

## Logement : une « année noire » pour la Fondation Abbé Pierre



Un logement insalubre dans le quartier des Trois-Ponts, à Roubaix (Nord), en février 2023. THIERRY THOREL/PHOTOPQR/« LA VOIX DU NORD »/MAXPPP

Claire Ané

### Soixante-dix ans après l'appel du 1<sup>er</sup> février 1954, le rapport 2024 dénonce les insuffisances de la lutte contre l'habitat indigne

**G**ouverner, c'est d'abord loger son peuple », avait prévenu l'abbé Pierre. Soixante-dix ans après qu'il a lancé, le 1<sup>er</sup> février 1954, son appel à la solidarité avec les sans-abri, sa phrase est reprise par Christophe Robert, président de la Fondation Abbé Pierre, qui publie son 29<sup>e</sup> rapport annuel. Selon lui, « *le compte n'y est pas* » : 2023 a été marquée par « *l'aggravation alarmante de la crise du logement* » et « *l'explosion de la bombe sociale du logement* » ; quant à l'année 2024, « *elle débute d'une façon très inquiétante, puisque Gabriel Attal vient de remettre en cause la loi SRU [relative à la solidarité et au renouvellement urbains], emblématique de l'ambition républicaine de mixité sociale* », qui oblige les communes urbaines à atteindre 20 à 25 % de logements sociaux.

Jeudi 1<sup>er</sup> février, Christophe Robert compte présenter le bilan d'une « *année noire du mal-logement* ». Et égrener quelques chiffres : la saturation des plus de 200 000 places d'hébergement d'urgence, laissant chaque soir sans solution plus de 8 000 personnes, dont 2 400 enfants, qui avaient réussi à joindre le 115 ; le nombre record de demandes de logements sociaux (2,6 millions) tandis que leur production s'effondre (82 000 agréments en 2023, contre 124 000 de 2016), comme celle de l'ensemble des logements (295 000 mises en chantier, contre 435 000 en 2017), alors que dans l'intervalle la location touristique a fortement augmenté.

Pourtant, « *jamais l'effort public consacré au logement n'a été aussi faible* », critique M. Robert : 41,5 milliards d'euros, alors qu'il rapporte 91,8 millions en prélèvements fiscaux. Pour revenir, comme en 2010, aux 2,2 % du produit intérieur brut consacrés au logement, il faudrait une rallonge de 17 milliards. Devant le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Christophe Béchu, qui assistera à la présentation du rapport, à la Maison de la Mutualité, à Paris, puisque aucun ministre délégué au logement n'a encore été nommé, Christophe Robert veut appeler à « *renoncer à la politique d'austérité* ».

### Outre-mer très touché

Il espère aussiconvaincre de ne pas modifier la loi SRU alors que le premier ministre, Gabriel Attal, a annoncé mardi 30 janvier dans son discours de politique générale la prise en compte du logement intermédiaire pour atteindre les quotas de logements sociaux. Cette catégorie « *est trop chère pour 95 % des demandeurs de logements sociaux* », fait valoir M. Robert, qui rappelle que « *lors de son dernier combat, en 2006, l'abbé Pierre était parvenu à empêcher que cette loi de 2000 soit dénaturée* ».

Il reviendra au directeur des études de la fondation, Manuel Domergue, d'évoquer une problématique récurrente du mal-logement : l'habitat indigne. Constitué de véritables logements et d'habitats précaires ou de fortune, tous

indécents et/ou dangereux pour la sécurité, il a régressé durant plusieurs décennies mais se maintient désormais à un niveau élevé en France, tandis que des pays européens aux revenus équivalents parviennent à le faire baisser.

Selon les estimations de la fondation, supérieures aux statistiques officielles, plus de 600 000 logements sont concernés, et plus d'un million de personnes y vivent. L'outre-mer est particulièrement touché : pas moins de 12 % des habitations s'y révèlent indignes. « *Au-delà du spectaculaire, tel l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne, à Marseille, en 2018, l'habitat indigne est très répandu, mais souvent anonyme et difficile à déceler derrière des façades banales* », constate Manuel Domergue.

