



États généraux de l'habitat - 2016

Synthèse de l'atelier du 24 août mai 2016 « *Quelles solutions pour l'habitat dégradé ?* »

Lexique

Normes d'habitabilité : il n'existe pas, en Nouvelle Calédonie, de texte de portée générale.

De manière spécifique, des normes d'habitabilité ont été posées par délibération de la province Sud pour encadrer le conventionnement pour obtenir l'aide au logement.

Logement déclaré insalubre : par arrêté municipal, délibération n°73 du 25 juin 1963 rendue exécutoire par arrêté n°724 du 11 juillet 1963, et les articles L 131-2, L 131-7, L 131-8 du code des communes (ces textes sont devenus inapplicables depuis l'évolution des compétences)

Logement dégradé : immeuble ou logement manquant d'entretien, avec des niveaux différents.

Logement décent : en métropole le décret du 30 janvier 2002 définit des caractéristiques au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires.

Logement indigne : On appelle habitat indigne, « les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Périmètre de rénovation urbaine : Une opération de rénovation urbaine est une opération d'aménagement urbain, de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition et de production de logements, de création, de réhabilitation et de démolition d'équipements publics ou

collectifs, de réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine encadrée par la ANRU du 1^{er} août 2003.

La rénovation urbaine : est une notion politique métropolitaine qui se rapporte directement à l'agence nationale pour la rénovation urbaine.

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) : C'est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 (NOR : VILX0300056L), afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU). Les modalités de fonctionnement (organisation administrative, régime financier et comptable, missions de maîtrise d'ouvrage) sont précisées dans le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 (JO du 11 février 2004) (NOR : VILC0410182D)¹.

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : Cette agence est financée par la taxe additionnelle au droit de bail. C'est un organisme public qui a pour mission de développer, réhabiliter et améliorer le parc de logements privés existants. Ainsi elle peut accorder des subventions travaux aux propriétaires de résidences principales de plus de 15 ans. La subvention peut être attribuée au propriétaire bailleur qui engage des travaux d'amélioration dans les logements répondant aux conditions de recevabilité. Elle peut également être attribuée au locataire qui intervient dans le cadre de la loi du 12 juillet 1967 pour la mise aux normes du logement qu'il occupe.

Synthèse

L'atelier consistait à trouver des pistes pour répondre aux questions suivantes :

- Question n°1 : **Faut-il inciter et / ou contraindre les propriétaires à remettre aux normes leur logement ?**
- Question n°2 : **Faut-il privilégier le traitement sur site ou la résorption des ensembles insalubres et des squats ?**
- Question n°3 : **Comment rénover les ensembles, les quartiers ? Avec quels moyens (outils réglementaires, moyens financiers et humains) ?**

Question n°1 : Faut-il inciter et / ou contraindre les propriétaires à remettre aux normes leur logement ?

Le préalable de la définition du cadre juridique a été posé, la personne compétente (quelle collectivité), la définition de normes, des mesures d'incitation à la mise aux normes, ainsi que les obligations et les sanctions.

La répartition des compétences doit être prise en compte pour définir précisément la collectivité qui pourra agir.

L'obligation du respect des normes doit être plus forte à l'encontre des propriétaires bailleurs qu'envers ceux qui occupent leur propre logement. Cependant, pour les propriétaires-bailleurs il doit y avoir une obligation d'assurer la sécurité et la salubrité des logements loués. Certains locaux ne devraient pas pouvoir être loués comme logement : pas d'ouverture, hauteur sous plafond insuffisante, pas d'étanchéité des couvertures, ouvertures en étage sans garde-corps, ...

La question des espaces communs mérite une attention avec un encadrement juridique (obligation d'entretien, conseils). A l'instar de la loi ALUR (modification du 24 mars 2014), a été envisagée la mise en place d'un "fonds travaux" dès 2017 afin de rendre systématique l'épargne en vue de travaux.

Les mesures incitatives notamment fiscales doivent être proposées, mais être graduées en fonction de l'état de dégradation du logement.

La connaissance de parc existant doit être entretenue pour mieux asseoir l'action publique, de même, un guichet conseil / assistance devra orienter les propriétaires et les locataires sur leurs droits vis-à-vis du logement et notamment sur l'insalubrité. Le contrôle du parc locatif privé et public est une nécessité, particulièrement dans le cadre de l'aide au logement. Par ailleurs, il convient de prévoir une procédure destinée à limiter l'augmentation du stock de logements dégradés, notamment proposés à la location.

Sensibiliser le futur accédant aux charges d'entretien qui doivent être incluses dans le budget du ménage.

Question n°2 : Faut-il privilégier le traitement sur site ou la résorption des ensembles insalubres et des squats ?

Il y a un consensus sur le fait qu'il faut pouvoir reloger les personnes dignement ne pas les laisser dans leurs « cabanes ».

