



*OCCITANIE  
UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL*

# L'état du mal-logement

**en France 2023**

RAPPORT ANNUEL #28





*Être humain !*

*“ Les hommes politiques ne connaissent  
la misère que par les statistiques.  
On ne pleure pas devant les chiffres. ”*

*Abbi Rana*

## Différents visages de l'Habitat Indigne



# édito

**D**epuis plusieurs années, dans chacun de ses éclairages, l'agence Occitanie de la Fondation Abbé Pierre met l'accent sur les difficultés rencontrées par un nombre croissant de ménages pour accéder et se maintenir dans leur logement.

*« 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. »*

**Article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « loi Besson ».**

Avec une production de logement social qui ne cesse de chuter, une saturation des places d'hébergement et des propositions alternatives inexistantes, le mal-logement devient malheureusement la norme pour les ménages les plus fragiles.

Chaque année, le nombre de demandeurs de logement social augmente (+ 16,5 % entre 2020 et 2022) alors même que les moyens pour construire baissent et que le prix du foncier explose.

Dans ce contexte, les situations d'habitat indigne se multiplient, elles recouvrent des situations très diverses, de la vie en habitat précaire (cabanes, caravanes...) au logement de droit commun insalubre en passant par le bidonville et toutes les solutions de cohabitation ou suroccupation dans des conditions quelquefois très difficiles, mettant en péril le projet de vie de tous les occupants.

La problématique de l'habitat indigne et précaire recouvre des situations extrêmement diverses en Occitanie, comme dans beaucoup de régions, avec cependant la particularité d'une région très attractive où la démographie est la plus dynamique du territoire métropolitain (+ 0,7 %) et où le foncier est rare et cher.

**En 2017, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en Occitanie représente près de 181 000 logements.** Ce chiffre concerne les résidences principales privées occupées, une part de l'habitat indigne n'est pas approchée par cet indicateur. Il ne prend pas en compte le parc vacant, les résidences secondaires, les ménages logés dans des locaux de fortune, dans de l'habitat mobile (caravanes, camping, cabanons...), dans des hôtels, ou dans certains meublés (ceux soumis à la taxe professionnelle).

# Som- maire

Par ailleurs, il n'existe malheureusement pas à ce jour de données relatives au parc social. Pourtant, une part des logements sociaux, et notamment le parc le plus ancien, souffre des maux de l'habitat indigne. Il serait utile, tant pour les bailleurs que pour les habitants, de pouvoir identifier et rénover ces logements.

Cet éclairage est l'occasion de donner la parole aux personnes concernées. À travers les photos de leur habitat et leurs témoignages, la Fondation Abbé Pierre a voulu montrer ce qui se cache derrière ce terme « d'habitat indigne », les personnes, leur parcours, leurs combats pour vivre sous un toit digne ou leur résilience face au mal-logement.

Ces témoignages montrent à quel point ces situations de mal-logement recouvrent des réalités différentes : ils sont aussi bien locataires que propriétaires occupants, isolé.e.s et/ou avec enfant.s, le lieu de vie peut être initialement choisi (l'importance de l'attachement familial) ou subi... L'impact du mal-logement reste dans tous les cas quotidien et omniprésent : grandir (impact sur la scolarité et la santé des enfants), travailler (parfois, en secteur urbain comme rural, le lieu de vie et le lieu d'activités ne font qu'un) et vieillir en habitat indigne sont lourds de conséquences tant économiques que sociales, humaines et sanitaires.

Ces témoignages montrent aussi combien le fait de vivre en habitat indigne met les ménages concernés dans une position de retrait, ils subissent et n'osent pas demander l'aide nécessaire de peur de se retrouver encore plus en difficulté.

Face à ces situations, l'agence Occitanie de la Fondation Abbé Pierre a voulu montrer qu'il est plus qu'urgent de construire des réponses adaptées et locales afin de loger dignement les plus modestes.

Pour chacun des témoignages proposés, le regard de professionnels et/ou la présentation de programmes d'actions permettront de comprendre à quel point il est complexe d'articuler les dispositifs et de trouver les bons leviers surtout pour les ménages qui sont éloignés de tout.

Par leurs regards singuliers, les habitants mettent en lumière ce qui les a aidés ou ce qui leur a manqué pour sortir du mal-logement.

Cet éclairage n'est pas exhaustif, il se veut pédagogique. Il permet de tirer quelques enseignements et est complété par une mise à jour des chiffres du logement en région.

P.18

**Vivre et travailler dans une ferme insalubre**

*L'accompagnement des propriétaires occupants en secteur rural*



P.8

**Réhabiliter un habitat précaire sur un terrain familial**

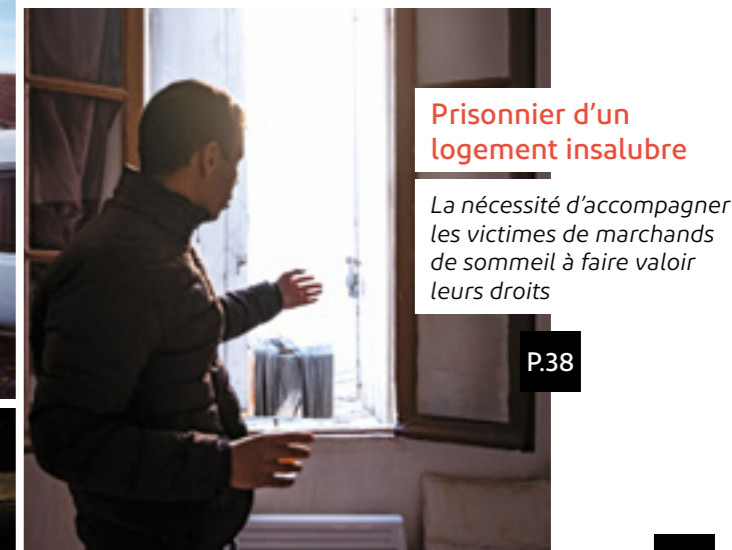
*Un combat pour un chez-soi décent*



**Prisonnier d'un logement insalubre**

*La nécessité d'accompagner les victimes de marchands de sommeil à faire valoir leurs droits*

P.38



P.46

**(Sur) Vivre en bidonville**

*Un oublié des politiques de lutte contre l'habitat indigne*

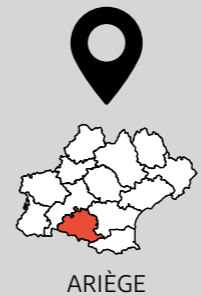


**Rénover sa maison devenue une passoire thermique**

*L'habitat comme mémoire de famille*

P.28





## Réhabiliter un habitat précaire sur un terrain familial

*Un combat pour un chez-soi décent*

*Après un long séjour à l'hôpital, Jean-Pierre décide de s'installer sur un terrain familial.*



*« À la mort de mes parents, mon grand-père a acheté une maison un peu plus loin. Ce terrain en faisait partie. Il s'en servait de jardin. Puis c'est resté en friche pendant de nombreuses années et, quand je suis sorti de l'hôpital pour la énième fois, j'ai décidé cette fois d'avoir un chez moi. J'ai demandé à une amie de me prêter une débroussailleuse. J'ai fait un passage au milieu de la végétation et un cercle au centre. J'y ai posé ma tente. J'étais avec mon chien Jeff, il m'a sorti de pas mal d'embarras, c'est lui qui m'a sorti de l'hôpital... »*

### CRÉER SON CHEZ-SOI SUR UN TERRAIN FAMILIAL NON CONSTRUCTIBLE

Ce terrain reçu en héritage appartient à Jean-Pierre et ses sœurs. Il met du temps à les convaincre et les rassurer sur son projet.

*« Mes sœurs ont mis du temps à me céder leurs parts pour que je sois vraiment chez moi. Elles avaient peur que j'ai des problèmes pour payer. Mais ça s'est fait. Maintenant j'ai terminé de payer le crédit depuis juillet de cette année (2022) et donc maintenant c'est vraiment à moi ! »*

En 1998, Jean-Pierre installe une caravane sur le terrain qu'il déplace régulièrement.

*« À l'époque, avec la caravane, j'ai fait venir l'électricité et j'allais chercher l'eau à la source au village. J'ai fait ça pendant 4 ans, bon c'était galère mais ça allait... Mais la caravane ne plaisait pas aux voisins, alors j'ai été obligé de l'enlever et j'ai acheté le mobil-home ».*

En 2001, il installe un mobil-home d'été d'une trentaine de mètres carrés. Il regrette qu'à l'époque son terrain n'ait pas été constructible car il aurait préféré investir dans du « dur ».

*« Aujourd'hui il manque 300 m<sup>2</sup>, le terrain fait 1 690 m<sup>2</sup> et il en faut 2 000 m<sup>2</sup> pour construire. À l'époque, il fallait 1 200 m<sup>2</sup> donc j'aurais pu construire mais ce n'était pas un terrain constructible, pourtant il y avait déjà des maisons à côté ».*



## ADAPTER SON HABITAT LÉGER

Ne pouvant pas construire en « dur », Jean-Pierre fait aménager sur le mobil-home une structure de bois pour agrandir et rendre le mobil-home plus discret pour les voisins. Il crée ainsi un espace de vie supplémentaire dans lequel il installe un poêle à bois pour l'hiver. Il y fait poser des fenêtres doubles vitrages achetées d'occasion.

Avec le temps, le mobil-home se dégrade. L'isolation de l'habitat léger, déjà à l'origine très fine, se détériore et est en partie rongée par les rats. La structure de bois montre, elle aussi, des faiblesses. Placées à même les parois du mobil-home, les planches de bois n'ont pas été doublées d'isolant. En hiver, le froid persiste dans l'habitation.

Les pluies fortes de ces dernières années ont soulevé les tuiles, des fuites d'eau dégradent petit à petit les parties les plus saines de l'extension. Obligé de quitter la chambre trop froide et humide, Jean-Pierre fait faire un plancher sur le toit du mobil-home et décide de dormir dans la sous-pente pour profiter de la montée de la chaleur provenant du poêle à bois.

Si Jean-Pierre a trouvé un équilibre au quotidien, il reste difficile d'adapter au fur et à mesure de son usure un habitat précaire quand les moyens financiers manquent. Comme il ne peut pas faire les travaux lui-même, il fait appel à des connaissances et les frais s'accumulent.

*« Moi je n'ai rien fait car je suis incapable de travailler. C'est un copain qui me l'a fait mais ça m'a coûté des sous. Tandis que si j'avais eu la permission de construire, ça aurait été plus simple et beaucoup moins cher. »*



## AUJOURD'HUI, PENSER LE PROJET D'AMÉLIORATION AVEC LE PROGRAMME « SOS TAUDIS »

À travers son programme « SOS Taudis », la Fondation Abbé Pierre soutient des propriétaires occupants à faibles ressources, vivant dans de l'habitat indigne et ne pouvant financer le reste à charge des travaux de sortie d'insalubrité ou de passoire thermique. La Fondation, en versant une aide financière pouvant aller jusqu'à 10 000 €, vient boucler le plan de financement d'un projet de travaux lorsqu'aucune autre solution n'existe.

Entouré de sa famille, Jean-Pierre envisage un projet de rénovation. Là encore, la situation est complexe et les avis divergent. Deux projets distincts se dessinent ; l'un consiste à démonter le mobil-home et le retirer de la structure en bois, l'autre consiste à isoler le mobil-home de l'intérieur.

*« Moi, je voudrais enlever le mobil-home mais je ne sais pas. On me dit que ça coûterait trop cher de l'enlever. Il faudrait du coup refaire la chape, toute la plomberie et l'électricité. Garder le mobil-home, ça veut dire me servir de l'installation existante et refaire la chambre là où elle était avant, puis refaire la salle de bain ».*

La question financière reste au cœur du projet.

*« Le père du copain de ma nièce est maçon. Il m'a dit : « Si tu enlèves le mobil-home, ça va te coûter entre 70 000 et 80 000 € », ça fait beaucoup ! Le tout, ça fait vraiment cher ! Je n'ai pas envie de faire un trop gros crédit maintenant. Justement pour que je puisse continuer à le payer. J'ai quand même 59 ans et donc je ne vais pas vivre jusqu'à 100 ans quoi ! »*

Les choix pour améliorer l'habitat sont soumis aux possibilités financières. Aujourd'hui, Jean-Pierre n'a pour seules ressources que l'allocation adultes handicapés (AAH). Il y a quelques temps encore, il complétait ses revenus en travaillant à la scierie du village. Des problèmes de santé l'obligent à arrêter cette activité. Penser son projet d'amélioration lui semble plus risqué à présent. Son curateur a donc pris contact avec la Fondation Abbé Pierre qui étudie les pistes de réhabilitation via son programme « SOS Taudis ».



