



FONDATION
Abbé Pierre

ÉCLAIRAGE RÉGIONAL

L'état du mal-logement dans les Hauts-de-France 2024

RAPPORT ANNUEL #29



L'état du mal-logement dans les Hauts-de-France en 2024
Éclairage régional
29^e rapport

Rapport réalisé par :

Rédaction

Fondation Abbé Pierre
Isabelle Fourot
Cloé Marsick
Vanessa Touzalin

Relecture et contributions

Fondation Abbé Pierre
Manuel Domergue
Anne-Claire Méjean-Vaucher
Pauline Portefaix

Graphisme

Atelier444
Isabella Marques

Photographie

Jean-Michel André

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
RESTER DEBOUT FACE À L'HABITAT INDIGNE	9
L'IMPUISSANCE FACE À UN PROPRIÉTAIRE INDÉLICAT	10
D'UN BIDONVILLE À L'AUTRE, (SUR)VIVRE EN HABITAT PRÉCAIRE	14
PROPRIÉTAIRE OCCUPANT EN MILIEU RURAL, LA DIFFICULTÉ À SE PROJETER DANS DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION	18
RÉNOVER SON LOGEMENT : LA LONGUEUR DES PROCÉDURES MALGRÉ L'URGENCE DES TRAVAUX	24
FAIRE RECONNAÎTRE UNE SITUATION D'HABITAT INDIGNE EN LOGEMENT SOCIAL : UN LONG COMBAT	30
L'HABITAT INDIGNE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE, UN COMBAT PERMANENT	37
LES RÉALITÉS DE L'HABITAT INDIGNE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE	38
DU REPÉRAGE AU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE	43
MIEUX PROTÉGER LES OCCUPANTS ET FAIRE VALOIR LEURS DROITS	53
CONCLUSION - PROPOSITIONS	56-57
TABLEAU DE BORD DU MAL-LOGEMENT	60

Introduction

Cet éclairage régional s'inscrit dans le prolongement du rapport national sur l'état du mal-logement 2024 de la Fondation Abbé Pierre, dont l'approfondissement thématique porte sur *L'éternel retour de l'habitat indigne*. Sa déclinaison régionale ne prend pas la forme d'une analyse détaillée des politiques conduites sur le territoire et de leurs effets. Elle propose plutôt de présenter quelques-uns des enjeux relatifs à la lutte contre l'habitat indigne dans les Hauts-de-France, en particulier dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais.

Nous nous sommes pour cela appuyés sur les témoignages de quelques habitants de la région que nous avons rencontrés avec l'aide de nos partenaires locaux. Leurs récits, confortés par le travail photographique de Jean-Michel André, rendent compte de la diversité des trajectoires pouvant mener à vivre dans un logement indigne. Ils convergent pourtant sur les difficultés à s'en sortir, sur un rapport au temps des personnes sans mesure avec celui des procédures, ainsi que sur les effets multiples qu'un logement dégradé peut avoir sur la santé, la vie sociale et familiale, l'estime de soi parfois.

À partir de la documentation existante et d'entretiens avec les acteurs locaux (services de l'État, collectivités, associations), cet éclairage régional met également en avant quelques constats et des initiatives portées localement. Il propose enfin quelques pistes de réflexions pour améliorer les réponses apportées aux situations d'habitat indigne et leur prévention.

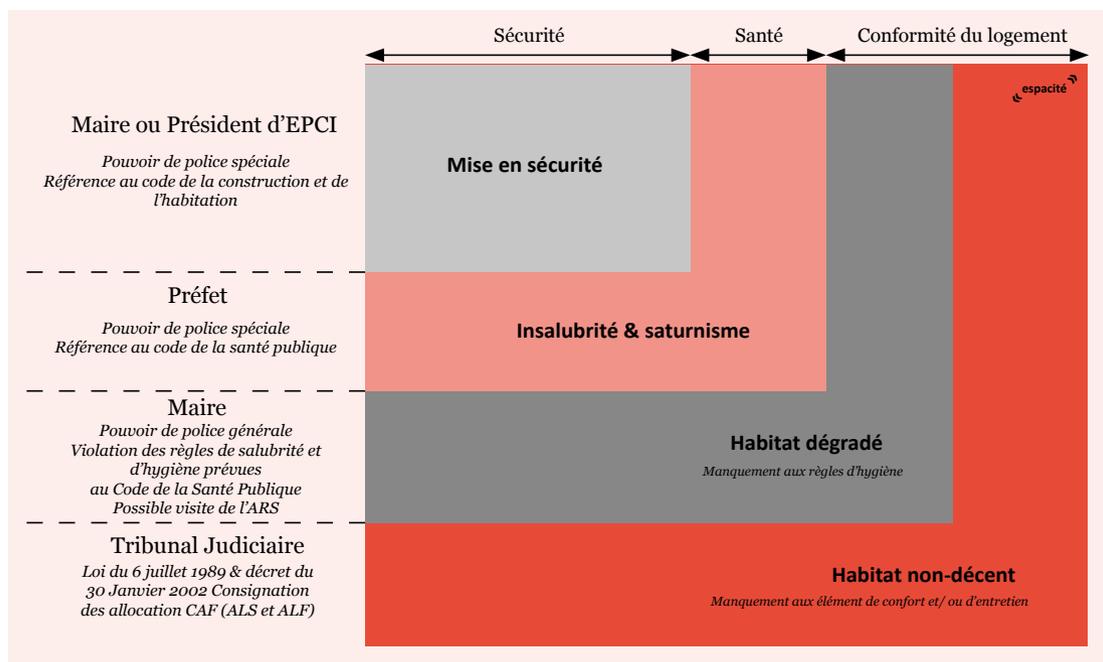
La région des Hauts-de-France est particulièrement touchée par l'habitat indigne, du fait d'un parc de logements ancien, des faibles ressources de ses habitants, et plus généralement d'histoires socio-urbaines singulières, entre isolement rural, exclusions urbaines et territoires tendus marqués par une pénurie de logements de qualité accessibles à tous, autant d'histoires qui continuent de s'écrire. Les politiques publiques conduites dans la région sont actives pour améliorer le repérage et le traitement des logements indignes. Comme ailleurs néanmoins, elles s'inscrivent dans des dynamiques territoriales différentes, souvent limitées par un sentiment d'impuissance des petites communes et par des mécanismes de création de « sous-marchés » du logement qui dépassent les capacités d'actions des communes, même les mieux outillées. Elles se heurtent également aux difficultés à assurer efficacement la protection des personnes, qui supposerait des actions conjuguées de relogement, d'accès effectif aux droits et d'amélioration durable des logements.

Cet éclairage vise ainsi, au-delà des seules observations techniques et d'analyses des procédures, à replacer l'habitat indigne dans sa dimension sociale, de lutte contre les inégalités et contre les multiples exclusions du marché du logement. Le tableau de bord régional du mal-logement présenté en dernière partie témoigne de manière complémentaire des difficultés croissantes des habitants de la région à se loger dignement.

Habitat indigne, de quoi parle-t-on ?

Habitats indignes, insalubres, indécents, inconfortables : de quoi parle-t-on ? La multiplicité des termes employés pour aborder des situations d'habitat indigne nuit à la lisibilité et la compréhension du problème. D'après la loi Besson, la notion d'habitat indigne recouvre des réalités très diverses. Mais le traitement opérationnel renvoie à des procédures de police administrative que sont l'insalubrité dès lors que l'habitat présente des risques pour la santé des occupants (intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, problèmes respiratoires liés à des émissions de particules dans le logement, installations électriques ou gazières dangereuses, assainissement défectueux, moisissures...), ou l'insécurité/le péril dès lors que le bâtiment présente une menace pour la sécurité des habitants, des voisins ou des passants, en raison d'un défaut de stabilité ou de solidité, dans les parties privatives et/ou les parties communes. Mais entrent aussi dans l'habitat indigne les situations où les équipements com-

muns des immeubles collectifs d'habitation sont dangereux ou ne permettent pas une vie normale aux habitants (absence d'électricité dans les parties communes, d'ascenseurs, de chauffage collectif, d'alimentation ou d'évacuation des eaux usées, électricité déficiente...). L'insalubrité relève aujourd'hui d'une combinaison entre le Code de la construction et de l'habitation et le Code de la santé publique, elle renvoie à la compétence de police spéciale relative à l'habitat insalubre relevant du préfet. Le péril ou insécurité relève quant à lui du pouvoir de police spéciale du maire ou du président de l'EPCI, selon le Code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, les manquements aux règles d'hygiène et de salubrité relèvent de la compétence du maire au titre de ses pouvoirs de police générale et en application du règlement sanitaire départemental, devenu le règlement sanitaire d'hygiène et de santé (RSHS) depuis le décret du 30 juillet 2023.



Source : Espacité, pour la Journée nationale du réseau des villes contre l'habitat indigne en novembre 2023, modifié par la Fondation Abbé Pierre

En revanche, les logements inconfortables (par exemple ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures ou d'un chauffage central), ou les logements non « décents » (ne répondant pas aux critères posés dans le décret « décence » du 30 janvier 2002) ne sont pas nécessairement indignes. L'habitat indécemment est une catégorie juridique qui se réfère aux caractéristiques du décret décence et ne concerne que les logements locatifs. Si le logement n'est pas décent, le locataire dispose uniquement d'un recours auprès du tribunal judiciaire et non administratif.

Le risque de réduire l'habitat indigne au logement indigne est récurrent, au risque d'invisibiliser d'autres types d'habitats précaires, alternatifs au logement pour les ménages qui

n'ont pu y trouver place. Il s'agit par exemple de l'aménagement d'une chambre dans un garage, une cave ou un cabanon de jardin, d'un local commercial ou agricole reconverti, d'un bungalow/mobil home, mais également de bidonvilles ou de squats dans des bâtiments en ruine, ou de divisions illégales de logements... Ces « habitats refuges » représentent généralement la seule alternative à la rue pour ces ménages. Souvent impropres à l'habitation, suroccupés ou insalubres, utilisés hors du cadre légal, ils n'apportent pas la sécurité et le confort que le logement devrait procurer.

Extrait du 29^e rapport sur l'État du mal-logement¹, Fondation Abbé Pierre



¹ Fondation Abbé Pierre, Rapport sur l'Etat du mal-logement 2024, <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2024-01/REML2024.pdf>



Rester debout face à l'habitat indigne

Le recueil de témoignages présenté ci-après a pour objectif de donner à voir concrètement ce que signifie « vivre en habitat indigne ou dégradé » pour les personnes concernées. De leur permettre de prendre la parole et de se faire entendre sur les réalités de leur quotidien, leurs difficultés, mais aussi leurs combats.

Il présente des situations d'habitat différentes, dans le parc locatif privé ou occupé en propriété, dans le parc social ou bien encore dans un habitat de fortune. L'enjeu est de donner à voir les différentes formes que peut prendre l'habitat indigne, mais aussi les réponses apportées par les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et à l'inverse les impasses dans lesquelles peuvent se retrouver les personnes concernées.

Les personnes ont été identifiées par l'intermédiaire des opérateurs d'amélioration de l'habitat ou des associations partenaires de la Fondation Abbé Pierre, que nous tenons à remercier. Il faut donc noter que ces personnes ont pour point commun le fait d'être accompagnées. Ce travail ne rend donc pas compte de la situation des personnes éloignées des dispositifs d'accompagnement, par crainte, honte, manque de connaissance des acteurs associatifs, isolement, ou encore par éloignement géographique.

Nous avons réalisé cinq entretiens, au cours desquels les personnes étaient invitées à raconter, de manière très libre, leur histoire et leurs conditions de vie dans leur logement, ainsi que les démarches qu'elles avaient ou non engagées (travaux, relogement, accompagnement social, etc.). À la suite de ce temps d'échange, un travail photographique a été mené par Jean-Michel André avec les personnes.

Dans un second temps, nous sommes revenus à leur rencontre afin qu'elles valident le récit final, dans le souci de ne pas les déposséder de leur parole et de leur histoire. Les témoignages présentés sont donc l'aboutissement d'un travail construit avec les personnes, ayant pour objectif de rappeler pour qui, et pourquoi, l'action publique doit œuvrer.

Des noms d'emprunt ont été utilisés afin de préserver l'anonymat des personnes. Nous tenons ici à remercier très sincèrement chacune d'entre elles pour leur confiance.



« Photographier les personnes rencontrées dans leur intimité n'est jamais simple. Encore moins quand elles témoignent d'un parcours de vie accidenté.

Mon approche se situe à l'encontre du pathos et du spectaculaire. Elle passe avant tout par l'écoute, l'observation, le questionnement, et bien sûr par l'empathie et l'engagement. J'avance en me posant les questions suivantes : quelles sont les limites de l'image, que peut-on montrer, comment, pourquoi, pour qui ? Comment partager l'intime pour toucher à une forme universelle ?

La photographie arrive dans un deuxième temps. Le silence des images révèle ce que l'on ne peut pas ou ne parvient pas à dire ou à écrire.

Ici, il est question de dignité et de mettre en lumière les familles dans leurs combats, pour que leurs voix résonnent haut et fort auprès des institutions et des personnes concernées. »

Jean-Michel André



L'IMPUISSANCE FACE À UN PROPRIÉTAIRE INDÉLICAT

Sonia vit avec son conjoint et ses cinq enfants âgés de 8 mois à 8 ans. Elle a emménagé en 2021 dans un logement locatif privé qui a finalement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ; malgré les démarches engagées auprès du propriétaire, aucuns travaux n'ont été réalisés. La famille a finalement emménagé dans un nouveau logement en 2023.

“

Quand j'ai emménagé dans mon ancien appartement, c'était l'été et tout allait bien. Mais quand l'hiver est arrivé, ça a commencé par la salle de bain. Les dalles du plafond ont pris l'humidité, il y avait des taches et des champignons partout. Elles étaient tellement bourrées d'eau que certaines sont tombées, on a même retrouvé un bébé rat mort. Il y avait l'odeur de l'humidité et des remontées quand il pleuvait, des fuites sous la douche et au niveau de la dalle à l'entrée... L'électricité n'était pas bonne du tout, il y avait des fils qui pendaient dans la salle de bain et le compteur sautait tout le temps. Et puis l'appartement était trop petit : il n'y avait qu'une chambre, sans fenêtre. Seule



Rester debout face à l'habitat indigne

ma fille dormait dedans, les autres avaient peur. Le fait que ce soit tout enfermé, dès qu'ils entraient dans la chambre, c'était des pleurs, des vomissements, des crises d'angoisse.

On a eu des cafards aussi. Ma fille se réveillait et me disait : « Maman, il y a des cafards qui dorment à côté de moi », « Maman, j'ai peur de dormir dans ma chambre, je sais qu'ils vont m'attaquer », ça lui faisait du mal.

Mais le plus dur ça a été pour mon fils. Il a eu des problèmes de santé au niveau des bronches à cause de l'humidité.

À chaque fois, c'était le kiné, le docteur, l'hôpital... Il s'est même retrouvé en réanimation pendant deux semaines. Au début, les médecins m'ont dit que c'était de l'asthme du nourrisson. On a dû faire des examens complémentaires et,

finalement, ils ont vu que c'était à cause de l'humidité du logement. Il a des scanners à passer tous les mois et un traitement à suivre jusqu'à ses cinq ans.

Dans ce logement, on n'était pas bien, ma fille ne voulait pas rentrer après l'école. Elle se mettait devant la porte et elle ne voulait pas rentrer. Et puis j'étais moins motivée au niveau des tâches ménagères : c'était dur de le faire, avec l'humidité et les cafards. **C'est dur de faire le ménage dans une maison qu'on n'aime pas.**

On a demandé à plusieurs reprises au propriétaire de venir réparer la fenêtre qui était cassée. À chaque fois quand il venait, il mettait du scotch et repartait aussi vite. Il n'a jamais voulu changer la fenêtre. Il disait que ça lui reviendrait trop cher ou bien qu'il n'avait pas le temps... C'était tout le temps des excuses.



C'était très compliqué avec le propriétaire, il nous a menacés moi et mes enfants, et encore aujourd'hui il continue, les menaces continuent.

Un jour, quand on était encore dans le logement, il est venu à 20 heures, il m'a dit : « *Vous prenez vos affaires, vos meubles et vous partez maintenant avec les enfants* », chose qu'il n'avait pas à faire.

J'avais été convoquée au commissariat parce que la voisine avait fait venir les services d'hygiène et porté plainte contre le propriétaire, qui possède tout l'immeuble. J'ai eu une audition mais je n'ai jamais eu de nouvelles. La voisine est partie de l'immeuble par ses propres moyens. **Nous, on se sentait impuissant face à la situation. La mairie nous a mis en contact avec Urbanis qui nous a aidés à faire toutes les démarches.** C'est grâce à eux que le signalement à l'ARS a été fait et que l'insalubrité a pu être actée. Ensuite, l'ARS a fait un signalement au procureur et à la Métropole. Pourtant, il ne s'est rien passé. Les seules nouvelles que j'ai aujourd'hui, c'est que le propriétaire n'est pas content. Il dit que l'insalubrité, c'est de ma faute. Pour se venger, il a appelé les services sociaux pour mes enfants et il continue de nous menacer.

Nous, on voulait absolument partir. On a fait une demande de logement social, mais elle a été refusée en commission d'attribution. Finalement, on a déposé un dossier chez Soliha et nous avons eu accès à un hébergement d'urgence.

Ça a été un soulagement, on est enfin sorti du taudis.

Un mois après, Soliha nous a proposé cet appartement et on voit que ça change, ça fait du bien. Ma mère ne voulait plus venir dans l'ancien logement, maintenant elle vient avec plaisir. Elle voit ses petits-enfants heureux.



D'UN BIDONVILLE À L'AUTRE, (SUR)VIVRE EN HABITAT PRÉCAIRE



Depuis son arrivée en France il y a huit ans, **Maria** vit avec son mari et ses deux enfants de 9 et 7 ans dans différents bidonvilles de la métropole lilloise. Expulsée à quatre reprises, elle est dans l'attente d'une place en hébergement ou d'un logement depuis bientôt trois ans.

“

Depuis que je suis arrivée en France, à Lille, j'ai connu beaucoup d'expulsions et donc beaucoup de *platz*¹. La première fois que j'ai vécu une expulsion de terrain, je me rappelle que la police nous a jetés à la rue, ils n'avaient pas voulu sortir les caravanes. On est parti sans rien, juste nos papiers et les enfants. Donc quand on a appris qu'ils voulaient à nouveau expulser le terrain sur lequel nous vivions, nous avons décidé de partir avant même qu'ils arrivent. La troisième fois où nous avons vécu une expul-

¹ Mot roumain pour désigner le bidonville. Selon Grégoire COUSIN, le *platz* est « un assemblage de baraques qui sont vécues par les habitants comme autant de foyers ».



Rester debout face à l'habitat indigne



sion, on nous a accordé trois nuits d'hôtel, puis on nous a de nouveau mis à la rue. Si certaines familles ont pu rester quelques nuits de plus à l'hôtel, cela n'a pas été notre cas. Et après, nous avons trouvé un endroit sur le terrain des Pyramides. Quand il a été expulsé, certaines familles ont eu des logements ou des hébergements, mais pas nous. Alors que c'était encore l'hiver, nous nous sommes à nouveau retrouvés sans solution. J'ai dormi avec mes enfants dans la voiture pendant trois jours. Trois jours où ils n'ont pas pu aller à l'école.

C'est là qu'une personne m'a donné cette caravane sur ce platz. Mais si on n'avait pas trouvé par nous-mêmes, personne n'avait de solution pour nous.

Je ne comprenais pas pourquoi je n'avais pas eu le droit à un logement moi aussi. Je travaillais et mon mari aussi, mes enfants sont scolarisés, je ne comprends pas pourquoi je n'ai pas eu accès au logement. Je me souviens que j'avais ramené tous mes papiers pour montrer à la dame de la préfecture que c'était mon droit d'avoir, moi aussi, une solution après l'expulsion.

Si je suis ici, c'est parce que je n'ai pas d'autre choix. La vie sur le platz n'est pas facile. Avec la boue, les rats... Ici, on n'a pas de toilettes, on doit aller derrière. Grâce à Solidarités International, on a un robinet à l'entrée du platz, avant il n'y en avait pas. Ça me permet de laver le linge, parce qu'on n'a pas toujours assez d'argent pour aller à la laverie. Le problème, c'est pour faire sécher le linge ; là ça fait deux jours que

j'attends qu'il s'arrête de pleuvoir pour faire sécher les vêtements des enfants. Donc ça fait deux jours qu'ils n'ont pas pu aller à l'école car ils n'ont plus de vêtements propres et secs. Et avec les autres familles, on ne se connaît pas et ils font beaucoup de bruit, ça réveille les enfants la nuit...

La caravane n'est pas en bon état, il y a un trou au plafond que je n'ai pas encore réussi à bien reboucher, il y a de l'eau qui passe. Mais on a de la chance parce qu'elle est grande. Dans la caravane, on n'a pas de frigo, parce que l'électricité ne marche pas souvent. Ça veut dire que je ne peux pas conserver de nourriture. Si je cuisine aujourd'hui, je serai obligée de tout jeter demain si j'ai des restes, je suis obligée d'aller tous les jours faire les courses.

J'appelle le 115 tous les jours pour montrer que je suis vraiment motivée, mais je suis tous les jours sur liste d'attente.

