FONDATION
Abbé Pierre

Acte du colloque du 19 juin 2018

L'accompagnement des propriétaires occupants en habitat indigne

© Ljubisa Danilovic

La Fondation travaille depuis une dizaine d'années sur la question de l'accompagnement des propriétaires occupants en situation d'habitat indigne, en partenariat avec des opérateurs qui interviennent sur le terrain. Avec cette journée, elle a souhaité valoriser le travail GH FHV RSpUDWHXUV TXL Q¶HVW SDV WRXMRXUV VX VDPPHQW reconnu, au regard de la complexité des compétences nécessaires pour accomplir leur mission.

Le colloque visait à échanger sur les méthodes d'accompSDJQHPHQW HW OHV GL FXOWpV UHQFRQWUpHV VXU GL pUHQWV territoires, à aborder la question de la place du travail VRFLDO GDQV O¶DFFRPSDJQHPHQW HW HQ¿Q j UpÀpFKLU DX[FRQGLWLRQV GH UpXVVLWH YRORQWp HW PR\HQV ¿QDQFLHUV notamment) de la lutte contre l'habitat indigne.

Les tables-rondes et débats de la journée ont été animés par Jean-Louis Le Corvoisier .

© Victor Paté et Clémence Richard

INTRODUCTION, PAR MICHEL CARVOU,
MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA FAP

L'action de la Fondation Abbé Pierre (Fap) est aujourd'hui guidée par deux objectifs :

- D'une part, apporter des solutions concrètes aux situations de mal logement, grâce à la générosité des donateurs : c'est notre manière de répondre à la SKUDVH GH O¶$EEp 3LHUUH © VHUV pJDOHPHQW j WUDYHUV VRQ DFWLRQ
- D'autre part, contribuer à transformer les politiques SXEOLTXHV DX TXRWLGLHQ SOXV GH SHUVRQQHV GDQV OH PRQGH SRXU GpQRQFHU OHV LQMXVWLFHV HW SURSRVHU GHV VROXWLRQV GXUDEOHV dans une société plus ouverte et égalitaire : c'est notre PDQLqUH G¶rWUH ¿GqOHV DX PRXYHPHQW GH SHQVpH G¶pPDQFLSDWLRQ ª PLOOLRQ G¶HXURV GH GRQV HQ &H GHX[LqPH REMHFWLI QpFHVVLWH XQH DFWLRQ SROLWLTXH SHUPDQHQWH HW GHV PR\HQV G¶LQWHUSHOODWLRQ (OOH VXSSRVH GH WUDYDLOOHU DYHF OHV DXWRULWpV SXEOLTXHV DX QLYHDX ORFDO HW DYHF OD VRFLpWp FLYLOH &¶HVW OH FœXU GH QRWUH SURMHW YLVDQW j UpGXLUH OHV LQpJDOLWpV HW F¶HVW GDQV FHWWH SHUVSHFWLYH TXH V¶LQVFULW FHWWH MRXUQpH

A ses débuts, en 1992, la FAP a orienté son combat contre le mal-logement en direction des problèmes les plus aigus, c'est-à-dire la situation des personnes à la rue. Pour cela, elle a d'abord créé des accueils de jour (les « Boutiques solidaires ») puis, à partir de 2000, elle a développé des actions de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) dans les années 2000. Rapidement, elle a également souhaité s'impliquer dans la rénovation de logements, à travers des opérations comme Toits d'abord (environnement de maîtrises d'ouvrage d'insertion permettant la rénovation de 700 logements par an environ).

Concernée depuis longtemps par la question du logement indigne, la FAP n'intervenait que de manière ponctuelle en la matière. Mais à partir de 2007 et jusqu'en 2012, nous avons mené plusieurs actions pour les propriétaires occupants modestes. Notre première expérimentation a révélé une proportion importante de propriétaires occupants parmi les ménages confrontés au logement indigne, surtout en milieu rural, nous incitant à revoir notre stratégie. Depuis 2012, la FAP a ainsi souhaité renforcer ses aides et son action en direction de ce public.