© Ben Art Core

## QUE DIT LA LÉGISLATION SUR L'HABITAT LÉGER ?

**La loi ALUR** (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) adoptée en 2014 fait évoluer les dispositions concernant l'habitat non traditionnel, habitat mobile et démontable constituant un habitat permanent. Elle crée dans le code de l'urbanisme (article R.111-51) le statut de « résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». Cet habitat est défini par le fait d'être occupé au moins 8 mois par an, sans fondation et facilement démontable. La loi prévoit encore qu'il n'est pas obligatoirement raccordé aux réseaux publics (eau, assainissement).

Dans le cas de l'installation d'une seule résidence démontable, le droit commun s'applique (Articles R421-14 et R421-17) :

### Dans les zones urbanisées :

- Déclaration préalable de travaux si surface de plancher entre 5 et 40 m<sup>2</sup>
- Permis de construire au-delà de 40 m<sup>2</sup>

### Hors des zones urbanisées :

- Déclaration préalable de travaux si surface de plancher entre 5 et 20 m<sup>2</sup>
- Permis de construire au-delà de 20 m<sup>2</sup>

Si le terrain n'est pas constructible, le programme local d'urbanisme devra prévoir sur certaines zones l'installation de ce type d'habitat léger permanent.



## DDTM de l'Aude

*Le lancement de politiques publiques pour lutter contre l'habitat indigne sur un territoire combinant ruralité et précarité*

« L'Aude est considérée comme extrêmement rurale et extrêmement pauvre. Même les grandes agglomérations restent relativement petites en taille, donc nous n'avons pas les mêmes moyens que les Métropoles ou les territoires plus urbains ».



**Delphine Monchet**  
Cheffe d'Unités Politiques Locales  
de l'Habitat  
Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer (DDTM)  
de l'Aude, Service Habitat  
et Bâtiments Durables

“

**Mettre en œuvre les dispositifs ANAH pour mieux couvrir le département...**

Le territoire de l'Aude est doté de plusieurs dispositifs et opérateurs. Un Programme d'Intérêt Général (PIG) LHI couvre le territoire départemental en dehors des zones qui entrent dans d'autres dispositifs, telles que les OPAH à Castelnaudary et Bram. Le Grand Narbonne a, quant à lui, son propre PIG LHI.

Le Conseil Départemental porte pour sa part un PIG pour lutter contre la précarité énergétique.

L'articulation entre toutes ces opérations programmées est indispensable pour mieux repérer et traiter les situations d'habitat indigne sur ce territoire très concerné par cette problématique.

**« Nous avons des cœurs de villes extrêmement pauvres avec de l'habitat très dégradé, menaçant de s'écrouler. Il y a un gros travail à faire, un gros investissement. »**

**... et s'appuyer sur les programmes de revalorisation des territoires**

Le département compte 15 petites villes de demain. Une chargée de mission va prochainement s'emparer de cette thématique.

Deux communes bénéficient du programme « Action Cœur de Ville » (ACV) : Narbonne et Carcassonne. Deux Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) ont également été mises en place sur ces villes et une OPAH RU sur Carcassonne pour son cœur de ville.

### QU'EST-CE QU'UNE ORT ?

Créée par la loi Elan du 23 novembre 2018, l'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.



## Mieux repérer les situations pour mieux les traiter

Les signalements pour le PIG LHI passent par l'ADIL. On s'est dotés, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, d'un bureau centralisateur des signalements qui est porté par l'ADIL. Notre opérateur ANAH, Urbanis, perdait énormément de temps à trier les appels qu'il recevait. Ces appels portaient aussi bien sur de l'habitat indigne que des interrogations concernant le bail ou des états des lieux mal réalisés.

L'ADIL couvre uniquement le périmètre du PIG LHI départemental, les autres opérateurs étant bien repérés, il a été choisi de ne pas prendre le risque d'apporter de la confusion.

« Je crois que cette année 2022, l'ADIL a reçu 355 signalements et en a orienté 177 vers le PIG. Le reste est en partie réorienté vers les guichets uniques puisqu'il s'agit de précarité énergétique, ce n'est pas de l'habitat indigne. Ce sont des personnes qui souhaitent améliorer le volet énergétique, ou qui ont d'autres besoins de conseils plus juridiques, également des personnes qui appellent pour avoir des informations sur l'accession à la propriété, les syndicats... Donc ça a permis de faire un tri et de favoriser la concentration d'Urbanis sur les dossiers qui concernent vraiment l'habitat indigne. »

L'habitat indigne dans le parc social est traité directement à la DDTM.

## Un enjeu de dialogue et de pédagogie vis-à-vis des acteurs concernés

On accompagne les propriétaires occupants et bailleurs, mais on a beaucoup d'habitat à l'état d'abandon, d'habitat vacant. On incite les villes à lancer des opérations par ilots, mais ce n'est pas si simple parce qu'il faut trouver les fonds. C'est encore fragile et les opérations sont extrêmement complexes. Il faut dialoguer avec les collectivités et les bailleurs sociaux pour qu'ils portent les projets. On est en train de proposer des fiches synthétiques sur la Résorption de l'Habitat Indigne (RHI), pour que les collectivités comprennent mieux et s'y engagent. Parce que le retour qu'on en a aujourd'hui est que « **c'est beaucoup trop lourd, trop complexe, on ne sait pas faire** ».

Sur le volet LHI, sur les logements occupés, il y a aussi la méconnaissance des élus sur les procédures en mettre en place. On doit s'améliorer, faire évoluer nos courriers, qu'on aille vers les collectivités pour faire de la sensibilisation sur l'habitat indigne en général mais aussi plus spécifiquement sur la RHI, la mise en sécurité... On va mettre en place des rencontres avec le partenariat DDTM / ADIL et avec le concours des collectivités qui ont des retours d'expériences intéressants à communiquer.

## S'appuyer sur des instances et des outils opérationnels

Un **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)** est mis en place par le Préfet, il a pour missions de mobiliser, intensifier et coordonner l'action publique de lutte contre l'habitat indigne afin de protéger les populations. Il est piloté par la DDTM.

Un **référént lutte contre l'habitat indigne** est désigné en octobre 2022, M. Rémi RECIO, sous-préfet de l'arrondissement de Narbonne

Une **trentaine d'acteurs** associés aux collectivités et réunis autour de cette problématique dans le cadre d'un travail partenarial (des comités d'orientation, une commission des cas complexes) afin d'assurer la prise en charge et le suivi des situations, de la demande d'intervention à la résolution.

« J'ai proposé la création d'un guide local de lutte contre l'habitat indigne avec des fiches procédures. Il en existe déjà sur le site de la préfecture mais on les voulait plus pédagogiques, des fiches pas à pas, avec toutes les étapes. On travaille également sur la création de l'observatoire de l'habitat, du logement et de l'hébergement dans l'Aude. »

”

### EXTRAIT DU PLAN DEPARTEMENTAL LHI DE L'AUDE 2022-2024

#### OBJECTIF 1 • Renforcer le partenariat

- Finaliser le protocole de partenariat du PDLHI (2022)
- Établir le lien avec le sous-préfet référent LHI : M. Rémi Regio désigné en octobre 2022
- Finaliser l'élaboration du projet de protocole de partenariat judiciaire (2023)
- Doubler le nombre de COS-LHI soit 24/an et mettre en place les CECC 12/an (2023)
- Augmenter les réunions techniques de travail pour affiner notre action (2022)


#### OBJECTIF 2 • Améliorer le recueil et le suivi des signalements

- Prévoir le renouvellement du PIG LHI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024
- Créer un outil de suivi des indicateurs LHI commun à tous les dispositifs, destiné à réaliser le bilan de l'activité et à renseigner les enquêtes ministérielles (2022)
- Réaliser un inventaire précis des arrêtés vivants et traiter le stock (2023)

#### Objectif 3 • Sensibiliser les élus sur les situations et procédures

- Développer les ateliers de sensibilisation des élus à la thématique LHI
- Sensibiliser les élus sur le permis de louer
- Poursuivre la mise en place du guide local de la LHI (2023)
- Informer et accompagner les communes sur les opérations de RHI-THIRORI

#### Les aides LHI de l'ANAH dans l'Aude en 2022 :

 **394 353 €** d'aides ANAH, pour un montant de travaux total de 1 163 357 €

 **13 ménages** bénéficiaires (PO et PB)

 **22 logements rénovés** dont 17 conventionnés

#### Signalements reçus par le PIG LHI de l'Aude en 2022 :



**177 signalements**

**170** locataires (96 %)  
**7** propriétaires occupants (4 %)

#### Signalements tous dispositifs confondus en 2022 sur le département :



AUDE

2021 | **336**  
2022 | **442**

**+ 31,54 %**

de signalements en un an au niveau départemental



## Vivre et travailler dans une ferme insalubre

*L'accompagnement des propriétaires occupants en secteur rural*

*Philippe et Emmanuel sont deux frères. La cinquantaine, ils ont grandi dans la ferme de leurs parents. Dès l'âge de sept ans, ils ont commencé à travailler dans l'exploitation.*



*« Nous, on est nés ici, c'est l'exploitation de nos parents. Ils faisaient de l'élevage de bovins. Nous avons continué tous les deux l'activité de nos parents. Aujourd'hui on a changé d'élevage. Nos parents ont acheté en 1962, mais la maison est plus vieille, je ne pourrai pas vous dire ».*  
La maison de 150 m<sup>2</sup> est peu investie par les deux hommes. Leur quotidien se passe à l'extérieur, ils consacrent leur vie aux travaux de l'exploitation.

*« Nous, on n'a peur de rien mon dieu ! On a l'habitude du travail ».*

*« En ce moment, la nuit, on est beaucoup dehors. Les brebis font les petits. On est en permanence dehors. L'été, je fais le foin et mon frère s'occupe des bêtes. Je me lève à 4 heures du matin et je rentre à minuit le soir. On vit normalement, on a l'habitude, on n'est pas craintifs. On a commencé à travailler à sept ans, alors tout ça ne nous fait pas peur. »*



## UN REPÉRAGE INESPÉRÉ

Le projet de rénovation a mûri suite à la rencontre d'un commercial :

« Je n'étais pas au courant du tout, je ne savais pas. C'est venu comme ça. Le projet de rénovation est parti par l'intermédiaire d'un monsieur. Je le connaissais comme ça, il est venu pour proposer une pompe à chaleur et d'une chose à l'autre, il m'a parlé des aides. Je suis allé là où travaille Marion, à URBANIS, pour me renseigner et c'est parti comme ça ».

L'urgence, c'est la rénovation de la toiture en très mauvais état. Une partie est tombée dans le salon. Les deux hommes avaient mis des palettes en équilibre pour tenir le plancher. Le plafond d'une des chambres tenait par des étais. Le temps des travaux, le charpentier a condamné le salon dans lequel le froid est saisissant.

« C'était notre salon, ça arrivait qu'on y aille. J'avais mis des palettes pour tenir le plafond. Maintenant que le toit est refait il n'y a plus de poids au dessus. Parce que j'en avais mis au dessus pour tenir la charpente. J'étais obligé pour pas que ça tombe. Là, ça a été fait à neuf. »

## QUAND LE CONFORT NE FAIT PLUS NORME

Si les deux hommes insistent sur leur capacité à endurer la situation, ils reconnaissent qu'il fait meilleur dans la maison depuis que la porte du salon est condamnée et la toiture refaite.

« Le toit, il était mal, il fallait le refaire. Il y avait des fuites. Pas partout, mais ça a abîmé la charpente. Il y avait des fuites dans le salon et la chambre, mais pas dans la cuisine. Mais on a vécu normalement, on a l'habitude. Mais c'est vrai que cette année, on sent qu'il fait meilleur, oui, parce qu'on a bouché des pièces. Là où on va refaire les plafonds, ça va être bien ».

« Là, on a mis le chauffage pour vous recevoir, mais nous on l'arrête. On ne chauffe pas beaucoup. On n'est pas frileux, on a l'habitude. »

« L'an dernier on a utilisé un peu le poêle à pétrole. Là, le radiateur, il faut lui changer la prise. J'ai mis un petit chauffage soufflant en attendant. C'est provisoire, pour dépanner. Après il y aura l'insert. Et l'insert c'est bien parce que du bois j'en ai. Ce sera plus économe que le radiateur, parce que ça consomme, mais bon ça dépanne ».



