

***Étude des ménages vivant en logements
insalubres – commune d’Elbeuf sur Seine***

Rapport final – janvier 2007



17 bis, rue Richard Lenoir
75 011 PARIS
Tél : 01 40 24 20 10
Fax : 01 40 24 20 17
email : act-consultants@act-consultants.fr



8 place J.-B. Clément
75 018 PARIS
Tél : 01 42 23 10 20
Fax : 01 42 23 64 65
email : ville-habitat@ville-habitat.fr

Sommaire

Erreur! Signet non défini.

Introduction

○ Objectifs de la mission

La Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales de Haute-Normandie a mandaté le groupement Ville & Habitat – ACT Consultants pour réaliser une étude sur les ménages vivant dans des logements insalubres dans la commune d'Elbeuf-sur-Seine.

L'objectif de la mission est de **compléter le diagnostic du bâti mené en 2005**¹ par une description et une analyse de la situation des ménages logés dans le parc potentiellement insalubre, c'est-à-dire :

- **décrire les situations en elles-mêmes et leurs conséquences** sur la vie familiale, sociale et professionnelle ;
- **identifier les facteurs qui génèrent ces situations** : marché du logement, profil des ménages, filières d'accès... ;
- **analyser les mécanismes qui font que ces situations perdurent et l'impact des moyens d'intervention existants** : recours amiable, voie judiciaire, incitations financières pour les travaux, pouvoir de police du maire et du préfet...

L'analyse de ces situations et facteurs a permis de construire des orientations et propositions d'actions en vue de lutter contre ces situations.

○ Méthodologie

La mission de diagnostic s'est déroulée de mai 2006 à janvier 2007, en trois phases distinctes :

- La **phase de lancement de l'étude** a consisté en l'appropriation du diagnostic sur le bâti ainsi qu'en l'identification d'un certain nombre d'enjeux qu'il nous paraissait pertinent de préciser et repérer en vue de la préparation de la phase d'enquête, et notamment de la construction du guide d'entretien. À cet effet, des entretiens ont été menés en face à face avec une quinzaine de personnes-ressources².
- La **phase d'enquête** nous a conduit à rencontrer 45 ménages, dont 39 ont accepté de répondre au questionnaire. De plus, nous avons recueilli des informations sur deux ménages, à partir de témoignages de voisins, ce qui nous a permis de les inclure dans l'échantillon analysé. Notre échantillon comporte donc 41 ménages au total, représentant 90 personnes dont 57 adultes et 33 enfants vivant au domicile. Il comprend : 37 locataires, 3 propriétaires occupants, 1 occupant sans titre.
- Enfin, dans la **phase de formulation de propositions**, il a été constitué un groupe de travail dont l'objectif était d'approfondir le diagnostic et de proposer des orientations et actions susceptibles de transformer les situations là où des problèmes ou des insuffisances ont été constatés. Ce groupe de travail s'est réuni à deux reprises, le 24 novembre 2006 et le 10 janvier 2007³.

○ Présentation du rapport final

Le présent rapport est organisé en 4 parties : d'abord, quelques éléments de cadrage sur la population et le parc de logements d'Elbeuf ; ensuite, les résultats de l'enquête auprès des ménages ; puis une contextualisation et une analyse de ces résultats au prisme de l'intervention des pouvoirs publics et des associations ; enfin, des propositions issues des groupes de travail.

¹ Ce diagnostic mené par le bureau d'études page9 pour la ville d'Elbeuf a permis de préciser la pertinence de l'OPAH Renouvellement urbain et d'en définir les objectifs et les modalités de mise en œuvre.

² Voir en annexe la liste de personnes rencontrées.

³ Voir en annexe la liste des participants.

Habitat indigne, habitat indécent, habitat insalubre, de quoi parle-t-on ?

L'habitat indigne n'est pas une notion juridique. C'est un concept politique qui fonde l'intervention publique en direction des formes d'habitat qui portent atteinte à la dignité humaine. La définition retenue par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne recouvre un ensemble de situations : logements insalubres, exposant à un risque d'intoxication au plomb, menaçant ruine, hôtels meublés dangereux et habitats précaires. À notre sens, elle peut se décliner selon trois catégories de problématiques :

- Ce qui concerne la filière d'accès. À titre d'exemples, on citera l'achat contraint d'un bien - souvent de très mauvaise qualité - par défaut d'accès à une offre locative ou encore les pratiques abusives de commissions pour l'accès à un logement.
- Ce qui a trait à la précarité du statut d'occupation : squat, hébergement... Il s'agit aussi des situations où le taux d'effort est beaucoup trop important pour le ménage avec un risque important d'impossibilité de maintien dans le logement. On peut également y ajouter des situations de surpeuplement.
- Enfin, ce qui concerne l'état du logement qui renvoie aux représentations communément admises de l'habitat indigne. Il s'agit des logements qui présentant des risques pour la sécurité physique et la santé des occupants : insalubrité, saturnisme, immeubles d'habitation en risque d'écroulement, en ruine, hôtels meublés dangereux. Il peut s'agir aussi de logements ne présentant pas un niveau de confort suffisant (eau potable, chauffage, eau chaude, installations sanitaires, cuisine).

Dans la pratique, les situations sont souvent caractérisées par un cumul de ces différentes problématiques.

Le caractère complexe et multidimensionnel de l'habitat indigne a pour pendant des modalités d'interventions très différentes, fondées en particulier sur la distinction des moyens mobilisables selon qu'il s'agisse de logement indécent ou logement insalubre.

La notion de **logement décent**, introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000, définit des critères obligatoires relatifs au logement (décret du 31/01/02) : 1/ Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants. 2/ Il ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants. 3/ Il doit être pourvu des équipements habituels permettant d'occuper normalement le logement (eau potable, chauffage, eau chaude, cuisine, installations sanitaires). Le logement indécent concerne le rapport locatif, de droit privé. L'amélioration de la situation implique un recours par voie de justice. Le juge judiciaire est seul habilité à prendre une décision, par exemple d'imposer des travaux au bailleur.

Dans le cas des **logements insalubres** et des immeubles menaçant ruine (péril), le traitement de la situation relève de la puissance publique, la sécurité et la salubrité étant des prérogatives de droit public. Il fait intervenir les pouvoirs de police administrative du maire ou du préfet (appuyé par les services de la DDASS).