Mon dossier, que j'ai fait avec Soliha et La Sauvegarde, est complet. J'ai donné tous les papiers qu'ils demandent, les contrats, les fiches de paie, tout. C'est des démarches tout le temps, on croit que c'est réglé, mais non. On a engagé un recours DALO, donc on attend. Moi je veux juste partir d'ici au plus vite. Je suis prête à accepter tous les endroits, n'importe où, tant que je pars d'ici.





**PROPRIÉTAIRE OCCUPANT EN MILIEU RURAL,
LA DIFFICULTÉ À SE PROJETER
DANS DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION**

Dominique a habité toute sa vie dans sa maison d'enfance. Il y vit seul depuis le décès de sa mère. La maison ne possédait, jusqu'à récemment, ni WC ni douche. Dominique n'exprime pas le souhait de travaux d'amélioration. Son frère Régis, un élu de la commune et Réseau Éco Habitat le soutiennent dans l'espoir que la maison soit réhabilitée.

“

Dominique : Cette maison, c'était celle de nos grands-parents, puis de nos parents. J'y ai grandi avec mes six frères et sœurs. Ça fait une soixantaine d'années que je vis ici. J'y habite seul depuis le décès de notre mère, mais l'un de mes frères passe tous les jours.

Régis : Quand notre mère est décédée, l'une de nos sœurs voulait vendre la maison alors que mon frère vivait dedans. Je suis allé chez le notaire pour racheter sa part et qu'elle ne fasse plus partie de l'indivision. Il a toujours habité ici et il adore la maison. Mais il ne sait pas se débrouiller tout seul, il a toujours été aidé pour tout. Finalement, comme les autres sœurs ne viennent plus dans la maison, c'est



Rester debout face à l'habitat indigne



moi et ma fille qui nous occupons de lui et du logement. Ma fille commence à s'inquiéter pour moi, car ça me prend beaucoup d'énergie. On espère qu'après les travaux, il aura moins besoin de moi.

La maison a cent ans, jusqu'à récemment il n'y avait pas de salle de bain, c'était une pompe à l'extérieur, on remplissait des seaux et on se lavait dans des bassines. Pour les toilettes c'était pareil, on devait aller au bout du jardin et on vidait régulièrement le bidet dans les champs. Dominique

Régis : Et on dormait sous le toit ! À l'époque il n'y avait pas d'isolation, les tuiles étaient apparentes jusqu'en 2020, lorsque des proches ont pris en charge les premiers travaux d'isolation et l'installation de sanitaires.

Dominique : Oui je sens la différence avec l'isolation, c'est bien. Par contre, je n'utilise pas toujours la douche et les toilettes, j'ai l'habitude de le faire avec la bassine. Mais je suis quand même propre !

Régis : Ce qu'il faut savoir, c'est que mon frère n'a jamais demandé de l'aide. Il ne touche que 500 euros d'allocation de solidarité spécifique, ce n'est même pas suffisant pour chauffer correctement la maison. C'est la mairie qui l'aide pour se chauffer en offrant du charbon pour son poêle, mais il n'a jamais rien sollicité.

Dominique : Moi, j'ai travaillé dix-huit ans à l'usine d'à côté, j'étais emballeur de bobine. Puis, en 2003, elle a fermé.

Régis : Oui, il a fait des emplois saisonniers chez des agriculteurs mais maintenant ils ne le prennent plus, ils prennent des intérimaires. Ils l'ont mis de côté donc il n'a plus du tout de travail. Et comme il est à vélo, il ne peut pas aller très loin...

Dominique : À vélo à 61 ans ça complique les choses !

Régis : Du coup, on a fait des demandes COTOREP¹, parce qu'il est handicapé, mais ça a été rejeté. C'est l'assistante sociale qui nous a parlé de Réseau Eco Habitat et des aides

pour faire des travaux dans les logements dégradés. La maison allait continuer de se détériorer si on n'agissait pas. Ils vont changer les fenêtres, les volets, les portes, mais aussi refaire l'électricité, la toiture et l'isolation. Mais est-ce que tu es content qu'on fasse des travaux ?

Dominique : Les travaux il faut les faire, c'est comme ça, que veux-tu !

Régis : Oui, il faut faire les travaux parce que sinon la maison va se détériorer. Mais on voit que les anciens travaillaient bien parce que les maisons d'aujourd'hui ne tiennent pas cent ans comme celle-là.



¹ Commissions techniques d'orientation et de reclassement professionnel chargées d'évaluer les aptitudes des personnes en situation de handicap afin de les orienter et de leur accorder des aides financières et sociales.

Dominique : Elle a cent ans cette maison mais je ne me vois pas vivre ailleurs ! Tout me plait dans cette maison, j'ai mes poules et mon coq qui caquettent à 5 heures du matin. On me dit beaucoup que je ne me plains jamais, mais c'est l'habitude ! Ça fait soixante-et-un ans que j'habite ici. **Quand il fait très froid l'hiver je ferme tout le temps les volets, comme les fenêtres sont cassées... Et puis ça va mieux.**

Mais oui, nous, on n'y pensait pas, on a tellement vécu des années et des années comme ça... On ne se rend pas compte. Moi, quand je vivais ici, je ne me rendais pas compte non plus. Maintenant dans ma maison, j'ai du confort, mais ici on n'y pensait pas, on avait l'habitude. Régis





Rester debout face à l'habitat indigne

RÉNOVER SON LOGEMENT : LA LONGUEUR DES PROCÉDURES MALGRÉ L'URGENCE DES TRAVAUX



Jeanne vit seule dans une maison située à quelques minutes de Lille. Elle a acheté cette maison en 1993 après l'incendie de son logement précédent. C'est ici qu'elle a élevé seule ses quatre enfants. Avec le temps, la maison a subi des dégâts sur la toiture. L'isolation est insuffisante et le chauffage inexistant. Jeanne a commencé un parcours de rénovation avec un opérateur de l'Anah en 2021.

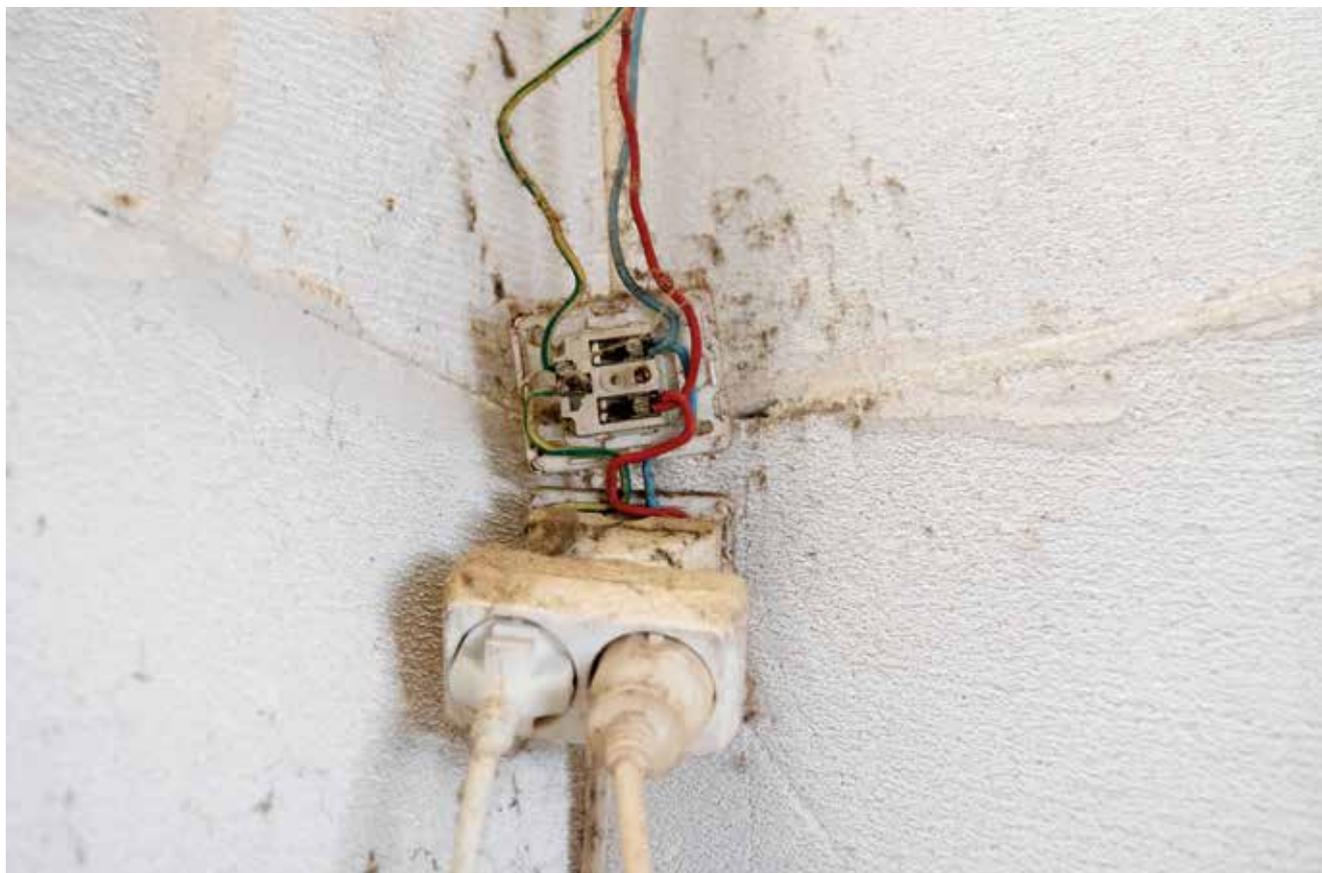
“

Je suis arrivée dans cette maison en 1993, c'était celle d'une amie de ma mère qui m'a permis de payer le montant en plusieurs fois sous forme de loyer. C'était intéressant pour moi financièrement. Les premiers travaux que j'ai effectués, c'était le remplacement des fenêtres. J'ai mis du double vitrage mais ça m'a coûté très cher donc je n'ai fait que ça, je n'ai pas pu faire plus. On avait un salaire pour cinq, on ne pouvait pas faire de travaux. **Et puis, à l'époque, il n'y avait pas d'aides particulières pour rénover. Une fois que l'on était propriétaire, on se démerdait.**

La maison est dans un angle, donc il y a toujours beaucoup de vent. C'est une maison vraiment froide, alors sans



Rester debout face à l'habitat indigne



chauffage c'est encore pire. Je me débrouille avec des petits chauffages au pétrole. Je demande à mes enfants d'aller me chercher du pétrole en Belgique tous les mois quand il fait froid, mais c'est tout. Ils ont leur vie et ça c'est ma vie, ils n'ont pas à subir les conséquences de ma situation. La toiture est également très dégradée. Surtout depuis que la cheminée est tombée sur la toiture pendant un violent orage. Des briques ont été cassées mais l'assurance n'a rien remboursé. J'ai rebouché le trou qu'il y avait à la place de la cheminée avec l'argent que j'avais. Depuis ce temps-là, la toiture se dégrade. En hiver, il m'arrive de pleurer tellement j'ai froid et tellement c'est difficile.

J'ai une maladie qui fait que je ne peux pas respirer beaucoup, donc je ne peux plus monter aux étages. Si j'avais eu les moyens, j'aurais mis un escalier montant électrique et

j'aurais toujours ma chambre au premier. Parce que là je dors dans le salon, ce n'est pas très agréable. Et ma salle de bain et ma cuisine sont là, dans la même pièce.

Mes enfants me disent souvent : « Vends-le ce taudis ! », mais il faut pouvoir la vendre cette maison ! Parce que vu l'état, je ne pourrai pas la vendre beaucoup. Et après il faut trouver autre chose ! Avec ma petite retraite, je vais vivre où ? Sous les ponts ? Et puis c'est ma maison.

J'ai entamé une procédure de demande d'aides à l'isolation en 2021 dans l'idée de faire réparer la toiture et l'isolation. Un opérateur m'a alors contactée en m'expliquant que si je

voulais obtenir les financements, je devais obligatoirement faire une rénovation globale : la salle de bain, la cuisine, les fenêtres, etc. Je n'ai pas eu le choix. Je savais bien que c'était nécessaire, mais ce qui m'importait, c'était surtout l'isolation et la toiture parce que c'était urgent. **Quand j'ai rencontré l'opérateur, je me suis dit : « c'est bien ça va accélérer les démarches ! », mais là ça va faire quatre ans que j'attends.** Ça commence à être long, très long même.

Le problème c'est la longueur et le temps de gestion du dossier, et le fait que le personnel change assez souvent. **J'ai eu quatre référents différents et à chaque fois il faut recommencer, réexpliquer, remonter la maison... C'est pénible.** Les entrepreneurs sont venus pour faire les devis, l'architecte en a fait venir dix-huit. Pendant deux jours, on voit des gens qui viennent, qui sortent, qui visitent et qui prennent des photos. La longueur du montage du dossier, c'est un manque de respect, on n'est pas des numéros... Mon ancien référent m'avait annoncé février 2025 pour le début des tra-

voux, mais la nouvelle personne qui gère mon dossier m'a dit : « *Holà ça va faire juste !* », donc ça reporte encore. À ce rythme ils vont faire les travaux quand je serai morte !

Je vais devoir être relogée dans une autre ville beaucoup plus loin pendant les travaux, mais je n'ai pas envie de partir.

Ce n'est pas forcément la maison, c'est surtout le quartier ! Je connais bien les voisins et la vie du quartier est chouette ici. Si je me mets à ma fenêtre il y a toujours quelqu'un qui passe et on papote, on prend de mes nouvelles. Là ça va m'isoler, j'appréhende beaucoup. En plus je vais devoir vider intégralement la maison et faire venir une benne pour jeter tout ce qu'il y a à l'étage parce que ça ne sert à rien, ça fait des années que je ne monte plus donc tout est pourri. Et puis le reste ira dans un box je ne sais pas où. On verra bien.



Rester debout face à l'habitat indigne





Rester debout face à l'habitat indigne

FAIRE RECONNAÎTRE UNE SITUATION D'HABITAT INDIGNE EN LOGEMENT SOCIAL : UN LONG COMBAT



Hélène vit seule avec deux de ses trois enfants de 13, 14 et 22 ans. Elle a emménagé en 2012 dans un logement du parc social. Celui-ci présente de nombreux manquements au règlement sanitaire départemental, constatés par le service d'hygiène. Les multiples interpellations auprès de son bailleur sont restées sans suite.

“

Quand on m'a proposé ce logement, je ne m'imaginai pas me retrouver aujourd'hui dans une telle situation. Quand je suis arrivée, c'était impeccable. Mais au fur et à mesure des années, ça s'est dégradé. Ça fait douze ans que je suis dans ce logement et ça fait entre sept et huit ans que je demande à mon bailleur de faire des travaux et qu'ils ne viennent pas. L'appartement est une éponge. **Il y a des fissures dans les murs, l'humidité et la moisissure sont omniprésentes. Je ne peux même pas dormir dans ma chambre, tellement je tousse quand j'y suis, alors que je la paye cette chambre.** C'est tout l'immeuble qui est concerné par les mêmes désordres. On en discute entre voisins, mais



Rester debout face à l'habitat indigne



rien ne bouge car ils ne restent jamais assez longtemps, s'ils ont les ressources, ils partent dans le privé.

Un matin, alors que je suis à mon plan de travail dans la cuisine, j'entends un bruit.

Et d'un seul coup, je vois une boule de feu dans le salon. C'était l'une des prises électriques qui avait pris feu. J'ai couru pour éteindre le compteur puis éteindre le feu.

Cette fois-ci, le bailleur est intervenu rapidement et le rapport des ouvriers était sans appel : « *tout est pourri, plus rien n'est aux normes. Tout est à refaire, c'est un "logement travaux" ici* ». Ils devaient repasser pour sécuriser les prises mais ils ne sont jamais revenus.

Depuis, j'angoisse, je me dis que si c'était arrivé pendant mon absence, mes enfants seraient peut-être morts. **Avec le stress, je ne dormais plus, je ne mangeais plus. Je n'osais plus sortir de la maison.** Ils pensent effectuer les travaux une fois que je serai partie. Franchement, je plains ceux qui vont vivre ici après moi, parce que ça va revenir. Le résultat c'est que je suis complètement toquée maintenant. Je suis tellement dégoûtée quand je vois les murs que je suis toujours en train de nettoyer ma table, le sol, etc. J'ai essayé de nettoyer la moisissure et de passer des coups de peinture, mais à chaque fois ça revient. Ça impacte aussi beaucoup les enfants. Ma fille a besoin de Ventoline car elle a du mal à respirer et elle fait des crises d'angoisse. Et puis, à cet âge, vous aimez bien faire venir des copines pour le goûter et les devoirs. Mais dès que j'ouvre les fenêtres pour aérer, ma fille

me dit de les fermer parce que si jamais une de ses copines passe et voit l'état de l'appartement, ce serait la honte.

Depuis que je suis ici, j'ai eu trente-cinq pneumonies, on pourrait se dire que ce sont juste des rhumes, mais non : je suis hospitalisée, sous oxygène et antibiotiques. Les médecins n'avaient pas beaucoup de doutes sur le lien entre les champignons et mes pneumonies ; il a été confirmé par la CMEI¹.

J'ai aussi eu des problèmes avec le cumulus, à quatre reprises. Il se vidait, se re-remplissait et re-chauffait sans arrêt, nuit et jour. Comme il est dans une armoire dans la chambre de ma fille, je ne pouvais pas voir ce qu'il se passait. **J'appelais le bailleur mais il mettait toujours beaucoup de temps à venir. J'avais des charges de consommation explosives qui pouvaient monter jusqu'à 2 600 euros.** Évidemment avec mes revenus je ne pouvais pas payer, donc j'ai fait des dossiers avec l'assistante sociale : des demandes au fonds de solidarité pour le logement, des dossiers Banque de France... J'ai toujours eu de la chance, c'est toujours passé.

Finalement, j'en ai eu ras le bol de tout ça, je n'ai plus payé le loyer. De toute façon, je ne pouvais plus le payer. Comment voulez-vous que je paye mon loyer quand, à côté, j'ai 600 euros de factures d'électricité ? Et je n'aurais pas 600 euros de facture d'électricité si le bailleur faisait les travaux. Avec mes revenus, si je paye le loyer avec l'échéancier et les factures, on ne peut plus rien acheter à manger. Et je peux vous dire que ça fait tout drôle, quand ils coupent l'électricité. Donc mon ordre de priorité c'est l'électricité, nourrir les enfants et le loyer vient en dernier.

C'est rageant de voir les efforts considérables que je dois faire pour payer le loyer d'un appartement qui tombe en ruine. Je tourne en boucle, soit je paye ça, soit je paye ça.

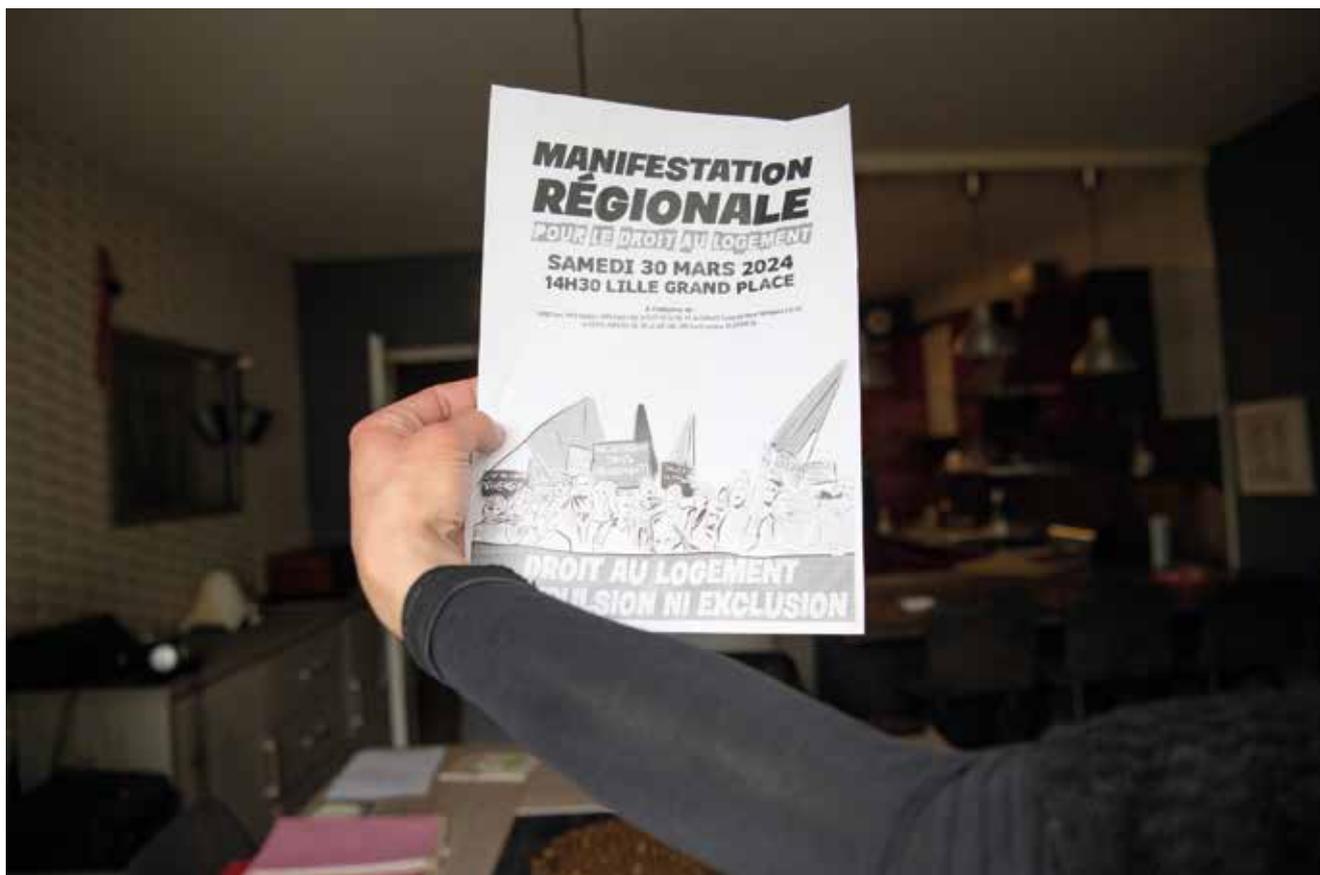
Le bailleur a finalement décidé de m'expulser. Je suis passée au tribunal. Après l'audience, mon avocat a demandé un report pour rassembler plus de preuves et là, comme par hasard, une société de travaux mandatée par le bailleur m'a contactée pour venir chez moi. Quand ils sont arrivés, ils m'ont dit : « Ah non, nous on ne touche pas à ça. », et puis



¹ Conseiller Médical en Environnement Intérieur, il intervient sur prescription d'un médecin, s'il est suspecté un lien entre les conditions de logement et une pathologie, pour diagnostiquer les risques liés à l'environnement intérieur.