## UN CHANTIER DE GRANDE AMPLEUR

Cette rénovation entre dans le cadre du PIG du Grand Montauban. Avant de lancer les demandes de subventions et de prêts, Marion Deromas, chargée de mission d'Urbanis et travailleuse sociale, a réalisé un accompagnement renforcé auprès des deux hommes. Leur situation sociale et financière était très fragile. Marion les a accompagnés dans des démarches d'accès aux droits sociaux.

Les démarches ont débuté il y a maintenant trois ans, grâce à une dynamique entre partenaires qui perdure. Marion Deromas continue de les accompagner dans les démarches administratives, le charpentier a décidé de ne pas rectifier ses devis malgré l'augmentation du prix des matériaux et la MSA a apporté une aide exceptionnelle.

Le projet de travaux global s'élevait à 44 317 €, le ménage a bénéficié d'une aide de l'ANAH de 22 939 €, de l'agglomération de 7 576 € ainsi que de 1 200 € de la MSA. Le reste à charge pour les deux frères était donc de 12 600 €. Ils ont obtenu un prêt du Fonds Solidarité Logement de 1 800 € et ont pu apporter 1000 € sur leur épargne. La Fondation Abbé Pierre, dans le cadre de son programme « SOS Taudis », est donc venue boucler le plan de financement en soldant le reste à charge par à une aide de 9 800 €.

Le projet de rénovation est de grande ampleur. Après la toiture et les plafonds, d'autres travaux vont suivre : rénovation totale de la cuisine, de la salle de bain, des menuiseries, de l'électricité et du chauffage... Dans quelques temps, dans la ferme familiale, les deux hommes pourront vivre dans un confort qu'ils n'ont encore jamais connu.



## Urbanis

Travailler  
au plus près du territoire  
et de ses habitants



Urbanis est une société privée qui intervient auprès des acteurs publics dans leurs politiques d'amélioration de l'habitat du parc privé. Elle est financée par les collectivités pour réaliser notamment des mesures d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès des propriétaires occupants en habitat insalubre, dégradé ou en précarité énergétique. L'AMO est un service de conseil, d'aide à la décision et d'accompagnement qui peut être technique, juridique, administratif et/ou financier, fourni à un ménage, dans le cadre d'un projet de construction ou de rénovation.

**Vincent Laval**  
Chef de projet Urbanis

“

Nous sommes « opérateurs conseil » auprès des collectivités qui lancent des programmes spécifiques d'amélioration de l'habitat sur un territoire, un quartier ou une copropriété donnés. C'est dans ce cadre que nous menons une démarche d'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs. Cet accompagnement préalable est totalement gratuit pour le particulier, il est pris en charge par la collectivité et les partenaires qui nous rémunèrent pour être au quotidien auprès des propriétaires. Nous intervenons de deux façons. Par une logique de guichet : le particulier vient spontanément à la mairie s'il a un projet de travaux et nous l'accompagnons dans la demande d'aide. Et par une logique « d'aller vers » ; lorsqu'on est missionnés sur un quartier spécifique dégradé, nous faisons beaucoup de porte à porte et de relevés de terrain pour informer les gens.

**« Dès le départ nous avons fait un gros travail de communication autour des premières opérations de rénovation. Les premiers dossiers de propriétaires qui ont été captés ont permis de lancer le bouche à oreille et ça a fonctionné ! »**

### Aller vers les habitants et favoriser le bouche à oreille

La difficulté que nous rencontrons, c'est justement qu'il y a des gens qui ont besoin de faire des travaux mais qui ne se manifestent même pas parce qu'ils se disent « *je ne peux pas* » ou « *même si je suis aidé, de toute façon je ne peux pas avancer [l'argent]* ». Beaucoup ne connaissent pas les dispositifs de rénovation et se privent de travaux alors que c'est possible. Lorsque j'ai commencé à intervenir sur le secteur du Lodévois et du Larzac, on nous disait « *les gens n'ont pas l'habitude de faire des travaux, ils n'ont pas d'argent, ils ne viendront pas vous voir !* ». Les premiers ménages ont fait circuler l'information dans les familles et le voisinage. La Fondation Abbé Pierre a été fortement sollicitée et elle a permis de financer une trentaine de projets. Projets qui ne seraient jamais sortis sans cette aide complémentaire.

## Communiquer et sensibiliser les professionnels intervenant à domicile

Nous captions également des ménages grâce aux réseaux d'acteurs locaux. Il y a l'orientation des travailleurs sociaux qui sont sollicités pour des impayés de factures énergétiques. Inversement, il arrive aussi que nous rencontrions des personnes qui n'ont pas d'accompagnement social, dans ce cas en interne, nous les mettons en relation avec les travailleurs sociaux de secteur s'il y a besoin.

Il y a un travail de sensibilisation à mener auprès des professionnels qui se rendent aux domiciles des particuliers. Je dis ça parce que j'ai un dossier, c'est un jeune sous curatelle, le toit est en train de lui tomber sur la tête, il a un seul éclairage qui fonctionne, il n'a pas de WC ni de salle de bain chez lui. Il est « majeur protégé » et sa curatelle a mis du temps à se pencher sur la question de son logement. Assistants sociaux, CSEF, médecins, infirmiers, aides à domicile, curatelles, pompiers, acteurs associatifs sont autant de professionnels qui peuvent alerter sur des conditions de mal-logement et orienter vers les travailleurs sociaux et vers nous. Certains le font d'eux-mêmes, d'autres ne sont pas toujours au courant des dispositifs existants.

« Le nerf de la guerre c'est le côté financier, parce qu'une fois que ce côté est réglé, on sait que les travaux se font. »

## Les aides financières conditionnées par de multiples facteurs

Même si 90 % du projet est financé par des aides, ces dernières sont obtenues après réalisation des travaux. L'avance des subventions est un vrai problème pour les propriétaires les plus modestes. Pour cela, il existe plusieurs outils comme le micro-crédit, ou encore les PROCIVIS ou SACICAP qui ont une vocation dite sociale et proposent des prêts pour les personnes n'ayant pas les moyens d'avancer les fonds. Concrètement, sur un projet de 50 000 € d'aides, ils avancent 50 000 € et une fois les travaux terminés, l'argent du financement leur revient directement sans passer par le compte du propriétaire. Ils font ça sans frais et sans intérêt. Mais les aides varient aussi selon les politiques d'habitat locales, ce qui complexifie la compréhension pour les ménages. Certains nous disent : « Je ne comprends pas, ma tante dans le village d'à côté a eu droit à ça et pas moi ».

Nous constatons que, selon les territoires, les moyens mis à disposition sont différents. Certains territoires donnent des enveloppes symboliques, quand d'autres vont accorder des aides allant jusqu'à 10 000 € ou 20 000 €. Le nerf de la guerre, c'est vraiment le côté financier, parce qu'une fois que ce côté est réglé on sait que les travaux se font. Bien sûr, il y a toujours des surprises sur un chantier.

Nous pouvons rencontrer des freins plus ponctuels : une pénurie d'artisans ou de matériaux. Cela décale le chantier dans le temps. Il y a aussi la question des relogements et/ou hébergements lorsque les travaux ne peuvent pas se faire en sites occupés. Encore une fois, l'aspect financier reste un vrai problème parce qu'un propriétaire occupant qui rembourse un prêt peut difficilement assumer un loyer. Dans ce cas, on cherche des solutions, on voit avec la banque si une suspension temporaire du crédit est envisageable, si la commune a des logements pouvant être mis à disposition de façon temporaire, si un relogement en camping est envisageable. Nous travaillons vraiment au cas par cas, aucun dossier ne se ressemble, parce que toutes les situations sont différentes. Parfois, l'organisation du chantier permet aux occupants de rester chez eux pendant les travaux.

L'amélioration du logement, c'est la santé qui revient, on retrouve une vie sociale, un compagnon, une compagne, ça impulse plein de choses

pendant les travaux. Il est resté avec sa famille dans le logement et il y a eu le confinement, les enfants à la maison... C'était vraiment dur pour eux. En plus, une partie des fonds n'avait pas pu être avancée par un prêt, il s'était donc débrouillé autrement. Mais aujourd'hui, quand je le croise, c'est comme s'il avait tout oublié, sa vie a changé.

**En réglant ses soucis de logement, il a pu retrouver un boulot. On parle peu de l'impact sur la trajectoire sociale. Les gens sont démunis, il y a des soucis de santé, ça ne va pas très bien. Une fois les travaux terminés, nous avons la satisfaction de voir le logement rénové et les personnes soulagées. Nous prenons conscience de leurs parcours.**

Traiter la précarité énergétique, c'est améliorer les conditions de vie et réduire les dépenses.

Ces économies permettent de réinscrire les enfants au club de foot ou de repartir en vacances, parce que ces budgets avaient été amputés pour payer les factures. Bien sûr, nous n'avons pas le suivi sur chaque dossier, il y a des situations qui sont encore difficiles. Parfois la problématique du logement n'est pas la seule. Mais les retours sont intéressants, nous sentons que cela crée un cercle vertueux.

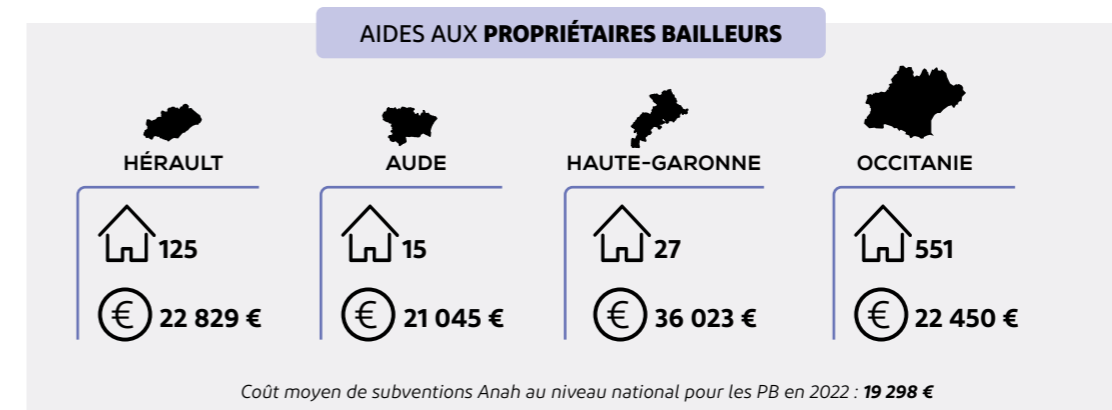
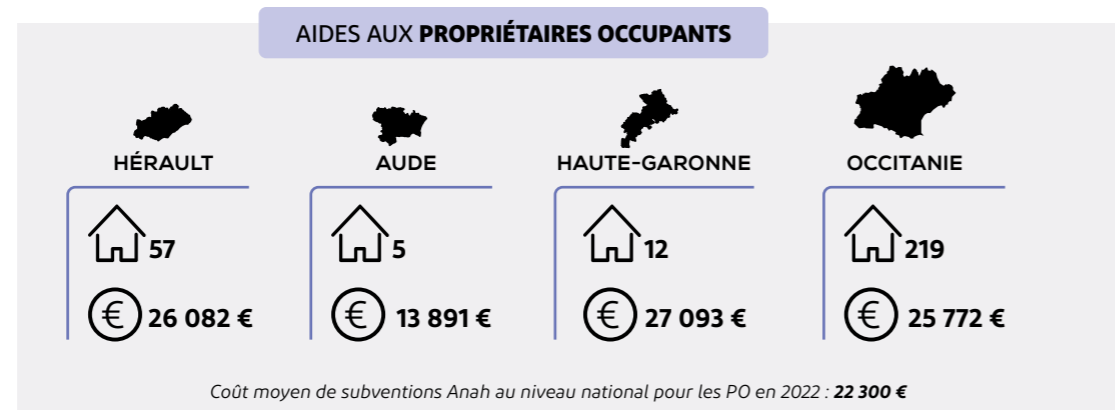
## Rénovation et renaissance

Comme nous intervenons sur un territoire, il nous arrive de croiser à nouveau des ménages que nous avons accompagnés. Certains nous partagent combien cela a été éprouvant mais aussi, qu'une fois la rénovation terminée, ils sont ravis et ont tout oublié. Je pense à un monsieur qui a vécu l'enfer

”

### Les travaux lourds ou sortie d'insalubrité en 2022

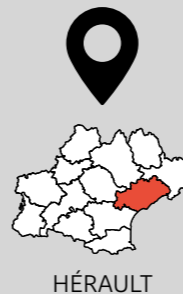
(nombre de logements aidés,  
montant des aides ANAH)



Nombre de logements ayant  
bénéficié d'aides ANAH pour  
des travaux lourds ou une sortie  
d'insalubrité en 2022



Montant moyen  
de subvention



HÉRAULT

## Rénover sa maison devenue une passoire thermique

*L'habitat comme mémoire de famille*

*Sarah nous accueille avec un grand sourire. Cette jeune femme de 38 ans, mère d'une petite fille d'un an et demi, nous raconte comment elle s'est installée il y a cinq ans dans la maison de ses parents. Elle regrette que sa fille n'ait pas eu la chance de connaître ses grands-parents, la maison de famille semble recréer le lien manquant.*

*« Cette maison, c'est mon père qui l'a faite. La maison était divisée en deux parce que mes parents avaient fait le choix de continuer à vivre dans la même maison mais séparément. Quand ils sont décédés, ma sœur a vendu une partie et moi j'ai pris l'autre ».*

*« J'ai longtemps vécu avec mes parents, j'étais dans un mobil-home de 30 m<sup>2</sup> dans le jardin. J'aimais être avec eux, on s'entendait vraiment bien. La maison a une valeur sentimentale trop importante pour moi, je n'ai pas pu en partir. Et puis la petite n'a pas connu ses grands-parents... ».*

Sarah vivra pendant cinq ans dans la maison sans pouvoir se lancer dans de gros travaux. Sa grossesse lui fait prendre conscience que les conditions ne sont pas bonnes pour y accueillir son bébé.