1.Éléments de cadrage

1.1. Les principales caractéristiques de la population elbeuvienne

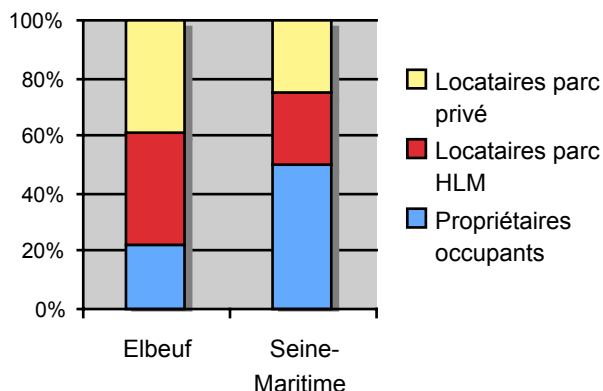
Jusqu'en 1968, la ville d'Elbeuf a connu des soldes migratoires négatifs constants. Mais depuis 1968, la hausse du solde naturel et les migrations résidentielles⁴ ont permis un renouvellement de la population stabilisée autour de 16 666 habitants en 1999, qui se caractérise notamment par un indice de jeunesse élevé (160% en 1999) alors qu'il chute dans tout le département.

Mais cette amélioration de l'évolution démographique est à nuancer en termes d'effets économiques et sociaux du fait de la précarité d'une partie de la nouvelle population. Plusieurs indices de précarisation et de fragilisation sont observés :

- Augmentation du nombre de familles monoparentales : la proportion de familles monoparentales ou des personnes vivant seules est très importante (34% contre 23% dans le département). Nous distinguerons cependant les familles séparées dont les deux parents participent à la prise en charge financière des enfants et où le parent non gardien est présent, des familles « monoparentales » proprement dites au titre d'une prise en charge des enfants par un seul parent.
- Taux de chômage et d'inactivité élevé : on note à Elbeuf un taux de chômage supérieur à celui du département (16% en 1999), une augmentation constante du taux de chômage masculin avec un taux élevé d'inactifs ou étudiants (22%).
- La moitié de la population perçoit des revenus de 31% inférieurs à ceux du département. D'après les données de la DGI, en 2001, la médiane des ressources des ménages était de 10 226 € par an, contre 13 376 € en Seine-Maritime.

Elbeuf, ville de tradition ouvrière attachée à un certain nombre de valeurs (celles du travail, de la vie en famille) accueille une population relevant de la grande pauvreté, souvent inactive, isolée, n'ayant pas les moyens de refuser ou de quitter un habitat indigne ou insalubre. Selon les acteurs que nous avons rencontrés, il s'agirait d'une population « plus difficile à gérer » que celle des ouvriers au chômage : le dialogue et les suivis sont parfois difficiles, les problématiques de santé et psychologiques, enfin les problématiques éducatives avec les enfants sont souvent lourdes. Ces populations connaissent des difficultés d'intégration dans une ville confrontée à un nouveau brassage caractérisé par l'arrivée encore modeste d'habitants attirés par son patrimoine ou par des coûts de logements inférieurs à ceux de Rouen, l'arrivée sur le marché du logement d'investisseurs et celle de populations en grande pauvreté.

⁴ Les migrants vers Elbeuf représentent 36% de la population en 1999.



1.2. L'habitat privé à Elbeuf

L'habitat privé à Elbeuf se caractérise par une part très importante de logements locatifs : 39% de l'ensemble des résidences principales. Le marché local de l'immobilier, marqué par cette spécificité, connaît des évolutions depuis quelques années dont nous tenterons d'esquisser quelques traits.

○ Description du parc de logements⁵

Le parc immobilier elbeuvien compte 8 036 logements, dont 7 141 résidences principales. 76% sont des logements en immeuble collectif, 24% des logements individuels.

Un parc locatif privé très important

Répartition des résidences principales par statut d'occupation

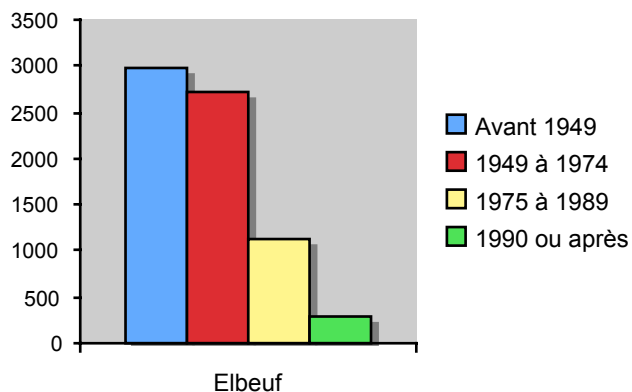
À Elbeuf,

- 22% de propriétaires occupants (1 555 logts)
- 39% de locataires du parc HLM (2 820 logts)
- 39% de locataires du parc privé - occupants de meublés et logés à titre gratuit compris – (2 766 logts)

L'étude réalisée par Page9 a mis en évidence que cette sous-représentation des propriétaires occupants se retrouve également chez les plus de 60 ans : 32% des plus de 60 ans sont propriétaires de leur logement.

Un parc ancien dont le niveau de confort s'est amélioré

⁵ Les données présentées ci-dessous sont issues du RGP INSEE 1999.



Répartition des résidences principales selon la date d'achèvement

- 42% des résidences principales datent d'avant 1949

On constate que le niveau de confort des logements s'est considérablement amélioré, avec des résultats, nettement supérieurs à la moyenne départementale :

- les 100 résidences principales qui n'ont ni baignoire ni douche représentent 1,4% du parc (contre 2,4% en Seine-Maritime), en régression de 72% par rapport à 1990 ;
- les 379 résidences principales qui n'ont pas de chauffage central, soit 5,3% du parc (contre 12,8% en Seine-Maritime), en régression de 51% par rapport à 1990.

Cependant, l'amélioration globale du niveau de confort n'exclut pas un « décrochage » d'une partie du parc, avec des logements dont la qualité ne cesse de se dégrader. A l'instar des évolutions nationales, le parc de logements elbeuvien s'est considérablement amélioré dans son ensemble mais, dans le même temps, les écarts se sont creusés et une partie des logements a continué à se dégrader très fortement à la conjonction des problématiques urbaines et sociales⁶.

Il faut de plus souligner l'importance de la vacance : 772 logements, soit 9,6% de l'ensemble des logements (contre 5,5% pour la Seine-Maritime). Contrairement aux tendances nationales, la vacance a progressé de 4,2% entre 1990 et 1999.

Un parc locatif marqué par une très forte rotation

Comme l'a souligné le diagnostic réalisé par Page9, la rotation du parc est forte et s'explique par la forte part de logements locatifs, mais les mutations peuvent aussi trahir une situation d'instabilité ou d'insatisfaction.

- 22% des logements sont occupés depuis moins de 2 ans (contre 14% en Seine-Maritime) ; 37% le sont depuis plus de 9 ans (contre 50% en Seine-Maritime).
- 28% des 30-39 ans viennent d'emménager dans les 2 ans (contre 19% en Seine-Maritime) ; 9,2% chez les 60-74 ans (contre 4,6% en Seine-Maritime).

