

Communiqué

Marseille : contre l'habitat indigne, ne pas baisser la garde !

Novembre 2018

L'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne à Marseille a suscité une émotion forte dans l'ensemble de nos équipes. Au-delà de cette émotion légitime, partagée, il jette une lumière dramatique sur la nécessité de poursuivre sans relâche **la lutte contre l'habitat indigne**.

Par la responsabilisation des propriétaires, tout d'abord. Si la propriété est un droit inaliénable et sacré, le devoir et la responsabilité d'un propriétaire sont de maintenir en état des logements décents, sans risque pour la santé et la sécurité de leurs occupants.

Par la mobilisation des moyens existants, ensuite, qui permettent au Maire d'intervenir pour prévenir les conséquences de la défaillance des propriétaires.

Car nous l'affirmons sans ambages : tous les outils juridiques et techniques existent.

Ces outils permettent, entre autres, d'interdire des locaux à l'habitation, d'imposer des travaux dans des délais courts, de faire condamner des marchands de sommeil au pénal, de recouvrer les fonds engagés par la collectivité dans le cadre de travaux d'office, d'obtenir des financements de l'ANAH pour la réalisation de ces travaux, pour le déficit foncier...

Ils ont même été renforcés par la récente loi ELAN, et seront améliorés par les ordonnances qui vont en découler. En leur temps, d'autres améliorations utiles apparaîtront ; nous continuerons, en professionnels consciencieux, déterminés, à les encourager, à nous en saisir et à les relayer.

Notre expérience d'opérateur à la pointe de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, avec Urbanis et Urbanis Aménagement, notre filiale spécialisée dans le recyclage du parc ancien, nous fait également affirmer que **ces outils sont plus efficacement employés quand les services compétents s'organisent pour passer d'une gestion administrative, cloisonnée, à une gestion en mode projet, interactive et centrée sur l'objectif.**

En effet, l'organisation en mode projet permet d'associer et conjuguer les trois domaines de compétence complémentaires indispensables à la réussite : l'hygiène, la sécurité, et l'habitat.

Les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) qui analysent les signalements reçus de toute part devraient avoir la mission et les moyens d'apporter des réponses aux personnels de terrain dans le cadre du projet du Maire.

Les Maires sont en première ligne face à l'indignité dans l'habitat, et ils souhaitent majoritairement le rester. Les intercommunalités sont sans doute un cadre de mutualisation de compétences et d'intervention à la demande des Maires des communes, petites ou moyennes, dépourvues de moyens suffisants. Il restera à « l'Etat stratège » le rôle de mobiliser les Maires inactifs. Les DDTM et les préfets en ont le pouvoir.

Rappelons enfin que le point le plus difficile à résoudre est celui du relogement des ménages, qu'il soit temporaire ou définitif.

Là encore, lorsque des dispositifs d'ensemble existent avec les acteurs concernés dont l'Etat, les financements existent. Mais il ne peut y avoir de relogement ... sans logements accessibles aux ménages les plus modestes, et sans un accompagnement social et technique adapté. Les équipes d'Urbanis et d'autres savent réaliser ces missions. Elles sont très bien cofinancées ; encore faut-il que ces missions leur soient confiées.

L'habitat ancien existant est confronté à plusieurs enjeux : la transition énergétique, le devenir du patrimoine et l'habitat indigne.

Ces dernières années, avec la régression statistique des phénomènes d'inconfort et d'insalubrité, l'habitat indigne est passé au second plan derrière d'autres priorités, comme la construction neuve, seule à même de répondre aux besoins induits par la croissance démographique des grandes métropoles régionales. Le drame de Marseille vient rappeler à chacun, où qu'il soit, que l'habitat indigne résulte d'un processus en renouvellement constant, et qu'il ne faut pas baisser la garde.

Avec l'énergie et le professionnalisme qui sont notre marque de fabrique, nous resterons au service des collectivités territoriales et des intercommunalités en lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Nicolas CROZET
Président d'URBANIS

Lorsque les services des collectivités sont mobilisés par un projet de lutte contre l'habitat indigne, très technique, les ressources de formation et d'information importent, et elles existent aussi.

En tant que formateurs sur ces sujets à l'INRET, au CNFPT, au CEREMA, nous pouvons témoigner de l'offre de formations et de l'appétence de ceux qui les suivent. Mais ces stages ne font pas toujours le plein.

L'information est par ailleurs disponible gratuitement, sous la forme de guides très accessibles, sur le site du pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI)

https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/dihal_pnlhi_-_guide_pouvoir_des_maires.pdf

On gagnera également à connaître et recommander un autre guide de la même source sur « le recours au procureur ». Car s'il est un point qui peut s'améliorer dans un mode projet, c'est le lien avec la justice qui s'amenuise s'il n'est pas entretenu par le Maire.

https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/dihal_pnlhi_-_guide_du_recours_au_procureur.pdf