*« Je suis agricultrice, je travaille en extérieur, je me débrouille. Là j'avais un ventre énorme et une pré-éclampsie. Je ne pouvais pas forcer. Je n'ai pas les mots, c'était vraiment dur, je ne pouvais pas couper le bois donc je ne pouvais pas me chauffer. J'ai fait comme j'ai pu, je me suis chauffée au poêle à pétrole. Heureusement j'avais plein de couvertures. Je supportais parce que j'étais seule, mais je me suis mise à m'inquiéter pour « l'après », quand ma fille serait là. ».*

*« Pendant la grossesse on m'avait dit : « Ne vous inquiétez pas, à l'intérieur du ventre il fait toujours 37°. Mais je me disais quand elle sera là, s'il fait froid comme ça, ce n'est pas possible ».*

## UNE ÉPREUVE D'ENDURANCE

Sarah va voir une assistante sociale pour un bon de pétrole. Cette dernière lui parle du programme Rénovissime<sup>1</sup>. Une fois le dossier validé par l'opérateur, l'expérience du chantier reste éprouvante.

« Je remercie vraiment l'équipe grâce à laquelle j'ai pu faire la demande d'aide. J'ai attendu un an avant d'avoir la réponse. Quand on m'a dit que j'y avais droit, j'étais vraiment contente ».

« Le chantier a été long. Ils ont commencé en début d'hiver, du coup le climat n'allait pas pour les enduits. Puis, il y a eu le matériel qui n'arrivait pas. Beaucoup de choses qui ont tiré en longueur. Par exemple, pour l'isolation extérieure, ça a commencé en novembre et fini en avril. Ma fille est née au mois de mai. Pendant les travaux à l'intérieur, je suis allée un peu chez ma sœur, mais comme ça a duré très longtemps, je suis revenue m'installer dans cette pièce avec ma fille. J'avais mis des bâches car dans l'autre pièce ils faisaient l'isolation et la laine de verre ce n'est pas bon pour le bébé ».



<sup>1</sup> « Rénovissime » est le nom donné au Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault. Il vise à accompagner des propriétaires souhaitant effectuer des travaux pour améliorer leur logement sur le territoire. Les objectifs de ce programme sont de revaloriser les centres anciens, lutter contre le mal-logement et la précarité énergétique, adapter l'habitat au vieillissement et au handicap et proposer des loyers maîtrisés. Ce type de programme est financé par l'ANAH et les collectivités locales.

## LE COÛT DE L'ÉNERGIE RESTE UN PROBLÈME

« J'ai senti la différence dès qu'ils ont fait l'isolation de l'extérieur. Il n'y a plus de courant d'air ! Tout est bien fermé, bien étanche, la chaleur reste, on sent la différence. Avant quand je me chauffais au poêle à pétrole, je devais rester debout devant pour sentir la chaleur. Aujourd'hui, les jours de froid et sans soleil, on n'arrive pas à plus de 14°, pourtant le radiateur électrique tourne toute la journée parce qu'on est tout le temps là avec la petite.

« J'ai arrêté de me servir du poêle à granules. Le sac est passé de 4,50 € à 13 €. C'est la folie ! Du coup je ne m'en sers plus ».

J'ai quand même remis un poêle à bois dans la cuisine. Quand il fait froid, je l'allume et j'arrive à monter à 18°. J'utilise ma réserve de souches que j'avais récupérées quand je taillais les vignes ».





## SE PROJETER ET CONTINUER LA RÉNOVATION

« Malgré tout on est mieux. La maison est saine, plus de souffle dans les oreilles. Il y a juste la salle de bain, c'est une catastrophe. Elle est humide mais j'ai fait placer une VMC pendant les travaux. Tout est moisi, le sol, la porte. Bien sûr, il reste des choses à faire. Il faut que je lisse les murs ou que je plaque. Mais là maintenant, ma priorité, c'est la salle de bain. Ma fille est petite, quand elle ira à l'école je pourrai aussi reprendre une activité et je pourrai investir. Je me dis que petit à petit on va être bien ».

## DEMANDER DE L'AIDE, UN FREIN

« Jusqu'à présent, j'ai toujours tout payé de moi-même et je ne voudrais pas qu'on croie justement que je profite des aides. Je ne sais pas comment dire... C'est la première fois que je profite d'une chose comme ça, ce n'est pas habituel pour moi. Ça me gêne. J'ai accepté de témoigner pour remercier les personnes qui m'ont aidée, mais je ne veux pas qu'on le sache pour ne pas être jugée, voilà. »

## L'AIDE FINANCIÈRE « SOS TAUDIS » DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE

Dans cette situation, la Fondation Abbé Pierre est sollicitée par l'opérateur ANAH. Le budget de Sarah étant trop contraint, il ne lui permet pas de boucler le plan de financement, ni même d'envisager un emprunt.

Au vu de l'urgence, il est décidé de découper le projet de travaux en deux temps.

**Afin que Sarah ne vive plus dans une passoire thermique, la priorité a été d'isoler la toiture et les murs qui faisaient de la maison « un courant d'air ». Il fallait également refaire le système de ventilation qui était inexistant, et l'installation électrique qui était dangereuse.**

Ce premier volet de travaux a donc permis de passer d'un logement en étiquette F à un logement en étiquette D. Sarah bénéficie des aides de l'ANAH, du Département, de la Communauté de communes et de la Région.



**Cependant, son reste à charge après subventions est de 7 000 €. Sans l'aide financière de la Fondation Abbé Pierre, le projet ne peut voir le jour. La Fondation intervient donc dans le cadre de son programme « SOS TAUDIS » pour solder le reste à charge et permettre à cette famille de vivre dans un logement isolé.**

Dans un second temps, il faudra changer le mode de chauffage du logement car la maison est équipée d'un poêle à bois sous-dimensionné.



Rénover sa maison devenue une passoire thermique

## LES AIDES ANAH AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION THERMIQUE EN 2022

 Nombre de logements  Montant moyen de subvention



OCCITANIE

 4 831  13 063 €



HAUTE-GARONNE

 844  13 560 €



HÉRAULT

 885  12 294 €



AUDE

 383  11 950 €

Coût moyen de subvention Anah au niveau national pour les propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation thermique en 2022 : **12 323 €**

## GEFOSAT

Agir contre la précarité  
énergétique, économique  
et sociale



L'association, créée en 1978, conseille et accompagne les particuliers, les collectivités et les entreprises dans la maîtrise de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique. Grâce au soutien de ses partenaires, elle œuvre depuis plus de 40 ans au service d'une utilisation plus rationnelle, plus économe et plus solidaire de l'énergie.

**Laura Gazaix**  
Responsable de projets – référente précarité énergétique

“

### Repérer les passoires énergétiques des ménages les plus modestes

Souvent la première alerte c'est l'impayé de facture d'énergie ou d'eau. Nous travaillons en lien étroit avec les professionnels de l'action sociale du Département et des CCAS qui nous orientent les ménages en situation de précarité énergétique. Les assistantes sociales et les conseillères en économie sociale et familiale sont les premières sollicitées en cas d'impayés. Si des solutions sont recherchées dans un premier temps pour régler la facture, ces professionnels peuvent aussi faire appel à nous pour chercher à comprendre les raisons de ces impayés. C'est dans ce cadre que l'on intervient ; on fait un diagnostic et un rapport de visite assez complet sur le bâti, les équipements, les usages des ménages. Avec toutes ces informations, nous analysons les factures et nous préconisons des travaux.

Nous pouvons accompagner les propriétaires sur le montage financier des travaux ou, pour les locataires, faire la médiation avec les propriétaires bailleurs.

Il faut accompagner les personnes en difficulté parce qu'au-delà du repérage des aides, la démarche administrative est elle-même compliquée. Déjà que c'est difficile pour les propriétaires qui ne sont pas dans le besoin... alors quand on est dans des situations où on a d'autres problèmes en tête, je comprends qu'on ne se lance pas dans un gros projet de rénovation. C'est le problème des programmes de rénovation, ils ne vont pas forcément traiter ces situations complexes parce qu'il n'y a ni le temps, ni les moyens... Et en plus le reste à charge est encore trop important. Les questions énergétiques sont le plus souvent abordées de façon quantitative. Les évaluations analysent les consommations, les financements mais la précarité énergétique rime souvent avec précarité économique et sociale.

« Les aides à la rénovation énergétique, c'est la jungle, c'est très compliqué ».

« **Le choix a d'abord été d'améliorer les conditions de vie. Se concentrer en premier lieu sur l'urgence de la situation peut devenir un levier pour ensuite améliorer l'habitat plus globalement ou même amener à changer de projet de vie** ».

## Un accompagnement technique et social

La grosse plus-value du FATMEE, c'est de travailler en binôme, nous avons d'un côté le regard technique et de l'autre l'accompagnement social.

L'impact sur l'aggravation de l'état de santé des ménages a été prouvé<sup>1</sup>. Nous savons que le fait de vivre dans une passoire thermique, mal isolée, mal chauffée, entraîne des difficultés sur l'état santé physique et mentale (problèmes respiratoires, isolement social, ...). Mais il ne faut pas non plus sous-estimer les problèmes de sécurité. Par exemple, pour maîtriser leurs dépenses, certains ménages vont avoir tendance à utiliser un poêle à pétrole ou à gaz parce qu'ils contrôlent la consommation du bidon. Sauf que ces systèmes de chauffage, en plus d'avoir un coût de revient plus élevé, représentent un réel danger s'ils sont mal utilisés.

Il faut faire très attention à la ventilation car il peut y avoir un risque d'intoxication au monoxyde de carbone ou encore des risques d'incendie. Et puis tous ces systèmes de chauffage d'appoint rejettent beaucoup d'humidité de par leur combustion. Ce qui va renforcer les problèmes de moisissures dans les logements.

## Soutenir l'amélioration de l'habitat, et informer les propriétaires occupants et les bailleurs

Dans le cadre de Rénov-Occitanie, l'association conseille tous les particuliers qui la sollicitent pour des projets de rénovation énergétique et il existe de nombreux dispositifs soutenus par les services publics<sup>2</sup>. Elle a aussi une mission d'audit à domicile et accompagne les propriétaires dans leurs travaux.

Pour les propriétaires-bailleurs que nous interpellons à travers les dispositifs d'accompagnement renforcé, l'idée n'est pas de les contraindre mais d'abord de les informer. On est dans une logique de dialogue. Un propriétaire n'habitant pas dans le logement n'est pas toujours au courant des dysfonctionnements.