Autre difficulté, il ne s'agit pas seulement d'un stock de logements à réhabiliter, mais d'un flux qui se renouvelle : de nouveaux logements se dégradent et restent habités, parce que les alternatives abordables manquent et que les personnes exclues sont plus nombreuses. « *Si la précarité sociale continue, on a eu beau résorber l'habitat indigne, comme cela a été fait à Paris, le phénomène se déplace aux alentours* », illustre le directeur des études de la fondation.

## **Diversité des situations**

Les marchands de sommeil, qui louent à prix d'or des taudis qu'ils auraient pourtant les moyens de rénover, ne sont pas seuls en cause : la démocratisation de l'accès à la propriété et la financiarisation du logement comme produit à forte rentabilité ont favorisé l'émergence de petits propriétaires qui peinent ensuite à entretenir leur bien. Ceux-ci représentent la moitié des propriétaires de logements indignes, et bon nombre d'entre eux sont propriétaires-occupants, insiste le rapport.

D'autres facteurs jouent : la perte d'attractivité et la paupérisation de certains territoires et quartiers, l'alignement à la baisse des critères d'habitabilité et de décence des logements par un décret du 29 juillet 2023 – une hauteur de plafond de 1,80 mètre pouvant dans certains cas suffire par exemple –, « *des politiques sociales insuffisantes et des politiques migratoires répressives, le manque de contrôle et de régulation des professionnels de la gestion immobilière* », liste le rapport.

« *Le logement indigne, ce n'est pas de l'histoire ancienne, insiste M. Domergue. Il y a du neuf qui se dégrade très vite, par exemple construit avec les dispositifs de défiscalisation Scellier et Robien, dont les propriétaires ne s'occupent pas. La montée des charges de copropriété va aussi jouer, tout comme le changement climatique, avec la sécheresse qui fissure les logements, la chaleur...* »

Le rapport donne à lire la diversité des situations : une famille de Bretagne a acheté une grange mais n'a pas pu financer les travaux qui se sont avérés nécessaires ; deux frères agriculteurs dans le Tarn-et-Garonne, propriétaires de la ferme où ils sont nés, devenue vétuste ; une locataire de logement social, à Nice, souffrant d'allergie aux moisissures qui reviennent constamment ; un travailleur marocain de Montpellier dont le multipropriétaire n'a jamais effectué la rénovation promise ; un homme à l'appartement surencombré, qui ne nettoyait pas les déjections de ses treize chats. Tous ces désordres pèsent sur la santé, y compris mentale, des habitants, sur la capacité à conserver ou trouver un emploi, sur les résultats scolaires, sur le budget enfin, puisque les charges et/ou factures d'énergies sont souvent élevées.

Les solutions existent, et les auteurs citent de nombreuses bonnes pratiques, consistant à réparer le bâti, mais aussi à accompagner, y compris sur le plan social et sur le long terme. Mais, globalement, « *l'action publique est notoirement insuffisante* », constatent-ils. Ce ne sont pas tant les outils qui manquent, estime le rapport, puisqu'ils ont été renforcés ces vingt dernières années, avec la définition de critères de décence des logements, des sanctions à l'encontre des propriétaires récalcitrants, un projet de loi en cours d'adoption pour mieux aider les copropriétés en difficulté, la création d'un numéro d'appel « Info logement indigne » et d'une plate-forme de signalement, Histologe, laquelle reste cependant à déployer dans une quarantaine de départements.

Ce sont les résultats qui font défaut : il n'y a pas assez de contrôles, d'arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité (seulement 16 000 en vigueur en 2021), de travaux et de relogements. Quant aux subventions, elles sont insuffisantes et peu sollicitées – même si la nouvelle possibilité de les coupler avec les aides à la rénovation énergétique, revalorisées, laisse espérer une amélioration. « *Au rythme actuel, il faudrait une quarantaine d'années pour éradiquer le simple stock de logements indignes* », a calculé la fondation. « *Les moyens financiers manquent, ainsi que le personnel sur le terrain, pour effectuer les démarches, l'accompagnement et les travaux* », résume Manuel Domergue. Dans ce domaine aussi, « *il faut que l'Etat se réengage* ».