« Madame vous devez partir d'ici c'est trop dangereux pour votre santé ». Ils ont pris des photos pour faire leur rapport, mais je n'ai jamais eu de nouvelles. J'ai appelé l'entreprise et mon bailleur, mais rien. Finalement, la juge a été très gentille et m'a dit que, si je reprenais les paiements avec un échéancier pour rembourser quand même un petit peu, la procédure d'expulsion serait suspendue. Au début je le faisais, mais rapidement le bailleur a cessé de répondre à mes appels, donc j'ai à nouveau arrêté de payer mon loyer. Avec du recul, j'aurais dû verser mon loyer sur un compte bloqué avec un huissier, mais dans la colère je me suis dit stop. Et donc maintenant, c'est l'expulsion définitive.

Avec l'association qui m'accompagne et mon avocat, on a saisi un juge de l'exécution où l'on a pu montrer toutes nos preuves : mon dossier Banque de France, mes versements des derniers loyers et les rapports du service d'hygiène. Parce que le service d'hygiène est passé deux fois, le CMEI aussi, et le rapport est clair : le logement est insalubre et très dangereux pour la santé. Nous avons également fait un recours DALO et un dossier chez Soliha. J'espère rapidement trouver un logement et partir d'ici. Heureusement que tous ces autres interlocuteurs sont là. Je ne m'attendais pas à ce qu'il y ait autant de gens qui ont bon cœur et qui sont vraiment là pour m'aider. Ils ne font pas « juste leur travail » comme ils disent, ils le font avec le sourire, de l'écoute et de la gentillesse.





Rester debout face à l'habitat indigne



L'habitat indigne

dans les Hauts-de-France,

un combat permanent

LES RÉALITÉS DE L'HABITAT INDIGNE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

L'habitat indigne, au croisement des histoires socio-urbaines des territoires et des trajectoires résidentielles des personnes

L'habitat indigne recouvre des réalités très contrastées, à la jonction des histoires socio-urbaines des territoires et des trajectoires résidentielles, souvent contraintes, des personnes.

L'échantillon de personnes rencontrées témoigne de la diversité des parcours pouvant conduire à vivre dans un habitat indigne.

La première famille a vécu deux ans en suroccupation dans un logement locatif privé de l'agglomération lilloise qui a progressivement présenté de nombreux désordres (humidité, dangers électriques). Impuissante face à la négligence puis aux menaces de son propriétaire, elle est aujourd'hui relogée, grâce à l'accompagnement d'un opérateur.

La deuxième famille, en habitat de fortune, (sur)vit depuis son arrivée en France, il y a huit ans, de bidonville en bidonville : elle a connu quatre expulsions successives. Malgré un contrat de travail, la scolarisation des enfants, une demande de logement social active depuis près de trois ans et des appels réguliers au 115, aucune solution n'a à ce jour été trouvée.

Le troisième récit est celui d'un homme seul vivant dans la maison familiale héritée de ses parents, en indivision avec ses frères et sœurs, située dans une commune rurale de l'Arageois. Habitué à vivre dans une maison sans sanitaires, sans isolation, il n'est pas en demande de travaux. Son entourage familial et amical a fait les démarches pour engager un projet de rénovation.

La quatrième personne, à très faibles ressources, est propriétaire d'une maison de ville achetée il y a trente ans, par interconnaissance, après l'incendie de son logement. Sans chauffage ni isolation, la maison est très dégradée. Malgré des démarches engagées depuis 2021 pour réaliser des travaux avec l'aide de l'Anah, ces derniers ne pourront pas commencer avant 2025, en raison des délais de montage du dossier.

Le dernier témoignage présente la situation d'une famille, en logement social, qui signale depuis plus de huit ans des problèmes graves d'humidité et de moisissures, avec des répercussions directes sur la santé des occupants. Malgré les observations du service d'hygiène et les rapports médicaux, le bailleur social n'a donné suite à aucun des signalements. La famille a déposé un recours DALO, favorable, et est en attente de proposition de relogement.

De nombreuses autres situations auraient pu être présentées : des accédants modestes n'ayant plus les moyens, après l'acquisition, d'assumer les coûts des travaux nécessaires ; des personnes en souffrance psychique en situation d'incurie dans le logement ; des personnes en attente de droit au séjour n'ayant d'autre alternative que d'accepter des conditions de vie indignes dans le parc locatif privé, etc.

L'habitat indigne est pourtant loin d'être une somme de parcours individuels. Il est aussi et surtout le miroir des inégalités d'accès au logement et des dysfonctionnements des marchés immobiliers, excluant une part croissante de ménages de l'accès à un logement de qualité et abordable. L'exemple roubaisien est l'une des illustrations les plus emblématiques d'un processus long et dynamique de déqualification sociale et urbaine, que les politiques pourtant actives de lutte contre l'habitat indigne ne parviennent pas à enrayer.

Troisième ville de l'agglomération lilloise en termes de population, Roubaix présente en 2021 un taux de pauvreté de 46 % (contre 19,7 % dans l'agglomération lilloise)¹. Le marché immobilier est polarisé par le secteur locatif (65 % des résidences principales, contre 50 % à l'échelle intercommunale)², qui se partage à peu près à parité entre le secteur privé et le secteur social. Le parc locatif privé a augmenté de 20 % entre 2010 et 2021, soit près de 2,5 fois plus que le nombre de résidences principales. Les différents cabinets de conseil en investissement locatif présentent ainsi Roubaix comme une ville à forte rentabilité locative (autour de 9 %), du fait de prix immobiliers à l'acquisition plus faibles que le reste du territoire et de loyers proches de la moyenne métropolitaine. Les propriétaires occupants résidant dans la commune ont des revenus très modestes : 23 % d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté. Si le parc locatif social est développé (36 %), son accès est plus difficile encore que dans le reste de la métropole, avec en 2022 une attribution seulement pour 7,3 demandes (contre 6,3 à l'échelle de la MEL).

Héritier de l'histoire industrielle de la commune, qui a durablement marqué sa morphologie urbaine, puis de la crise socio-économique qui a suivi la désindustrialisation, le parc de logements privés présente des signes importants de vétusté

et de dégradation. 6 % des résidences principales ne disposent pas du confort sanitaire minimal (absence de douche ou de baignoire)³. Le nombre de logements potentiellement indignes s'élève à 1 785, soit un taux de PPPI de 30 %. Enfin, 11 % des résidences principales sont sur-occupées.

L'étude de l'agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole, *Mobilités résidentielles et paupérisation, objectiver la contribution des mobilités résidentielles à l'appauvrissement des quartiers* coordonnée par Yoan Miot, publiée en 2016 et actualisée en 2021, montre la manière dont le parc locatif privé roubaisien joue un rôle de « *refuge des ménages précaires* » : « *si le parc locatif social est également précarisé, il est important de souligner que la structure du parc ainsi que ses critères d'accès exigeants constituent une barrière à l'entrée pour certains ménages qui sont alors contraints de se loger dans le parc locatif privé ancien et dégradé* ». Parallèlement, « *l'accession à la propriété n'étant pas maîtrisée, les situations d'endettement sont courantes et les propriétaires ne peuvent pas faire face aux travaux nécessaires suite à l'achat du bien ce qui conduit à l'appauvrissement durable de ces ménages* ».

¹ Source : Insee – DGFIP – Cnaf-Cnav-Ccsma Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2021.

² Source : Insee, RP 2021.

³ Source : Insee, RP 2021.

Vivre en habitat indigne, des répercussions graves sur la santé et l'équilibre social et familial des occupants

Les multiples répercussions de l'habitat indigne sur les personnes concernées ont fait l'objet de nombreux travaux de recherche¹. Les témoignages recueillis dans les Hauts-de-France confirment, malgré la diversité des profils, des lieux de résidence et des statuts d'occupation des personnes, la récurrence des effets qu'a le fait de vivre dans des mauvaises conditions d'habitat.

Ces effets sont en premier lieu d'ordre médical et relèvent à la fois de la santé mentale et physique des personnes. Stress, fatigue et angoisse sont des réactions biologiques et psychiques largement éprouvées par les personnes en raison de l'état général logement. Le « chez-soi » n'est plus un lieu de sérénité et de refuge, mais un espace de tensions qui enferme et isole. Les personnes concernées ressentent souvent une honte que d'autres puissent découvrir leur situation, les poussant à l'isolement social et ne favorisant pas la sollicitation d'aides ou d'accompagnement. Ces impacts sur la santé sont également visibles sur les enfants, plus sensibles à l'humidité, et pouvant contracter des pathologies pulmonaires nécessitant des traitements longs. Vivre en habitat indigne, avec toutes les complications que cela entraîne (anxiété, troubles de l'humeur, difficultés à maintenir une hygiène correcte, etc.), peut finalement occasionner des difficultés à l'école, pouvant même aller jusqu'à des ruptures de scolarisation, comme le montre le témoignage de la famille vivant en habitat précaire.

Les entretiens le confirment, **habitat indigne et précarité sont liés et s'alimentent.** En effet, l'habitat indigne et dégradé a également des conséquences financières pour les ménages, qui font généralement face à des factures énergétiques très importantes, précarisant encore plus les personnes. Dans les situations locatives, habitat indigne et impayés de loyer vont parfois de pair, conséquence à la fois de la précarité des personnes et des tensions des rapports locatifs pouvant conduire à suspendre le paiement des loyers dans l'attente de la réalisation de travaux.

Les locataires rencontrés expriment en effet un sentiment à la fois d'injustice et d'impuissance à sortir de leur situation. L'accompagnement par des associations, travailleurs sociaux, opérateurs de l'habitat est généralement salué pour la qualité d'écoute et l'appui aux multiples démarches à engager. Néanmoins, l'urgence des personnes à vivre dans des conditions satisfaisantes de logement se confronte aux délais administratifs des procédures de relogement et de travaux, occasionnant une perte de confiance en la capacité des dispositifs à répondre à leurs besoins. Les attentes qu'elles expriment, face à une situation résidentielle qui relève souvent d'un choix contraint, portent avant tout sur un déménagement définitif, plutôt que la poursuite fastidieuse et souvent infructueuse de démarches à l'encontre du propriétaire. Sans compter les menaces de la part du bailleur dont elles peuvent être victimes.

Les Hauts-de-France, une région fortement touchée par l'habitat indigne

L'appréhension statistique de l'habitat indigne se heurte à l'absence de données précises pour identifier et qualifier le nombre de logements concernés. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI), issu du croisement entre le classement cadastral des logements et les ressources de leurs occupants, donne une première lecture territorialisée des enjeux d'habitat indigne : il permet d'identifier les secteurs de concentration de logements susceptibles de présenter des signes de vétusté et de précarité de leurs occupants, sans pour autant constituer une source d'identification précise de ces logements.

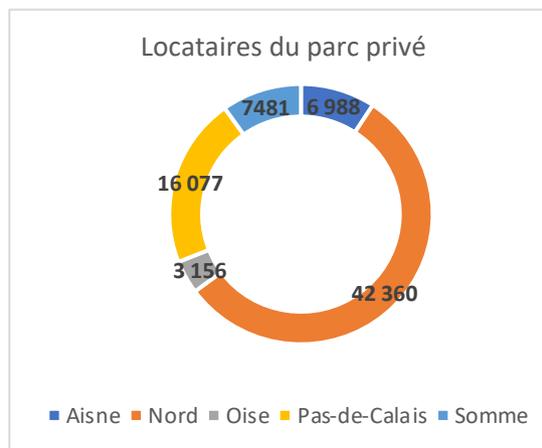
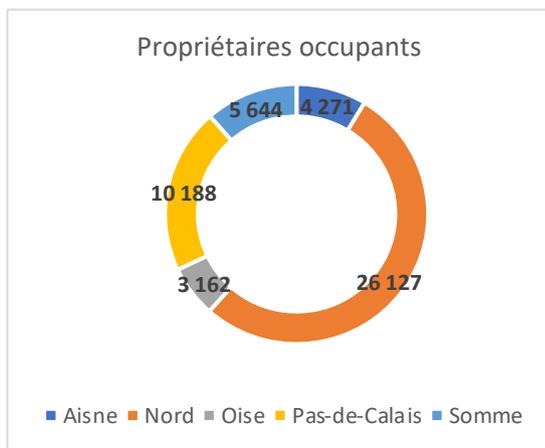
Dans les Hauts-de-France, 300 000 personnes vivent dans un logement potentiellement indigne². Cela représente un peu moins de 130 000 logements privés, soit 6,3 % des résidences privées. 60 % d'entre eux sont des logements locatifs. Reflet de la structure du parc de logements de la région, les 3/4 des logements potentiellement indignes sont des maisons. La problématique d'habitat indigne en copropriété est ainsi relativement marginale comparativement à d'autres territoires : 6 % des logements

¹ Rapport sur l'État du mal-logement 2024, Fondation Abbé Pierre, pp. 83 à 87.

² Source : FILOCOM 2019, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah.

NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES PAR DÉPARTEMENT ET STATUT D'OCCUPATION

Source : FILOCOM 2019, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah



potentiellement indignes sont en copropriété. Les enjeux d'intervention en copropriété, notamment au sein de petites copropriétés en centres urbains ou centres bourgs, restent néanmoins importants et souvent complexes.

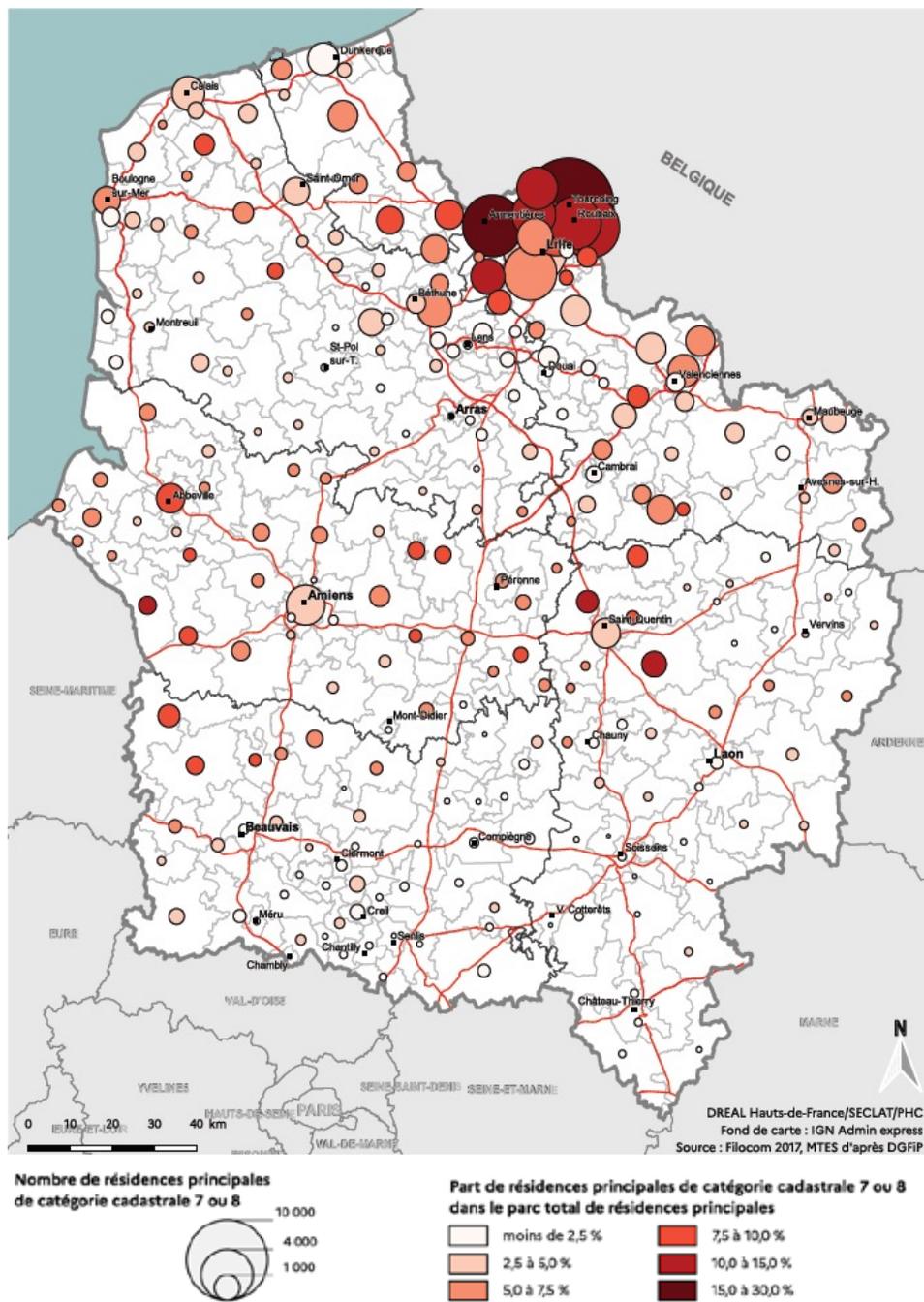
L'analyse du profil des occupants, bien que partielle, montre que plus de la moitié des propriétaires occupants de logements potentiellement indignes ont plus de 60 ans. Ils sont 60 % dans les départements du Pas-de-Calais et de la Somme. À l'inverse, la part de jeunes de moins de 25 ans dans le parc privé potentiellement indigne est significative dans le Nord (13 %) et dans la Somme (18 %). Enfin, à l'échelle régionale, 25 000 enfants de moins de 6 ans vivent dans un logement

potentiellement indigne construit avant 1949, c'est-à-dire pouvant présenter un risque de saturnisme.

À l'échelle infra-départementale, la répartition des logements de catégorie cadastrale 7 ou 8, de qualité médiocre ou très médiocre, montre à la fois une concentration dans des secteurs très urbanisés, en particulier dans les communes les plus pauvres de l'agglomération lilloise (Roubaix, Tourcoing, Armentières), et une présence plus diffuse dans des secteurs ruraux de la région (notamment Avesnois, arrière-pays boullonnais et calaisien, nord de l'Aisne autour de Saint-Quentin, territoires ruraux de l'ouest de la Somme).

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE CATÉGORIE CADASTRALE 7 ET 8

Source : Atlas cartographique de l'habitat Hauts-de-France, édition 2024, DREAL



DU REPÉRAGE AU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

Les politiques publiques nationales et locales se sont progressivement consolidées pour développer des outils juridiques, urbanistiques, d'aides et d'accompagnement afin d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne.

Dans les Hauts-de-France, les services de l'État et, à des degrés divers, les collectivités, se sont mobilisés pour améliorer le repérage et les suites données aux signalements de logements indécentes ou indignes. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne mis en place il y a plus de dix ans assurent un rôle de coordination entre les acteurs (services de l'État, collectivités, Justice, ADIL, associations...).

Pourtant, les politiques de lutte contre l'habitat indigne restent fastidieuses à conduire. « *Lutter contre l'habitat indigne, c'est comme retourner la terre avec une bêche dont le manche se casse. Tout est laborieux : l'identification des dé-*

sordres, la formalisation des arrêtés, l'accompagnement des occupants, le recouvrement des produits d'astreinte... » (services de l'État). La technicité des procédures, leur longueur, la ténacité nécessaire pour faire appliquer les prescriptions imposées aux propriétaires enferment la lutte contre l'habitat indigne dans le pilotage de procédures complexes, qui en éloignent une partie des élus ou acteurs locaux, au détriment parfois de situations sociales extrêmement fragiles.