Avant, on remettait le rapport de visite au locataire qui le remettait à son propriétaire et nous entrions ensuite en dialogue avec le propriétaire. Bien souvent il ne comprenait pas ce qu'était ce rapport et il le prenait mal. Aujourd'hui nous avons changé notre procédure ; nous appelons systématiquement le propriétaire après notre première visite et avant la remise du rapport. Nous essayons de temporiser de cette façon et j'ai l'impression que c'est mieux perçu. Bien sûr, ça n'aboutit pas systématiquement, il y a toujours des propriétaires qui refusent. Mais certains sont sensibles au fait que si leur logement est mal isolé et mal chauffé alors il se dégrade ; et puis un logement qui a bénéficié de rénovations énergétiques se vend mieux. **Enfin, il ne faut pas oublier que permettre à un locataire d'avoir des dépenses énergétiques moins importantes réduit le risque d'impayés de loyers. L'argument le plus contraignant reste que l'évolution législative fera que, dans quelques années, ils n'auront plus le droit de louer des logements dans cet état.**

”

## LE FATMEE

Le dispositif du FATMEE (Fonds d'Aide aux Travaux pour la Maîtrise de l'Eau et de l'Energie) a été créé afin de **lutter efficacement contre la précarité énergétique et favoriser le maintien dans leur logement des personnes en difficulté sociale et/ou économique.**

Ce dispositif partenarial est financé par le Département et la CAF, il est activable sur sollicitation d'un travailleur social. Il est animé depuis 2002 par le Gefosat sur une partie du territoire héraultais.

L'intervention du FATMEE se décline en plusieurs axes :

**1 | Un diagnostic énergétique approfondi du logement et de la situation du ménage** par : l'évaluation du niveau d'isolation thermique du logement, la vérification de la mise en sécurité minimale, l'étude des consommations

énergétiques, la recherche des causes d'humidité, l'écoute du besoin des occupants. Un rapport de visite pointant les désordres constatés avec propositions de travaux pour réduire les consommations d'eau et d'énergie est remis après visite.

**2 | Le financement de certaines actions d'économie d'énergie et d'eau** via la distribution de matériels économes, des petites réparations (carreaux cassés, fuites d'eau...) ou encore la participation à des travaux plus importants en lien avec les objectifs du programme : isolation des parois opaques ou vitrées, réfection de toiture, rénovation ou création d'un système de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, travaux de mise en sécurité électrique et gaz, sous condition d'amélioration thermique du logement.

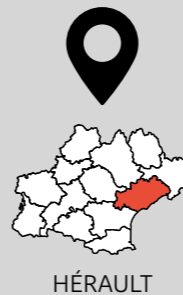
**3 | Une aide pour l'élaboration du plan de financement** avec la prise en compte des différentes aides financières disponibles, **mais aussi l'appui à la recherche d'entreprises et la vérification des devis.**

**4 | Un accompagnement des locataires dans une démarche de médiation** pour la réalisation de travaux auprès de leur propriétaire.

**La force du FATMEE réside en son comité technique inter partenarial.** Toutes les situations sont présentées par un travailleur social à un comité qui rassemble de nombreux professionnels : travailleurs sociaux, juriste d'association de défense de locataires, compagnons bâtisseurs, opérateurs ANAH, thermicien Gefosat ... Tous les ans, ce sont environ 140 ménages qui sont accompagnés par le Gefosat dans le cadre de ce dispositif.

<sup>1</sup> Étude « Quand c'est le logement qui rend malade - Précarité énergétique et santé » réalisée par la Fondation Abbé Pierre, 2013.

<sup>2</sup> France Rénov' est un nouveau service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'Etat avec les collectivités locales, et piloté par l'ANAH. Des espaces conseils pour les propriétaires souhaitant effectuer des travaux de rénovation énergétique sont répartis sur le territoire. Dans notre Région, ce dispositif est nommé « Rénov'Occitanie » et les espaces conseils s'appellent donc Guichets Rénov'Occitanie (GUR).



HÉRAULT

## Prisonnier d'un logement insalubre

*La nécessité d'accompagner les victimes  
de marchands de sommeil à faire valoir  
leurs droits*

*En 2014, Jamal arrive du Maroc. Il trouve rapidement un emploi et, par l'intermédiaire d'un client, un appartement. Il n'a jamais rencontré son propriétaire. Ce sont différents intermédiaires qui viennent chercher le loyer qu'il paie en espèces. Lorsque Jamal a signé son bail, on lui a assuré que l'appartement allait être rénové, mais les années passent...*

*« Dès que je suis rentré,  
on m'a dit 't'inquiète pas,  
on va faire les travaux'.  
Ils n'ont pas dit non,  
mais ensuite, c'était  
toujours 'attends, attends,  
attends'... ».*

Jamal est accompagné dans ses démarches par un binôme de juriste et travailleur social de la Plateforme ADLH. Béatrice Panier-Vanthier, juriste, Karima Aboucard, assistante sociale, et Coralie Richou, cheffe de service, expliquent la situation :

*« Pour monsieur, il y a eu plusieurs arrêts d'insalubrité et plusieurs mesures d'urgence. Il a une fille de 11 ans qu'il ne peut pas accueillir régulièrement du fait de l'état de son logement. Dernièrement il a eu une fausse joie. Un bailleur social lui a demandé tous les documents et proposé un rendez-vous mais il a été annulé au dernier moment. Ça a été très dur, il y a une fatigue... il vit là depuis 2014. »*

La plateforme a été interpellée par un travailleur social du CCAS de Montpellier dans le cadre du SLIME<sup>1</sup>. Suite à un rapport, il a été constaté que de simples écogestes ne suffiraient pas. Le travailleur social a orienté Jamal vers la plateforme qui s'est vite rendue compte que le propriétaire avait déjà été condamné pour plusieurs dossiers d'insalubrité.

<sup>1</sup> SLIME : Service Local d'Intervention et de Maîtrise de l'Énergie. Il s'agit d'une méthodologie mise à disposition des collectivités territoriales pour repérer les ménages en situation de précarité énergétique et les accompagner vers des solutions adaptées. Ce programme, porté par le CLER, est mis en œuvre sur divers territoires de l'Occitanie, dont la Ville de Montpellier.

## Travaux intermédiaires

Face au danger pour la santé et la sécurité de Monsieur, un arrêté prescrivant des mesures d'urgence a été pris. Face à l'inaction du propriétaire, la Mairie s'est substituée en réalisant des travaux d'office. Cependant les travaux liés à l'insalubrité ne sont eux toujours pas réalisés.

*« Quand je suis entré ici, c'était pire que ça. Maintenant l'électricité a été changée. Il y a un enfin un chauffage dans la chambre. Ils ont aussi repeint le volet et vont revenir pour le plomb. »*

## Des procédures longues

L'équipe de la Plateforme ADLH s'est rapidement rendue compte que le bailleur de Jamal possède une trentaine de biens immobiliers sur la commune de Montpellier, dont la majorité sont insalubres, et pour la plupart sous arrêtés. Elle accompagne donc actuellement plusieurs locataires, logés à différentes adresses, dans des procédures au tribunal.

*« Nous passons en audience prochainement. Nous assignons dans l'Aisne. Nous avons déjà assigné à Biarritz, mais on ne retrouvait pas le propriétaire. C'est long. Il y a des périodes de latence parce qu'il faut retrouver les propriétaires ».*

*« Il y a trois arrêtés ; en février pour mise en sécurité de l'installation électrique avec une mesure urgente, en mars pour le plomb et en juillet pour insalubrité ordinaire (humidité, ventilation, étanchéité). Grâce à l'arrêté de février, il y a eu des travaux en septembre. Mais le plomb ce n'est pas encore fait ».*

*« Il y a aussi un dossier DALO<sup>2</sup>. Avec l'arrêté ordinaire, le propriétaire avait trois mois pour faire les travaux. Donc depuis mi-octobre, il est en carence sur ses obligations. Donc, il y a un DALO pour que Jamal soit relogé et une action au civil pour condamner le bailleur aux travaux et à indemniser le préjudice subi ».*

2 | Droit au Logement Opposable (DALO) : faire valoir son droit à un logement prioritaire dans le parc social en cas de situation d'urgence.



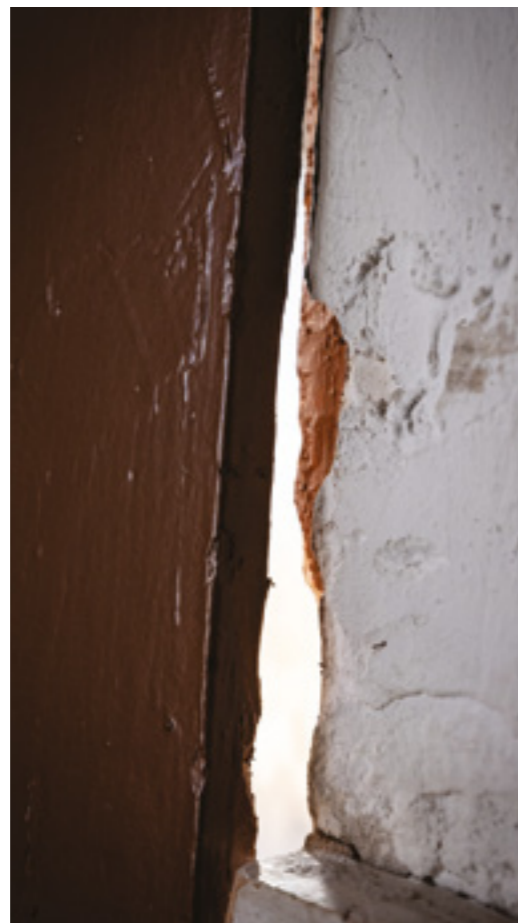
## Tenir l'endurance

« Toutes les procédures lancées ont abouti. La complexité c'est que les démarches sont extrêmement longues. On peut comprendre qu'au bout d'un moment les personnes soient fatiguées et laissent tomber. C'est vrai qu'au tribunal civil, ça a mis presque un an et demi. Parfois il y a de belles décisions et nous faisons se rencontrer les différents locataires, ça permet de les motiver et tenir. »

Nous continuerons les démarches pour que ce marchand de sommeil soit poursuivi au pénal même quand Monsieur aura un nouveau logement. On ira jusqu'au bout. »

« L'objectif est que Monsieur soit relogé et que l'appartement soit rénové pour ne pas qu'il soit reloué dans cet état. »

« Pour moi l'important, c'est d'accéder à un logement. C'est tout ! J'ai grandi au bled dans un appartement propre, j'ai besoin d'un appartement propre. Et le logement c'est la première chose dans ma vie ! »



## La Plateforme a la particularité d'avoir une approche juridique et sociale

« On apporte notre regard et notre compétence chacune sur notre champ. Quand il faut faire un argumentaire sur une situation, il y a aussi bien le côté juridique que le côté social. On peut avoir une fibre sociale en tant que juriste mais on n'est pas formé. L'assistante sociale, elle, elle a une vraie formation pour venir à domicile, elle a une sensibilité que moi, juriste, je n'ai pas. C'est vrai que le juriste peut avoir un regard militant, il y a un droit, il faut le faire valoir. Le travailleur social attire l'attention sur comment amener ce droit. »

« L'intérêt de la Plateforme ce n'est pas de recevoir chacun de son côté mais en même temps. Par exemple, un jour, un monsieur m'a dit qu'il était au fond du trou, là, la travailleuse sociale a pu accueillir cette parole. C'est toute la richesse de la Plateforme. On se complète. »

« Cette philosophie du double regard dans notre travail, elle se diffuse dans nos associations respectives. Même si le juriste ne sera jamais travailleur social et inversement, ça fait écho dans nos accompagnements. On s'apprend mutuellement. C'est une chance ! »

## Mener une action en cohérence

« Nous avons un accueil téléphonique. On sait la difficulté des personnes qui sont épuisées de frapper à toutes les portes. L'idée de la Plateforme ADLH, c'est de trouver au même endroit ce diagnostic social et juridique pour aller dans le même sens. Une des problématiques que l'on voit, c'est qu'il y a parfois des stratégies différentes entre travailleurs sociaux et juristes, ce qui peut desservir les personnes. D'où l'intérêt d'intervenir en binôme pour s'accorder sur ces stratégies en amont. »

À la Plateforme, nous accompagnons les personnes dans leurs choix, en essayant de leur redonner leur pouvoir d'agir. »

”

### NOMBRE DE PROCÉDURES POUR INSALUBRITÉ SUR LA VILLE DE MONTPELLIER



#### Nombre de signalements au SCHS

2021 | 585  
2022 | 660

+ 11 %  
en 1 an



#### Nombre d'arrêtés préfectoraux (insalubrité, logements impropres à l'habitation, mesures urgentes, plomb...):

2021 | 77  
2022 | 88

+ 12,5 %  
en 1 an

Source SCHS de Montpellier

## LA PLATEFORME ADLH DE MONTPELLIER

En 2016, l'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre, l'Association Trait d'Union (ATU), l'ADAGES et GESTARE créent ensemble la Plateforme inter associative ADLH.



