexte défavorable

Le constat n'est pas bon en Meuse. Le préfet Alexandre Rochatte l'a mis en exergue à l'occasion de la dernière réunion de la plate-forme. « Dans un marché immobilier détendu », le plan départemental de l'habitat (PDH) a recensé 3 750 logements potentiellement indignes, soit près de 5 % des résidences principales en Meuse, une estimation réalisée à partir de données fiscales.

Un contexte particulier marqué par une forte paupérisation et un vieillissement de la population, mais également un parc ancien et un taux de vacance élevé, supérieur à 40 %. Tout ça favorise l'habitat précaire, autant des propriétaires occupants, qui manquent de moyens pour effectuer des travaux, que des locataires.

■ Différentes missions

La plate-forme « habitat dégradé » poursuit plusieurs missions, du signalement au traitement. La première concerne la lutte contre l'insalubrité, le saturnisme, le péril, l'indécence

comme les hôtels meublés dangereux. Elle assure le respect des droits et des occupants. En cas de défection des propriétaires, il peut lui revenir de faire exécuter des travaux prescrits.

Cette structure se situe en capacité d'apporter conseil et appui technique. Des agents de la DDT et de l'ARS mènent des visites à domicile. Dans 47 % des cas, l'indécence du logement a été notée, l'insalubrité pour 19 %, le péril pour 4 %.

■ Doublement des signalements

En dix ans, 657 dossiers ont été visés. L'activité se trouve en forte augmentation avec un doublement des signalements sur les cinq dernières années (35 en 2013, 106 en 2018), notamment parce que la plateforme est mieux connue.

La carte montre des disparités selon les territoires, avec davantage de signalements au sud du département qu'au nord et la persistance de « zones blanches ». Une action de communication est envisagée avec la diffusion d'une plaquette consacrée à l'habitat indigne. Il y a aussi la volonté de proposer un accompagnement aux élus, relais fondamentaux. Encourager un transfert de compétence habitat aux EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) peut constituer une solution pour remédier à cette difficulté.

F.-X. G.



MEUSE

Rédactions

Bar-le-Duc
03 29 79 40 36
larredacbar@estrepubliain.fr
31, Place Reggion
55000 BAR-LE-DUC

Verdun

03 29 86 12 49
larredacver@estrepubliain.fr
65, rue Nazeil
55100 VERDUN

<https://www.facebook.com/estrepubliatubartedac/>
<https://www.facebook.com/estrepubliatubverdun/>

ALERTES INFO

Vous êtes témoin d'un événement, vous avez une info ?

contactez le

0 800 062 201

ou par mail à infotrouve@estrepubliain.fr

“ On a besoin de conforter notre approche du signalement.”

Alexandre Rochatte
Préfet de la Meuse

La lutte renforcée contre les marchands de sommeil

La loi ELAN (Évolution du logement et aménagement numérique) votée à l'automne 2018 a considérablement renforcé les dispositions à l'encontre des marchands de sommeil qui louent des logements insalubres :

- Astreintes administratives pour contraindre les propriétaires à effectuer une mise en conformité d'un logement.

- Imposition des revenus présumés issus de la mise en location de logements jugés indignes.

- Confiscation des biens et interdiction d'en acquérir de nouveaux pour les bailleurs indéli-cats.

- Obligation pour les syndics de copropriété professionnels et les agents immobiliers à déclarer au procureur de la République, les activités de marchands de sommeil dont ils ont connaissance ou des activités ainsi qualifiables. Un suivi renforcé est prévu en ciblant en particulier les centres-bourgs, des zones qui peuvent



La loi ELAN de 2018 comprend des dispositions pour contraindre la location de logements insalubres. Photo ER/Nicolas FERRIER

concentrer des immeubles anciens à bas coûts susceptibles d'accueillir des personnes précaires et donc vulnérables face à des marchands de sommeil.

98

Sur 98 signalements effectués auprès de la plate-forme « habitat dégradé » en 2017, 85 ont fait l'objet d'une intervention technique.

S'ajoutent :

- 11 arrêtés d'insalubrité.

- 12 arrêtés d'insalubrité d'urgence.

- 4 arrêtés de danger sanitaire ponctuel.

- 37 consignations CAF, qui ont donné lieu à des travaux dans 18 logements.

- 21 dossiers d'habitats indignes ou très dégradés ont été financés par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).



La plateforme « habitat dégradé » réunit tous les mois ses différents partenaires, à la direction départementale des territoires (DDT) à Bar-le-Duc. Photo ER/Jean-Noël PORTMANN

Sensibiliser davantage les maires à l'habitat indigne

« On a besoin de conforter l'approche du signalement », souligne le préfet Alexandre Rochatte. Et pour cela, il est nécessaire de travailler avec les maires : « Ils ont une connaissance plus précise des situations. » Si un guide a été réalisé pour les informer et préciser leurs responsabilités, des actions de communication et de sensibilisation sont aussi menées auprès des élus et des travailleurs sociaux. Il s'agit de mieux repérer des gens dans une condition sociale difficile mais qui « passent en dessous des radars » des services, parfois parce qu'ils ne souhaitent pas se manifester, jusqu'à ne pas solliciter voire refuser des droits auxquels ils peuvent prétendre. Il faut savoir que la plateforme « habitat dégradé » conseille également les maires dans le cadre des procédures de pénaux et relatives au respect du règlement sanitaire départemental



Les élus doivent être associés à la lutte contre toutes les situations de mal-logement. Photo d'archives ER

tel comme du décret fixant les caractéristiques du logement décent. Pour faciliter l'identification du logement indigne, une fiche spécifi-

que a été élaborée pour diffusion auprès des partenaires susceptibles d'intervenir à domicile.

F.-X. G.