

Fondation Abbé-Pierre : « Lutter contre toutes les formes indignes d'habitat »

Entretien avec Florine Siganos,

responsable du secteur Lutte contre l'habitat indigne et précaire, Fondation Abbé-Pierre, Paris.

La Santé en action : Pourquoi avoir lancé ce programme SOS Taudis ?

Florine Siganos : Face au déficit structurel et croissant de logements locatifs sociaux, à l'engorgement des structures d'hébergement, à la raréfaction du parc privé abordable... qui maintiennent ou poussent de plus en plus de personnes vers des solutions indignes d'habitat, la Fondation Abbé-Pierre a, en 2007, lancé SOS Taudis. Ce programme se voulait un engagement offensif de la Fondation Abbé-Pierre pour lutter contre toutes les formes indignes d'habitat. Il s'est orienté dès ses débuts vers le soutien d'acteurs associatifs susceptibles de repérer des situations d'habitat indigne, capables de réaliser un diagnostic complet (technique, social et juridique), de faire connaître ces situations aux acteurs locaux sollicités pour participer à la résolution de ces dernières, de rechercher des solutions ensemble pour accompagner les ménages jusqu'à leur résolution.

S. A. : Quels premiers résultats avez-vous obtenus en phase expérimentale ?

F. S. : Tout d'abord, il convient de préciser qu'avec SOS Taudis, la Fondation a investi trois échelles d'actions : 1) les personnes, avec l'organisation du repérage et de la qualification des situations, le financement de l'ingénierie nécessaire à la définition puis à la réalisation du projet d'amélioration (réalisation de travaux, relogement des ménages, accès aux droits...) ;

2) les politiques locales, en sensibilisant les acteurs locaux sur l'existence des problématiques d'habitat indigne, en les interpellant sur l'exercice de leurs responsabilités à l'échelle de la situation comme à l'échelle du territoire ; 3) la politique nationale, avec la capitalisation de la connaissance sur l'habitat indigne et sur les atouts et les insuffisances des outils permettant de répondre aux enjeux. Le programme a donc accompagné des situations d'habitat dégradé relevant de l'insalubrité ou de l'indécence, de l'habitat précaire ou de fortune, voire de petits bidonvilles. Ainsi, 1 600 ménages ont été accompagnés – locataires du parc privé, propriétaires occupants, personnes en habitat précaire – à travers le premier programme SOS Taudis (2007-2011).

S. A. : Quelles causes à l'origine de ces vies en habitat indignes identifiez-vous ?

F. S. : Bien souvent, les ménages en situation d'habitat indigne conjuguent faiblesse des ressources, précarité, isolement, handicaps, marginalisation voulue ou subie... La pauvreté des ménages est bien entendu une cause majeure à l'origine des situations d'habitat indigne, de l'obligation d'habiter là, de l'absence de choix. Pour les locataires, ce sont la difficulté d'accéder à un logement de qualité, l'impossibilité de présenter les garanties exigées et de supporter le coût du loyer qui conduisent à accepter un logement dégradé ou une situation de sur-occupation (location d'un studio alors qu'on est en famille par exemple). Pour les propriétaires, c'est l'achat d'un logement à bas coût et de piètre qualité (voire en mauvais état) ou d'un appartement situé dans une copropriété dégradée ; des acquisitions qui se font généralement par défaut, parce qu'on

L'ESSENTIEL

■ **La Fondation Abbé-Pierre a lancé le programme SOS Taudis pour permettre aux ménages en situation de précarité de faire rénover leur logement : en association avec d'autres partenaires, la Fondation cofinance en particulier les travaux de réhabilitation. Le programme bénéficie à 250-300 ménages par an.**

ne peut se loger ailleurs, initiées parfois par le rêve de devenir propriétaire ; c'est aussi l'impossibilité d'assumer les travaux d'entretien, de mise aux normes de confort du logement. Pour de nombreux agriculteurs très modestes par exemple, les impératifs de l'exploitation et les investissements nécessaires à la survie économique ont souvent primé, toute leur vie durant, sur le confort de l'habitation.