Un renforcement des politiques de repérage et de signalement

L'habitat indigne, à l'exception d'îlots de logements très vétustes concentrés dans des centres urbains, est souvent un phénomène invisible : des façades ordinaires peuvent cacher de nombreux désordres intérieurs des logements. Les personnes en habitat indigne, parfois vic-

RETOUR SUR LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La loi du 9 avril 2024 « visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement », pour laquelle un certain nombre de décrets d'application sont encore attendus, introduit des ajustements des procédures techniques et des compétences pour améliorer l'efficacité des politiques de prévention et de traitement de l'habitat indigne. On peut citer parmi elles :

- Le paiement de l'astreinte et la réalisation des prescriptions prononcées à l'encontre d'un propriétaire doivent être exécutés y compris si le logement n'est plus occupé ;
- Les sanctions pénales à l'encontre des marchands de sommeil sont renforcées ;
- Les amendes liées au non-respect du permis de louer relèvent dorénavant de la collectivité compétente, et non plus du Préfet ; elle en reçoit également le produit.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 interdit toute augmentation de loyer pour les logements de classe énergétique F ou G. Elle prévoit l'interdiction progressive de

(re)mise en location des logements énergivores : à compter du 1^{er} janvier 2025, aucun bail de location ne pourra être conclu ni renouvelé pour les logements classés G. Cette interdiction s'appliquera aux logements classés F à partir du 1^{er} janvier 2028 et aux logements classés E à partir du 1^{er} janvier 2034.

Le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 « portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés » (dit « décret RSD ») a actualisé et harmonisé les règles d'hygiène et de salubrité, qui jusqu'alors étaient définies au sein des règlements départementaux d'hygiène et de salubrité, et renforcé les sanctions en cas d'infractions. Les caractéristiques des locaux propres à l'habitation (définition du sous-sol, des combles, de la hauteur sous plafond, de l'ouverture vers l'extérieur de l'éclairage naturel et de l'exiguïté) ont heureusement fait l'objet d'une annulation en Conseil d'État le 29 août 2024, suite au recours déposé par plusieurs acteurs associatifs, dont la Fondation Abbé Pierre.

times de pratiques illégales ou sans alternative de logement, ne sont pas toujours enclines à se faire connaître. « *Souvent, les personnes en habitat indigne se planquent* » (services de l'État). D'autres, malgré des conditions de vie très difficiles, se sont habituées ou résignées à un chez-soi ne présentant pas tout le confort nécessaire ; elles n'expriment pas de demande d'amélioration ou appréhendent l'ampleur d'un chantier de rénovation. « *Nous on n'y pensait pas, on a tellement vécu des années et des années comme ça... On ne se rendait pas compte* » (le frère d'un occupant d'une maison sans sanitaire et sans isolation dans lequel il a lui-même vécu). Enfin, la méconnaissance des aides par les personnes concernées, la multiplicité des dispositifs et des compétences ne favorisent pas les sollicitations et l'identification précise des logements en situation d'indécence et/ou d'indignité.

Portés par des directives fortes du Préfet en 2022 visant à augmenter le nombre de signalements, les services de l'État et les collectivités ont développé de multiples outils pour améliorer le repérage des personnes en situation d'habitat indigne. Outre le numéro d'appel unique, des fiches de signalement ont été mises en place dans chaque département, en élargissant progressivement les cercles de professionnels à même de les compléter : les travailleurs sociaux ou encore les forces de l'ordre et de secours lors de leurs interventions à domicile ont été sollicités pour faire remonter ces fiches de signalement. Ce pourrait être le cas demain également pour les professionnels des aides à domicile. Les effets sur le nombre de signalements ont été immédiats : plus de 700 signalements émanant des forces de l'ordre et des pompiers ont par exemple été enregistrés en 2023 dans le Nord.

La plateforme numérique Histologe a par ailleurs été déployée dans l'ensemble des départements, à l'exception de la Somme et d'une partie du département du Nord. Accessible au grand public et simple d'utilisation, elle a été conçue pour faciliter les signalements, notamment par les personnes concernées, et pour améliorer le suivi des suites données. Selon les départements, elle est utilisée comme plateforme centralisée de repérage ou comme complément aux dispositifs de repérage existants.

Parallèlement, des partenariats ciblés ont été établis, notamment avec les distributeurs d'énergie pour identifier des installations électriques dangereuses ou frauduleuses et coordonner les interventions des collectivités et de Engie. Enfin,

le permis de louer développé par les collectivités volontaires dans les secteurs présentant une certaine concentration de logements vétustes constitue, lorsqu'il est accompagné de véritables moyens d'instruction et de visites des logements, un levier supplémentaire de vérification de l'état des logements. Il se heurte néanmoins à la difficulté de toucher les logements pour lesquels les propriétaires ne déposent pas de demande d'autorisation, probablement les plus dégradés.

En conséquence, le nombre de signalements a significativement augmenté ces deux dernières années. Entre 2022 et 2023, il est ainsi passé de 173 à 435 logements dans l'Aisne, de 1 566 à 1 703 dans le Pas-de-Calais ou encore de 8 219 à 9 750 dans le département du Nord. Selon les territoires, cette augmentation est majoritairement le résultat du déploiement d'Histologe (Pas-de-Calais et Aisne), de la mobilisation des forces de police et de secours (Nord) ou encore d'une hausse des sollicitations à la suite des effondrements d'immeubles, dans l'agglomération lilloise notamment.

Mais au-delà du repérage, l'enjeu est bien d'organiser les suites données à ces signalements. « *Il ne faut pas perdre de vue les priorités et le sens de notre action : il s'agit de traiter sérieusement et durablement les situations d'habitat indigne, pas de gonfler les signalements* » (ARS). Il s'agit en premier lieu de qualifier la nature des désordres, diversement renseignée et objectivée selon les canaux de signalements. Dans tous les cas, une visite technique est nécessaire pour assurer l'orientation des situations vers l'autorité compétente, différente selon les désordres constatés. Or, les territoires sont diversement outillés pour réaliser ces visites. Plusieurs initiatives ont été développées localement pour les faciliter. Les conventions passées entre les collectivités et la CAF permettent d'organiser des contrôles en lien avec les ouvertures de droit aux aides au logement, dans le cadre de l'instruction des permis de louer ou encore à la suite de signalements relevant de la non-décence. Des opérateurs peuvent également être missionnés pour intervenir dans le parc locatif privé, par la CAF, les services de l'État ou des collectivités. La MEL a par exemple intégré un volet locatif privé à son programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat conduit sur l'ensemble du territoire métropolitain. Enfin, quelques collectivités ont fait le choix de recruter directement des inspecteurs de salubrité, sans pour autant disposer de SCHS. C'est le cas par exemple de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer. « *Une cellule de*



L'habitat indigne dans les Hauts-de-France, un combat permanent

lutte contre l'habitat indigne a été mise en place à l'échelle de l'agglomération car les communes n'avaient pas la masse critique. Dans le même temps, les compétences de police ont été transférées à la communauté d'agglomération, à l'exception d'une commune. Deux techniciens ont été recrutés et jouent un rôle crucial de repérage, d'orientation et d'appui au traitement des situations. Leur intervention est très appréciée des communes » (services de la collectivité). La plupart des petites communes restent en effet très démunies et peu organisées pour qualifier et organiser les orientations des situations signalées.

D'après l'Agence régionale de santé (ARS), **la politique pro-active de signalement, et avec elle la diversification des sources de signalements, ont également fait émerger des situations de grande détresse, liée à l'isolement, à la perte d'autonomie, à des difficultés d'appropriation ou de gestion du logement, d'hygiène corporelle...** Ces situations, dont les difficultés entrent certes en résonance avec les conditions d'habitat, ne sont généralement pas la conséquence directe d'un défaut de qualité du bâti. **Elles relèvent ainsi d'une diversité de compétences, sociales, médicales, d'accompagnement vers un logement plus adapté, que le réseau actuel de partenaires de l'habitat indigne parvient difficilement à organiser.** « On se retrouve un peu dans une contradiction entre le fait de susciter des signalements et de ne pas pouvoir donner suite à une partie d'entre eux car ils sortent de nos champs de compétences » (ARS). Les relais avec les travailleurs sociaux sont imparfaits et dépendent largement des liens établis ou non par les correspondants techniques locaux, des services des collectivités notamment. Il faut noter également que la présence jusqu'ici irrégulière du Département du Nord aux instances de pilotage de la lutte contre l'habitat indigne, pour des raisons de moyens humains, ne facilite pas l'organisation des suites pouvant être données à ces situations. Les services du Département confirment néanmoins la priorité donnée par la collectivité à la lutte contre l'habitat indigne via le copilotage du PDALHPD et le développement en cours d'actions d'accompagnement à la lutte contre la précarité énergétique.

Du traitement des signalements au suivi des prescriptions

Parmi les signalements remontés, une part significative relève de la **non-décence dans le parc locatif privé, avec comme principal levier d'action la consignation des aides au logement par la CAF** : le versement des aides au logement peut être suspendu pendant dix-huit mois (renouvelables deux fois pour une durée de six mois), le temps que le propriétaire réalise les travaux nécessaires pour rendre le logement décent. Durant cette durée, le locataire n'est redevable que du loyer résiduel. La plupart des acteurs rencontrés estiment qu'il s'agit là d'un moyen de pression efficace sur les propriétaires, avec quelques réserves néanmoins : pour certains multi-propriétaires, le manque à gagner issu de la suspension des aides au logement ne serait pas toujours de nature à inciter à la réalisation de travaux, ou à le faire dans des délais courts, exposant les locataires au risque de vivre une période longue dans un logement non-décent, voire à celui de ne plus bénéficier d'aides au logement à l'issue de la période de consignation des aides. Un autre risque soulevé est celui de réalisation de travaux a minima, ne permettant pas toujours de lever durablement le risque de non-décence, notamment en cas de forte humidité et de moisissures. Enfin, les moyens d'action sont plus limités pour les locataires ne bénéficiant pas d'une aide au logement, qui n'ont d'autre alternative que de saisir le juge.

D'une manière générale, le règlement des situations de non-décence dans le parc locatif privé s'inscrit souvent dans un contexte de rapports locatifs tendus, auxquels se greffent des accusations réciproques sur l'origine des désordres ou encore des « entorses » aux obligations respectives des locataires ou des propriétaires, envisagées de part et d'autre comme moyens de pression (suspensions du paiement du loyer, intimidations ou menaces d'expulsion...). « Souvent, les personnes veulent plutôt obtenir un relogement que des travaux. Cependant, quand elles prennent conscience des délais de relogement, elles sont parfois prêtes à mener de front demandes de relogement et demandes de travaux » (association d'accompagnement aux droits liés à l'habitat). Le conseil juridique et l'accompagnement des parties prenantes, qui plus est dans un rapport souvent asymétrique entre propriétaires et locataires vulnérables souvent captifs, est un levier souvent insuffisamment développé dans les territoires (cf. infra).

La lutte contre la non-décence des logements, si elle ne relève pas directement de l'habitat indigne, s'inscrit dans un continuum d'interventions publiques en faveur d'un habitat répondant aux normes de sécurité et de salubrité : il s'agit en premier lieu de prévenir le basculement possible de logements non-décents vers des situations d'habitat indigne. Elle constitue en second lieu un premier volet d'intervention, rapide, via la consignation des aides au logement en particulier, avant mobilisation de leviers plus coercitifs en cas de désordres plus conséquents.

En matière d'habitat indigne, les compétences relèvent, selon les problématiques rencontrées, des polices générales et spéciales du Maire (ou de l'EPCI en cas de transfert) et du Préfet. À l'issue des rapports des services compétents peuvent être pris des arrêtés de mise en sécurité¹, de la responsabilité du Maire, ou de traitement de l'insalubrité, de la responsabilité du Préfet. **L'engagement et le suivi des procédures administratives supposent dans tous les cas une implication conjointe des collectivités et des services de l'État.** L'ARS souligne l'importance de pouvoir s'appuyer sur les constats faits en proximité, par les mairies notamment, pour identifier les logements nécessitant une visite de l'ARS afin de juger d'une situation d'insalubrité. Certains indices permettent de faire « *du repérage à bon escient* » avant qualification technique des désordres du logement : logements locatifs à fort turn-over, présentant a priori des signes importants de dégradation, rapports locataires / propriétaires tendus, agissements douteux du propriétaire... Les relais assurés par les mairies, au vu de leur proximité, sont également primordiaux pour veiller au suivi de la procédure le cas échéant (engagement des travaux, relocation...). La sensibilisation et l'outillage des maires reste un enjeu important. Il l'est également pour l'exercice effectif des pouvoirs de police du Maire, qui reste insuffisamment pratiqué, en particulier par les communes ne disposant pas de SCHS. Or, comme le formule une association partenaire de la lutte contre l'habitat indigne dans les territoires : « *Le premier obstacle de la lutte contre l'habitat indigne, ce sont les moyens des communes.* ». **L'échelon intercommu-**

nal peut être une voie de mutualisation des compétences techniques, avec ou sans transfert des pouvoirs de police, pour appuyer les communes.

Le nombre de procédures engagées rend compte d'une certaine mobilisation des services de l'État et de quelques collectivités, mais reste très inférieur aux réalités de l'habitat insalubre ou dangereux dans le territoire. En 2023, dans le Pas-de-Calais, 25 arrêtés de mise en sécurité et 180 arrêtés préfectoraux ont été pris (dont 64 pour danger ponctuel imminent en vertu de l'article L.1311-4 du code de la santé publique). Dans le Nord, on compte 305 arrêtés de mise en sécurité (donnée disponible uniquement pour les communes disposant d'un SCHS) et 421 arrêtés préfectoraux (dont 92 pour danger ponctuel imminent).

Au-delà même de la prise d'arrêté se pose la question du **sui-vi effectif des prescriptions édictées par les arrêtés.** Il faut certes souligner la mise en place récente d'une réelle gouvernance préfectorale autour de la gestion post-arrêtés, avec des forces vives mobilisées sur le sujet. Créés il y a une quinzaine d'années dans le Nord, des COSAPI (comités de suivi des arrêtés d'insalubrité) réunissent dans chaque arrondissement les différents partenaires de la lutte contre l'habitat indigne pour coordonner les suites données aux arrêtés et acter si besoin la carence des propriétaires. Au sein des services de l'État, une mission inter-services de lutte contre l'habitat indigne a été créée pour « renforcer la mobilisation et la coordination du travail de l'ensemble des services de l'État ». Ces instances ont vocation à assurer le suivi des arrêtés et des suites données par les services.

Il faut noter que les dispositifs d'astreintes liés à la non-réalisation des travaux ou à l'absence de relogement des locataires sont de plus en plus mobilisés, mais se heurtent à une gestion administrative de recouvrement complexe à assurer pour les services de l'État comme pour les collectivités (sommes à recouvrer trop faibles pour que les services fiscaux priorisent ces dossiers, pratiques de contournement des propriétaires, valeur du bien hypothéqué inférieure aux

¹ Depuis 2021, l'arrêté de « péril ordinaire » (dit aussi « péril simple ») prend l'appellation de « mise en sécurité » et l'arrêté de « péril imminent » prend l'appellation de « mise en sécurité procédure urgente ».



dépenses, etc.). Dans le département du Nord, le plus actif en matière d'astreintes, 29 astreintes administratives ont été prises par le Préfet en 2023 (contre 18 en 2022) pour 283 carences des propriétaires prononcées.

La réalisation des travaux d'office¹ reste encore marginale. De la responsabilité des services de l'État en cas d'insalubrité, ils ne sont réalisés dans le Nord qu'en cas de procédure d'urgence, qui plus est dans des délais souvent éloignés de l'urgence effective des situations. L'identification et les délais de disponibilité des entreprises, les moyens humains des services pour assurer leur mobilisation et le suivi des travaux ne permettent ni une réactivité suffisante quand la procédure de travaux d'office est engagée, ni une intensification du nombre de chantiers conduits en substitution du propriétaire. Dans le Nord, les services de l'État incitent les collectivités à assurer pour leur compte la gestion des travaux d'office liés à l'insalubrité, en faisant valoir l'intérêt financier lié au remboursement intégral par l'État des coûts de travaux engagés² et la possibilité de recouvrement de ces mêmes coûts auprès du propriétaire. Néanmoins, seule la ville de Roubaix s'est engagée en ce sens, en confiant la réalisation des travaux à la SPLA La fabrique des quartiers. En effet, la réalisation des travaux d'office suppose une ingénierie technique, une réactivité administrative et une avance de fonds complexes à organiser. Peu de collectivités en ont les compétences et les moyens.

Les difficultés d'application des prescriptions conduisent à un stock d'arrêtés en vigueur très élevé. On en compte 559 dans le Pas-de-Calais, toutes procédures confondues, et près de 1 400 dans le Nord. La plupart d'entre eux sont en réalité des logements vacants dans lesquels les travaux n'ont pas été effectués, mais qui ne sont plus soumis, suite au départ du locataire, à prescriptions de travaux. Le Conseil d'État avait en effet jugé, dans l'arrêt « Mathieu » du 15 avril 2015, que « *les dispositions des articles L.1331-26 et L.1331-28 du code de la santé publique n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre à l'autorité administrative de prescrire la réalisation de travaux par le propriétaire de locaux à la fois inoccupés et libres de location et dont l'état ne constitue pas un danger pour la santé des voisins.* »

Les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne ont ainsi conduit à créer des logements vacants dégradés, et avec eux une accélération de la détérioration des biens, le développement de stigmates urbains parfois concentrés dans certains quartiers et la perte d'une offre de logements. Le phénomène est massif pour des villes comme Roubaix : la ville estime à 300 le nombre de logements vacants sous arrêté d'insalubrité ! La loi du 9 avril 2024 « visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement » revient sur cette disposition, les prescriptions s'imposant désormais toujours aux propriétaires lorsque le logement n'est plus loué. Elle n'a néanmoins pas d'effet rétroactif et laisse entière la complexité de traitement de l'habitat vacant dégradé issu d'anciennes procédures d'insalubrité ou de péril.

Enfin, les procédures de lutte contre l'habitat indigne font l'objet de nombreux contournements : il s'agit en particulier du phénomène de divisions à outrance de logements, mal encadré, y compris dans les territoires soumis à autorisation préalable, en raison de délais d'instruction très courts, d'évitement des marchands de sommeil et des faibles moyens de contrôle. Les divisions déguisées en colocations, accueillant plusieurs ménages souvent en forte vulnérabilité dans des pièces de petites surfaces se multiplient. Le suivi des relocations officieuses dans des logements sous arrêté avec interdiction d'habiter suppose enfin une veille très active, en proximité, que peu de collectivités parviennent à assurer.

Des moyens insuffisants pour accompagner efficacement les propriétaires occupants en habitat indigne

Les acteurs rencontrés soulignent unanimement leurs difficultés à accompagner efficacement les propriétaires occupants en habitat indigne, parfois qualifiés « *d'angle mort des politiques de lutte contre l'habitat indigne* » (services de l'État). Le premier enjeu est celui de l'identification des personnes, déjà évoqué ci-dessus. « *L'une de nos préoccupations*

¹ Lorsque les prescriptions imposées au propriétaire par arrêté ne sont pas suivies dans les délais impartis, l'autorité compétente (Maire / EPCI ou Préfet selon le type d'arrêté) peut réaliser elle-même les travaux.

² Le département du Nord est l'un des six territoires dits d'accélération en matière de LHI et bénéficie à ce titre de mesures exceptionnelles, dont le remboursement à 100 % au lieu de 50 % des travaux d'office engagés par les collectivités.

majeures, ce sont les propriétaires occupants. Ils sont exclus des dispositifs de repérage et ne font pas de signalements. Il y a finalement peu d'outils : si on engage des procédures, c'est contre eux » (services d'une collectivité).

Quelques initiatives ont été conduites pour aller à la rencontre des propriétaires occupants modestes en habitat indigne, encore peu développées. Certaines associations, comme Réseau Eco Habitat, ont néanmoins développé des réseaux de repérage et d'accompagnement en s'appuyant sur les acteurs associatifs ou publics locaux. Réseau Eco Habitat s'appuie ainsi sur des « tiers de confiance », bénévoles du Secours Catholique, d'associations caritatives locales ou de personnes engagées localement, pouvant entrer en relation avec les propriétaires occupants isolés et jouer dans la durée un rôle de soutien à leurs côtés dans toutes les démarches liées ou parallèles à un projet de travaux.

Au-delà même du repérage, les situations d'habitat indigne rencontrées par les propriétaires occupants font souvent écho à une pluralité de problématiques, chacune exigeant une attention particulière pour que soient durablement améliorées les conditions de vie des occupants : l'attachement affectif au logement, l'entourage social et familial des personnes, les situations d'isolement, les difficultés de santé, parfois d'incurie, la faiblesse ou la précarité des ressources sont autant d'éléments qui entrent en jeu dans la difficile projection dans un projet de travaux. L'accompagnement des propriétaires occupants suppose ainsi des compétences sociales parfois sous-estimées, y compris dans leur durée, dans le rôle confié aux opérateurs à l'amélioration de l'habitat¹. Le département du Pas-de-Calais a pour sa part développé un accompagnement social spécifique pour les propriétaires occupants en précarité engageant un projet de travaux (ASTRE : accompagnement social aux travaux de rénovation énergétique), aujourd'hui financé dans le cadre du Pacte des Solidarités. Il permet, en complémentarité du rôle de l'opérateur habitat, de proposer un accompagnement social avant, pendant

et après les travaux. Réseau Eco Habitat mobilise également systématiquement, en binôme avec un référent technique, un référent social, grâce à des fonds complémentaires de l'Anah accordés à titre expérimental depuis 2020 pour soutenir cet accompagnement². L'essaimage du modèle d'intervention qui était projeté à l'issue de cette expérimentation s'engage, avec des initiatives similaires accompagnées par Réseau Eco Habitat dans d'autres territoires et le développement du programme Territoires Zéro Exclusion Énergétique.