© René Maître

“

Le réseau ADLH (Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat) est un réseau d'associations réparties sur l'ensemble du territoire national, réunissant aujourd'hui une quarantaine de structures. Les objectifs de ce réseau sont les suivants :

- **faire valoir les droits des ménages** à accéder ou à se maintenir dans un habitat décent et adapté ;
- **proposer un premier accueil ouvert à tous** et un **accompagnement souple et adapté aux ménages les plus vulnérables** ;
- rendre aux ménages les plus fragiles **leur capacité d'action** ;
- développer des modes de faire spécifiques qui reposent sur **la pluridisciplinarité et la mise en réseau**.

À Montpellier, la Plateforme ADLH a une caractéristique spécifique puisqu'au-delà de sa structuration inter associative, **les équipes interviennent en binôme**.

Les entretiens des ménages mal logés et leur accompagnement dans la durée sont assurés par **deux membres d'associations différentes, une juriste et une travailleuse sociale**.

Ce binôme permet une approche globale en prenant en compte les différentes facettes d'une situation. Il favorise également les liens entre les associations membres de la Plateforme qui ont vraiment le

sentiment d'avancer dans le même sens, tout en **créant des passerelles entre des secteurs, le droit et le social, qui sont souvent assez cloisonnés**.

La Plateforme assure tous les matins une permanence téléphonique ouverte à toute personne ou professionnel ayant **une problématique d'expulsion, d'habitat indigne ou une question relative à la loi DALO**. Si l'accompagnement sociojuridique semble pertinent, le ménage sera reçu en rendez-vous afin qu'on lui explique ses droits et afin de mettre en place de manière conjointe une stratégie. Cet accompagnement se fait en lien avec le travailleur social de secteur et a pour objet la résolution totale de la situation de mal-logement.

Lorsque nécessaire, le ménage pourra se faire conseiller et représenter par un des avocats du réseau ADLH afin de faire valoir ses droits devant le juge. Une convention de partenariat a été signée avec le Barreau de Montpellier pour que des avocats volontaires et sensibilisés aux problématiques de logement et de précarité représentent les ménages à l'aide juridictionnelle.

Financée par la Fondation Abbé Pierre, ainsi que par la Métropole de Montpellier et la Préfecture de l'Hérault dans le cadre du Logement d'Abord, la Plateforme a été sollicitée par 429 ménages en 2022 et 125 ménages ont été accompagnés par un binôme.

## LE « PERMIS DE LOUER » a été instauré par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Il permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques ou des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein desquels la mise en location d'un logement sera soumise soit à une simple déclaration, soit à une demande d'autorisation préalable.

Cette obligation imposée aux bailleurs permet de contrôler l'état des logements et de réduire le nombre de ceux qui ne respectent pas les critères de décence imposés pour la mise en location. Indirectement, cette procédure peut également permettre d'identifier des marchands de sommeil.

**La ville de Montpellier s'est dotée de cet outil depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, sur le quartier de Celleneuve.** Le dispositif retenu est celui de l'autorisation préalable, avec transmission des diagnostics techniques obligatoires et visite des logements. Le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) est en charge de ce programme et deux postes sont dédiés avec la charge d'instruire les dossiers de demandes, de visiter les logements, de suivre les décisions rendues et d'identifier les logements pour lesquels aucune demande n'a été déposée. À titre expérimental, une convention a été signée avec la CAF de l'Hérault afin que les ouvertures de droits (allocation logement) soient communiquées au SCHS. Ce partenariat permet de vérifier que tous les biens nouvellement mis à la location ont bien été visités.

*« On sait que les marchands de sommeil ne vont pas demander l'autorisation de louer. Avec les données CAF, on peut identifier une partie de ces propriétaires et engager des procédures si nécessaires. »*

Arnaud Chevreux,  
Chef de projet, Chef de service Programmation et Développement de l'Habitat, M3M.

Un autre enjeu sur Montpellier concerne le saturnisme infantile<sup>1</sup>, le permis de louer permet d'identifier les logements où le taux de plomb est anormalement élevé et de réagir très vite en refusant la location.

**Entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 décembre 2022, les demandes ont concerné 312 logements et 347 décisions ont été délivrées, dont :**

- 159 autorisations sans réserve
- 161 autorisations avec prescription de travaux (dont 12 sont passées en autorisation)
- 27 refus de mise en location (dont 14 sont passés en autorisation).

En 2022, une première opération de contrôle a été effectuée avec la CAF, elle a donné lieu à 5 nouveaux signalements.

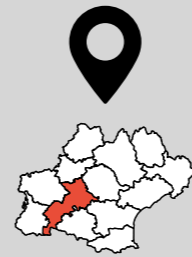
*« Le fait de confier cette mission au SCHS permet d'avoir une vision large et de 'repérer' les propriétaires déjà connus, de faire le lien avec les signalements reçus par ailleurs, ce qui sera plus difficile si la collectivité délègue à un opérateur. »*

Florian Jenny, Responsable de l'Habitat, SCHS, Ville de Montpellier.

Le permis de louer permet de mieux connaître la problématique de l'habitat sur un secteur donné. Dans l'exemple de Celleneuve, il va donner lieu à une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) très prochainement.







HAUTE-GARONNE

## (Sur) Vivre en bidonville

*Un oublié des politiques de lutte contre l'habitat indigne*

*« La réalité du bidonville aujourd'hui ne correspond ni à un mode de vie ni à une « culture » mais à un pis-aller. Les personnes qui y vivent souffrent de leurs conditions de vie, sont habituellement sédentaires et les sites où elles s'installent, se déplacent en raison d'expulsions. Les familles accompagnées sont toutes différentes : certaines ont un emploi salarié, d'autres non, toutes souhaitent le meilleur pour leurs enfants, la majorité les scolarisent. Au-delà de leurs différences, ce qui les caractérise, c'est l'habitat précaire subi : le bidonville. »*

Rapport de l'Observatoire départemental des bidonvilles de l'Hérault 2021 - Association AREA

*« Je passe toute la journée dans les tâches ménagères. Tout se salit extrêmement vite sur le bidonville... Nettoyer à la main les vêtements des enfants pour qu'ils soient propres pour l'école, nettoyer la baraque avec la boue du bidonville... Toute la journée je dois porter des bidons d'eau très lourds, parce que le robinet le plus proche est à 300 mètres ».*





© Ben Art Core

« Comme l'installation électrique est bricolée, souvent ça ne marche pas, il faut se relayer avec les autres familles. Le risque, c'est aussi les incendies : une fois l'odeur de fumée m'a réveillée en pleine nuit, et heureusement on a réussi à rapidement éteindre le feu.

La nuit, il y a aussi les rats qui sortent plus. Le bébé de ma voisine s'est fait mordre pendant la nuit.

Ce qui est difficile aussi c'est la promiscuité. Tout le monde voit ce que vous faites avec vos enfants, votre mari, et se permet des commentaires... Il y a aussi le problème du bruit. Si des jeunes décident de mettre de la musique toute la nuit, alors les enfants ne dorment pas ».

Maria,  
26 ans, mère de deux enfants de 7 et 9 ans.  
Maria vit en bidonville depuis plus de 10 ans.

« J'ai vécu toute ma vie en bidonville en Italie puis en France, mes parents aussi. Je pensais avant que ce serait toujours comme cela, même si je voulais autre chose. C'est une vie dure : la mendicité, les expulsions, la prison parfois.

Il y a 7 ans, j'ai commencé l'accompagnement social avec AREA. Il y avait beaucoup de choses à faire. Petit à petit, avec mes frères et sœurs, on a obtenu des papiers, puis du travail. Il y a 3 ans j'ai eu un « appartement relais ». Je m'entendais pas du tout avec l'association. C'était un minuscule appartement en rez-de-chaussée, en centre-ville. Pas de lumière, de l'humidité et du bruit la nuit. C'est peut-être bien pour des étudiants qui font la fête, mais moi je me lève tôt le matin ! C'était trop cher pour ce que c'était, alors je suis retournée sur le bidonville.

Il y a trois semaines j'ai déménagé dans un HLM, avec ma mère. Magnifique : 3 pièces, un balcon, à Croix d'argent. Ma mère râle un peu parce que c'est loin de Port Marianne où on vit depuis des années, mais moi je suis trop contente ! »

Jessica,  
27 ans, vit avec sa mère Fatima, 53 ans.

« Ça fait des années que je demande un appartement.

J'ai fait tout ce qu'il faut : j'ai trouvé du travail, mis les enfants à l'école. Je suis venu à plein de rendez-vous. Maintenant, j'arrête tout. Vous les associations, vous mentez : vous dites que si on fait ce qu'il faut on aura un appartement mais c'est faux ! Et moi je fais comment ? Comment je fais pour aller travailler si je peux pas prendre une douche ? Ma femme, elle se casse le dos à porter des bidons. Mes enfants, à l'école on leur dit que leurs parents mangent dans les poubelles ! Moi j'ai plus confiance. »

Franck,  
28 ans, marié, 3 enfants.



© Ben Art Core

## L'OUTIL RHI : une solution à explorer pour la résorption des bidonvilles

Une politique volontariste de résorption de bidonvilles pourrait s'appuyer sur la mise en place d'une opération RHI/ résorption de bidonville accompagnée par les services de l'ANAH.

Cette opération s'intègre dans une stratégie de lutte contre l'habitat très dégradé, de façon irrémédiable ou dangereux, à l'échelle d'un immeuble ou encore d'un groupe d'habitations. **Elle doit aboutir à la mise en sécurité puis au relogement des occupants.** Elle finance un accompagnement social adapté à la situation et aux besoins des habitants. Le bidonville, groupe d'habitations insalubres et/ou potentiellement dangereuses peut bénéficier de ce type d'opération.

Après une étude de faisabilité, financée pour moitié par les services de l'ANAH, la phase opérationnelle, si elle est confirmée, fera là encore l'objet d'une aide de l'Etat. Concernant les bidonvilles, le montant alloué par l'ANAH peut venir couvrir jusqu'à 100 % du déficit de l'opération. Ce déficit correspond au total des dépenses diminué des recettes. Les recettes sont constituées des cessions de charges foncières, des cessions de terrains, etc. Les dépenses sont, elles, constituées des études de calibrage, des mesures d'accompagnement social et de relogement, des dépenses d'acquisition, de démolition.

Ces opérations, souvent lourdes et complexes à monter, prennent sens sur un territoire quand un véritable travail partenarial a pu se mettre en place. Seuls quelques exemples sont mis en avant aujourd'hui, ils ont pu aboutir grâce à une mobilisation de tous les acteurs du territoire (Etat, Région, Département, Ville, associations..) ainsi qu'à la mobilisation de fonds européens.

Sur la Métropole de Montpellier, la mise en œuvre du programme "Montpellier Zéro Bidonville" pourrait faciliter l'expérimentation de cet outil qui permet le respect des besoins et des droits des habitants.



## Rencont'roms nous

Donner la parole aux  
personnes concernées

« Rencont'roms nous » association toulousaine créée en 2013 cherche à (re)donner la parole aux premiers concernés – les habitants du bidonville de la Flambère – à travers des actions culturelles, artistiques et éducatives, qui permettent de se rencontrer, favoriser l'inclusion des habitants et ainsi lutter contre le racisme et les discriminations.



“

« Dès le départ, on a eu l'envie de travailler avec les habitants. C'était des événements culturels dans lesquels les habitants étaient là avec le grand public, pour que les regards changent réciproquement. Ce volet culturel est toujours présent par l'axe culture tzigane. Tout ce qui va promouvoir la culture tzigane par le cinéma, la musique, la danse, la littérature. Les habitants sont de plus en plus présents en animant eux-mêmes des temps culturels et en étant en position d'artistes. »

**Nathanaël Vignaud** - Président

En 2017, l'association cherche à favoriser la scolarisation des enfants vivant sur le terrain de la Flambère<sup>1</sup>, elle développe alors le volet éducatif, tout d'abord avec le CASENAV<sup>2</sup> et l'académie de Toulouse.

« Sur le bidonville, il y a une soixantaine d'enfants dont une quarantaine en âge d'être scolarisés. Il n'y a pas d'eau potable, des toilettes sèches, pas de douche depuis 15 ans ».