Nous proposons donc aujourd'hui des aides pour les SURSULpWDLUHV RFFXSDQWV Q¶D\DQW SDV GH SURSUHWH FRPSOpWDQW OHXUV UHYHQXV RX GRQW OHV ELHQV QH SHXYHQW SDV rWUH PRELOLVpV SRXU UpDOLVHU GHV WUDYDX[GH UpQRYDWLRQ GH OHXU ORJHPHQW SULQFLSDOH &H GLVSRVLWLI SHUPHW GH FRPSOpWHU OHV DLGHV GHV SURSULpWDLUHV RFFXSDQWV SRXU OHXU SHUPHWWUH GH UpDOLVHU GHV WUDYDX[GH UpQRYDWLRQ GH OHXU ORJHPHQW SULQFLSDO &H GLVSRVLWLI HVW PLV HQ ±XYUH GDQV FH SURJUDPPH GHSXLV HW GH QRPEUHX[RSpUDWLRQV RQW pWp PHQpHV j ELHQ &HWWH DQQpH SDU OHV pTXLSHV GH OD)DS 3DU FHOD PpQDJHV VRQW VRUWLV GH O¶KDELWDW LQGLJQH /HV DFWLRQV GH SODLGR\HU HW GH PRELOLVDWLRQ GHV SRXYRLUV SXEOLFV RQW pJDOHPHQW SHUPLV GH PHWWUH HQ OXPLqUH GH QRPEUHXVHV VLWXDWLRQV G¶LQGLJQLWp GDQV GHV WHUULWRLUHV RX OH PDUFKp GH O¶LPPRELOLHU HVW WHQGX &¶HVW SRXUTXRL QRXV DYRQV pWp KHXUHX[GH YRLU OD)DS HQJDJpH VXU FH FKDPS R OHV EHVRLQV VRQW LPSRUWDQWV HW OHV UpVXOWDWV SUpJQDQWV &HUWDLQHV VLWXDWLRQV VRQW HQ HIIHW LQGLJQHV GqV TX¶LO HVW SRVVLEOH GH WURXYHU GHV VROXWLRQV

Au niveau gouvernemental, la lutte contre habitat indigne est présentée comme une priorité mais le nombre de ménages qui en sortent chaque année n'est pas à la hauteur. L'implication de l'Anah a certes été renforcée, mais il faut en faire davantage. Le sujet est porté de manière inégale. Pourtant, quand les collectivités se mobilisent, les résultats sont là…

Pour terminer, je voudrais dire que la FAP est indignée par la suppression de l'allocation accession, qui était pour certains propriétaires occupants une manière d'apporter leur contribution aux travaux en contractant un prêt. Nous ne cesserons de réitérer notre désaccord et inviter les pouvoirs publics à revenir sur cette décision.

L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES EN SITUATION D'HABITAT INDIGNE, L'EXEMPLE D'UNE DÉMARCHE GLOBALE,

PAR FRÉDÉRIQUE KABA, DIRECTRICE DES MISSIONS SOCIALES À LA FONDATION

Il y a dans les questions d'habitat indigne une diversité de situations de ménages qui sont concernées : des locataires victimes de propriétaires indélicats, des ménages précaires, des propriétaires occupants ancrés dans des conditions de vie marquées par l'inconfort… Ils vivent en milieu rural ou urbain, leurs situations sont souvent anciennes, ils ont un attachement particulier au logement dans lequel ils sont parfois nés. Il n'est pas rare qu'ils se succèdent sur plusieurs générations dans un habitat dégradé.

Le guide de l'accompagnement dont je souhaite vous parler est l'un d'un travers le programme SOS Taudis. Il nous est apparu important de montrer pourquoi l'accompagnement est indispensable dans le processus de sortie de l'habitat indigne. Le guide a été conçu avec Thierry Delahaye, qui l'a rédigé, ainsi qu'avec des acteurs de la lutte contre le mal logement : Françoise Thoumelin de la FAP associés au comité de lecture. Ce guide a été pensé dans un souci de faciliter les allers-retours pour se mettre d'accord sur les éléments présentés. Il y a eu une volonté de partir du réel, de l'expérience des acteurs, pour retranscrire toute la richesse de cet accompagnement particulier.

L'idée est de sortir d'une vision technique des problématiques des ménages un accompagnement souvent standardisé. Il fallait pour cela montrer quelles conditions sont nécessaires à cet exercice, et capitaliser des pratiques vertueuses qui existent. Nous avons donc pu observer ce qui se passe dans l'interaction entre des professionnels et des ménages qui ne sont parfois pas visibles des politiques publiques, pour mettre au jour un certain nombre de leviers d'intervention :

- Le guide montre par exemple que pour mettre en place une relation qui puisse engager le ménage à la démarche, il est important de proposer rapidement une première action concrète, permettant ensuite de rentrer dans les détails d'un cadre institutionnel complexe à appréhender.
- Il montre que la prise en compte du besoin passe par un diagnostic global, technique, mais aussi relatif à la trajectoire de vie, aux ressources et aux compétences du ménage.
- Le guide insiste par ailleurs sur le fait que pour répondre à ces besoins, la pluridisciplinarité est nécessaire car la mobilisation de multiples compétences permet un recours rapide de l'intervenant idoine, qui assure un relais auprès du ménage, vecteur de confiance.
- Autre enseignement important : la question de la temporalité de l'accompagnement, qui est à articuler : il faut du temps pour monter un dossier de résorption de l'habitat indigne, mais il ne faut pas non plus que le ménage s'épuise à cette tâche. Les partenariats permettent de tenir ce temps long.
- Enfin la manière de ajuster aux bonnes conditions, pour que l'autonomisation du ménage soit la plus facile possible.