Enfin, les projets de sortie d'habitat indigne laissent encore à la charge des propriétaires très modestes, après mobilisation des financements publics, des montants souvent incompatibles avec leurs ressources. C'est particulièrement vrai dans la région des Hauts-de-France, où les ressources des propriétaires sont plus faibles que la moyenne nationale³ et les coûts de travaux généralement plus élevés⁴ : le modèle des maisons individuelles mitoyennes, avec des extensions hétéroclites, de faible qualité, supposent un réinvestissement important. Les rénovations globales de ces maisons ont fréquemment un coût supérieur à 100 000 € de travaux, qui plus est dans un contexte d'inflation qui conduit les entreprises à réévaluer à la hausse leurs devis d'intervention en cours de montage de projet.

La Fondation Abbé Pierre, avec son programme SOS Taudis, accompagne les propriétaires occupants très modestes pour des travaux de rénovation globale permettant de sortir les personnes de leur situation d'habitat indigne ou de passoire énergétique. Ce programme a vocation à être sollicité après mobilisation des financements publics existants, lorsque le montant restant à la charge du propriétaire est incompatible avec ses ressources. Au-delà de l'effet levier que l'aide de la Fondation peut avoir sur des situations individuelles, l'objectif est de montrer l'évolution nécessaire des politiques publiques, en termes de soutien financier et d'accompagnement des personnes, pour permettre aux ménages les plus modestes de sortir de situations d'habitat indigne et très dé-

¹ Les cahiers du logement, *L'accompagnement des personnes en situation d'habitat indigne. l'exemple d'une démarche globale auprès de propriétaires occupants*, Fondation Abbé Pierre, septembre 2017.

² Plus largement, le contrat à impact social signé par Réseau Eco Habitat avec l'Anah en 2020 lui permet d'intervenir sur tout le territoire régional, y compris en opération programmée, de mettre en place une caisse d'avance et de déplaçonner les travaux.

³ 43,1 % des propriétaires occupants des Hauts-de-France sont éligibles à une aide de l'Anah, contre 40,1 % en France métropolitaine. Source : *Filocom, 2017, traitement DREAL, Atlas cartographique de l'habitat Hauts-de-France, 2024.*

⁴ En 2023, le coût moyen des travaux engagés par des propriétaires occupants financés par l'Anah était de 23 767 € dans les Hauts-de-France contre 18 941 € à l'échelle nationale.

gradé. Le plafond de soutien de la Fondation Abbé Pierre, de 10 000 €, a été assoupli pour quelques dossiers dans le cadre d'une expérimentation ayant pour ambition de donner à voir le soutien financier nécessaire pour aller au bout des travaux, en prenant en compte la réponse à l'ensemble des désordres constatés, jusqu'aux travaux de finition, souvent laissés de côté. Or, certaines personnes n'ont pas les ressources ou le soutien nécessaire pour effectuer la mise en peinture par leurs propres moyens.

Dans le Nord et le Pas-de-Calais, parmi la trentaine de projets soutenus ces trois dernières années et instruits par l'agence régionale¹, le montant médian du soutien accordé par la Fondation Abbé Pierre est passé de 6 821 € en 2022 à 7 881 € en 2024.

Ces projets de travaux s'inscrivent toujours dans un temps long, sans mesure avec le degré d'urgence des situations rencontrées (absence de chauffage, toiture dégradée, fuites...)². Les demandes parviennent parfois à la Fondation Abbé Pierre plusieurs années après l'accord de l'Anah : difficultés à consolider le plan de financement, hésitations des propriétaires à se lancer dans un projet de travaux si conséquent, interruption des travaux liée à une déstabilisation du plan de financement en cours de projet que ce soit du fait de l'augmentation du coût des travaux ou d'une dégradation de la situation financière du ménage qui ne peut plus financer le reste à charge...

Le montant des travaux des projets soutenus est conséquent et en forte augmentation, sous l'effet de l'inflation. En 2024, plus du tiers d'entre eux dépassaient 90 000 € de travaux. En moyenne, parmi l'ensemble des projets soutenus cette dernière année, 25 % du coût des travaux restait à financer après mobilisation des financements publics (État, région, département, EPCI ou ville), ce qui représente des montants conséquents pour des ménages modestes ou très modestes. Si certaines personnes parviennent à mobiliser des fonds propres ou un prêt (souvent via les prêts à taux zéro « mission sociale » de Tisserin), ce n'est pas le cas de toutes.

Les caisses de retraite sont parfois mobilisées, ou encore les mutuelles. D'autres fondations sont souvent sollicitées, en plus de la participation de la Fondation Abbé Pierre. Les ménages les plus modestes sont également parfois contraints d'abandonner certains postes de travaux au moment de la construction de leur projet, au détriment de rénovations globales permettant d'améliorer durablement leur situation d'habitat.

L'importante revalorisation des aides de l'Anah en 2024 pour les propriétaires occupants (augmentation du plafond de travaux à 70 000 € hors taxes pour les sorties d'habitat indigne, du taux de financement à 60 % ou 80 % pour les ménages modestes ou très modestes) devrait permettre de baisser significativement les restes à charge des propriétaires. Ses effets restent néanmoins encore difficiles à mesurer, du fait des délais d'adaptation du logiciel d'instruction et de gestion des dossiers ayant repoussé l'analyse des premiers dossiers de l'année au printemps 2024. Le repositionnement des aides des collectivités à la suite de cette revalorisation pourrait également en amoindrir les effets. C'est le cas notamment du Département du Nord, qui a revu les modalités de calcul des subventions NEHS (Nord Equipement Habitat Solidarité) pour les projets de travaux de sortie d'habitat indigne ou de précarité énergétique, conduisant à une baisse du montant maximum pouvant être attribué par le Département. Par ailleurs, pour les projets de sortie de précarité énergétique, de nouvelles règles d'écrêtement des subventions NEHS pour porter le montant total des subventions à 90 % maximum du montant hors taxe des travaux, après mobilisation préalable des aides de l'Anah et de l'intercommunalité, ont été mises en place par le Département en décembre 2023, conduisant à une réduction de son implication financière sur ce type de projets de travaux. Et ce, alors que l'enjeu est bien que l'évolution des politiques publiques puisse permettre par un effort conjoint de réduire au maximum le reste à charge pour les propriétaires occupants très modestes, qui peinent à aller au bout de ces projets de travaux très coûteux. Désormais, les ménages très modestes réalisant des travaux de

¹ La Fondation Abbé Pierre soutient également des opérateurs qui assurent l'instruction et le suivi de dossiers, non comptabilisés dans les observations suivantes.

² Face à ce constat, la Fondation Abbé Pierre a mis en place un « Fonds d'Urgence Habitat », dans le cadre duquel elle est amenée à soutenir financièrement des propriétaires occupants en situation de précarité pour la réalisation de postes de travaux urgents, potentiellement en amont de la réalisation d'un programme de travaux plus global.

sortie de passoire énergétique peuvent se voir attribuer une subvention Anah à hauteur de 90 % du montant hors taxe des travaux. Dans ce cas, le Département n'intervient plus en complément, alors qu'il aurait été possible de tendre vers un financement à 100 % du montant TTC des travaux, toutes participations financières publiques confondues.

Dans le même temps, l'accroissement du nombre d'opérateurs agréés pour accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation énergétique, avec le dispositif MonAccompagnateurRénov¹, amène à une reconfiguration importante des conditions d'intervention des opérateurs historiques et des dispositifs d'animation territoriale mis en place par les collectivités. Il y a encore peu de recul sur les effets du déploiement des MAR. Les premiers retours d'expériences des services instructeurs des aides à la pierre des collectivités peuvent néanmoins susciter des inquiétudes, notamment sur la qualité de l'accompagnement d'une partie des opérateurs agréés (voire parfois des cas de suspicions de fraude) et la lisibilité de l'offre pour les ménages. Il faut également espérer que la réforme ne soit pas de nature à desservir l'accompagnement des situations les plus complexes.

Par ailleurs, il sera nécessaire de suivre les développements de Pactes territoriaux France Renov', qui viendront compléter cette reconfiguration dans les mois à venir et qui auront des implications fortes sur le financement des projets de travaux et de leur accompagnement. Le volet facultatif « accompagnement » de ces Pactes peut prévoir que l'accompagnement des « ménages cibles » soit réalisé par un opérateur désigné ou en régie. Plus largement, le Pacte territorial déterminera si la collectivité prévoit un financement complémentaire aux travaux et/ou l'AMO.

En tout état de cause, la réforme de l'Anah ne s'est pas accompagnée d'une intensification des objectifs de sortie d'habitat indigne en propriété occupante : les objectifs nationaux fixés dans les Hauts-de-France pour 2024 dans le cadre de Ma Prime Logement Décent ont même diminué par rapport à 2023. Ils s'élèvent à seulement 250 dossiers à subventionner au bénéfice de propriétaires occupants en habitat indigne, alors qu'ils étaient de 350 en 2023. Seuls 179 propriétaires occupants ont effectivement été aidés en 2023 pour des travaux de sortie d'habitat indigne.

Des leviers d'intervention limités dans le parc locatif social

Le parc locatif social, par nature conventionné à l'APL, est réputé décent. Pourtant, les signalements de locataires de logements sociaux sont nombreux et augmentent significativement. En 2023, dans le Pas-de-Calais, 45 % des signalements reçus par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne émanait de locataires du parc locatif social (soit plus de 750 signalements). Dans le Nord, le nombre de signalements traités par la DDTM dans le parc social a augmenté de 57 % entre 2022 et 2023 (respectivement 166 et 345, hors signalements SCHS et Histologe). Il s'agit le plus souvent de désordres liés à l'humidité des logements, à des moisissures, à la présence de nuisibles ou encore à la qualité thermique des logements.

Globalement, le parc social est moins ancien et de meilleure qualité que le parc privé. L'âge moyen du parc locatif social des Hauts-de-France est néanmoins légèrement supérieur à la moyenne nationale : il est de 44 ans, contre 41 ans en France métropolitaine². La part de logements énergivores y est également plus forte : 5,6 % des logements locatifs sociaux de la région sont en étiquette F ou G (3,4 % au niveau national). Cela représente près de 24 000 logements.

Si l'accroissement des signalements reflète en partie leur meilleure centralisation au-delà des plaintes adressées directement par les locataires à leur bailleur, notamment grâce à la plateforme Histologe, il témoigne également des difficultés croissantes des organismes HLM à assurer un niveau de réinvestissement suffisant dans leur parc (entretien, grosses réparations et réhabilitations). **Fortement fragilisés par les réformes successives de financement du logement social (réduction de loyer de solidarité, hausse de la TVA), dans un contexte d'augmentation des taux d'intérêt, les bailleurs sociaux sont confrontés à des arbitrages difficiles entre développement d'une offre nouvelle de logements et réhabilitations.** L'étude conduite par l'Union régionale pour l'habitat en 2023 dans le cadre de la stratégie bas carbone estime ainsi les besoins de rénovations à 200 000 logements en 10 ans, pour respecter les différents jalons de la loi Climat et Résilience, ce qui représente 7,5 milliards d'euros d'investissement.

¹ Au 1^{er} septembre 2024, 62 agréments MAR ont été octroyés dans la région.

² Source : RPLS 2023.

Si la nature des désordres signalés relève plus fréquemment de la non-décence que de l'habitat indigne, ils ont des répercussions importantes sur les conditions de vie et la santé de leurs occupants, notamment lorsque les interventions pour y remédier s'inscrivent dans des délais très longs. « *Ça fait douze ans que je suis dans ce logement et ça fait entre sept et huit ans que je demande à mon bailleur de faire des travaux et qu'ils ne viennent pas. L'appartement est une éponge. Il y a des fissures dans les murs, l'humidité et la moisissure sont omniprésentes. Je ne peux même pas dormir dans ma chambre, tellement je tousse quand j'y suis.* » (Hélène, locataire du parc social). L'augmentation des signalements dans le parc social pose également la question de la gestion interne des réclamations des locataires par les bailleurs sociaux et de leur réactivité face aux signalements effectués. Dans plusieurs résidences, dans un contexte de fragilisation des associations de locataires, des collectifs (comme le collectif Trévisé, dans le quartier Moulins, à Lille) essaient de se constituer pour mieux faire entendre leurs voix et accélérer les interventions techniques de leur bailleur, mais il s'agit souvent de dynamiques difficiles à maintenir dans la durée.

Les leviers d'intervention des collectivités et des services de l'État sont également faibles. Devant l'accroissement des signalements, la plupart des villes et des SCHS n'effectuent que rarement des visites. Dans certaines collectivités, un courrier peut être adressé au bailleur et est parfois suivi d'une visite si les plaintes sont réitérées. Globalement, les services de l'État et les collectivités procèdent le plus souvent à une interpellation du bailleur, avec des suites et des délais de résolution des désordres difficiles à qualifier. « *On fait moins de visites mais on essaie de frapper plus fort, les élus interpellent les organismes HLM dès que nécessaire* » (services d'une collectivité disposant d'un SCHS).

L'ARS souligne également les situations de plus en plus nombreuses de logements sociaux relevant de l'insalubrité. Dans le Nord, une trentaine de procédures ont ainsi été engagées pour insalubrité en 2023. Il s'agit majoritairement de logements diffus, en PLAI, nécessitant des rénovations complètes, que le bailleur n'engage pas tant que le logement est occupé ; parfois même, l'état de dégradation des logements concernés ne semble pas connu du bailleur.

MIEUX PROTÉGER LES OCCUPANTS ET FAIRE VALOIR LEURS DROITS

Un droit au relogement insuffisamment appliqué

Avant même l'enjeu de traitement du bâti se pose celui de la protection des occupants vis-à-vis des risques que l'état du logement fait courir sur leur santé ou leur sécurité. **Le relogement dans des délais rapides des ménages victimes de logement indigne reste le maillon faible des dispositifs existants.**

Il est de la responsabilité du propriétaire d'assurer l'hébergement ou le relogement des locataires, selon les prescriptions qui lui sont imposées. En cas de défaillance, il revient à la commune ou à l'État, selon qu'il s'agit d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité, d'assurer le relogement des occupants, dont le coût pourra être recouvré auprès du propriétaire.

Dans les secteurs les plus tendus, la tension sur le parc d'hébergement et de logements fragilise l'application du droit au relogement. Faute d'alternative, l'hébergement à l'hôtel, ou plus récemment dans des gîtes, est mobilisé ponctuellement mais ne constitue pas une solution satisfaisante pour les ménages. Certaines collectivités ont développé des solutions dédiées spécifiquement au relogement des personnes en habitat insalubre : la Métropole européenne de Lille mobilise ainsi des logements temporaires dans son patrimoine, dont le volume reste faible (une quinzaine de logements), mais qui est reconnu unanimement comme une solution souple et adaptée aux besoins de relogement rapide des occupants d'un logement indigne. La ville de Roubaix met également à disposition des logements qui lui appartiennent. Ces solutions restent pourtant à la charge des collectivités, qui ne bénéficient pas du FARU (Fonds d'aide au relogement d'urgence) quand elles mobilisent des logements dont elles sont propriétaires.

Les tentatives de mobilisation de logements temporaires dans le parc social, par le biais de conventions d'occupation précaire, qui visaient à maintenir le contrat initial de location pour ne pas suspendre les prescriptions s'appliquant aux propriétaires, ont eu du mal à se développer en dehors de quelques situations ponctuelles. Enfin, la priorisation de la demande en logement social pour le relogement définitif d'occupants d'habitat indigne reste difficile. Les relogements dans le cadre du PDALHPD ou du DALO restent marginaux : dans le Nord, seuls 29 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents sur le motif de dangerosité ou d'insalubrité du logement en 2022 ; 34 ménages ont été relogés sur ce motif par le biais du PDALHPD en 2023.

L'application du droit au relogement des occupants est plus complexe encore pour les personnes sans droit au séjour. La loi prévoit pourtant que les obligations de relogement s'appliquent quel que soit le statut administratif des occupants, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, y compris pour de l'hébergement.¹ « Pour les personnes sans titre de séjour, nous sommes bien démunis. Le plus souvent, les personnes partent d'elles-mêmes » (services de l'État).

Les difficultés de relogement viennent même parfois interroger l'engagement de procédures d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, certaines évacuations ayant pu conduire à des mises à la rue. C'est le cas également de procédures engagées envers des propriétaires occupants, souvent âgés. « Dans ces cas-là, tout le monde est mis en difficulté : l'évacuation est-elle la bonne solution ? En protégeant les personnes des dangers liés à leur logement, ne les expose-t-on pas à d'autres dangers ? Ce sont toujours de vrais états d'âme, chaque situation doit être considérée individuellement. D'un autre côté, l'absence d'efficacité sur le relogement doit-elle peser sur le fait de décider d'une interdiction d'habiter ? » (ARS).

Au-delà même de l'identification d'une offre de relogement, l'enjeu est celui de l'accompagnement des personnes. De nombreux acteurs soulignent l'imbrication des difficultés économiques, sociales et médicales auxquelles font face de nombreux occupants d'un logement indigne, sans pour autant toujours

avoir un référent social dans la durée. **La segmentation relative des acteurs de l'habitat indigne d'une part et de ceux de la veille ou de l'accompagnement social d'autre part mérite d'être questionnée.** Dans ces deux champs, des réseaux d'acteurs agissant en étroite collaboration se sont construits : du côté de l'habitat indigne, il associe l'ARS et les DDT/DDTM, les opérateurs de l'amélioration de l'habitat, la CAF, les services (techniques le plus souvent) des villes ou intercommunalités et leurs élus, l'ADIL ; du côté de la veille sociale et du Logement d'abord, il mobilise les DDETS, les associations d'hébergement, du logement accompagné, les bailleurs sociaux, les services sociaux, de plus en plus souvent les acteurs de la santé mentale. Un décloisonnement de ces réseaux serait probablement utile pour améliorer les réponses apportées aux personnes en habitat indigne, souvent très vulnérables. Plusieurs collectivités confirment la nécessité de renforcer le volet social de leur action en matière de lutte contre l'habitat indigne : « Dans le cadre de la réflexion engagée sur le renouvellement de protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, l'un des objectifs est, après la montée en puissance du volet juridique qu'il s'agit de poursuivre, de mettre l'accent sur les réponses apportées aux problématiques sociales, en lien avec la CAF et le Département du Nord » (services de la MEL).

Faire valoir les droits des occupants

Comme évoqué ci-dessus, les plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont développé des stratégies d'action allant du repérage au traitement de l'habitat indigne, en mobilisant la diversité des acteurs locaux. **L'accompagnement sociojuridique des occupants reste néanmoins un volet d'action peu développé dans la plupart des territoires.** Or, la méconnaissance des locataires de leurs droits, leurs difficultés à les exercer dans des rapports locatifs souvent asymétriques justifient de développer des réponses adaptées, au-delà du rôle d'information indispensable que jouent les ADIL.

Pour répondre à ces enjeux, la Fondation Abbé Pierre anime depuis plus de dix ans un réseau national d'associations en-

¹ L'article L521-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit de reloger les occupants visés par un arrêté d'insalubrité ou de péril quel que soit leur statut administratif. Le Conseil constitutionnel saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité renvoyée par la Cour de cassation confirme que le droit au relogement est indépendant au regard du droit au séjour (Décision n° 2016-581 QPC du 5 octobre 2016).

gagées dans l'accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH). Elles apportent informations, conseils et accompagnement aux personnes dans les démarches administratives et juridiques pour faire valoir leur droit à un logement décent. Sur le territoire régional, les trois ateliers populaires d'urbanisme de Lille (Fives, Moulins, Vieux-Lille) sont partie prenante de ce réseau. Leur action aux côtés des locataires consiste à définir avec eux une stratégie d'action adaptée. Après la visite du logement, les associations effectuent les signalements nécessaires, en fonction des désordres constatés. Parallèlement, elles engagent un accompagnement étroit, social, administratif et juridique, en outillant les locataires à la fois sur leurs droits et leurs obligations contractuelles. Si la situation le justifie et si le locataire le souhaite, elles font le lien avec un avocat pour engager une procédure judiciaire, le plus souvent auprès du juge des contentieux de la protection. Elles mobilisent enfin les dispositifs de relogement, en lien avec la collectivité publique.

L'initiative portée par le service intercommunal d'aide aux victimes (SIAVIC) de Roubaix mérite également d'être soulignée. Pour répondre à la gravité des situations d'habitat indigne sur le territoire, il a progressivement développé une expertise et un champ d'accompagnement spécifique. Il joue notamment un rôle d'information auprès des locataires, mais aussi des propriétaires, dont certains sont plutôt mal informés que mal intentionnés. Il intervient également dans la recherche de résolution des litiges entre locataires et bailleurs, par voie de médiation, indépendamment des procédures judiciaires engagées ou non, cherchant ainsi des alternatives aux poursuites judiciaires. Il mobilise enfin les collectivités et services de l'État en signalant les situations d'habitat indignes constatées, et peut accompagner les locataires dans le lancement de procédures judiciaires, civiles ou pénales, y compris la recherche et la formalisation de preuves. L'enjeu est de faire reconnaître les droits des occupants, mais également d'apporter un soutien rapide et réactif aux victimes, alors que les procédures administratives s'inscrivent généralement dans des temporalités trop longues par rapport à l'urgence des situations.