« En 2020, juste après le confinement il s'est passé tellement de choses... L'école est devenue notre quotidien parce que c'était l'urgence du moment et donc ça nous a incités à demander un poste de médiateur scolaire ».

La DIHAL finance alors ce poste. Andrei, un jeune vivant sur le terrain, déjà engagé dans l'association, devient médiateur scolaire et accompagne les 40 enfants scolarisés de la maternelle au collège. Nathanael, le président et coordinateur de Rencont'roms nous, nous explique combien l'habitat insalubre vient impacter et fragiliser un parcours scolaire. Pour certains enfants ce sera au moment de l'inscription à l'école, pour d'autres les difficultés seront liées au travail à la maison. L'association apporte un soutien quotidien aux quarante enfants scolarisés dans les deux écoles du quartier.

1 | La Flambère : bidonville installé à Toulouse sur un terrain privé loué par la mairie, 135 personnes vivent sur ce terrain depuis près de 15 ans.  
2 | CASENAV : Centre académique pour la scolarisation des élèves allophones nouvellement arrivés et des enfants issus de familles itinérantes et de voyageurs.

« Un des gros clichés est de dire que les roms n'aiment pas aller à l'école, que c'est culturel. Alors que les difficultés ne viennent pas du fait qu'ils sont Roms, mais que leur habitat est trop précaire. Il y a des difficultés d'accès à l'école qui sont liées aux conditions de vie. ».

« Sur le bidonville, il y a une promiscuité, du bruit tout le temps, forcément ça impacte le quotidien, la qualité du sommeil... Tout ça joue sur la scolarité ».

« Une fois par an, on invite les enseignants à venir à la Flambère, non pas pour faire du voyeurisme, mais pour se rendre compte de ce que les parents racontent lors de rencontres éducatives. Les enseignants se rendent compte qu'en dormant à 5 ou 6 en caravane, l'enfant est fatigué. Pas d'espace, pas de bureau, pas de calme pour faire ses devoirs. On a beau le dire, mais tant qu'on ne le voit pas, on ne le sait pas. Ce sont des moments d'échanges entre les parents et l'école ».

Aujourd'hui l'équipe développe un nouveau projet soutenu par la Fondation Abbé Pierre, « **Aller à l'école, rester à l'école et réussir à l'école** », ou comment met-on tout en place pour soutenir la réussite d'un parcours scolaire après le relogement ?

« Je dis souvent que notre expérience n'est pas duplicable, mais il y a un élément qui est duplicable, c'est la stabilité. Expulser un bidonville ne résout pas le problème. Autant travailler l'inclusion et le relogement, sans avoir à expulser. Si on stabilise certains terrains on peut travailler sérieusement ».

« Les ménages souhaitent être relogés, en Roumanie ils vivaient dans des logements ou des maisons. Ce n'est qu'en arrivant en France qu'ils ont été confrontés à ces conditions de vie. Ce que l'on constate pour l'école élémentaire, c'est que chez les familles relogées, il y a une meilleure assiduité, on peut penser que le nouveau cadre aide. En revanche, au collège, si le décrochage est déjà très fort, l'habitat ne peut pas tout résoudre ».

La ville de Toulouse a repris le dossier de la Flambère, le projet de résorption de ce bidonville est de nouveau à l'étude.

« Cela fait 15 ans, il y a beaucoup d'impatience et d'incompréhension pour celles et ceux qui ne sont toujours pas relogés ».

Quand le bidonville sera résorbé, l'association n'aura plus lieu d'exister sous cette forme. Un travail est en cours avec la Mairie et d'autres partenaires sur la question de l'inclusion dans les quartiers. Il ne faut pas attendre que des familles soient relogées

pour commencer à travailler sur la notion de « vivre ensemble ».

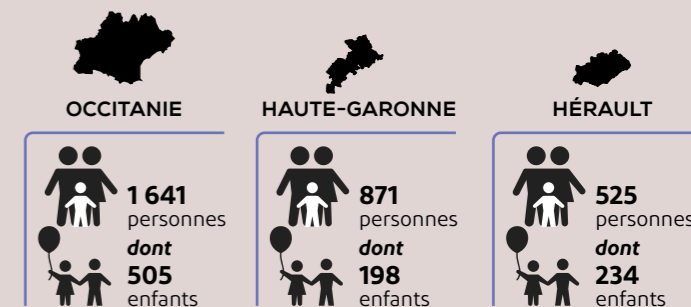
Ce qui n'était qu'expérimentation se précise et s'inscrit désormais dans un temps long, l'association travaille à développer les liens entre ses projets culturels et les écoles. Il s'agit de « faire de l'école un lieu de vie, ancré dans le quotidien des élèves et des familles, où se créent du commun et des souvenirs ».



## BIDONVILLES EN OCCITANIE

**1 641 personnes dont 505 enfants** vivent en bidonvilles sur la région sur **60 sites**, ils sont essentiellement recensés sur les deux métropoles, Toulouse et Montpellier. Ces chiffres ne sont pas exhaustifs, ils ne prennent en compte que les habitants et les terrains pour lesquels un acteur local a renseigné la plateforme résorption de bidonvilles de la DIHAL.

Au 07/03/2023 source plateforme résorption bidonvilles DIHAL





# Pour conclure

**L'ensemble des témoignages de cet éclairage, qu'il s'agisse du regard des habitants ou de celui des professionnels, montre qu'il existe aujourd'hui de nombreuses politiques et outils de lutte contre l'habitat indigne, pourtant des situations intolérables persistent malgré tout.**

Faire ses devoirs dans un bidonville, élever son enfant dans un logement impossible à chauffer, vivre et travailler dans une maison dont le toit peut s'écrouler, vieillir dans un mobil-home non isolé, payer un loyer pour un logement insalubre... Tant de situations qui ne devraient pas ou plus exister, et qui pourtant sont encore aujourd'hui le lot quotidien de milliers de ménages.

La prise de conscience est réelle au niveau politique et de nombreux outils sont mis en place, tant au niveau national que local.

Cependant, la mise en œuvre reste souvent très timide, les élus méconnaissent très largement leurs pouvoirs de police en la matière et les moyens financiers sont encore bien trop faibles.

En Occitanie, l'objectif 2022 fixé par l'ANAH concernant la LHI Propriétaires Occupants, se situait à 425 logements. Seuls 219 dossiers ont pu être financés. Ces chiffres ne sont pas le reflet des besoins du territoire. Ils entraînent une baisse des objectifs pour 2023 (400 logements contre 425 en 2022).

L'accompagnement des propriétaires bailleurs est là encore trop faible. Seuls 721 logements ont pu être financés en 2022 sur l'ensemble de la région et seulement 54 logements ont été conventionnés en loyer très social (LOC3).

Pour sortir de l'habitat indigne, il est nécessaire d'avoir une vraie politique volontariste en :

- Développant « **l'aller vers** » et en intégrant dans le **cahier des charges des opérateurs des objectifs précis** sur ces sujets ;
- Se donnant les moyens **d'accompagner sur un temps long** les propriétaires modestes dans la rénovation de leur bien. Y compris en finançant un véritable accompagnement, social et technique, dans la durée. Les mesures AMO ne suffisent pas, nous le savons, pour les ménages les plus précaires ;
- **En intégrant aux aides publiques toutes les formes d'habitat précaire y compris les bidonvilles ;**
- **En finançant un accompagnement social, juridique et technique pour les locataires mal logés :** des victimes de marchands de sommeil aux ménages louant des passoires thermiques, il est nécessaire de faire respecter le droit et que les bailleurs indéliques ne restent pas impunis.

Mais lutter contre l'habitat indigne, c'est aussi avoir une approche globale du mal-logement. Il est donc nécessaire d'augmenter l'offre de logements abordables et décents sur les territoires en :

- Travaillant sur **le coût du foncier** et en introduisant un pourcentage de logement social dans les programmes neufs sur l'ensemble du territoire régional ;
- **Développant le parc privé à vocation sociale** dans tous les programmes de revitalisation urbaine ;
- Proposant **des opérations RHI pour la résorption de bidonvilles** en intégrant un objectif de relogement et d'insertion des ménages.

# Annexes

## La région en chiffres



**5 933 200** HABITANTS  
EN 2019

Chaque année la population régionale augmente de

**+0,7%**

**le taux le plus élevé du territoire métropolitain.**

L'Occitanie c'est aussi  
**4 454 communes** dont :



**4** de plus de  
**100 000 habitants**



**6** de moins de  
**10 habitants**



et **2 métropoles**

**3 630 300** LOGEMENTS  
EN 2019



dont **740 500**  
en Haute-Garonne



**739 700**  
dans l'Hérault



**265 200**  
dans l'Aude



**59 %** des habitants  
sont **propriétaires**

**39 %** des habitants  
sont **locataires**

**2 %** des habitants  
sont **sous locataires**  
ou **logés gratuitement**

(source INSEE recensement de la population 2019)



### LE REVENU MÉDIAN

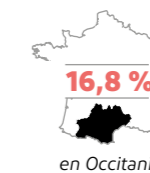


en Occitanie

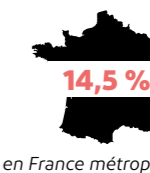


en France métropolitaine

### LE TAUX DE PAUVRETÉ

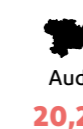


en Occitanie



en France métropolitaine

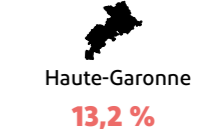
avec des écarts importants entre les départements :



Aude  
**20,2 %**



Hérault  
**19 %**

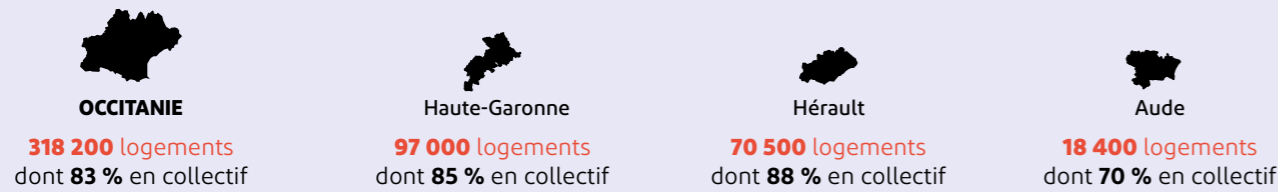


Haute-Garonne  
**13,2 %**

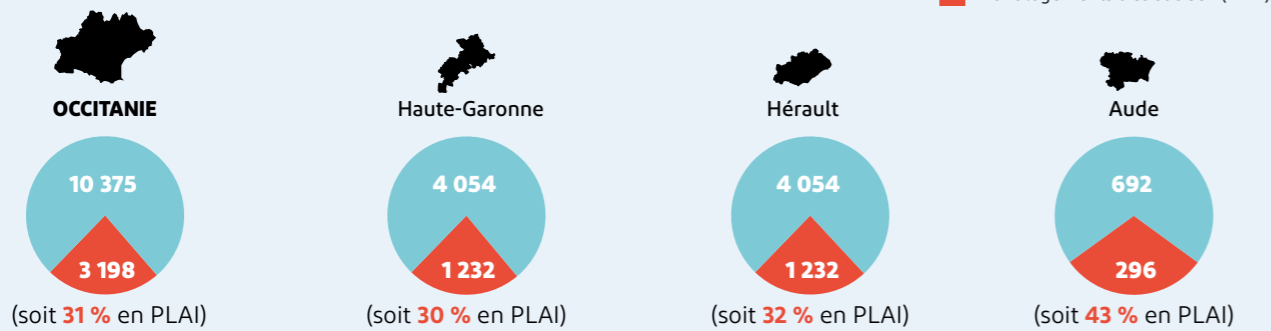
(source INSEE FILOSOFI 2019)