S. A. : Comment accompagner ces personnes pour éviter l'expulsion ?

F. S. : L'objectif du projet est effectivement d'abord de permettre de maintenir le ménage dans son logement, dans des conditions de sécurité et de décence bien entendu acceptables, avant d'envisager toute autre solution de relogement. Nous tentons toutes les pistes qui pourraient maintenir le ménage dans son logement. Il faut pour cela des partenaires très impliqués et à l'écoute : agences régionales de santé (ARS), directions départementales des territoires (DDT), Agence nationale de l'habitat (Anah), conseils départementaux, caisses d'allocations familiales (CAF), mairies, communautés d'agglomération, communautés de communes, parfois le procureur, le service des impôts, les Domaines, la police... Dans tous les cas, un accompagnement étroit des occupants est indispensable pour aider à comprendre l'action publique et à l'accepter, pour rassurer les occupants

et pour les préserver au maximum des risques notamment psychologiques que présentent la transformation de leur habitat, lors de travaux imposés ou non, ou leur expulsion. Le financement des travaux peut être assuré par la mobilisation des financements de droit commun. Si le propriétaire souhaite réaliser des travaux, mais qu'il n'est pas en capacité d'en financer la part restant à sa charge une fois déduites les aides auxquelles il peut prétendre,

cet obstacle peut être contourné grâce à la mobilisation d'aides complémentaires (subventions exceptionnelles, prêt de type microcrédit, recherche de la solidarité familiale...), très différentes d'un territoire à l'autre. D'autres montages financiers s'appuient sur des fonds d'avance créés par des collectivités locales ou sur les prêts aidés. La Fondation viendra en appui du reste-à-charge des ménages.

S. A. : *Quel bilan peut-on dresser du programme SOS Taudis ?*

F. S. : Le programme SOS Taudis bénéficie à 250-300 ménages par an. L'aide moyenne apportée se situe autour de 5 000 euros, mais nous avons de plus en plus de demandes la dépassant et cela nous questionne fortement sur les financements publics notamment. Au-delà du financement des travaux de réhabilitation, celui de l'accompagnement des ménages reste souvent sous-évalué, car il est complexe et demande du temps. Les ménages que nous aidons sont très isolés et la majorité a des revenus entre 500 euros et 1 000 euros par mois. Il s'agit pour la plupart de propriétaires occupants en habitat indigne, ayant souvent des dettes (énergétiques ou liées à la mobilité pour l'achat d'une voiture). Peu d'entre eux sont en capacité de rembourser un prêt travaux. L'endettement ou le surendettement constituent un stress permanent pour les ménages, un risque de basculement dans la grande exclusion (se retrouver à la rue). Au-delà de la pression financière et de la crainte du basculement s'ajoute la pression psychique quotidienne de vivre dans un habitat indigne.

S. A. : *Quelles sont les forces et les faiblesses du programme ?*

F. S. : Les principaux désordres rencontrés concernent des problèmes d'isolation, de chauffage, d'humidité et/ou d'infiltrations, de menuiseries dégradées. À ceci s'ajoute souvent une installation électrique vétuste et dangereuse, une précarité sanitaire (pas de salle de bains ou de toilettes ou de tout-à-égout/système d'assainissement). Par ailleurs, 16 % sont des logements insalubres avérés et 14 % ont un mur ou le toit qui menace de s'effondrer. Toutes ces problématiques liées au bâti sont plus prégnantes