À un niveau plus institutionnel, les liens entre les acteurs publics pilotant les politiques de lutte contre l'habitat indigne et les Parquets sont très inégaux selon les territoires et permettent rarement de construire une réelle stratégie partagée de lutte contre les marchands de sommeil. Certains protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne ont néanmoins permis des rapprochements institutionnels, comme par exemple au sein de la Métropole européenne de Lille. Dans certains territoires du Nord, des substituts du procureur ou leurs délégués participent également aux instances de suivi des arrêtés, ce qui permet de fluidifier et de qualifier les signalements adressés au procureur.

Les collectivités les plus impliquées engagent en effet des procédures pénales à l'encontre de propriétaires bailleurs indécents. Les signalements au Procureur sur le fondement de l'article 40 du code de la procédure pénale restent relativement faibles, mais constituent un levier d'action de mieux en mieux intégré par les pouvoirs publics. Dans le Nord, en 2023, 36 signalements ont été faits par les services de l'État, qui estiment qu'un signalement est effectué dès que la situation l'exige. Certaines collectivités se constituent enfin partie civile. Au-delà du dédommagement, l'objectif est de montrer publiquement l'absence d'impunité pour les marchands de sommeil et de « faire des exemples ». Si les condamnations sont variables et généralement prononcées dans des délais extrêmement longs (de l'ordre de 3 à 4 ans dans l'agglomération lilloise), quelques jugements récents sont tout à fait exemplaires. Il s'agit notamment de la confiscation d'un immeuble insalubre à Coudekerque-Branche et de son affectation sociale, prononcées par la Cour d'appel de Douai le 6 juillet 2021 : un bail à réhabilitation pour 1 € symbolique a ainsi pu être signé entre le ministère de la Justice, l'Agrasc (agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués) et Habitat et Humanisme, avec un projet de rénovation complète de l'immeuble et de remise en location sociale. Ce dispositif exemplaire devrait être essaimé. Il s'agit du premier immeuble saisi et affecté socialement, en vertu du décret de 2 novembre 2021 inspiré de la législation italienne. Le tribunal de Dunkerque a depuis prononcé cinq décisions similaires, qui seront prochainement jugées en appel.

CONCLUSION

A l'échelle régionale, dans les territoires les plus marqués par l'habitat vétuste et dégradé, les politiques de lutte contre l'habitat indigne ont une certaine antériorité et poursuivent leur structuration pour améliorer l'efficacité des actions engagées. On peut notamment souligner les démarches pro-actives pour intensifier le repérage des personnes en situation d'habitat indigne, l'intensification des procédures de traitement des logements indignes et de leur suivi, jusqu'à leur terme, ou encore le renforcement de la coordination entre les multiples acteurs locaux (services de l'État, ARS, collectivités, acteurs associatifs...).

Ces dynamiques restent néanmoins variablement portées par les territoires. L'enjeu de formation, d'outillage et d'accompagnement des communes, souvent désarmées face aux situations rencontrées, reste majeur. Les intercommunalités constituent un échelon territorial pertinent, dont le rôle d'appui et de mutualisation des leviers de lutte contre l'habitat indigne gagnerait à être renforcé, parallèlement au soutien technique des services de l'État. Le renforcement des moyens locaux paraît également indispensable pour mener à bien les procédures de lutte contre l'habitat indigne et assurer notamment la réalisation de travaux d'office en substitution du propriétaire si nécessaire, insuffisamment mobilisée aujourd'hui.

Globalement, les résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne restent très en deçà des enjeux. Au-delà du pilotage des procédures, les réponses apportées à des situations de très fortes vulnérabilités exigeant une protection et un accompagnement ajusté restent insuffisantes. Les moyens dédiés à l'accompagnement global des propriétaires occupants très modestes en habitat indigne et à l'accompagnement sociojuridique des locataires doivent être renforcés ; le droit au relogement des occupants de logement indigne est

aujourd'hui entravé par l'insuffisance d'offre de logement et la difficulté à prioriser les demandes émanant de personnes en habitat indigne. Le renforcement des moyens humains et le décroisement entre les réseaux professionnels de lutte contre l'habitat indigne, d'accès au logement des plus modestes et des professionnels de la santé apparaît indispensable. L'implication effective des services départementaux doit également accompagner ce processus.

Plus largement, l'habitat indigne s'alimente de dynamiques immobilières, territoriales, sociales et économiques inégalitaires dont sont victimes un nombre croissant de ménages exclus d'un logement de qualité adapté à leur situation familiale et financière. La lutte contre l'habitat indigne doit s'inscrire dans une stratégie globale et préventive. Elle passe par le contrôle et la régulation de l'offre locative, le conseil et l'accompagnement des personnes en situation de mal-logement, le soutien à l'amélioration de l'offre existante mais aussi par l'accroissement de l'offre de logements très sociaux et de son accessibilité aux ménages les plus modestes et vulnérables.

PROPOSITIONS

RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT ET LA PROTECTION DES HABITANTS

Développer l'accompagnement sociojuridique des personnes victimes d'habitat indigne.

Rendre effectif le droit au relogement et à l'hébergement des occupants de logement indigne.

Améliorer l'accompagnement social et financier des propriétaires occupants pour la réalisation de travaux permettant de sortir durablement d'une situation d'habitat indigne.

Favoriser les projets de rénovation des propriétaires bailleurs et développer les conventionnements de logements.

Assurer la mobilisation des compétences sociales utiles pour donner suite aux signalements, au-delà du traitement technique du bâti.

AMÉLIORER LA GOUVERNANCE ET DÉVELOPPER LES MOYENS LOCAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Renforcer la formation et l'outillage des communes en termes de repérage, de traitement et de suivi des situations d'habitat indigne.

Renforcer le rôle de pilotage politique et technique des intercommunalités en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Intensifier la réalisation de travaux d'office en développant les moyens des services de l'État et des collectivités et le soutien technique aux communes.

Décloisonner les réseaux professionnels de la lutte contre l'habitat indigne et des politiques en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des ménages les plus modestes.

Mieux accompagner les organismes HLM dans l'amélioration durable de leur parc.

Intensifier le partenariat avec les Parquets et poursuivre les actions pénales à l'encontre des marchands de sommeil.

INSCRIRE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE D'INTERVENTION

Renforcer les actions préventives de contrôle et de régulation du parc locatif privé.

Assurer la bonne articulation entre politiques de rénovation énergétique, de lutte contre l'habitat indigne et des politiques d'aménagement territorial.

Réengager des politiques actives de résorption des bidonvilles et des situations d'habitat de fortune.

Renforcer l'offre de logement social et son accessibilité aux ménages les plus modestes.





L'habitat indigne dans les Hauts-de-France, un combat permanent

Tableau de bord du mal-logement

CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

L'ABSENCE DE LOGEMENT PERSONNEL

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

LES MAUVAISES CONDITIONS DE LOGEMENT

LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

LE BLOCAGE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

1. Une région en stabilité démographique

Avec 6 millions d'habitants, la région connaît une stabilité démographique. D'une part, le solde migratoire est toujours négatif : le déficit des départs sur les arrivées s'élève à 6 500 habitants en 2021. D'autre part, le nombre de naissances est plus élevé que celui des décès. Cet excédent naturel compense tout juste le déficit migratoire, mais il décroît par rapport aux années antérieures, sous l'effet notamment du vieillissement.

Seul le département de l'Oise a gagné des habitants entre 2015 et 2021, en raison d'un solde naturel plus élevé. Le Nord, qui compte 2,6 millions d'habitants, reste le département le plus peuplé de France.

Le nombre de ménages continue en revanche d'augmenter (+ 4 % entre 2015 et 2021) et alimente les besoins en logement.

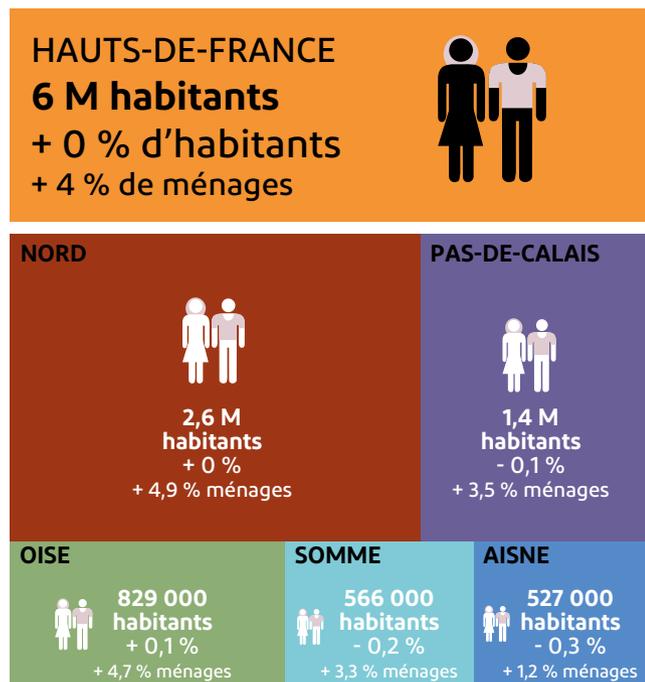
2. Un taux de pauvreté en hausse

De même qu'à l'échelle nationale, le taux de pauvreté s'est aggravé en 2021, en raison notamment de la fragilisation financière des ménages lors du Covid et de la fin des dispositions exceptionnelles mises en place en 2020. Il est ainsi passé de 17,2 à 18 % dans les Hauts-de-France entre 2020 et 2021, atteignant 19,5 % dans le département du Nord. Les familles monoparentales, les jeunes et les locataires sont les plus touchés par la pauvreté.

La région dispose du plus faible revenu médian de l'Hexagone : il est de 21 420 € en 2021 contre 23 080 € en France métropolitaine.

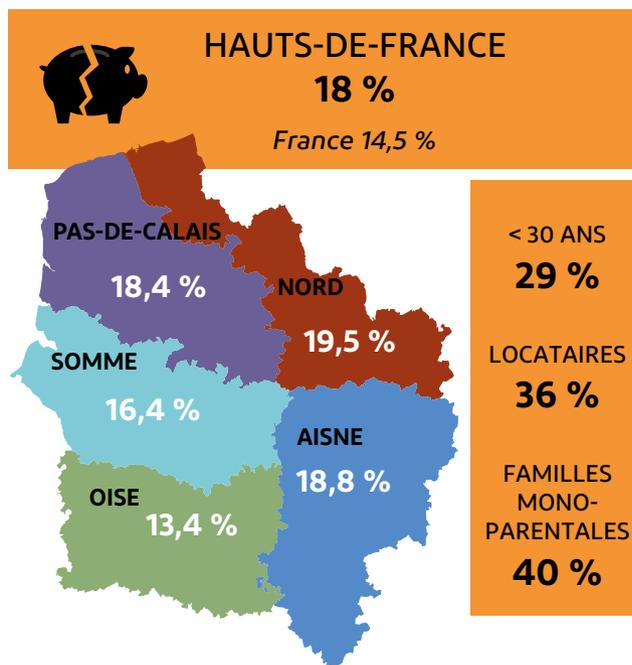
POPULATION PAR DÉPARTEMENT ET ÉVOLUTION 2015-2021

Source : Insee, Recensement de la population 2021.



TAUX DE PAUVRETÉ SELON LE PROFIL DES MÉNAGES EN 2021

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2021.



3. La faible progression des résidences principales

La région compte un peu moins de 3 millions de logements, en croissance de 4 % en six ans. La part de logements vacants est élevée, notamment dans la Somme et l'Aisne (respectivement 9 et 10 %), dans des territoires peu attractifs.

Les résidences secondaires poursuivent leur forte progression, en particulier dans le Nord (+ 45 % en 6 ans), et polarisent les marchés immobiliers de la côte littorale.

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 2015 - 2021

Source : Insee, Recensement de la population 2021.



RÉSIDENCES PRINCIPALES

2 597 977

88 % des logements

+ 4 % en 6 ans



LOGEMENTS VACANTS

225 667

8 % des logements

+ 6 % en 6 ans



RÉSIDENCES SECONDAIRES

113 612

4 % des logements

+ 12 % en 6 ans

L'ABSENCE DE LOGEMENT PERSONNEL

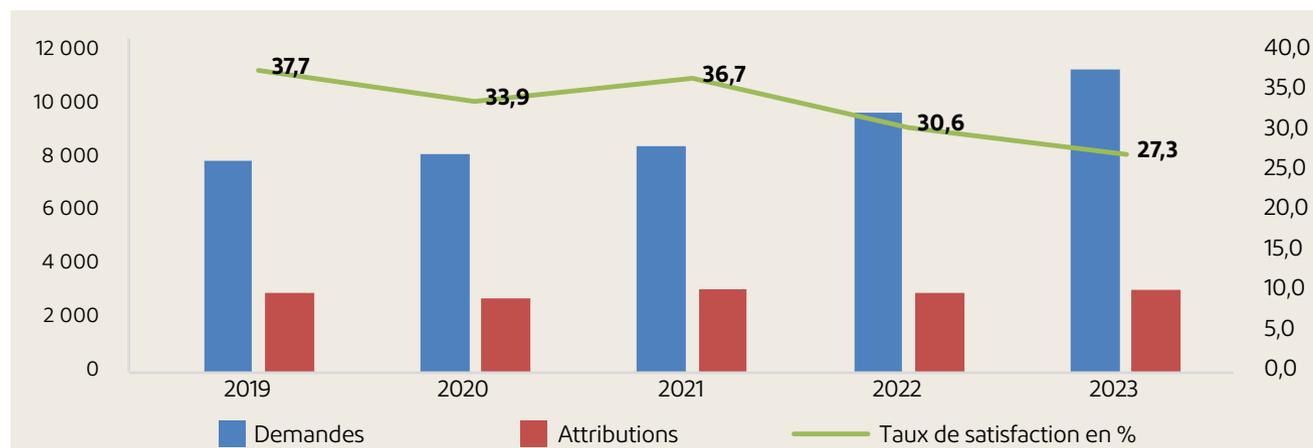
1. Les demandes en logement social des personnes sans domicile de moins en moins satisfaites

Au 1^{er} janvier 2024, 11 343 personnes sans abri ou en hébergement étaient en attente d'un logement social, soit une augmentation de 43 % en cinq ans. Alors que le nombre d'attributions à leur profit stagne, six ans après la mise en œuvre du plan quinquennal pour le Logement d'abord, le taux de satisfaction des demandeurs sans domicile poursuit une chute continue.

Il faut noter en revanche l'augmentation significative du nombre de logements accompagnés (+ 18 % entre 2019 et 2023), tirés par le développement des pensions de familles et de l'intermédiation locative, cette dernière connaissant néanmoins un ralentissement du fait de difficultés croissantes de captation de nouveaux logements privés.

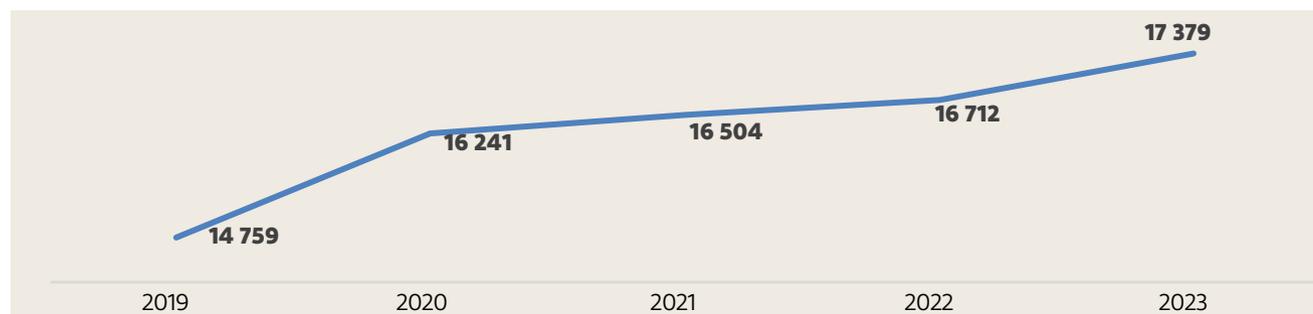
ÉVOLUTION DES DEMANDES ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL AUX PERSONNES SANS ABRI ET HEBERGÉES

Source : SNE 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PLACES DE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ* DANS LES HAUTS-DE-FRANCE 2019 - 2023

Source : DREETS Hauts-de-France.



* Logements considérés : pensions de famille, résidences sociales, IML, ALT.

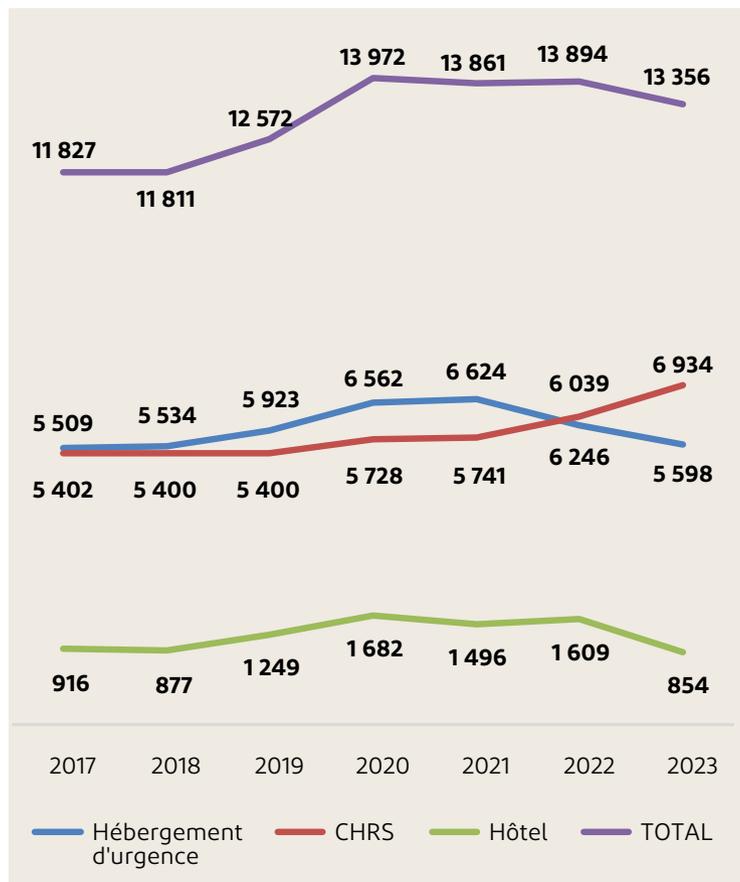
2. La progression du nombre de personnes en attente d'hébergement

Après une augmentation significative du nombre de places d'hébergement pendant la crise sanitaire (+ 18 % entre 2017 et 2020), ce nombre se stabilise à environ 13 350 places fin 2023. Sa diminution entre 2022 et 2023, malgré la forte demande, est le résultat de fermetures de places en hôtel (755 places hôtelières supprimées), au prix parfois de remises à la rue des personnes hébergées, notamment dans la Somme. La structure du parc d'hébergement évolue également, avec la transformation de places d'hébergement d'urgence en CHRS.

Parallèlement, le nombre de personnes en attente d'un hébergement continue sa progression : le nombre d'appels au 115 pour une place d'hébergement a augmenté de 13 % entre décembre 2021 et décembre 2023. En mai 2024, à l'échelle régionale, 4 791 personnes différentes ont appelé le 115 pour solliciter une place d'hébergement. Parmi elles, 3 096 personnes, dont 862 enfants, ne se sont vu proposer aucune solution, faute de place disponible. Il faut y ajouter les personnes qui, découragées de ne pas avoir de réponse positive, n'appellent plus le 115.

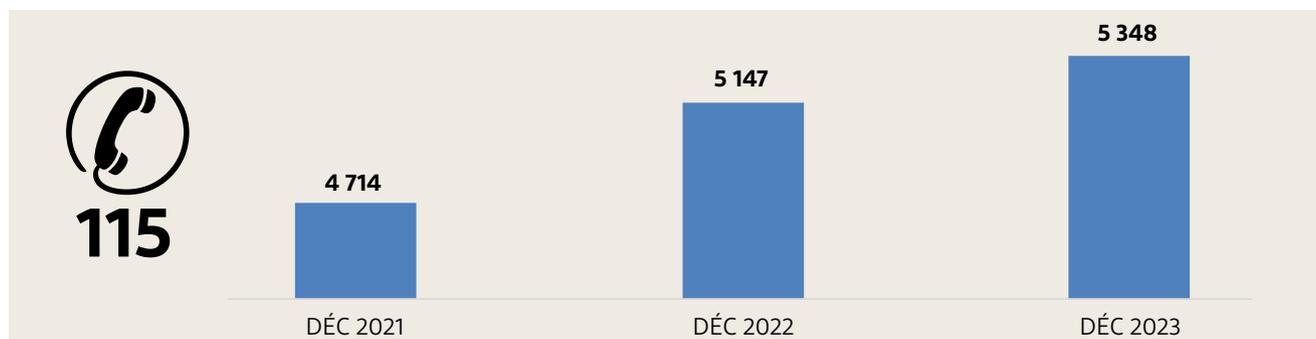
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PLACES D'HÉBERGEMENT DANS LES HAUTS-DE-FRANCE 2017 – 2023

Source : DREETS Hauts-de-France.



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES DIFFÉRENTES AYANT APPELÉ LE 115 AU COURS DU MOIS DE DÉCEMBRE

Source : 2021 et 2022, DREETS Hauts-de-France, 2023, Fédération des acteurs de la solidarité Hauts-de-France.