# Le PARC SOCIAL en 2022

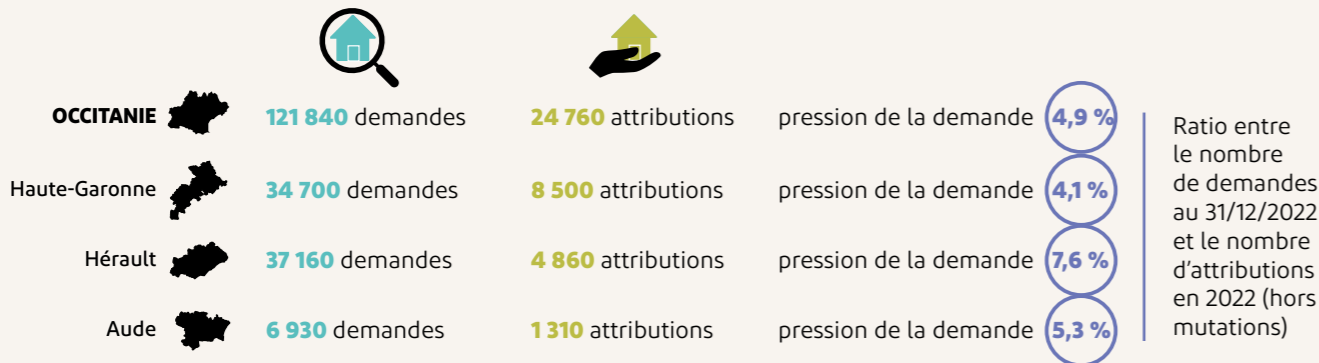
## PARC DE LOGEMENT SOCIAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022



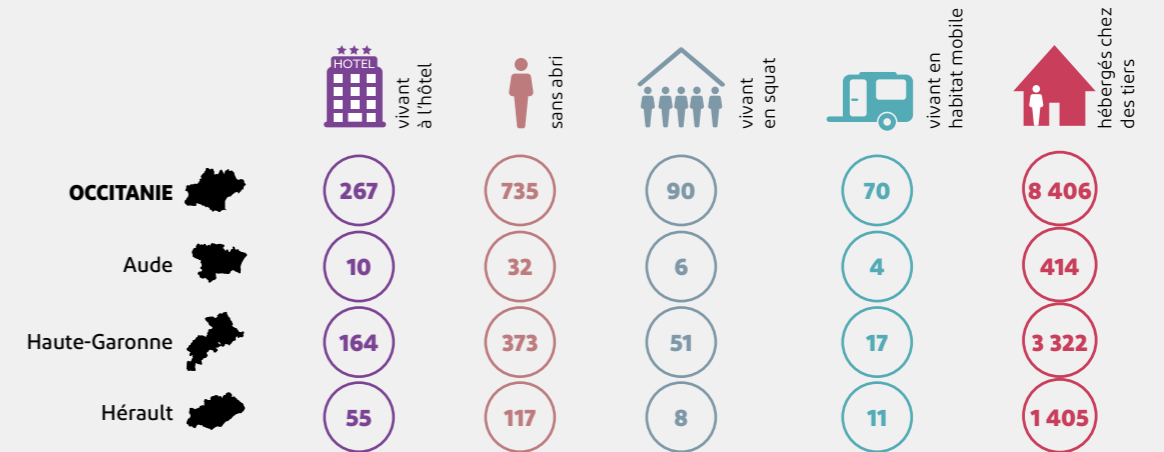
## PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (programmation pour l'année 2022)



## DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL AU 31/12/2022 (hors mutations)



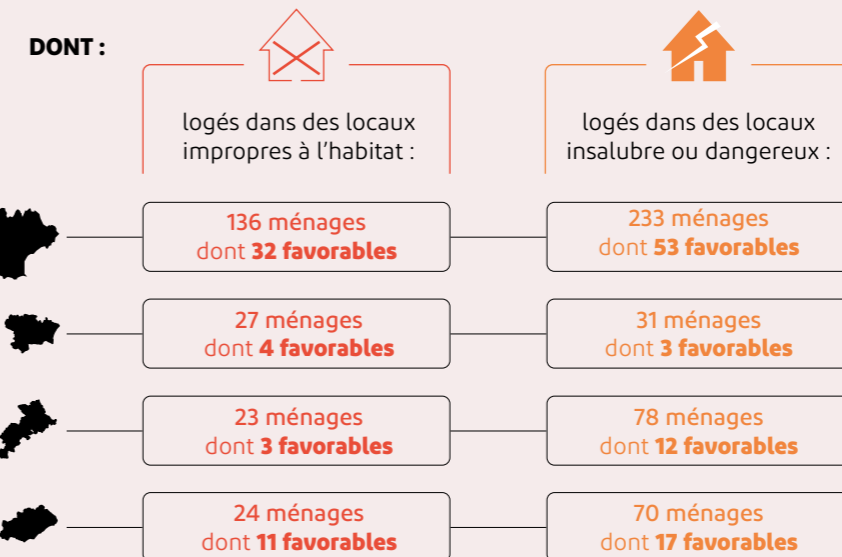
## ATTRIBUTIONS RÉPARTIES SELON LE LIEU DE VIE AU MOMENT DE LA DEMANDE



(DREAL Occitanie DA/DLF - Source infocentre NUNIQUE - Données au 20/01/2023 - Document actualisé le 24 janvier 2023)

## DALO, SUR 4 977 RECOURS EN OCCITANIE

- seulement **369** ont été déposés au motif « logé dans des locaux impropres à l'habitation, présentant un caractère insalubre ou dangereux »,
- et seulement **85 ménages reconnus prioritaires** pour un logement social sur ce motif.



(Source InfoDALo année 2022)

# Le PARC PRIVÉ en 2022

## PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ (BILAN 2022)

Nombre de conventionnements avec et sans travaux

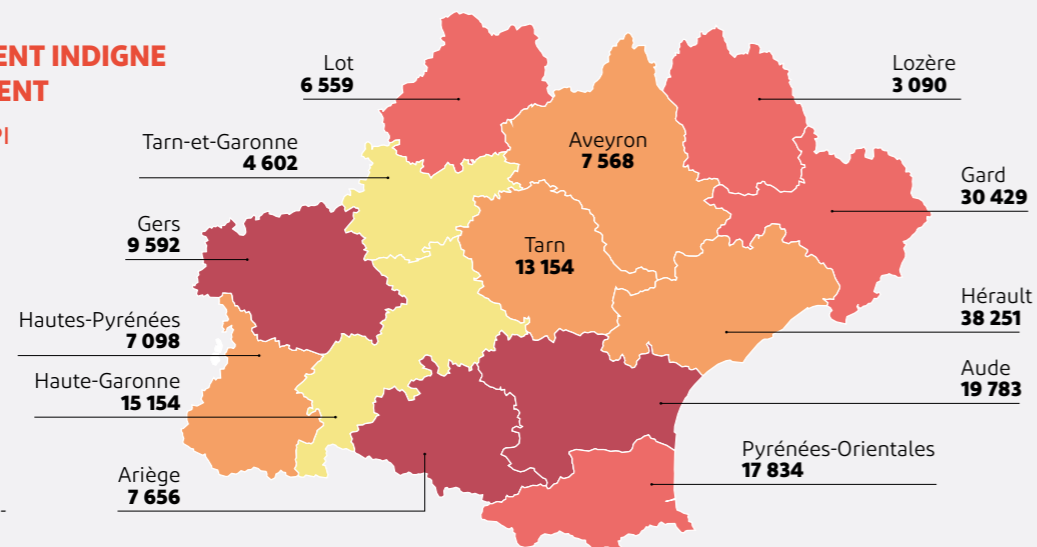
	OCCITANIE		Hérault		Aude		Haute-Garonne	
	avec travaux	sans travaux	avec travaux	sans travaux	avec travaux	sans travaux	avec travaux	sans travaux
logements conventionnés	722	309	155	47	19	20	43	66
dont logements en <b>Loc 3</b>	54	5	6	1	-	-	8	1
dont logements en <b>Loc 2</b>	518	201	107	31	19	16	20	36
dont logements en <b>Loc 1</b>	150	103	42	15	-	4	15	29

Loc 1/Loc2/Loc3 correspondent, depuis la réforme ANAH, aux conventionnements Intermédiaires/Social/Très social

## PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE PAR DEPARTEMENT

Total indicateur PPPI en Occitanie : 181 000 logements

- < 5 %
- 5 à 8 %
- 8 à 10 %
- ≥ 10 %



(Source DREAL Occitanie - Direction aménagement 14/02/2023)





# Glossaire

<b>AAH</b>	Allocations Adultes Handicapés
<b>ACV</b>	Action Cœur de Ville
<b>ADIL</b>	Agence Départementale d'Information sur le Logement
<b>ADLH</b>	Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat
<b>ALUR (loi)</b>	Accès au Logement et Urbanisme Rénové
<b>AMO</b>	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
<b>ANAH</b>	Agence Nationale de l'Habitat
<b>CA</b>	Communauté d'Agglomérations
<b>CASENAV</b>	Centre académique pour la scolarisation des enfants nouvellement arrivés et des enfants issus de familles itinérantes et de voyageurs
<b>CCAS</b>	Centre Communal d'Action Sociale
<b>CECC</b>	Cycle de l'Eau et Changement Climatique
<b>CESF</b>	Conseillère en Economie Sociale et Familiale
<b>COS</b>	Cellule Opérationnelle de Suivi
<b>DALO</b>	Droit au Logement Opposable
<b>DDTM</b>	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
<b>DIHAL</b>	Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement
<b>DREAL</b>	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>ELAN (loi)</b>	Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique
<b>EPCI</b>	Établissement Public de Coopération Intercommunale
<b>FATMEE</b>	Fonds d'Aide aux Travaux pour la Maîtrise de l'Eau et de l'Énergie

<b>FSL</b>	Fonds de Solidarité Logement
<b>GUR</b>	Guichet Unique de la Rénovation
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
<b>INSEE FILOSOFI</b>	Institut National de la Statistique et des Études Économiques Fichier Localisé Social et Fiscal
<b>LHI</b>	Lutte contre l'Habitat Indigne
<b>M3M</b>	Montpellier Méditerranée Métropole
<b>MSA</b>	Mutualité Sociale Agricole
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>OPAH RU</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
<b>ORT</b>	Opération de Revitalisation de Territoire
<b>PB</b>	Propriétaire Bailleur
<b>PDLHI</b>	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
<b>PIG</b>	Programme d'Intérêt Général
<b>PO</b>	Propriétaire Occupant
<b>PPPI</b>	Parc Privé Potentiellement Indigne
<b>RPLS</b>	Répertoire du Parc Locatif Social
<b>RHI</b>	Résorption de l'Habitat Indigne
<b>THIRORI</b>	Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière
<b>SACICAP</b>	Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
<b>SLIME</b>	Service Locale d'Intervention et de Maîtrise de l'Énergie
<b>SCHS</b>	Service Communal d'Hygiène et de Santé

**Nos remerciements aux personnes qui ont accepté de livrer leur témoignage**, qui ont partagé leur expérience de mal-logement et accueilli Emilie et Ben chez eux. Ils ont permis de nourrir cet éclairage et nos réflexions.

**Nos remerciements à Emilie et Ben** pour leur écoute bienveillante et leur travail sensible.

**Nos remerciements aux équipes des associations et opérateurs** qui ont accepté de témoigner et partager leur expertise : Laura Gazaix et l'équipe du GEFOSAT, Vincent Laval et Marion Deromas d'URBANIS, Coralie Richou, Béatrice Panier-Vanthier et Karama Aboucard de la PLATEFORME ADLH de Montpellier, Nathanaël Vignaud, Andrei Nicolae et Antonio Vasile de RENCONTROMS NOUS, Mélanie Baillot et Sylvie Martres de l'ADIL 31.

**Nos remerciements aux professionnels des services de l'Etat et des collectivités locales** qui ont accepté de nous recevoir, de nous communiquer des données pour enrichir ce rapport : DREAL, DDTM de l'Hérault, DDTM de l'Aude, ARS de l'Hérault, Villes et Métropoles de Montpellier et de Toulouse.

**Nos remerciements aux équipes de la Fondation Abbé Pierre**, bénévoles et salariés, de la Délégation générale et de l'agence Occitanie.



*Être humain !*

---

## 28<sup>e</sup> rapport sur le mal-logement • Éclairage Occitanie 2023

**Conception et coordination** : agence Occitanie Fondation Abbé Pierre • **Entretiens et rédaction des témoignages** : Emilie Fernandez et Ben Art Core – Laboratoire d'Intervention Sociale par l'Image (LISI) • **Photographies** : Ben Art Core, Photographe militant - René Maitre, Photographe bénévole FAP • **Conception Graphique** : Fondation Abbé Pierre • **Crédit photo couverture** : Pierre Faure • **Pages intérieures** : Delphine Azaïs - Graphiste • **Impression** : Impact Imprimerie.



*Être humain !*



**AGENCE RÉGIONALE OCCITANIE**

5, place du Petit Scel - 34000 MONTPELLIER

**Téléphone** 04 67 54 27 44

[occitanie@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:occitanie@fondation-abbe-pierre.fr)

[fondation-abbe-pierre.fr](http://fondation-abbe-pierre.fr)