

Un propriétaire occupant 40.730 € de travaux pour remettre la maison en état



L'habitat insalubre est devenu un lieu de vie plus conforme aux normes de sécurité et de salubrité.
Photos CL



d'entretien des conduits et des entrées d'air. Les services de l'Etat et du Département, au sein du comité technique insalubrité, ont établi un plan de financement des travaux. Montant: 40.730 € dont 29.403 € pris en charge par des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), du Département et de la communauté de communes. La famille a pris en charge le reste, 11.327 €.

Un locataire Pas de sanitaires, ni de salle de bains dans la maison



Un homme de 75 ans vivait dans cette maison complètement insalubre.



En 2010, le Pact Charente est intervenu sur la commune de Magnac-sur-Touvre auprès d'un homme de 75 ans, vivant dans une maison complètement insalubre qu'il louait depuis vingt ans. Le décès de son épouse a précipité la dégradation de ses conditions de vie, jusqu'à ce qu'un travailleur social s'alarme. «Les pièces de vie étaient inhabitables, il n'y avait jamais eu de salle de bains ni même de sanitaires. Ils faisaient leurs besoins dans des seaux installés dans le grenier», se souvient Gilles Devos, le directeur du Pact Charente. Montant du loyer: moins de 100 €. L'ARS, saisie de la situation, après la visite des techniciens et travailleurs sociaux du Pact, a proposé un arrêté d'insalubrité au préfet. La maison était en indivision et les seurs ne parvenaient pas à s'entendre sur le partage des travaux. «Elles nous ont donc cédé le logement pour un euro symbolique et nous avons pris les travaux d'environ 50.000 € à notre charge, couverts à 70% environ par des subventions.» Dans l'interval, le locataire a été relégué par le Pact Charente.

■ 19.000 Charentais vivent dans un logement non décent ■ La Charente est le plus mauvais élève de la région ■ Mais ce sont 2.000 personnes de moins qu'il y a 5 ans grâce à un travail de terrain inédit.

Les logements indécents traqués

Indécence n'est pas insalubrité

L'adjectif «insalubre» est souvent employé à tort et à travers. En fait, l'habitat «indigne», violet décrit dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, correspond à trois niveaux de gravité. Le plus grave est l'«insalubrité», qui met en danger la santé et nécessite un arrêté du préfet et souvent un relogement. Parfois, elle est irréversible. Vient ensuite le niveau de «périb», qui est de la responsabilité du maire – par arrêté aussi. Il s'agit d'une situation dangereuse pour l'occupant ou autrui, comme la corniche d'un toit qui menace de s'effondrer.

Le dernier niveau concerne des logements non décents. Le décret de 2002 – consultable sur internet – a donné une partie du flou existant sur cette notion et fixé trente points précis de conformité: isolation, sécurité des escaliers, eau chaude, prises, ventilation, des fenêtres qui s'ouvrent à l'air libre dans les pièces principales, un moyen de chauffage dans chaque pièce, des portes et des fenêtres étanches, plus de 9 m² pour la pièce principale et 2,20 m de hauteur de plafond, etc. En cas de non-décente, la CAF peut parfois suspendre les allocations.

Lénaëlle SIMON
lsimon@charentelibre.fr

C'est un peu comme la matraçante. L'insalubrité d'un logement se caractérise. Ce sont souvent les travailleurs sociaux, l'entourage, les élus, qui tirent la sonnette d'alarme. L'an passé, une cinquantaine de cas d'insalubrité avérée [voir encadré] ont été mis au jour par le Groupement d'intérêt public (GIP) Charente Solidarités, un secteur du Département qui depuis 2002 coordonne une dizaine de partenaires autour de la lutte contre l'habitat indigne.

En janvier, un homme et son fils ont été sauvés de monticules de déchets dans une petite maison de Saint-Cybardoux où s'élevaient aussi 19 chiens, dans des odeurs nauséabondes. Parfois, l'«insalubrité est irréversible», les travaux coûteraient plus cher que la valeur du logement», souligne Gervais Rougier, directeur du GIP. Dans le cas contraire, les travaux se chiffrent entre 30.000 € et 50.000 € [voir ci-dessus], pris en charge à presque 80% par les subventions de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), du conseil départemental, des communautés de communes et Procevis, une filiale du Crédit immobilier qui propose des prêts sans intérêts. «Il faut souvent deux ou trois ans

pour sortir de l'insalubrité, on organise entre-temps le relogement temporaire de l'occupant.»

Les situations sont traitées au cas par cas lors du comité technique insalubrité, qui réunit toutes les six semaines les partenaires concernés. Du sur-mesure car l'insalubrité s'entérine souvent là où la précarité a fait son nid. En 2014, 59% des occupants en situation d'insalubrité avaient plus de 60 ans et de faibles retraites. Parmi les 41% restants, beaucoup de revenus précaires et minuscules sociaux. Il s'agit presque toujours de propriétaires occupants, la plupart en nord Charente.

La précarité n'arrange rien

Des personnes âgées ou démunies que le manque de revenu, la solitude ou les ennus de santé empêchent d'entretenir leur bien immobilier. «Toute la difficulté est de leur faire accepter le projet de travaux», insiste Gilles Devos, directeur du Pact Charente, mandaté par le GIP Charente Solidarités pour effectuer les contrôles. Alors, singulièrement charentaises, les techniciens sont accompagnés de travailleurs sociaux. Pour faciliter l'approche, caser le sentiment de honte.

Selon les derniers chiffres officiels de la Direction départementale des territoires, 19.000 Charentais vi-



Gervais Rougier.

PHOTO ARCHIVES CL

Il faut souvent deux ou trois ans pour sortir de l'insalubrité.

vent dans un logement indigne. C'est plus que dans les autres départements de la région, du fait de la ruralité, mais ce sont 2.000 personnes de moins qu'il y a cinq ans, ce qui fait de la Charente l'un des rares départements français où ce chiffre baisse. Les situations d'insalubrité ne sont pas majoritaires. Il s'agit souvent de non-décente [lire ci-contre], quasiment toujours vécutées par des locataires. En 2014, 328 habitations ont été contrôlées; 80% se sont révélées non décentes. «Ça ne veut pas dire que 80% du parc immobilier charentais ne sont pas décents. Quand on envoie un technicien, c'est qu'il y a une forte suspicion car les locataires remplissent un questionnaire de trente points au préalable», note Gervais Rougier.

Après une médiation menée par la CAF ou le GIP, 60% des propriétaires font les travaux qui se chiffrent en moyenne à 1.500 €. «Il y a dix ans, ils n'étaient que 10% à y consentir mais il n'y a pas trop aujourd'hui de marchands de sommeil en Charente.» «Lors des visites, il faut évidemment établir les responsabilités. Il ne s'agit pas de faire payer aux propriétaires des dégradations commises par des locataires», prévient Gilles Devos. Les visites sont contradictoires, basées sur l'état des lieux et le propriétaire peut être accompagné d'un représentant de l'UNPI, principal syndicat de propriétaires immobiliers. L'an dernier, le GIP a aussi accompagné dix locataires au tribunal pour déposer une injonction à faire les travaux. Parce que seule la justice peut parfois ramener un peu d'humanité dans les habitations.