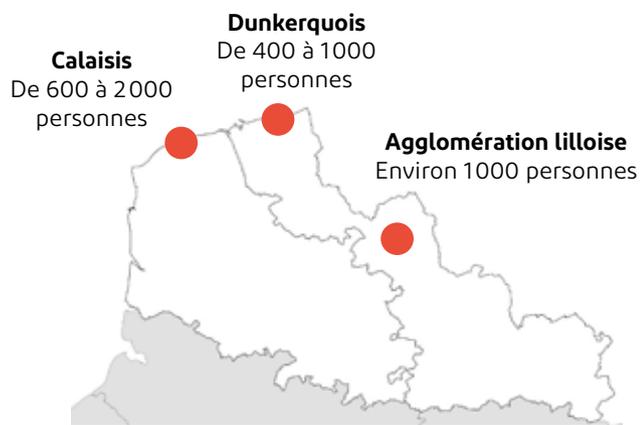
3. Bidonvilles et habitat précaire

En juin 2024, environ 980 personnes vivent encore en bidonville ou en squat dans l'agglomération lilloise, chiffre stable depuis plusieurs années. S'y ajoutent environ 60 jeunes mineurs isolés, en recours pour faire reconnaître leur minorité devant le juge, sur le lieu de vie informel des Bois Blancs, à Lille. Un coup d'arrêt a été donné en juillet 2021 à la politique de résorption des bidonvilles. Depuis, les expulsions se succèdent, avec la plupart du temps au mieux trois nuitées d'hôtel proposées aux personnes jugées les plus vulnérables, sans solution ensuite, au mépris du principe de continuité de l'hébergement. 11 expulsions ont été recensées au premier semestre 2024, concernant 246 personnes, contraintes de se réinstaller dans des lieux de vie toujours plus indignes et souvent dangereux, et subissant de ce fait des ruptures dans leurs parcours, comme la déscolarisation de bon nombre d'enfants.

Sur le Littoral Nord, en 2023, le nombre de personnes migrantes (sur)vivant dans des tentes dans des conditions extrêmes oscillait entre 1 600 et 4 000 personnes selon les périodes de l'année. Dans le cadre de la politique de « lutte contre les points de fixation », les expulsions des lieux de vie informels se succèdent à un rythme très élevé et vont souvent de pair avec la destruction ou la saisie des biens personnels des personnes¹. Au cours du premier semestre 2024,

NOMBRE DE PERSONNES DANS LES PRINCIPAUX LIEUX DE VIE INFORMELS DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS

Source : plateforme résorption des bidonvilles et partenaires associatifs, 2023.



458 expulsions ont été recensées par l'Observatoire des expulsions des lieux de vie informels.

L'identification de solutions d'hébergement ou de logement dignes, pérennes, et adaptées aux besoins des personnes se heurte à une politique du Logement d'Abord qui, dans les faits, laisse de côté les personnes en habitat précaire, et d'autant plus celles qui ne disposent pas d'un titre de séjour.

Enfin, l'accès à l'eau est très insuffisant, avec des conséquences graves sur la santé mentale et physique des personnes. À Calais, début 2023, la moitié des personnes se trouvaient à plus d'une heure de marche des points de distribution de l'association mandatée par l'État². Dans le Dunkerquois, en dehors des cuves gérées par une association bénévole, aucun dispositif n'était prévu jusqu'en fin d'année 2023, où des premières installations, encore insuffisantes, ont été développées par la Communauté urbaine. Dans l'agglomération lilloise enfin, seuls 5 sites, sur les 23 recensés, ont un accès à l'eau en juillet 2024. La convention passée entre la MEL et Solidarités International n'autorise plus le raccordement de nouveaux lieux de vie. Au fil des expulsions, le nombre de personnes ayant accès l'eau se réduit de plus en plus.

ESTIMATION DU NOMBRE D'EXPULSIONS DE LIEUX DE VIE INFORMELS AU 1^{ER} SEMESTRE 2024

Source : Observatoire des expulsions des lieux de vie informels, juillet 2024.



¹ Cf. notes mensuelles de Human Rights Observers.

² Solidarités International, Observatoire de l'accès à l'eau, à l'hygiène et à l'assainissement sur le littoral Nord 2023, mai 2024.

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

1. Un effondrement de la construction neuve

La production de logements, précédemment relativement stable, s'est effondrée en 2023 : le nombre de logements autorisés et de logements mis en chantier a baissé de près de 25 % par rapport à 2022, tendance similaire à celle constatée à l'échelle nationale. Le secteur de la promotion immobilière est particulièrement touché : le nombre de ventes de logements neufs a baissé de plus de 40 % en un an.

Ces évolutions sont le résultat notamment de l'augmentation des coûts de construction et de la détérioration des conditions de financement des ménages, liée à l'augmentation des taux d'intérêt bancaires et à la faible augmentation du pouvoir d'achat.

ÉVOLUTION 2022-2023 DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS

Sources : Dreal Hauts-de-France, Sit@del2, estimations à fin décembre 2023. Dreal Hauts-de-France, ECLN, Dido.

LOGEMENTS AUTORISÉS

2022	2023
34 138	26 667

-23%

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

2022	2023
23 799	17 336

-24%

VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

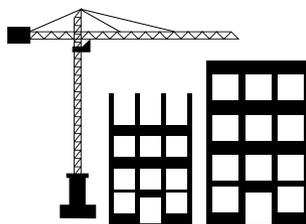
2022	2023
7 082	4 162

-41%

MISES EN VENTE DE LOGEMENTS NEUFS

2022	2023
8 201	4 322

-47%



2. Un parc de logement social qui progresse peu

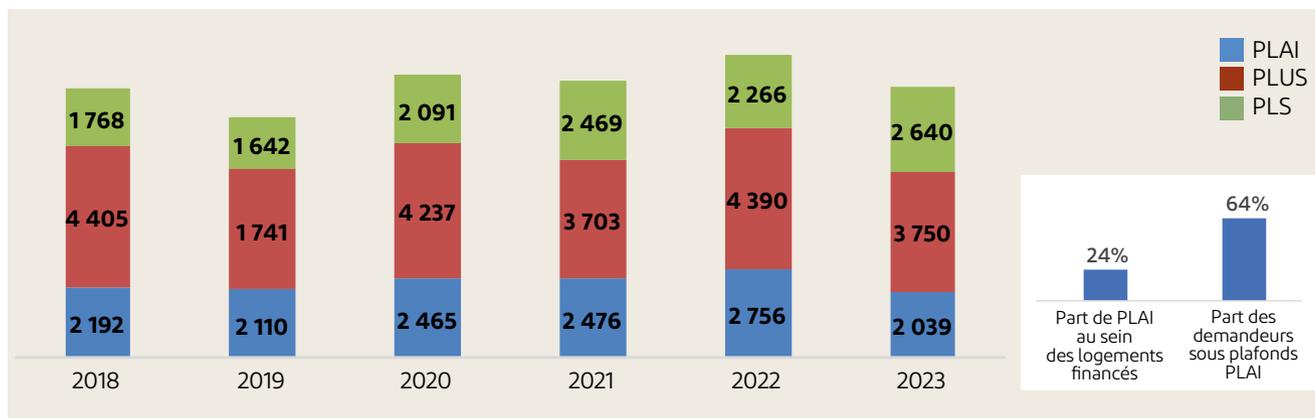
Le nombre de logements sociaux financés dans la région en 2023 s'élève à 8 429, soit une baisse de 10 % par rapport à 2022. Cette chute atteint même 15 % pour les PLUS et 26 % pour les PLAI, qui correspondent pourtant au profil majoritaire de la demande : alors que 64 % des demandeurs sont éligibles aux PLAI, ces derniers ne représentent que 24 % des logements sociaux financés en 2023.

À l'échelle régionale, le parc de logements sociaux augmente très peu : en moyenne, sur les 4 dernières années, on compte moins de 3 500 logements supplémentaires par an. L'allongement des délais de construction, le volume des

ventes et des démolitions de logements expliquent la forte différence entre le nombre de logements financés chaque année et l'augmentation effective du parc de logements sociaux. En particulier, le Nouveau programme de renouvellement urbain prévoit la reconstitution, dans les Hauts-de-France, de 9 800 logements en 9 ans (de 2017 à 2026) suite aux démolitions prévues. À ce jour, seuls 2 677 logements ont été financés. Pour tenir les engagements, ce sont ainsi plus de 7 000 logements qui sont à programmer en 2024, 2025 et au 1er semestre 2026, en plus de la programmation annuelle de droit commun.

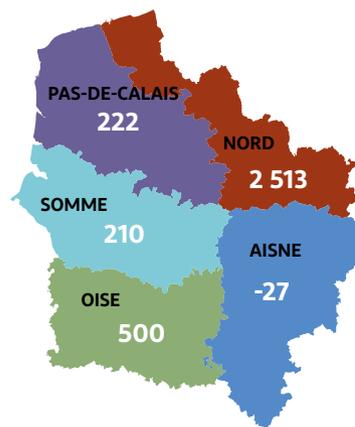
NOMBRE DE LOGEMENTS FINANCÉS PAR TYPE DE FINANCEMENT 2018-2023

Source : DREAL - Infocentre SISAL, SNE 2018 à 2023.



ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX 2019 - 2023

Source : RPLS.



3. Un accès au logement social de plus en plus difficile

Fin 2023, on compte dans la région 222 878 ménages en attente d'un logement social, soit une augmentation de 8 % par rapport à 2022. Alors que le nombre d'attributions baisse parallèlement (45 000 seulement en 2023, en baisse de 7 %), les difficultés d'accès au logement social sont de plus en plus fortes. Dans le Nord, on compte une attribution pour 5,2 demandes en 2023 (contre une attribution pour 3,85 demandes en 2021).

L'accès au logement social est plus difficile encore pour les ménages à plus faibles ressources : les 25 % de demandeurs les plus pauvres ne représentent que 18 % des attributions. Cette sous-représentation est à mettre en relation avec les niveaux de loyer du parc social, mais également avec les mécanismes de sélection et d'attribution au sein des commissions d'attribution³.

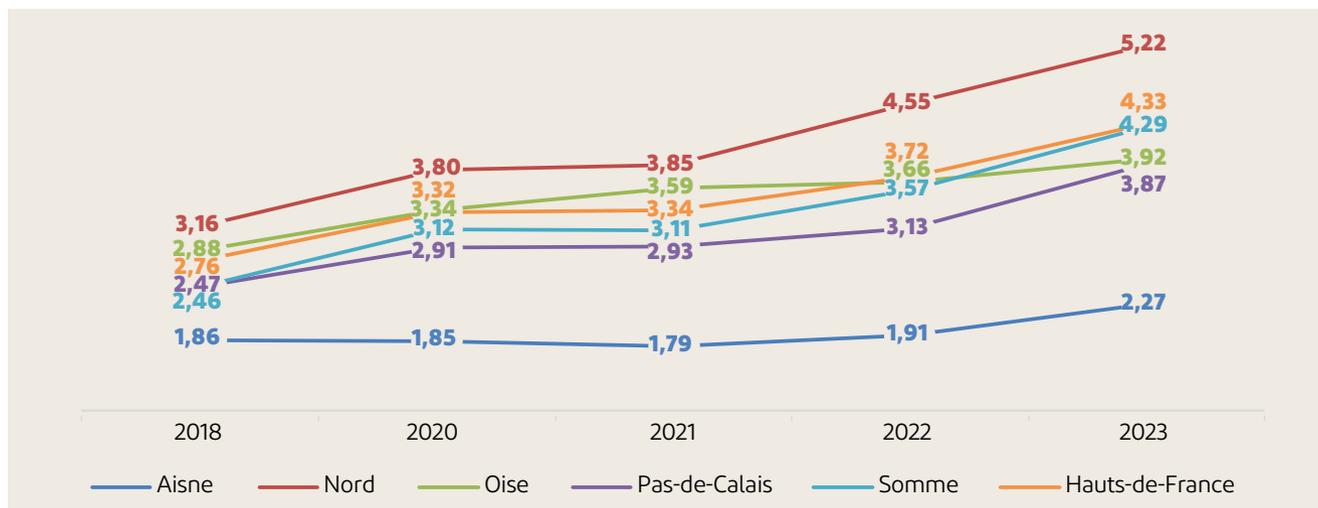
Le nombre de recours DALO a progressé de 26 % entre 2022 et 2023 (contre 5 % à l'échelle nationale) : 4 666 recours logement ont été déposés en 2023. 36 % d'entre eux ont donné lieu à une décision favorable, dont la moitié concerne des personnes dépourvues de logement. Comme les années précédentes, le taux de personnes reconnues prioritaires au

titre du DALO est très variable d'un département à l'autre, le Nord enregistrant le plus faible taux, quoiqu'en progression depuis 2018 (32 % contre 35 % à l'échelle nationale en 2023). Le nombre de ménages restant dans l'attente d'un relogement après le délai légal de six mois s'élève à environ 600, majoritairement dans l'Oise et dans l'Aisne (respectivement 324 et 131 ménages), soit le double de 2022. À noter que le nombre d'attributions à des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ne représente que 2 % de l'ensemble des attributions de logement social en 2023 dans la région, alors que la loi Egalité et Citoyenneté impose un quota de 25 % aux publics prioritaires, au premier rang desquels ceux reconnus comme tels au titre du DALO.

Le nombre de recours DAHO déposés reste marginal (172 à l'échelle régionale en 2023, dont 125 dans le Nord). Les associations constatent que, parmi les ménages reconnus prioritaires, très peu se voient proposer un hébergement ou un logement de transition dans les délais légaux. Les statistiques ne permettent hélas pas de connaître précisément le nombre de personnes accueillies suite à une reconnaissance de priorité.

ÉVOLUTION DE LA TENSION* SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL 2018 - 2023

Source : DREAL - Infocentre du SNE.



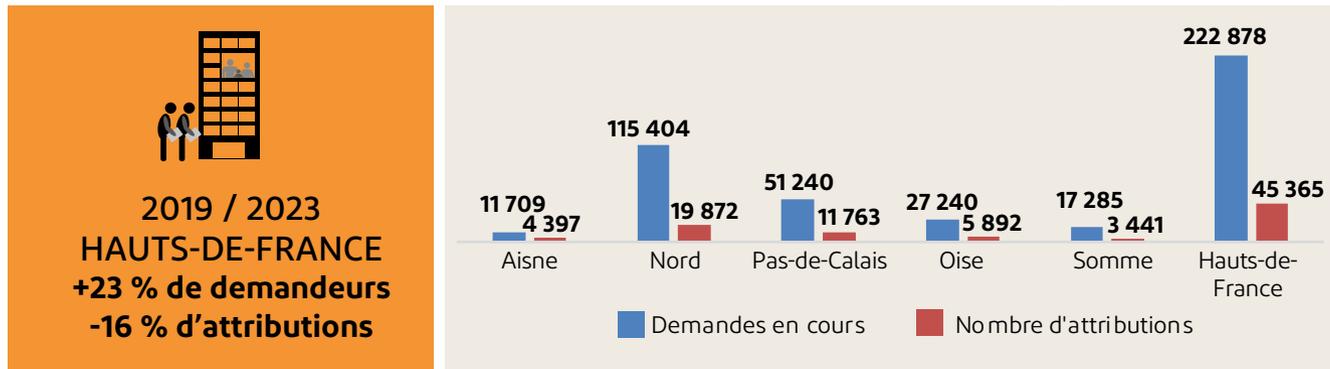
*Tension HLM = ratio entre le nombre de demandes actives en fin de période et le nombre d'attributions sur la période (hors demandes de mutations internes).

³ Voir le [rapport inter-associatif](#) sur l'analyse comparée des conditions d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans 12 métropoles régionales.

NOMBRE DE DEMANDES ET D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

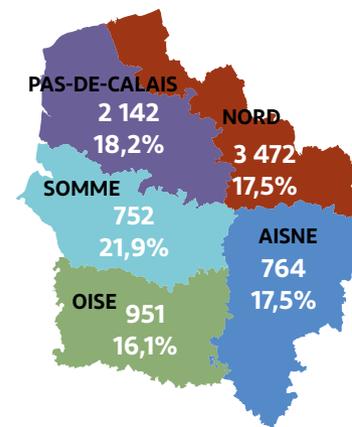
Source : DREAL - Infocentre du SNE.

Données intégrant les demandes de mutation.



NOMBRE ET PART DES ATTRIBUTIONS AUX MÉNAGES LES PLUS PAUVRES* EN 2023

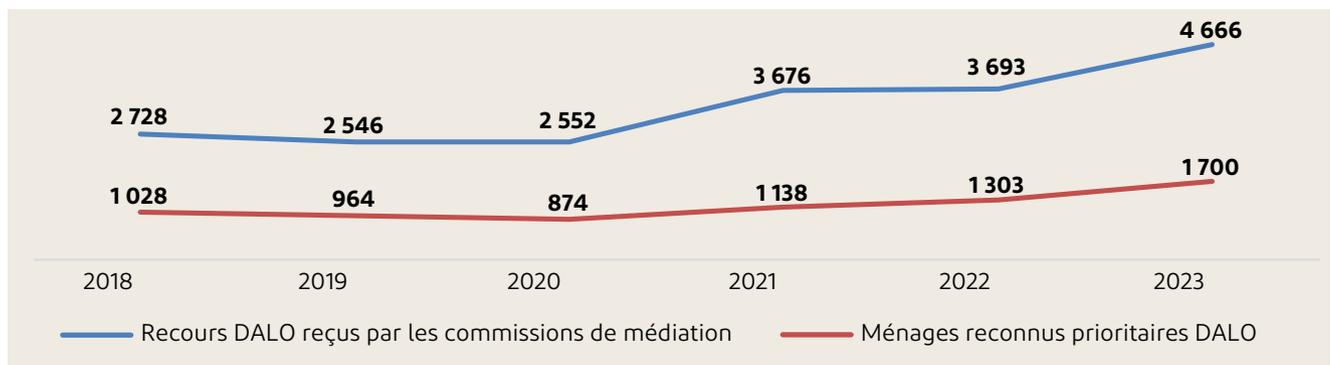
Source : DREAL - CRHH, 03-2024, infocentre n° unique et SYPLO.



* sous le seuil du premier quartile de ressources parmi les demandeurs Hlm.

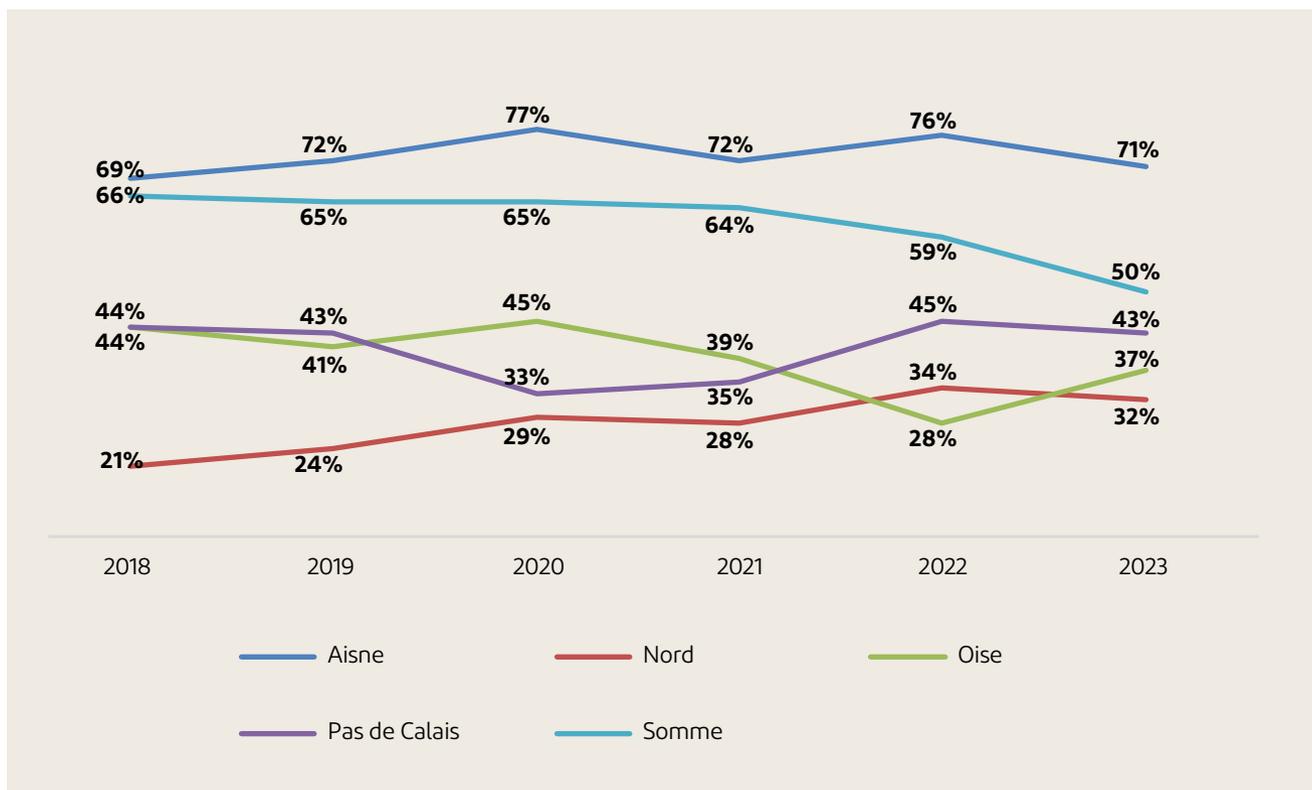
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RECOURS DALO ET DE DÉCISIONS FAVORABLES 2018 – 2023

Source : InfoDALO, chiffres DHUP.