⁶ Citons ici la présentation de ces évolutions par Page9 dans son diagnostic (p.4) : « *Elbeuf est une cité dense, largement constituée d'un tissu urbain développé au temps de l'industrialisation textile florissante. (...). Ici, les patrons d'industrie ont bâti des châteaux pour leur production textile, des ateliers à l'architecture soignée, des greniers qui apparaissent encore aujourd'hui en coiffe de nombreux immeubles elbeuviens. L'habitat ouvrier s'est installé au plus proche, essentiellement fait de briques rouges, en linéaire sur les rues et parfois en fond de parcelle, en cours. Ce passé industriel disparu reste prégnant aujourd'hui, par les silhouettes massives des usines, mais aussi par la densité d'un habitat populaire et bourgeois, nous rappelant que chaque m2 méritait d'être utilisé pour rentabiliser la production de l'époque. À la fermeture des usines, bon nombre d'Elbeuviens sont restés sans travail. Une longue crise a maintenu une population appauvrie ou l'a remplacée par une autre de même condition. Dans ces circonstances, la morphologie de l'habitat est restée figée dans la torpeur du déclin. L'environnement industriel subsiste, la pauvreté aussi et on ne s'étonnera pas de retrouver ça et là des populations pauvres venues de nulle part, se contenter par défaut d'un habitat déchu ou de fortune ».*

- Les grandes tendances du marché du logement

Le développement de la primo-accession dans l'ancien

Face à l'augmentation des prix de l'immobilier, en particulier dans l'agglomération rouennaise, des ménages primo-accédants de plus en plus nombreux se reportent sur des biens dans le parc ancien d'Elbeuf⁷. Ces logements ont l'atout de la centralité, de la proximité des services, même si les zones d'emploi se situent dans un espace plus large.

Cependant, aux dires des agents immobiliers interrogés, ce mouvement qui contribue à l'activité du marché immobilier et à la hausse des prix, tendrait à diminuer sous l'effet conjugué de la hausse des taux d'intérêt et de la perte du pouvoir d'achat des ménages.

Le développement de l'investissement locatif dans l'ancien

Les évolutions récentes du marché immobilier elbeuvien sont caractérisées par le développement de l'investissement locatif dans l'ancien. De plus en plus d'investisseurs locaux sont attirés par ces produits qui leur assurent une rentabilité plus importante que sur Rouen où les prix à l'achat sont plus élevés. Ces opérations immobilières sont souvent de faible qualité, les travaux étant réalisés à peu de frais, sans accompagnement par un architecte.

On constate également un phénomène nouveau depuis 2-3 ans : l'attractivité d'Elbeuf pour des promoteurs⁸ qui pourrait participer au renouvellement et à l'amélioration du parc de logements, contribue en même temps à le rendre moins accessible aux ménages les plus modestes.

Des implications en termes d'aménagement public

Cette activité du marché immobilier s'accompagne de la division des immeubles et logements. La vente au détail qui permet de résorber la vacance pose aujourd'hui question car elle a des implications sur le nombre de places de stationnement à créer. Antérieurement, la municipalité pouvait être plus souple par rapport aux obligations de stationnement car elle considérait qu'il était de l'intérêt général de permettre aux immeubles d'être réhabilités et de résorber la vacance. Il semble que le seuil de pertinence de ce raisonnement soit aujourd'hui atteint.

Une pratique importante de l'auto réhabilitation

Du fait même des profils des investisseurs - et dans une moindre mesure des accédants dont la proportion reste très faible à Elbeuf -, les travaux nécessaires pour rendre habitables ou améliorer les logements anciens sont souvent réalisés à peu de frais ce qui a des implications sur leur qualité. L'une des conséquences les plus fréquentes est la pose de fenêtres en PVC mais sans mise en place d'un système de ventilation adapté, ce qui nuit à la protection du patrimoine⁹, mais aussi à la décence du logement pour ses occupants.

Citons ici le témoignage tout à fait éclairant de Page9 sur cette question : « Nous avons découvert de très nombreux chantiers ou micro chantiers, dans tous les quartiers. (...) Les intervenants questionnés nous ont, très majoritairement, dit ne pas souhaiter recourir aux aides publiques, percevant les « institutions » (Ville, ANAH, ABF) comme des empêcheurs de faire ou comme des « bureaucraties locales » qui leur feraient perdre un temps précieux en prétextant des durées d'instruction inadéquates. Alors, on préfère faire soi-même, sans aide financière, parce que l'on a un peu de temps à consacrer (chômage, RTT, vacances). On fait sans aide publique, mais aussi sans autorisation parce que « l'autorisation, c'est toujours des prescriptions complémentaires et des surcoûts inutiles ». (...). Le PVC est le produit phare de

⁷ À Elbeuf, le m2 dans l'ancien à rénover se situe autour de 1 100 €.

⁸ On notera par exemple le souhait de Séri-Ouest d'acquérir plusieurs parcelles rue du 11 Novembre afin de réaliser une opération neuve.

⁹ Rappelons qu'Elbeuf est classé Ville d'Art et d'Histoire.

*cette réhabilitation « autonome ». Pratique, pas cher et efficace, il donne toujours la sensation de la remise à neuf et précède la remise en location de locaux reconquis ».*¹⁰

¹⁰ *Étude d'OPAH RU en centre-ville*, Page9, p.25.

1.3. Le diagnostic du bâti réalisé par Page9

Quartiers	Nb total		Présumés indignes		Dont à investiguer en insalubrité		Dont nb de logements vacants
	Nb immeubles	Nb logements	Nb immeubles	Nb logements	Nb immeubles	Nb logements	
République	216	761	62	214	11	35	10
Hulme	8	25	6	16	3	9	0
Bourgtheroulde	22	48	13	39	8	30	4
Neubourg	36	82	12	34	5	8	4
Jaurès	54	175	22	64	12	34	14
11 Novembre	33	88	14	42	6	11	6
Total	369	1 179	129	436	45	127	38

Source : Page9, OPAH RU, finalisation du projet, 20/01/06

Le diagnostic réalisé par Page9 pour la ville d'Elbeuf est la première démarche engagée de recensement systématique de l'état des immeubles et des logements. Auparavant, il n'existait que des remontées ponctuelles via la police municipale, la DDASS, le CCAS, etc.

Il est cependant tout à fait illusoire de voir dans ce travail une lecture exhaustive et finalisée de l'habitat indigne et/ou insalubre à Elbeuf. La base de données réalisée est un outil qui en tant que tel doit toujours être amélioré. Deux difficultés principales sont ainsi pointées¹¹ :

- Des bâtiments en fond de parcelle ne sont pas renseignés, le nombre de logements indignes est peut-être plus important que ce qui a été relevé.
- Inversement, le nombre de logements présumés insalubres est peut-être surestimé, peu d'entre eux relèveraient d'un arrêté d'insalubrité. Le fait cependant d'avoir une approche assez large de la notion d'insalubrité permet, de façon prospective, de pointer les risques futurs d'accentuation des dégradations.