Pour les squats, il faut favoriser la résorption en engageant des programmes d'aménagement prévoyant de l'habitat et des équipements et en relogement les personnes vivant sur les sites.

La RHS n'est pas un traitement de fond. Il n'y a pas d'aménagement possible sans titre de propriété, hormis un traitement à minima correspondant à la viabilisation en attendant la résorption du site. Il y a lieu cependant de tirer les enseignements des actions menées dans ce sens au cours de ces dernières années.

L'exemple du squat de Tuband a été cité, avec relogement sur place des ex squatters qui ont pu participer à la définition du programme de l'opération, exemple de la construction de la maison commune.

Lorsqu'il y a une forte production de logements nouveaux, on constate la stabilisation du nombre de familles vivant en squat.

Dans certains cas de quartiers insalubres, il est possible de régulariser le foncier et d'aménager le terrain pour maintenir les habitants en place. On peut citer l'opération Pinsat/Audrain à Nouméa et l'opération lotissement Chagrin à Koumac.

Il faut pouvoir s'adapter à chaque cas : lorsqu'il s'agit d'ensembles dégradés, le traitement sur site présente des avantages car le tissu social persiste. Il faut cependant vérifier qu'il n'existe pas de risques naturels ou de nuisances avant de décider de maintenir et d'aménager le quartier.

Pour tout traitement sur site, la condition de la réussite est la mobilisation de tous les acteurs : collectivités, coutumiers, promoteurs, etc...

Question n°3 : Comment rénover les ensembles, les quartiers ? Avec quels moyens (outils réglementaires, moyens financiers et humains) ?

Un dispositif type « Agence de Rénovation Urbaine » (ANRU en métropole) serait nécessaire pour mener des opérations de requalification ou de rénovation urbaine.

Le financement est à rechercher en utilisant les dispositifs existants : financement proposé par la CDC, appels à projets, 2 % CAFAT, contrat d'agglomération, contrats de développement, défiscalisation, etc...

La réglementation doit être adaptée sur la définition de l'habitat insalubre, en graduant les niveaux progressifs d'insalubrité et en prenant en compte les particularités de la brousse, des tribus.

Dans le cadre de la rénovation urbaine touchant tout un quartier il y a lieu de réfléchir à la cohérence globale entre logement, modes de transport, équipements publics. Une planification des actions est à prévoir. Une concertation avec les populations doit être organisée pour ce type de projet, afin d'impliquer les habitants. Le portage politique est un élément clé de la réussite du projet.

Dans les cas de propriété verticale avec des propriétaires occupants la rénovation d'immeubles « insalubres » nécessite la mise en place de financement dédiée.

Pour la rénovation d'un quartier les outils ZAC et droit de préemption paraissent indispensables. Les éco quartiers sont à privilégier.

- Proposition d'actions

- Clarifier les compétences de chacun, et décliner une réglementation des normes d'habitabilité avec le cadre de la mise en place ; créer d'un noyau dur de règles, en quelques sortes les règles minimales pour un logement décent, sans partir sur des réglementations très complexes au risque de ne pas pouvoir les suivre ;
- Actualiser le Règlement Territorial d'Hygiène Municipal (RTHM) ; le RTHM contient des normes de construction des pièces destinées à l'habitation ;
- Mettre en place une réglementation sur le logement décent en prenant en compte les particularités des différents territoires ;
- Imposer un diagnostic prélocation : notion du « permis d'habiter » ;
- Organiser un contrôle des logements loués (en particulier en cas de versement d'une aide au logement) ;
- Proposer des mesures incitatives à la rénovation et à l'entretien, d'une part pour les propriétaires occupants et, d'autre part pour les propriétaires bailleurs en échange d'un niveau de loyer conventionné AL et avec des mesures coercitives pour ceux qui louent des logements dégradés ;
- Mobiliser l'aide des agences immobilières pour contrôler l'état des logements également en leur demandant de faire remonter aux autorités responsables du contrôle des règles d'habitabilité ce qu'elles voient sur le terrain ;

- Créer des normes minimales pour vendre le logement avec une obligation de diagnostic par un organisme agréé ;
- Mettre en œuvre la commission de conciliation des litiges entre bailleurs et locataires ainsi que les autres dispositifs inscrits dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;
- Proposer un cadre pédagogique pour prévenir la dégradation des logements et des espaces communs (cf guide sur l'entretien de son logement à créer et agence d'information sur l'habitat) ;
- Evaluer les actions entreprises sur la RHS et en tirer les enseignements ;
- Mener des enquêtes auprès squatters relogés, par exemple sur le site de Tuband, afin d'avoir un retour d'expérience sur la satisfaction des habitants compte tenu du changement de mode de vie ;
- Engager la rénovation urbaine avec un dispositif de financement ;
- Mettre en œuvre le droit de préemption ;
- Engager des projets d'aménagement sur les terrains squattés.