TAUX DE DÉCISIONS FAVORABLES DES COMMISSIONS DE MÉDIATION DALO (RECOURS LOGEMENT)

Source : InfoDALO, chiffres DHUP.



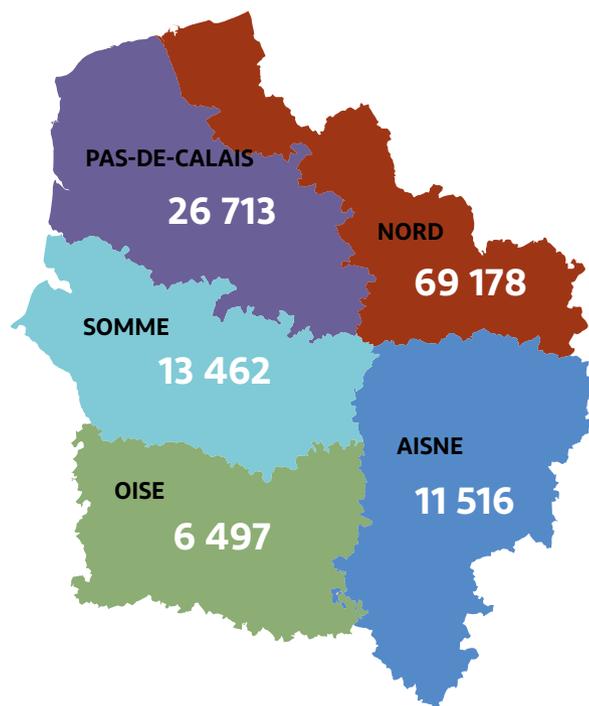
LES MAUVAISES CONDITIONS DE LOGEMENT

1. Une région très touchée par l'habitat indigne

Près de 130 000 logements privés présentent une présumption d'indignité dans les Hauts-de-France, dont 60 % de logements locatifs privés. Cela représente 6,3 % des résidences principales privées et 14 % du parc locatif privé. Leur nombre a néanmoins diminué depuis 2015 (- 20 %).

NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES EN 2019

Source : FILOCOM 2019, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah.



2. La précarité énergétique

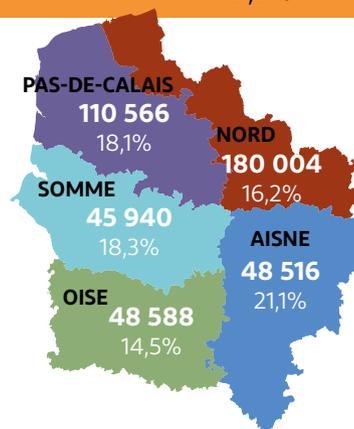
Selon l'Observatoire National de la Précarité énergétique, dans la région, près de 500 000 logements, soit 18 % des résidences principales, sont des passoires énergétiques (étiquette énergétique F ou G). Il s'agit principalement de logements privés. Néanmoins, près de 24 000 logements sociaux, soit 5 % du parc social, sont également concernés.

Dans tous les départements des Hauts-de-France, la part de ménages en précarité énergétique⁴ est plus élevée que dans le reste de la France (17,1 % contre 14 % à l'échelle nationale). L'Aisne et la Somme sont particulièrement touchés.

Avec l'augmentation des prix de l'énergie (+ 23,1 % en 2022, + 5,6 % en 2023⁵), les ménages rencontrent des difficultés croissantes à se chauffer convenablement et à payer leurs factures. À l'échelle nationale, le nombre de coupures ou de limitations de puissance pour impayés d'électricité a augmenté de 49 % entre 2019 et 2023, pour atteindre un million de foyers. À l'échelle régionale, on note une forte progression des sollicitations des Fonds de Solidarité Logement.

NOMBRE ET PART DE MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE LOGEMENT EN 2021

Source : GEODIP ONPE, 2021.



⁴ Sont considérés en précarité énergétique les 30 % de ménages les plus pauvres dont les dépenses d'énergie dépassent 8 % de leurs revenus, ainsi que les ménages ne disposant pas de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction des besoins élémentaires.

⁵ Source INSEE, indices de prix à la consommation.

NOMBRE ET ÉVOLUTION DES SOLLICITATIONS DES FSL POUR IMPAYÉS D'ÉNERGIE 2022 - 2023

Source : Bilans du FSL.



3 042

(+ 29 %)

AGGLOMÉRATION LILLOISE*

3 883

(+ 32 %)

NORD (HORS MEL)

1 379

(+ 9 %)

OISE

1 870

(+ 17 %)

PAS-DE-CALAIS

1 683

(+ 31 %)

SOMME*

*Pour la Somme, les chiffres intègrent également les aides aux fluides.
À noter que plusieurs FSL ont fait évoluer en 2023 leurs critères d'octroi, pouvant en partie expliquer l'augmentation de demandes :
MEL et Somme : augmentation des plafonds de ressources et du plafond d'aide ;
Pas-de-Calais : augmentation du barème, sans impact a priori sur le volume de demandes.*

3. Une diminution du nombre de logements améliorés avec une aide de l'Anah

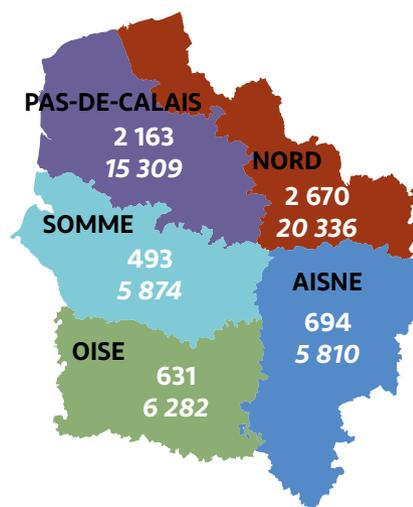
En 2023, 6 560 logements privés ont été rénovés avec une aide de l'Anah (hors MaPrimeRénov'), soit une baisse de 19 % par rapport à 2022. Parmi eux, les copropriétés sont peu représentées. Les aides aux travaux de logements indignes ou très dégradés sont une nouvelle fois loin des objectifs initiaux et en forte baisse par rapport à 2022 : seuls 457 ont été rénovés, dont 278 dans le parc locatif (428 en 2022) et 179 dans le parc occupé en propriété (191 en 2022).

MaPrimeRénov' a également touché moins de ménages qu'en 2022 : 53 611 ménages en ont bénéficié en 2023, soit une baisse de 22 % par rapport à 2022. Comme précédemment, elle a financé majoritairement des travaux ne comprenant qu'un seul « geste », le plus souvent un changement de chauffage (en particulier l'installation de poêles et chaudières à granulés et des pompes à chaleur).

NOMBRE DE MÉNAGES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE DE L'ANAH EN 2023

Source : Infocentre Anah.

HAUTS-DE-FRANCE
Aides instruites localement : 6 651
MaPrimeRénov' : 53 611



MONTANT MOYEN DES SUBVENTIONS OCTROYÉES PAR L'ANAH EN 2023 SELON LA NATURE DES PROJETS

Source : Infocentre Anah.

HAUTS-DE-FRANCE



33 392 €
LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE

3 971 €
PERTE
D'AUTONOMIE

16 022 €
RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
PROPRIÉTAIRES
OCCUPANTS

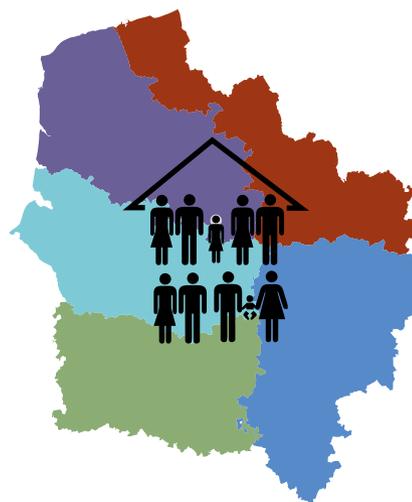
29 113 €
RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
PROPRIÉTAIRES
BAILLEURS

3 800 €
MAPRIMRÉNOV'

4. La suroccupation

Source : Insee, Recensement de la population, 2021.

HAUTS-DE-FRANCE



75 000
MÉNAGES SONT EN SITUATION DE
SUROCCUPATION

LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

1. Des impayés de loyer et des procédures de surendettement en hausse

Les Départements et la Métropole européenne de Lille, gestionnaires du Fonds de Solidarité Logement, affichent une forte augmentation des sollicitations pour impayés de loyer en 2023, ce qui témoigne des difficultés croissantes des ménages modestes à prendre en charge l'ensemble des coûts liés au logement (loyer et charges).

La région des Hauts-de-France est celle qui a le nombre de dossiers de surendettement rapporté à la population le plus élevé. En 2023, on compte ainsi 367 dossiers de surendettement déposés pour 100 000 habitants, contre 223 à l'échelle nationale. Ce nombre a progressé de 10 % en 2023. Les locataires et les personnes hébergées ou logées à titre gratuit sont les plus concernés (respectivement 78 % et 11,5 % des ménages en surendettement). Parmi les dossiers recevables, 48 % comprennent une dette de loyer et 45 % une dette d'énergie.

NOMBRE ET ÉVOLUTION DES SOLLICITATIONS DES FSL POUR IMPAYÉS DE LOYER 2022 - 2023

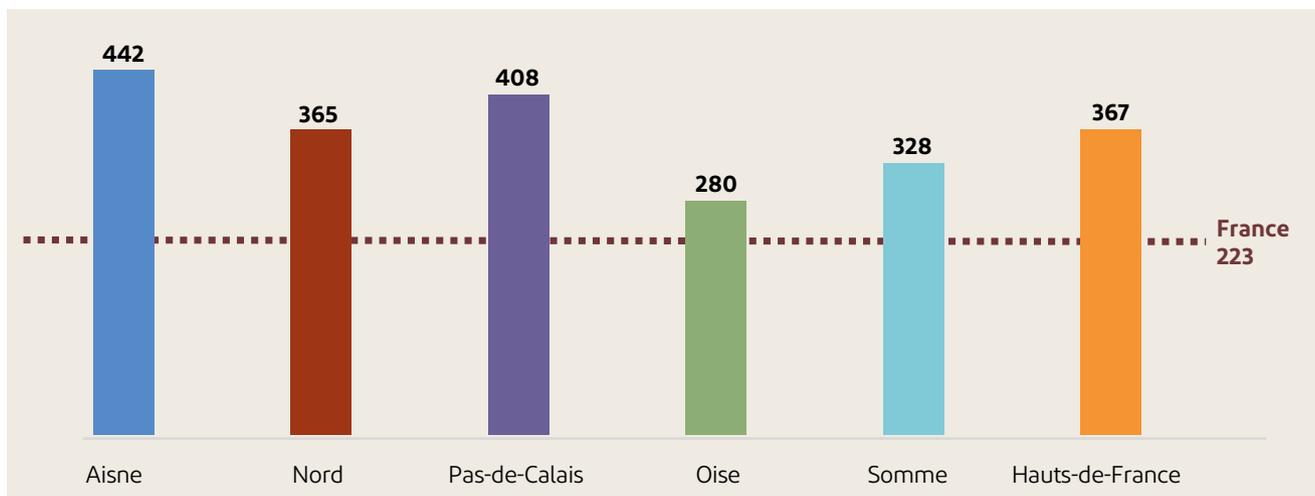
Source : bilans FSL 2023.



* À noter que le FSL de la Somme a augmenté les plafonds de ressources, pouvant expliquer une partie de la hausse des demandes

NOMBRE DE SITUATIONS DE SURENDETTEMENT POUR 100 000 HABITANTS EN 2023

Source : Banque de France, Enquête typologique surendettement des ménages 2023.



2. Un rythme d'expulsions locatives qui s'accélère

En 2023, le nombre de procédures engagées pour expulsions locatives se maintient à un niveau très élevé. La forte augmentation constatée en 2022 n'était ainsi pas seulement l'effet d'un rattrapage des procédures suspendues à l'occasion de la crise sanitaire. Sans prendre en compte le département de l'Oise, pour lequel les données ne sont pas disponibles, le nombre de concours de la force publique octroyés dans le

reste de la région a augmenté de 9 % en 2023. Le taux d'augmentation est sensiblement le même pour les assignations et les demandes de concours de la force publique. Cette tendance inquiétante à l'augmentation des procédures d'expulsions risque de s'accélérer avec les effets à venir de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite loi Kasbarian – Bergé, du 27 juillet 2023.

ÉVOLUTION DES PROCÉDURES D'EXPULSION 2021 - 2023

Source : DREAL, 2024.

	Assignations	Commandements de quitter les lieux	Demandes de concours de la force publique	Concours de la force publique accordés
2021				
Nord	4 059	2 239	985	486
Pas-de-Calais	2 158	1 371	767	478
Oise	1 443	890	566	249
Somme	911	539	385	114
Aisne	768	497	205	165
Région HDF	9 339	5 536	2 908	1 492
2022				
Nord	4 905	2 375	1 081	794
Pas-de-Calais	2 741	1 388	915	581
Oise	1 643	713	548	389
Somme	963	660	416	162
Aisne	906	425	280	158
Région HDF	1 1158	5 561	3 240	2 084
2023				
Nord	5 234	2 465	1 247	746
Pas-de-Calais	3 032	1 473	999	641
Oise	non disponible			
Somme	967	400	410	229
Aisne	1 160	550	338	240

LE BLOCAGE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

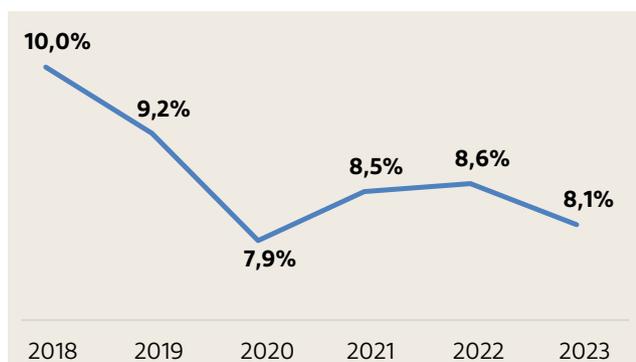
1. Une mobilité au sein du parc social en baisse continue

La mobilité au sein du parc social poursuit une baisse continue depuis 2018. En 2023, on compte 11 000 attributions de moins entre ces deux années de référence.

Les locataires d'un logement social en demande de mutation représentent 39 % de la demande. Ils sont largement sous-représentés dans les attributions.

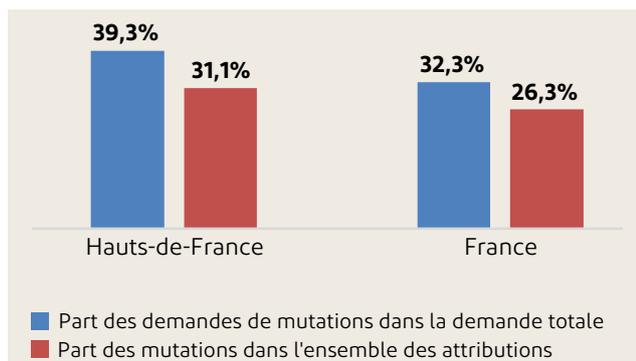
ÉVOLUTION DU TAUX DE MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL 2018-2023

Source : RPLS 2018 à 2023.



PART DES MUTATIONS DANS LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

Source : SNE.



2. Le coût du logement

En 2024, les prix immobiliers à la vente ont légèrement fléchi, après une hausse continue depuis 2015. Cette évolution est à mettre en relation avec la hausse des taux d'intérêt, qui a fortement limité les capacités d'achat des ménages. Le nombre de transactions immobilières a chuté de 20 % entre juin 2023 et juin 2024.

Dans le parc locatif privé, les loyers de marché ont à l'inverse connu une tendance à la hausse, avec la revalorisation de l'IRL (indice de révision des loyers). Dans les grandes villes, leur niveau est incompatible avec les revenus des ménages modestes (15 €/m² à Lille, 12,2 €/m² à Amiens).

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS EN 2024 ET ÉVOLUTION 2019 - 2024

Source : FNAIM - Baromètre mensuel de l'immobilier - juin 2024.

	Prix moyen des logements au m ²	Évolution depuis 1 an	Évolution depuis 5 ans
Aisne	1 205 €	- 4,1 %	6,3 %
Nord	2 003 €	- 2,2 %	11,9 %
Oise	2 158 €	- 3,4 %	10,6 %
Pas-de-Calais	1 739 €	- 2,1 %	11,8 %
Somme	1 746 €	- 3,4 %	11,1 %
Hauts-de-France	1 856 €	- 2,6 %	10,9 %
France entière	2 926 €	- 3,8 %	15,2 %

NIVEAUX DES LOYERS DE MARCHÉ EN 2024 ET ÉVOLUTION 2019 - 2024

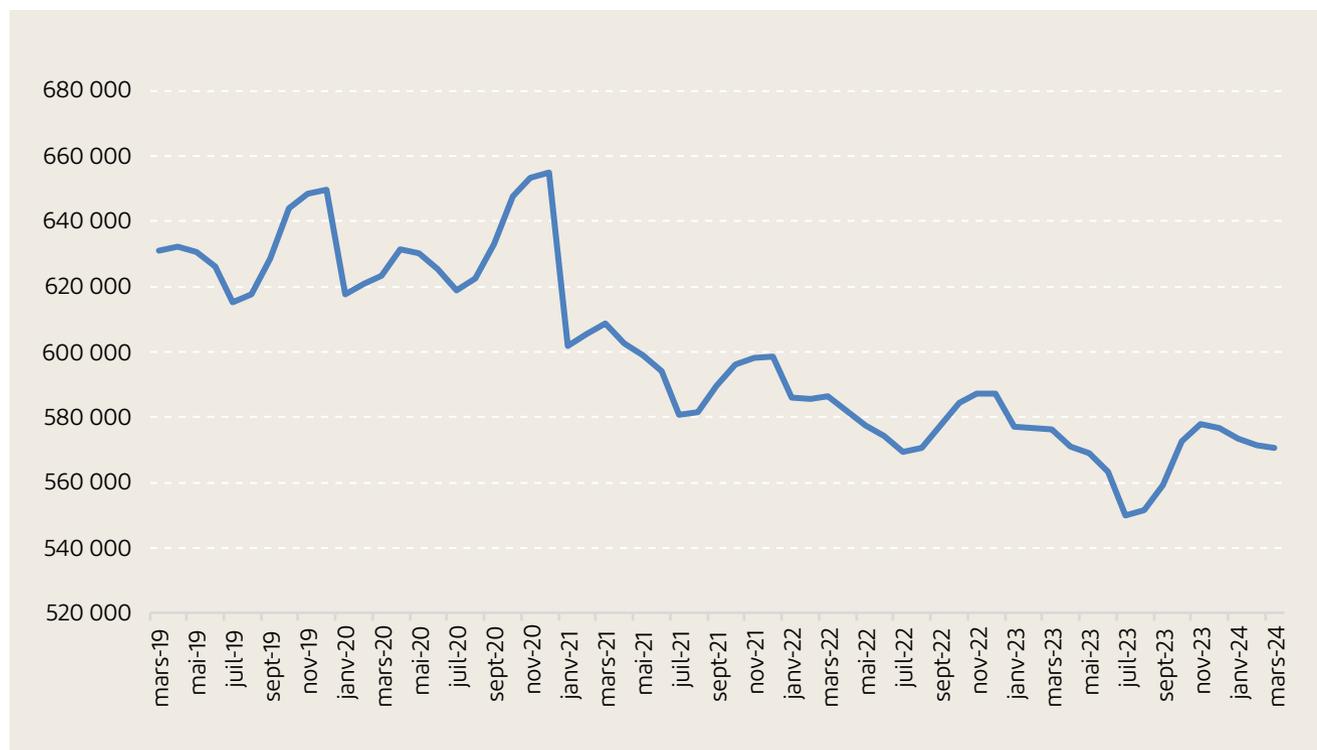
Source : FNAIM - Baromètre mensuel de l'immobilier - juin 2024.

	Niveau des loyers de marché au m ²	Évolution depuis 1 an	Évolution depuis 5 ans
Aisne	9,7 €	6,5 %	4,7 %
Nord	13,2 €	2,7 %	4,6 %
Oise	11,7 €	5,8 %	2,1 %
Pas-de-Calais	10,3 €	2,7 %	4,6 %
Somme	12 €	1,2 %	2,9 %

Parallèlement, depuis l'entrée en vigueur de la « contemporanéisation » des aides au logement en 2021, le nombre d'allocataires d'une aide au logement poursuit sa diminution : dans les Hauts-de-France, il a baissé de 10 % entre mars 2019 et mars 2024 (60 000 allocataires en moins).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ALLOCATAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT 2019 – 2024

Source : Cnaf, Alistat FR76 et FR2, traitement DREES.







DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 Paris

Téléphone 01 55 56 37 00

Télécopie 01 55 56 37 01

AGENCE RÉGIONALE HAUTS-DE-FRANCE

55, rue Pascal - 59000 Lille

Téléphone 03 20 14 34 54

hauts.de.france@fondation-abbe-pierre.fr

fondation-abbe-pierre.fr