Il n'en demeure pas moins que cette étude est tout à fait primordiale dans l'amélioration de la connaissance et la mise en place d'actions publiques :

- Elle a notamment mis en avant que, certes le quartier République est le plus concerné, mais que l'approche de l'habitat indigne ne peut s'y limiter. Elle a ainsi conforté le repérage de certains quartiers comme celui du 11 Novembre et en a révélé d'autres comme le secteur Hulme.
- Elle a en outre permis de prendre la décision de lancement de l'OPAH Renouvellement Urbain.

¹¹ Ces difficultés sont inhérentes à la méthode de travail proposée : certains immeubles ne sont pas accessibles, la qualification se fait à partir de l'aspect extérieur (de la façade jusqu'au palier quand c'est possible) et fait appel à la subjectivité des enquêteurs.

2. Les résultats de l'enquête auprès des ménages

Sur les 90 logements supposés occupés à visiter d'après le recensement de Page9, plus de 30 logements se sont avérés vacants au moment de cette enquête.

Sur les 45 ménages que nous avons rencontrés, 39 ont accepté de répondre au questionnaire (6 refus).

Nous avons recueilli en plus des informations sur deux ménages, à partir de témoignages de voisins ou de la famille, ce qui nous a permis de les inclure dans l'échantillon analysé.

Notre échantillon comporte donc 41 ménages au total, représentant 90 personnes dont 57 adultes et 33 enfants vivant au domicile. Il comprend :

- 37 locataires ;
- 3 propriétaires occupants ;
- 1 occupant sans titre.

REPARTITION DES QUESTIONNAIRES PAR QUARTIER

	Nb de questionnaires	%
Bourgtheroulde	9	22%
Hulme	10	24%
Jaurès	2	5%
Neubourg	4	10%
Onze Novembre	3	%
République	13	32
TOTAL	41	100

NB : Les résultats suivants, à l'exception des données de cadrage sur le sexe et la situation familiale, concernent uniquement les locataires¹².

- **Quel est le profil des ménages rencontrés ?**
Le profil des ménages rencontrés
- **Dans quelles conditions ont-ils accédé à ce logement ?**
Les raisons qui motivent le choix de ces logements
- **Dans quelles conditions vivent-ils ?**
L'état des logements et des parties communes
- **Quelles sont les conséquences de ces conditions de logement ?**
Les implications sur la vie des ménages
- **Quelles démarches on-ils engagé ?**
Les mécanismes de maintien dans le parc indigne

¹² L'ensemble des résultats de l'exploitation quantitative du questionnaire sont présentés en annexe.

2.1. Quel est le profil des ménages rencontrés ?

○ Une légère sur-représentation des femmes dans l'échantillon

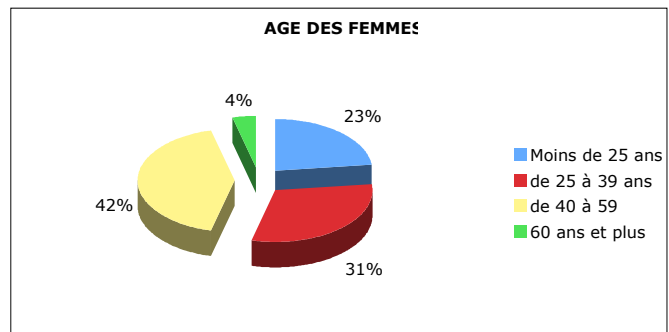
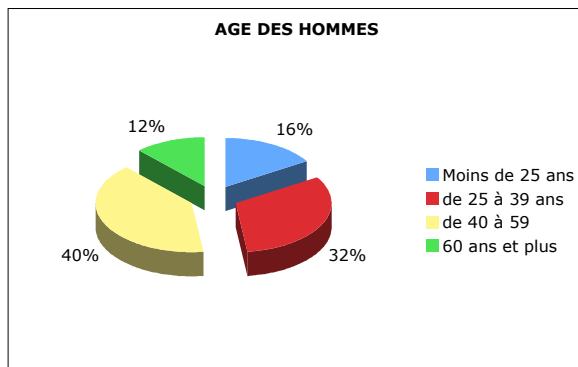
L'échantillon est composé de 57 adultes, dont 26 hommes et 31 femmes.

○ Une situation qui concerne toutes les classes d'âge

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans (40%), puis les 25-39 ans (31%). Mais il est important de noter que 20% des personnes représentées dans l'échantillon ont moins de 25 ans. Les personnes de 60 ans et plus représentent 9% de l'échantillon.

La répartition par âges différenciés selon le sexe montre notamment que les femmes sont plus nombreuses parmi les moins de 25 ans.

L'âge des femmes que nous avons rencontrées va de 19 ans pour la plus jeune à 69 ans pour la plus âgée. L'âge des hommes s'étend de 18 à 64 ans.



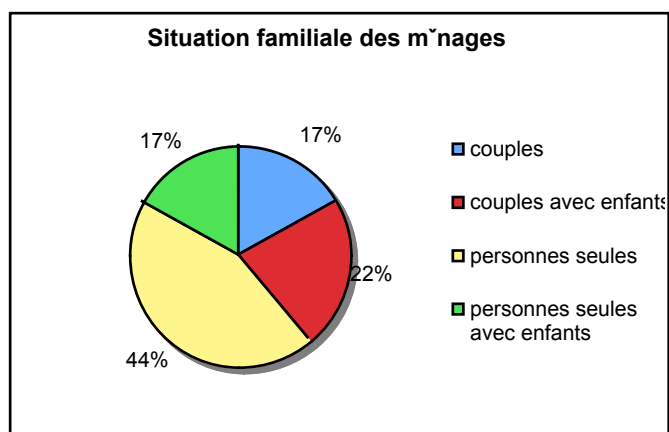
○ Une majorité de Français, mais également une part importante de personnes de nationalité algérienne

Sur les 57 adultes de l'échantillon :

- 46 sont de nationalité française, soit une grande majorité de Français (82%) ;
- 8 sont de nationalité algérienne, qui représente 14% du total des personnes composant l'échantillon ;
- 2 sont de nationalité portugaise ;
- 1 Non réponse (NR).

Parmi les 46 Français, 12 personnes nous ont déclaré être d'origine algérienne, 1 est originaire du Gabon, 1 vient de Guadeloupe.

- Une part importante de personnes seules ; de nombreux ménages avec enfants dont presque la moitié sont des personnes seules avec enfants



Une majorité de personnes seules (44%) ; mais également 39% de ménages avec enfants

La moyenne du nombre d'enfants par ménage ayant des enfants est de 2,1, mais ce chiffre masque en fait d'importantes disparités, le nombre d'enfants au domicile allant de 1 à 7 sur notre échantillon. Toutes les tranches d'âge sont représentées. Le plus jeune est âgé de 5 mois, le plus âgé de 21 ans.