dans les logements anciens, construits avant 1948, qui sont par ailleurs les plus nombreux à être réhabilités par notre programme. La très grande majorité des logements indignes pour lesquels la Fondation accorde une aide aux travaux sont des maisons individuelles (80 %), la moitié sont des T3 ou des T4 qui ont une surface de 50-100 m². En outre, un logement insalubre ou dégradé connaît bien souvent des problèmes de performance thermique. Le programme a une vraie plus-value sur la sortie d'insalubrité et de précarité énergétique, mais il reste à renforcer, car pour un certain nombre de situations, il faudrait pouvoir aller plus loin en termes de travaux. Cependant, dans tous les cas, la facture énergétique des ménages est en baisse. Nous sommes pour beaucoup tributaires des politiques publiques. En effet, comme nous ne voulons pas nous substituer aux pouvoirs publics, mais faire effet levier sur le reste-à-charge des ménages après que toutes les aides ont été sollicitées ; nous intervenons essentiellement là où elles interviennent. C'est sans doute une des faiblesses du programme. Cependant, à l'avenir nous comptons pouvoir aller plus loin et faire en sorte que la puissance publique nous suive sur d'autres terrains (résorption de l'habitat précaire en milieu rural notamment).

S. A. : *Comment souhaitez-vous voir évoluer l'action de SOS Taudis ?*

F. S. : Nous souhaiterions aller jusqu'au bout de la réhabilitation des logements indignes en trouvant des partenariats pour les travaux de finition (peinture, décoration) qui permettent un accès au beau et une réappropriation du logement par les ménages accompagnés. Nous aimerions également développer l'utilisation par nos partenaires de matériaux bio-sourcés et en circuit court, car cela est bénéfique pour les allergies des enfants notamment. Nous voudrions aussi renforcer l'ingénierie sociale, faire le lien entre les acteurs de l'habitat et les acteurs de la lutte contre les exclusions, continuer à financer l'accompagnement des ménages en incurie, ceux atteints du syndrome de Diogène. ■

Propos recueillis par Yves Géry, rédacteur en chef.

UN LOGEMENT DIGNE ET ADAPTÉ

Dans le Bas-Rhin, Mme R. vit depuis deux ans dans une maison confortable après des années passées dans un logement humide et vétuste.

Mise aux normes de l'électricité, isolation des murs, fenêtres à double vitrage, changement de la chaudière au fuel défectueuse, installation d'un extracteur d'humidité réglable... Depuis un an, Mme R., 71 ans, a retrouvé des conditions de vie dignes et elle dispose désormais d'un rez-de-chaussée de 50 m² en parfait état, avec une salle de bains et des toilettes adaptées, l'étage servant de débarras.

« Nous avons réalisé les travaux les plus urgents et privilégié le rez-de-chaussée, compte tenu des problèmes de mobilité de la propriétaire. C'est l'assistante sociale qui nous a alertés sur cette situation, car Mme R. n'arrivait plus à se chauffer et elle n'était plus en capacité d'utiliser sa baignoire ni sa douche », précise Caroline Rung, directrice de Solidaires pour l'habitat – Soliha Alsace. C'est l'association Soliha Alsace qui a monté le dossier de sortie d'insalubrité de cette maison située en milieu rural et montagneux, à Colroy-la-Roche (67).
« Je suis pleinement satisfaite ! Les sols sont en bon état maintenant, on ne risque plus de trébucher et j'ai une belle salle de bains. Pour se chauffer, c'est pratique avec les radiateurs ; mon fils est venu les régler au début et maintenant je le fais moi-même. Je suis attachée à cette maison, cela fait plus de trente ans que j'y vis, nous nous étions installés ici avec mon mari... »

Mme R. est désormais logée dignement sans aucune incidence budgétaire sur ses revenus très modestes, grâce aux aides publiques (Agence nationale de l'habitat – Anah, département, communauté de communes) et à celle d'Action Logement Services pour l'adaptation du logement au vieillissement, qui ont pu être débloquées, mais aussi grâce à l'accompagnement social dont elle a bénéficié pour une meilleure gestion de son budget et pour un prêt (à taux zéro et sans frais de dossier) qui lui a été accordé.

Sollicitée, la Fondation est intervenue en complément (à hauteur de 8 %) pour le reste-à-charge que la propriétaire ne pouvait assumer, dans le cadre de son programme SOS Taudis.

Témoignage recueilli par la Fondation Abbé-Pierre.