

Réflexe logement

Compte-rendu de la réunion du jeudi 20 octobre 2005

gp/c2dCR536

Présents : Marie BADY (OAL) ; Linda BENICHA (DRASS RA) ; Farid BOUTELDJA (CNL) ; Christophe BRESSON (CLCV) ; Jo BRIANT (Collectif isérois de soutien aux sans-papiers) ; Michel CARRIER (DDASS) ; Maurice CLERMONT (DDE) ; Eloïse CLOT (La Métro) ; Patricia DELMAS (Pact de l'Isère) ; Jean-Jacques GEYMOND (DDASS) ; Hélène GOUX (CCASS Grenoble) ; Annick GROSJEAN (DDASS) ; François HOLLARD (LAHGGLO) ; Gilles LANIER (CSF) ; Clotilde TARDITI (CNL) ; Monique VUAILLAT.

Excusé : René BALLAIN ; Frédéric BLANCHET (ANAH) ; Alain NOUVELOT (Un toit pour tous)

Équipe d'animation : Gaëlle POUESSEL

Ordre du jour

Salubrité et décence du logement, qu'en est-il dans l'agglomération ? Eclairages multiples pour esquisser un diagnostic.

Salubrité et décence du logement, qu'en est-il dans l'agglomération ? Eclairages multiples pour esquisser un diagnostic

Jean-Jacques GEYMOND (DDASS)

Il existe une différence entre les problématiques parisienne et grenobloise pour de multiples raisons. Parmi ces multiples raisons, on peut dire que la ville de Grenoble a engagé dans les années 70 un véritable programme de lutte contre l'insalubrité qui s'est poursuivi de manière régulière jusqu'à aujourd'hui. Par ailleurs, l'Isère est un département qui utilise les procédures d'insalubrité. En 2004, en France, 639 procédures d'insalubrité ont été engagées. En revanche, ce qui manque dans le département de l'Isère et notamment sur le territoire de la Métro, c'est un repérage des logements. Pour effectuer ce repérage une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) « insalubrité » est actuellement mise en place à l'échelle du département. L'objectif est de repérer 70 logements par an qui devront être réhabilités en appliquant correctement la réglementation, notamment le droit de l'habitant, le propriétaire devra participer au relogement du locataire. Ce repérage sera effectué par les travailleurs sociaux, les aides à domicile, les élus... Pour que la lutte contre l'habitat insalubre fonctionne, les élus doivent être très impliqués.

Sur le territoire de la Métro, le bilan de ces 10 dernières années est de 36 dossiers, soit 250 logements qui ont donné lieu soit à des arrêtés pour travaux de restructuration, soit à des condamnations suite à des plaintes déposées par des occupants. Il y a quelques années, la DDASS visitait les locaux, 9 fois sur 10 il ne s'agissait pas de situations d'insalubrité mais d'indécence, il serait nécessaire d'avoir un dispositif pour traiter l'indécence.

Il y a environ 55 critères qui sont évalués sur une échelle allant de « bon » à « très mauvais » et qui permettent de définir l'insalubrité, ce n'est pas quelque chose d'exact mais la grille est faite de telle sorte que les appréciations portées soient les plus objectives possibles et permettent d'évaluer les risques en matière de santé et de sécurité des personnes.

Patricia DELMAS (Pact de l'Isère)

L'insalubrité est le stade de dégradation ultime du logement (hormis le péril), ce qui nous semble important c'est d'éviter la dégradation qui conduit à ce stade.

Depuis que la DDASS ne se déplace plus, c'est le maire qui est en première ligne lors de plaintes pour qualifier l'état des logements (indécence, infraction au RSD, insalubrité...). Les compétences et actions de chacun (Etat, Commune, propriétaires) doivent être connues et explicitées.

Michel CARRIER (DDASS)

Les maires sont effectivement assez mal à l'aise pour appliquer ces procédures, des opérateurs pourraient réaliser l'évaluation de l'indécence pour leur compte. C'est toujours le même type d'habitants que l'ont retrouvé dans ces logements : des personnes fragiles. On lutte effectivement contre l'insalubrité en travaillant sur l'indécence, c'est pourquoi les aides à domicile, les maires, les travailleurs sociaux doivent être sensibilisés à ce travail de repérage pour qu'ils fassent remonter ce qu'ils constatent.

Christian JOUIN (CLCV)

Si une procédure de signalement est contestée, comment cela se passe-t-il ?

Michel CARRIER (DDASS)

Pour le Pays voironnais, un opérateur réalise le diagnostic, puis un courrier est transmis à l'occupant et au propriétaire avec copie au maire. Ce courrier comprend un guide des interventions possibles. Pour que ces procédures réussissent,

il faut que le juge suive les conclusions du diagnostic et aille jusqu'à condamner le propriétaire quand il ne fait pas le nécessaire.