© Victor Paté et Clémence Richard

© Victor Paté et Clémence Richard

L'IMPACT DES TRAVAUX SUR LA VIE QUOTIDIENNE DES MÉNAGES, PAR **LAURENCE SOURY** (BSA BUREAU DE SOCIOLOGIE APPLIQUÉE)

-¶DL PHQp XQH enquête sociologique auprès de propriétaires occupants vivant dans un habitat dégradé. Les situations rencontrées étaient variées, PDLV GHX[FDWpJRULHV SULQFLSDOHV RQW SX rWUH LGHQWL¿pHV

- D'une part, des couples d'agriculteurs, ou en - fants d'agriculteurs. Ils occupaient souvent la maison de leurs parents voire de leurs grands-parents, et y étaient parfois nés. Leur histoire intergénérationnelle était donc très liée à leur logement. Ils se mon- WUDLHQW SXGLTXHV YLV j YLV GH Vent TXH FH Q¶pWDLW SDV OH FDV GH leur quotidien s'appuyait sur des principes fortement DQFUpV © RQ YLW FRPPH YLYDLHQW LGW QPV GHQWV ª © VL RQ Q¶D SDV GH WUDYDX[RQ Q¶HPSUXQWH SDV ª © VL RQ Q¶pSDUJQH SDV GH WRLOHWWHV F¶HVW FRPPH oD Coin, une maison dentes magnifique, mais datant être concernés par des rénovations particulièrement lourdes, nécessitant de refaire leur maison du sol au plafond. Même à des taux préférentiels, avec des petites mensualités, certains ont refusé car « cela ne se IDLVDLW SDV ª ,OV UHPHWWDLHQW CCSH XU SUÉMHWMés vers l'opérateur dé- quand ils auraient de quoi payer. Parfois, des enfants ont au contraire pris le prêt à leur charge, pour que leurs parents puissent rester dans leur logement le plus ORQJWHPSV SRVVLEOH

- D'autre part, des primo-accédants. Il s'agissait souvent de couples qui vivaient petitement, qui travaillaient, qui avaient deux enfants. Soudain un troisième était arrivé et il avait fallu changer de maison précipitamment, alors qu'au même mo- ment un accident de vie était venu bouleverser un équilibre financier fragile (chômage d'un parent…). Le couple avait donc choisi un nouveau logement en urgence, trouvé la maison de ses rêves sur le Bon Coin, une maison certes magnifique, mais datant de la fin du XIXème siècle. L'ampleur des travaux avait été sous-estimée, et la famille s'était retrouvée dans une passoire thermique, avec des fuites partout. Il y faisait froid l'hiver et chaud l'été. Grâce partemental qui avait diagnostiqué que toute la maison était prête à tomber…

Approcher ces ménages fut parfois difficile. Ils ont souvent honte de leur situation. « Ma maison QH YDXW ULHQ GRQF PRL MHouler ce temps long et on oublie les mauainsi qu'ils verbalisent la représentation qu'ils ont d'eux-mêmes ou qu'ils s'imaginent celle de leur entourage ou leur voisinage. Les personnes âgées en particulier, étaient plus réticentes. Il a fallu expliquer le pourquoi de ma venue, leur dire qu'elles étaient libres de refuser mais qu'il s'agissait d'utiliser leur témoignage non pas pour les juger, mais pour aider d'autres personnes dans GHV VLWXDWLRQV GLIILFLOHV qui doivent être vécus et partagés, mais d'elles, de leur enfance, de leurs propres parents, et petit à petit, la parole se libérant, de leur logis. C'est ainsi que progressivement, j'ai pu transformer la méfiance initiale en confiance et recueillir leur témoignage.

Dans le processus d'accompagnement d'un ménage en habitat indigne, le repérage constitue la première étape. Il s'agit d'un enjeu important, car souvent les pouvoirs publics locaux ne se rendent pas forcément compte que les ménages sont en grande précarité et fréquemment en situation de non recours. Ils ne sollicitent en effet pas les aides publiques. Le repérage provient alors le plus souvent de leurs enfants, qui prennent conscience de la situation et décident de faire le nécessaire, mais aussi de voisins ou de professionnels ayant pu entrevoir les difficultés : un artisan initialement sollicité pour une petite réparation, un travailleur social, un curateur / tuteur, un médecin de famille, le maire de leur commune, etc.