NOMBRE D'ENFANTS AU DOMICILE

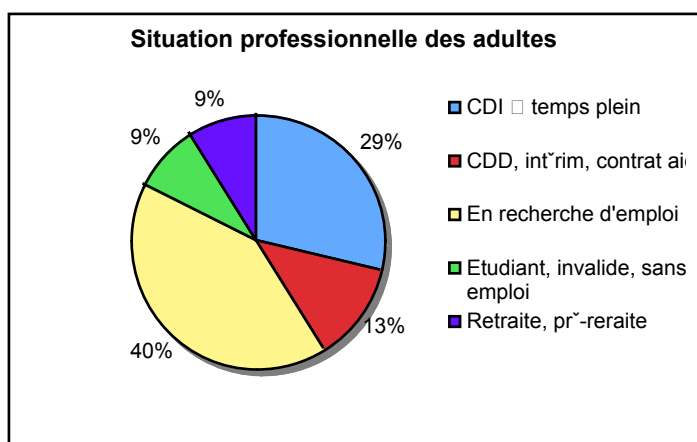
	Nb	%
pas d'enfants	22	60%
1 enfant	6	16%
2 enfants	5	14%
3 enfants	2	5%
4 enfants et plus	2	5%
Total locataires	37	100%

TRANCHE D'AGE DES ENFANTS PRESENTS AU DOMICILE

	Nb	%
< 1 an	1	3%
de 1 à 3 ans	7	22%
de 4 à 6 ans	6	18%
de 7 à 10 ans	6	18%
de 11 à 17 ans	7	21%
de 18 à 21 ans	6	18%
Total enfants	33	100%

- Des situations professionnelles souvent précaires et des ressources relativement faibles

On relève une part importante de personnes en recherche d'emploi : 40% des adultes. Moins d'un tiers des répondants dispose d'un emploi stable.



La précarité des ménages se lit également à travers l'origine de leurs ressources. 35% des ménages ont pour ressource principale le RMI ou l'AAH.

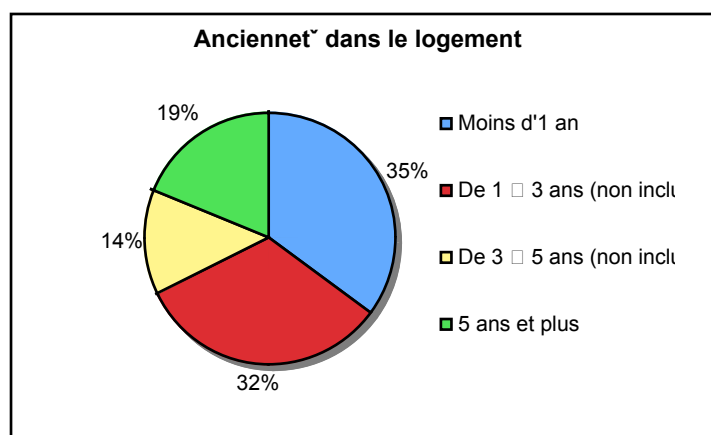
SOURCE PRINCIPALE DES REVENUS DU MENAGE

	Nb	% (hors NR)
RMI, AAH	13	35%
salaire	15	41%
Indemnités chômage	4	11%
allocation retraite/pré-retraite	3	8%
autres : aide parents, indemnités de stage	2	5%
NR	4	-
Total ménages	41	100%

Sur les 15 ménages qui vivent d'1 ou 2 salaires ; seuls 5 ménages disposent de deux salaires. Pour les 10 ménages qui vivent avec un seul salaire, les ressources sont relativement faibles.

- Une ancienneté d'occupation du logement peu élevée

70% des ménages occupent leur logement depuis moins de 3 ans.



- Près de la moitié des ménages ne disposait pas d'un logement autonome avant d'accéder à ce logement

Si une majorité de ménages disposaient du statut de locataires dans leur logement précédent, on remarque qu'une proportion non négligeable de personnes relevait d'un statut relativement précaire puisqu'ils étaient hébergés chez un tiers (hors parents), en foyer ou à l'hôtel à hauteur de 29%. Si on y ajoute les jeunes hébergés chez leurs parents, le chiffre est porté à 44%.

STATUT D'OCCUPATION DANS LE LOGEMENT PRECEDENT

	Nb	% (hors NR)
locataire parc privé	12	37%
locataire parc social	6	19%
décohabitation parents	4	13%
hébergé par un tiers, foyer, hôtel, ...	9	29%
propriétaire	1	3%
NR	5	--
total	37	100%

- Des motifs variés de départ du précédent logement, marqués par l'importance des raisons familiales

Les motifs de départ de l'ancien logement sont assez variés. On remarque l'importance des motifs familiaux.

MOTIF PRINCIPAL DE DEMENAGEMENT DU LOGEMENT PRECEDENT

	Nb	% (hors NR)
Conflit familial, séparation, décès	8	26%
Rapprochement famille ou amis	5	16%
Rapprochement du travail	2	6%
Mauvais état logement précédent	2	6%
Taille logement précédent	4	13%
Loyer trop cher logement précédent	2	6%
Souhait de changement de quartier	2	6%
Recherche de son propre logement (suite hébergement)	3	9%
Décohabitation, études	3	9%
contexte politique du pays quitté	1	3%
NR	5	-
Total	37	100%

- Des ménages qui proviennent essentiellement de l'agglomération d'Elbeuf et de sa région

Pour 47% d'entre eux, le précédent logement était situé dans l'agglomération d'Elbeuf (les ¾ étaient logés dans la commune même d'Elbeuf). Si l'on ajoute les personnes qui habitaient une autre commune du département ou de la région, cette proportion atteint 69% des ménages.

Les ménages restants proviennent essentiellement d'Ile-de-France (25%) puis de l'étranger (en l'occurrence d'Algérie, 6% des ménages).

- Une vie sociale principalement tournée vers la famille

Une majorité des ménages déclare avoir de la famille ou des amis à proximité (86%). Leurs relations sont essentiellement tournées vers la famille ; une grande majorité ne fréquente pas les équipements de quartier (81%).

- Un quart des ménages déclare avoir des difficultés pour se déplacer

Un nombre relativement important de locataires ne dispose pas de véhicule (60%) : c'est un frein pour la recherche d'emploi et une explication du choix d'habiter en centre ville même dans un logement en très mauvais état.

Les profils des ménages rencontrés

Les situations que nous pointons ici nous sont apparues comme fréquentes et significatives. Pour autant, elles ne sont jamais « majoritaires » statistiquement car la diversité des situations et des parcours recouvre l'éventail relativement large des processus de précarisation des publics. À notre sens, il n'existe pas de « profils types » des ménages logés en habitat indigne ; il s'agit de ménages aux profils très variés qui, pour des motifs divers (perte d'emploi, séparation...), ont pour caractéristique commune de n'avoir jamais eu le choix d'accéder à un logement de meilleure qualité. Cependant les conditions de logement ne sont pas vécues de la même façon selon le profil des ménages (personnes isolées / familles, salariés / sans activité...) et selon leur place dans le parcours résidentiel. Il existe une tension entre un parc privé dégradé, lieu de démarrage des parcours de logement pour des personnes en situation de précarité ou lieu de fixation pour des ménages captifs.