Jo BRIANT (*Collectif isérois de soutien aux sans-papiers*)

Plusieurs éléments de diagnostic :

- * 3 ou 4 fois par semaine des personnes viennent me voir parce qu'elles cherchent à ne pas dormir dehors ou dans leur voiture, on leur trouve un hébergement pour trois nuits au centre d'accueil municipal.
- * L'Etat a l'obligation d'héberger les demandeurs d'asile. En Isère, il y a 60 places sur Grenoble, plus 60 places à la Verpillère. De nombreux demandeurs en attente d'hébergement sont connus du service social des émigrants.
- * Par ailleurs, les déboutés du droit d'asile n'ont plus droit au logement. Les procédures de demande d'asile prennent 5 à 6 mois, le taux de refus est de 90%. Il y a donc de moins en moins de demandeurs d'asile qui demandent un logement mais de plus en plus de déboutés du droit d'asile qui n'ont pas de logement, ils seraient 300 000 à 350 000 en France selon Médecins du monde.

Quelques propositions de solution :

- * Traiter le problème en amont : les situations d'hébergement seraient moins dramatiques s'il y avait une régularisation collective des sans-papiers.
- * Rétablir le droit au travail afin que les demandeurs d'asile puissent travailler.
- * Réaliser des centres d'hébergement éclatés pour les demandeurs d'asile afin de ne pas les concentrer dans certains lieux. Pour leur intégration, il faudrait qu'il y ait des centres d'hébergement sur différentes communes.

Hélène GOUX (*CCASS Grenoble*)

Il y a 5 ou 6 ans, la ville a fait une étude pour repérer les logements qui étaient en mauvais état, depuis des travaux nécessaires ont été réalisés.

Le CCASS de Grenoble est le pivot du dispositif de l'hébergement d'urgence. Nous gérons en propre et par délégation de l'Etat 55 places dans le centre d'accueil municipal et nous avons également recours à des chambres d'hôtels. Les personnes peuvent maintenant être hébergées pour une durée de 7 jours. Il y a aussi 40 places en Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et le centre « La boussole » permet d'accueillir les personnes très désocialisées.

En 1995, on avait 400 places d'hébergement pour 150 demandeurs d'asile dans le département, en 2004, on a 1800 places d'hébergement mais les demandeurs d'asile sont maintenant 1100. La hausse de la demande est énorme, les situations des demandeurs très variées et compliquées entre les demandeurs d'asiles, les déboutés du droit d'asile et les populations traditionnelles. Aujourd'hui, 500 personnes sont hébergées à l'hôtel, ce sont pour un tiers des demandeurs du droit d'asile, pour un tiers des populations traditionnelles, l'autre tiers est composé de personnes en situations intermédiaires.

Ce qui est dramatique c'est que depuis 2 ans, on accueille dans les dispositifs d'hiver des gens qui travaillent et qui le reste de l'année sont au camping de Seyssins ou dorment dans leur voiture. La première cause de tout cela est le manque de logements et par conséquent la cherté des logements.

Pour ce qui est des hôtels, nous faisons appel à 80 hôtels dans toute l'agglomération. Nous négocions de chambres sans pouvoir vérifier l'état de toutes mais si des personnes hébergées se plaignent, on arrête de faire appel à l'hôtel en question. Il faut aussi savoir que certains hôtels se transforment en meublés car c'est un moyen d'échapper à la réglementation. Pour s'assurer de la décence des lieux dans lesquels nous hébergeons les personnes, nous avons décidé de créer un poste pour une personne dont la mission sera de faire le tour des hôtels pour contrôler l'état des établissements et des chambres, voir si les personnes hébergées le sont bien dans les chambres que nous avons retenues... cela coûte cher, mais c'est la seule solution, car parfois les hôtels vivent grâce à nous !

Sur la Clé d'or, nous avons passé 15 jours à trouver des solutions pour chacune des personnes, certaines solutions ne sont que provisoires mais dans ces conditions, on ne peut parler d'expulsion.

Christian JOUIN (*CLCV*)

Le logement insalubre n'est qu'une toute petite partie du problème et le logement indécent, on ne sait pas le caractériser. M. BORLOO a commandé un rapport sur l'état des logements en France dans le quel un nouveau concept apparaît, il concerne 590 000 logements qui sont qualifiés de « très inconfortables » car il leur manque soit le chauffage soit des toilettes, soit une douche. 200 000 logements n'ont aucun de ces trois équipements.