Une fois la problématique identifiée, le montant parfois considérable des travaux peut représenter un frein (les devis peuvent dépasser 80.000 euros). Mais les opérateurs sont bienveillants et s'efforcent d'accompagner et de conseiller au mieux le ménage, en lui proposant des montages adaptés à ses moyens. La gestion de la temporalité est elle aussi déterminante. Il peut, en effet, se passer du temps entre le moment où le devis est accepté et le début effectif des travaux. Quand la maison n'est pas viable, ce temps peut sembler long et dans cet intervalle, le ménage peut aussi changer d'avis. Les opérateurs sont aussi là pour soutenir des gens qui auraient la tentation de commencer les travaux eux-mêmes. L'opérateur joue alors un rôle de quasi psychologue. Une fois les travaux commencés et surtout terminés, on a heureusement tendance à oublier les mauvais souvenirs.

Certains ménages sont dans l'obligation de quitter leur maison le temps des travaux : on peut chercher une solution de mobile home pour qu'ils restent sur place, dans le jardin et assistent aux travaux tous les jours.
Ce n'est pas forcément facile pour les artisans, certains ménages souhaitent participer activement au processus de réhabilitation. Ils aident à casser les murs, à faire une partie de la peinture, etc. C'est important pour eux : c'est leur maison. Quand, dans de rares cas, des propriétaires occupants n'ont pas la possibilité de choisir la couleur de la peinture par exemple, ils peuvent se sentir dépossédés. Il est donc nécessaire qu'ils se réapproprient la maison petit à petit en repeignant leur maison à leur goût dès qu'ils le peuvent.

On voit aussi qu'ils se réapproprient la maison, à l'issue des travaux, en rachetant des meubles par exemple, pour redonner vie à leur maison. On assiste à une sorte de renaissance de la personne en même temps que de sa maison. Ils se lancent dans de nouveaux projets qu'ils n'auraient jamais envisagés auparavant : un jardin partagé, par exemple. Dans le cas de personnes très isolées, handicapées physiques ou psychiques suite à cancer ou un AVC, le fait de réhabiliter sa maison peut provoquer une réaction psychique : elles se remettent à parler à leur voisin, à créer du lien, à participer à la fête de village, et surtout à inviter alors qu'elles se l'interdisaient. Une maison rénovée permet enfin d'accueillir de nouveau des enfants, des petits enfants, des arrières petits-enfants. C'est une maison qui se transmettra. On lui redonne une histoire. Cela se fait petit à petit, parfois avec un peu de colère, mais en définitive, il y a une acceptation de cet accompagnement qui est très positif.

© Victor Paté et Clémence Richard

Échanges avec le public

FRÉDÉRIQUE KABA, FAP

«On voit que le lien qui s'installe entre toutes les parties prenantes est vraiment IUDJLOH /HV VLWXDWLRQV LQLWLDOHV VRQW HQ H HW souvent invisibles et il y a un long travail de cheminement à mener. Mais on voit que l'enjeu du logement, c'est celui du projet de vie : le logement est perçu comme le miroir de sa propre existence. ª

CLCV LOIRE ATLANTIQUE

«Nous essayons de repérer et d'aider les personnes, de les orienter vers les bons interlocuteurs, ce qui demande effectivement beaucoup de temps, d'empathie, d'énergie. Il faut vraiment adapter l'accompagnement, car le contexte varie beauFRXS VHORQ OHV SHUVRQQHV ª UpFHPPHQW VXSULPpH SDU OH JRXYHU

PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DU CHER

«Avez-vous des retours d'expérience concernant le recours au bail à réhabilitation ?»

- FRÉDÉRIQUE KABA, FAP

«Nous avons l'exemple d'une famille à Amiens TXL HQ D EpQp¿FLp $YHF FHW RXWLO temporaire de la propriété, ce qui n'est pas anodin. L'une des personnes concernées était handicapée, et en l'occurrence, l'opérateur était lui-même confronté à une problématique de mobilité réduite. Ici, la question du bail à réhabilitation n'était pas si importante. C'est plutôt l'alliance particulière entre le ménage et l'opérateur qui a pWp OH IDFWHXU FOp ª

- SOLIHA HAUTS-DE-FRANCE

« Dans le Douaisis, nous avons eu recours au bail à réhabilitation après avoir épuisé toute recherche GH VROXWLRQ -H YRXODLV VLPSOHPHQ a fallu mobiliser une subvention Anah beaucoup plus forte que ce qu'aurait permis l'APL accession