- **Des familles originaires de la région d'Elbeuf avec des parcours professionnels et/ou familiaux marqués par une expérience d'échec se traduisant par un retour vers le giron familial**

Un certain nombre de ménages que nous avons rencontrés sont des familles avec enfants qu'elles élèvent le plus souvent seules qui sont originaires d'Elbeuf ou de ses proches environs, voire d'un peu plus loin (Val de Reuil, Evreux...). Avant d'occuper leur logement actuel, elles ont souvent eu un parcours résidentiel dans ce périmètre géographique au gré de leur vie familiale et professionnelle et des possibilités de logement qui s'offraient à elles.

Certaines de ces familles ont été logées un temps dans le parc social qu'elles ont quitté soit à la suite d'un événement familial (séparation, départ des enfants du domicile...), soit par lassitude d'habiter ce quartier. Derrière cette notion de « ras-le-bol des quartiers d'habitat social » se déclinent plusieurs réalités qu'il ne nous a pas toujours été facile d'identifier clairement : des conflits de voisinage, des dettes locatives mais parfois aussi une justification : en exprimant un rejet de l'habitat social, les personnes qui vivent dans un habitat indigne ou indécent peuvent justifier la « marginalité » dont témoigne leur logement voire le présenter comme un mieux par rapport à l'habitat social. Par rapport aux processus futurs de relogement ou réhabilitation des logements, cette dimension nous paraît essentielle à prendre en compte.

D'autres familles ont toujours été logées dans le privé, malgré le souhait souvent d'obtenir un logement social qu'elles n'ont cependant pas toujours demandé parce qu'elles s'estiment non-prioritaires (pas d'enfants) ou pour des raisons qu'elles préfèrent ne pas évoquer peut-être parce qu'elles sont en contradiction avec le cadre normatif imposé par l'accès au logement social.

Toutes ces familles partagent le fait de vivre dans une même précarité économique (avec une forte proportion de bénéficiaires du RMI), accentuée généralement par une ou des ruptures familiales.

Toutes souhaiteraient être mieux logées, mais n'ont pas nécessairement envie de déménager : si des travaux étaient réalisés, elles souhaiteraient souvent rester dans leur logement.

- **Jeunes en décohabitation d'Elbeuf et de ses environs**

Pour les jeunes célibataires ou en couple (18-30 ans), l'entrée dans un appartement indécent, sans confort ou insalubre s'explique fréquemment par un souci d'indépendance.

Il s'agit généralement de jeunes qui « décohabitent » dont les parents habitent Elbeuf ou les proches environs (Cléon, etc.). Malgré une situation professionnelle incertaine et de faibles revenus (formation rémunérée, CDD, indemnité chômage, RMI pour les plus de 25 ans, API pour les mères seules avec enfants...), ils se sont portés locataires de leur logement sans toujours mesurer les difficultés qu'ils pourraient rencontrer.

Soit ils ont vu le mauvais état du logement mais ont pensé ne pas y rester longtemps ou pouvoir l'améliorer grâce à des petits travaux, soit ils ne se sont pas aperçus de la situation au départ et ne l'ont découvert qu'en vivant dans le logement. Dans la quasi-totalité des cas, ils ont saisi l'opportunité de louer un logement, même cher, car on ne leur demandait pas de garanties.

▪ **Les nouveaux arrivants à Elbeuf**

Les ménages qui viennent d'une autre région (en grande majorité la région parisienne) expliquent fréquemment leur choix d'habiter à Elbeuf par un souci de rapprochement familial, soit parce qu'ils en sont originaires et que leur famille est toujours là, soit parce que des membres de leur famille sont venus s'y installer dans les années précédentes. C'est très rarement l'obtention d'un emploi à proximité qui a motivé le choix d'Elbeuf pour les personnes qui occupaient auparavant un logement ailleurs.

Qu'il s'agisse d'un retour ou d'une première installation à Elbeuf, les ménages ont souvent un sentiment d'échec. C'est en effet souvent suite à une séparation et/ou une perte d'emploi, donc à une diminution des ressources économiques conjuguant souvent à un drame personnel, que la solution d'habiter à Elbeuf est prise. Ce choix est renforcé par le fait que le marché du logement à Elbeuf est plus accessible que dans les grandes agglomérations. Dans la plupart des cas, Elbeuf n'est pas choisie pour y réaliser un projet mais pour y trouver un « refuge ».

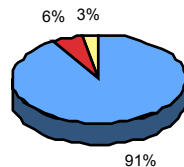
Les profils des ménages concernés par ce type de parcours résidentiels sont très variés : femmes seules avec enfants à la suite d'une séparation, jeune homme célibataire... Dans quelques cas, il s'agit d'étrangers qui accèdent à un premier logement en France.

2.2. Dans quelles conditions ont-ils accédé à ce logement ?

○ Des logements trouvés en majorité par connaissance

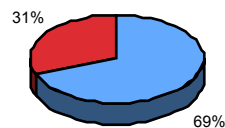
Un seul ménage a trouvé son logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Les autres ménages ont trouvé leur logement actuel par l'intermédiaire d'un tiers qui connaissait le propriétaire (68% des cas) ou en lisant une annonce dans un journal local gratuit (29%).

Avec ou sans bail



■ Avec bail ■ Bail avec irrégularité ■ Sans bail

Avec ou sans état des lieux



■ oui ■ non

○ Bail, état des lieux et quittance : un faible respect des obligations locatives de la part des propriétaires

On constate qu'un bail a presque toujours été signé à l'entrée dans le logement (91% des ménages), mais que les états des lieux ont été réalisés dans seulement 69% des cas tandis que les quittances sont délivrées de façon irrégulière (75% des cas).

Ce constat pose la question de l'accès au droit. Concernant les quittances, lorsque celles-ci ne sont pas délivrées, l'accès à un logement dans l'habitat social est impossible.

Erreur! Signet non défini.

○ Des loyers qui ont tendance à être au-dessus du prix de marché, financés en grande partie par l'allocation logement

Le montant moyen des loyers charges comprises se situe à 417 €. Globalement, les montants de loyers ont tendance à se situer au-dessus des prix du marché à la location sur Elbeuf.

MONTANT DU LOYER CHARGES COMPRISES EN FONCTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT

Nombre de	Loyer mini	Loyer maxi	Moyenne (hors
-----------	------------	------------	---------------

	logements			NR)
1 pièce	4	281 €	375 €	344 €
2 pièces	19	159 €	500 €	366 €
3 pièces	8	366 €	550 €	453 €
4 pièces	4	435 €	745 €	639 €
5 pièces	1	910 €	910 €	910 €
NR	1	-	-	-
Total locataires	37	-	-	417 €

Parmi les personnes qui ont donné leur appréciation du montant du loyer, les avis sont partagés. Si plus de la moitié (56%) juge le montant du loyer « trop élevé », un quart (22%) le juge « correct » et un quart (22%) « pas cher ». Ces appréciations sont à chaque fois à mettre en rapport avec l'état initial du logement et les travaux réalisés par les locataires eux-mêmes.