Sur l'agglomération, il me semble que tout le monde fait du repérage donc nous devrions avancer pour avoir une vision globale de la situation. Il faudrait mettre en place un observatoire rigoureux qui nous permettrait d'agir afin d'éviter que des logements continuent à se dégrader et deviennent insalubres dans quelques années. Cette démarche de connaissance en amont à l'échelle de la Métro est très importante.

Patricia DELMAS (*Pact de l'Isère*)

Nous avons constaté que la question de la décence des logements se pose pour tous les types d'occupants, qu'il s'agisse de locataires ou de propriétaires, pour tous les types de logements qu'on ait à faire à des maisons ou à des logements collectifs. Cependant, il manque des maillons, par exemple, depuis le dépôt du permis de construire, lorsque des préventions dans l'instruction du permis de construire ne sont pas prises, notamment en cas de transformation d'usage. C'est pourquoi il nous semble qu'il est capital que les services d'urbanisme et les services d'hygiène soient mis en réseau pour que les situations d'insalubrité soient repérées pour pouvoir être traitées.

La tension du marché est telle que tout se loue et que les gens sont "heureux" d'avoir un logement, quelque soit son état. Il serait intéressant de mettre en place une procédure qui serait appliquée à toute demande de logement faite pour cause d'insalubrité qui consistera à la visite du logement et la mise en place de partenariats pour traiter ces situations (indécence, insalubrité...).

Farid BOUTELDJA (*CNL*)

C'est bien de défendre les locataires et de faire remonter les problèmes d'insalubrité mais pour les questions de décence ne pourrait-on pas s'intéresser aux baux qui sont signés ? ne pourrait-on pas faire pression sur associations de propriétaires pour qu'ils réactualisent leur contrat de location, il faut également informer les futurs locataires.

Clotilde TARDITI (*CNL*)

Du côté des locataires, il faut avoir en tête que certains craignent que si l'on réhabilite leur logement, leur loyer augmente et ils ne seront alors plus en mesure de le payer.

Christophe BRESSON (*CLCV*)

Le problème est que les incitations à l'amélioration de l'habitat ne fonctionnent plus puisque tout se loue. Dans ces conditions, il est difficile de traiter durablement logement indécents. Les locataires doivent être accompagnés lorsqu'il y a des travaux mais il faut d'abord convaincre les propriétaires de faire ces travaux, sans avoir à aller au tribunal. Il faut essayer de faire de la médiation pour sortir vers le haut et prévoir des dispositifs qui traitent l'indécence en amont.

Monique VUAILLAT

Pour essayer de résumer ce que l'on s'est dit, on parle de deux types de populations, des personnes qui sont logées dans des logements insalubres ou indécents d'une part et des personnes qui sont sans logement. Plus la tension est forte sur le logement, plus ces populations sont touchées donc ce problème ne peut être examiné sans vision globale sur le manque de logement.

Pour un diagnostic sérieux et précis, il est nécessaire de mettre en réseau et de faire de la médiation car il y a un besoin de prévention dès l'accord des permis de construire et pour détecter les logements qui vont devenir insalubres du fait de leur vieillissement. Il faut donc plus d'outils d'accompagnement du locataire pour qu'il connaisse ses droits en matière de décence mais aussi des propriétaires et des maires. Il faut donc trouver les outils pour tenter de résoudre ce problème et créer un lieu qui donne des moyens aux opérateurs, nous devons regarder ce qui se fait déjà dans certaines communes de la Métro.

Patricia DELMAS (*Pact de l'Isère*)

Ce qui est très important c'est que tout le monde ait un discours commun puisque chaque appellation est très précise. Il serait intéressant que la DDASS dispense des formations sur qui fait quoi pour qu'il y ait coordination, concertation.

Clotilde TARDITI (*CLCV*)

Il est important d'accompagner le locataire lorsqu'il y a un problème d'insalubrité mais il faut aussi savoir que parfois prendre un logement indécents fait partie d'une stratégie pour accéder à un logement social.

Jean-Jacques GEYMOND (*DDASS*)

la Métro est la bonne dimension pour traiter l'habitat indécents, l'habitat insalubre étant traité au niveau départemental.

Eloïse CLOT (*La Métro*)

La Métro travaille à un programme d'intérêt général qui comprendra un système de loyer maîtrisé et un programme de lutte contre l'indécence avec l'aide de l'ANAH

Christophe BRESSON (*CLCV*)

Il serait intéressant de connaître quelle est la ligne de la CAF lorsque un logement indécents leur est signalé.

Il faudrait organiser une journée sur indécence et insalubrité avec les services hygiène et salubrité de Grenoble, Fontaine et Saint Martin d'Hères pour recenser et voir qui peut prendre en charge ce recensement, en associant la DDASS, les associations de locataires.