L'allocation logement est perçue par 78% des locataires. Le montant moyen de l'allocation est de 308 € (d'après 16 montants déclarés).

Tous les ménages de l'échantillon qui ont déclaré recevoir une allocation logement sont au tiers payant, le plus souvent à la demande des propriétaires qui obtiennent ainsi une garantie de paiement. La surévaluation des montants des loyers pourrait s'expliquer en partie par un calcul des propriétaires qui intégreraient le montant de l'allocation logement dans le calcul du montant du loyer.

26 % des locataires déclarent ne pas payer le résiduel notamment en raison de l'état du logement et des parties communes. Or, le non-paiement du résiduel peut se retourner contre les locataires car c'est un moyen de pression pour les propriétaires et un frein pour l'accession à un logement social. Il faudrait mieux informer les locataires sur les conséquences du non-paiement du résiduel en matière d'accès aux droits.

Les raisons qui motivent le choix de ces logements

La quasi-totalité des locataires ont trouvé leur logement de particulier à particulier, parfois par une annonce dans les gratuits, le plus souvent par un ami qui quittait les lieux ou l'intermédiaire de la famille. Les motifs pour lesquels ces ménages ont accepté ces logements sont divers. On peut cependant dès à présent identifier trois raisons principales.

- **L'urgence**

Comme nous venons de l'exposer plus haut, les profils des ménages sont variés, mais ils ont tous en commun une situation d'urgence, plus ou moins aiguë, qui les a conduit à louer leur logement actuel. L'idée que la situation était provisoire a souvent renforcé ce choix.

- **Le peu de garanties demandées**

C'est moins le montant du loyer que le peu de garanties demandées par le propriétaire qui motive l'acceptation d'un logement de faible qualité. Pour les propriétaires, le risque est faible puisque l'allocation logement va venir solvabiliser le loyer. C'est pourquoi, ils se montrent souvent peu exigeants sur les garanties (caution de paiement et garantie d'entrée dans les lieux).

- **Mauvais état du logement non révélé ou promesses de travaux**

Au moment où les ménages entrent dans le logement, son mauvais état n'est pas forcément visible et les locataires sont bien conscients qu'ils n'ont pas accès à des logements de luxe. C'est à l'usage que se révèlent une fuite d'eau dans les tuyaux de la salle de bain, des chauffages qui ne fonctionnent pas, des prises électriques endommagées, etc.

Il arrive aussi que, face au mauvais état avéré du logement, le propriétaire s'engage à faire des travaux après l'entrée dans les lieux des locataires mais qu'en fait, il ne remplit pas ensuite ses engagements. Notons que ces « promesses » ne font jamais l'objet d'un écrit.

2.3. Dans quelles conditions vivent-ils ?

○ Une majorité de petits logements

61% des logements ont 1 ou 2 pièces ; 33% ont 3 ou 4 pièces ; un seul T5.

À l'exception de deux situations, nous n'avons quasiment pas observé de cas de suroccupation.

Cette typologie de logement est en adéquation avec la taille des ménages.

NOMBRE DE PIECES

	Nb	% (hors NR)
1 pièce	4	11%
2 pièces	19	50%
3 pièces	8	22%
4 pièces	4	11%
5 pièces	1	3%
NR	1	
Total locataires	37	100

○ Des logements avec sanitaires et chauffage ; mais des équipements électriques avec de fortes implications en termes de facture d'électricité

Tous les logements de l'échantillon comportent un wc ; un seul logement ne comportait ni douche ni baignoire

On relève que les deux tiers des logements ont un mode de chauffage électrique et que les trois quarts ont un système d'eau chaude électrique. Cela peut engendrer des factures importantes que les ménages ne sont pas toujours en mesure de payer.

Il a été souligné à plusieurs reprises que le montant élevé des factures d'électricité est très généralement lié la mauvaise isolation des logements.

Erreur! Signet non défini.

Erreur! Signet non défini.

MONTANT MENSUEL DES FACTURES D'ELECTRICITE EN FONCTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT

	Nombre de logements	facture EDF mini	facture EDF maxi	Moyenne (hors NR)
1 pièce	4	70 €	150 €	148 €
2 pièces	19	40 €	450 €	192 €
3 pièces	8	35 €	200 €	100 €
4 pièces	4	160 €	250 €	213 €
5 pièces	1	NR	NR	NR
NR	1	-	-	-

Total	37	70€	250€	167€
-------	----	-----	------	------

○ Des appréciations contrastées de l'état de leur logement par les locataires

Si 39% des locataires jugent l'état de leur logement mauvais ou très mauvais, 32% le jugent bon et 29% moyen.

Une partie des logements de l'échantillon est effectivement en bon état, notamment en raison des biais introduits par le mode de repérage initial (état de la façade essentiellement). Mais ces logements « hors cible » ne couvrent pas l'ensemble des logements que les locataires estiment être en bon état ou moyen.

On peut supposer que ces appréciations renvoient aux efforts fournis par les locataires pour améliorer l'état de leur logement. Ces réponses peuvent s'expliquer également au regard d'un risque de stigmatisation, les locataires craignent que le jugement qu'ils formulent sur le logement renvoie à la façon dont ils l'entretiennent. Pour de nombreux locataires, les logements en mauvais état sont le seul habitat qu'ils ont connu. Enfin, on peut supposer que nombre d'entre eux a intégré ce à quoi ils peuvent prétendre au regard de leur situation.

○ Des travaux d'entretien du logement insuffisants et souvent pris en charge par les locataires

D'après les ménages rencontrés, la majorité des propriétaires n'a pas effectué de travaux de petit entretien, ni de grosses réparations dans leur l'immeuble ou leur logement ; alors que l'état de la plus grande partie des logements et parties communes le rendait nécessaire.

68% des locataires ont effectué des travaux de petit entretien de leur logement, et 9% ont également réalisé de grosses réparations.

L'état des logements et des parties communes

L'enquête que nous avons menée nous permet d'apporter des observations sur le bâti, l'état du logement et des parties communes sans pour autant prétendre à un diagnostic technique qui reste à mettre en oeuvre. Notre propos est d'apporter à la réflexion des éléments sur le bâti qui, dans le cadre de la présente mission, présentent l'intérêt de partir du vécu des ménages et de nos observations.

Nos observations les plus courantes :

- Une fuite d'eau cause d'importants dégâts sur plusieurs années ;
- De l'humidité provenant des caves contraint le locataire à refaire les papiers peints tous les ans, voire à ne plus coucher dans une des pièces qui est devenue trop humide ;
- Des fenêtres mal posées laissent entrer le froid et la pluie ;
- Une ou deux marches d'escalier sont cassées à chaque étage, au risque de chutes et d'accidents ;
- Des combles sous une toiture trouée sont devenus des refuges pour chats et chiens errants, facteurs de nuisances et potentiellement vecteurs de maladies...

La diversité des constats, l'origine souvent difficile à identifier du mauvais état du logement illustrent bien la difficulté à classer l'état des logements et des immeubles selon les catégories d'insalubrité, d'indécence ou d'indignité. Dans un contexte où des réalités semblables sont qualifiées différemment selon la stratégie d'intervention des pouvoirs publics (par exemple, en matière d'insalubrité) ou bien encore selon la capacité du locataire à se pourvoir en justice en cas de non respect des normes de décence par le propriétaire, l'imprécision du diagnostic joue la plupart du temps en faveur du propriétaire. C'est en effet au travers de la capacité et de la légitimité qu'ont les acteurs pour définir une situation que celle-ci est appréhendée et surtout peut être reconnue.

▪ Des immeubles laissés à l'abandon

La quasi-totalité des immeubles que nous avons visités présente des parties communes laissées à l'abandon :

- les travaux d'entretien (murs, escalier, électricité...) n'ont pas été réalisés ;
- le ménage n'est pas fait ou ce sont les locataires qui s'en chargent parfois avec l'accord du propriétaire mais le plus souvent de leur propre initiative.

Selon notre perception, à l'exception des immeubles des 27-29 rue de Bourgtheroulde, cette situation ne présente pas réellement de dangerosité (risque d'effondrement, etc.). Cependant, il s'agit souvent de très fortes nuisances (visuelles, olfactives, animaux nuisibles, humidité par les caves...) qui ont pour conséquence que, même si des travaux ont été réalisés à l'intérieur des logements, les conditions de logement sont très difficiles pour les locataires.

Ces situations sont aggravées quand un ou plusieurs logements de l'immeuble sont vides, en particulier s'il s'agit du dernier étage où les pigeons s'installent. Dans un des immeubles que nous avons visités, les combles étaient souillés de déjections de chiens et l'odeur insoutenable. Pour la locataire qui habitait en dessous et tentait de refouler ces odeurs par un usage immodéré de détergents dans son appartement, cette situation, sans être réellement dangereuse, était vécue comme si humiliante qu'elle contribuait à un état visiblement dépressif.

Nous avons d'autre part pu constater que, dans de très nombreux cas, les immeubles étaient partiellement vides, et pour certains d'entre eux totalement vides. Ce constat de vacance, partielle ou totale, tendrait à confirmer l'hypothèse qu'une partie des propriétaires délaisse leur bien car ils n'ont pas les moyens de faire des travaux qui les rendraient décents pour la location et /ou attendent qu'un acheteur (investisseur) se porte acquéreur.

- **Une grande diversité dans l'état des logements**

Le constat d'abandon des parties communes ne s'accompagne pas toujours d'un constat d'abandon des logements eux-mêmes par les propriétaires. Parfois les propriétaires ont fait des petits travaux ou ont négocié en échange d'un ou deux loyers que les locataires fassent des petits travaux au moment de l'entrée dans les lieux. Quand il s'agit des travaux réalisés par les propriétaires eux-mêmes, très généralement ils ont été réalisés à moindres frais et sont inadaptés (ex. fenêtres en PVC) et/ou ils relèvent tout simplement des obligations locatives du propriétaire (ex. renouvellement d'un chauffe-eau). Le propriétaire a alors le sentiment, de bonne ou de mauvaise foi, d'avoir fait le nécessaire et que le mauvais état du logement ne peut être attribué qu'au locataire.

Mais le plus souvent, les propriétaires des logements que nous avons visités n'ont pas réalisé de travaux du tout. Par contre, les locataires ont très souvent exécuté – dans la limite de leurs faibles moyens- des travaux d'aménagement ou d'embellissement. L'hypothèse selon laquelle une des causes du mauvais état des logements tiendrait à la négligence des locataires a été en très grande partie démentie par nos observations. Nous avons constaté que non seulement les locataires exécutaient des travaux mais que l'entretien des logements était tout à fait correct. Les efforts pour maintenir les logements dans le meilleur état possible- par exemple, frotter des tâches d'humidité alors que les fuites ne sont pas réparées- apparaissent même parfois, à bien des égards, remarquables même si, en l'absence de travaux, voués à l'échec.

2.4. Quelles sont les conséquences de ces conditions de logement ?

○ Les implications sur la santé des occupants

32% des ménages déclarent avoir des problèmes de santé liés à l'état du logement ; principalement des maladies de peau et des bronches.

○ Les implications sur la vie sociale

28% des ménages déclarent avoir des difficultés à recevoir chez eux en raison de l'état du logement

Les implications sur la vie des ménages

Le mauvais état des logements nuit à la vie sociale et familiale et constitue un frein dans l'accession à l'emploi. Il fragilise les ménages et contribue aux processus de précarisation.

On peut distinguer quatre types principaux de difficultés rencontrées :

- Du manque de confort à l'insalubrité, tout ce qui a trait aux problèmes de santé (saturnisme, asthme...) et aux risques pour la sécurité ;
- Les souffrances psychiques qui résultent de ces conditions de logement, souvent accentuées par un fort sentiment d'insécurité (statut d'occupation peu clair, dettes de loyers – sur le résiduel – , pressions du bailleur...) ;
- Le rôle du logement dans la représentation de soi et la vie sociale ;
- Le coût parfois très élevé de ce type d'habitat, au regard en particulier des charges (ex. chauffage électrique) et des petits travaux d'entretien toujours à recommencer.

▪ Les conséquences sur la santé des publics

Le mauvais état des logements peut avoir des implications en matière de santé. Les conséquences principales portent sur :

- des maladies de peau ;
- des maladies des bronches.

▪ Les souffrances psychiques et l'image de soi

« Je suis déprimée », « Ca monte à la tête », « Y a pas de respect », « Mon fils, il est très énervé, excusez-le. C'est parce qu'il voit que ça me rend malade... Mais ça me fait du bien que vous soyez là... On se sent moins seuls »... L'état du logement, l'état des parties communes et l'absence de réponses des propriétaires ou d'alternatives provoquent chez un certain nombre de personnes le sentiment d'être « prises au piège ». Elles évoquent fréquemment des conséquences psychologiques avec des réactions somatiques.

Sans être seul en cause (les personnes connaissent toutes sortes de difficultés : économiques, d'emploi, sociales, d'isolement), le logement n'en joue pas moins un rôle considérable, d'autant plus que l'absence d'emploi par exemple et la faiblesse des revenus conduisent les personnes à rester chez elles. Dans certains cas, l'état du logement touche profondément à l'identité de personnes. Ainsi, pour une femme originaire d'Algérie, venue en France pour rejoindre ses enfants qui vivent tous à Elbeuf, le cadre dans lequel accueillir ses petits-enfants et l'état de la cuisine pèsent sur ce qu'elle vit comme son rôle familial et social. Il s'agit ici de son identité d'épouse, de mère et de grand-mère et par conséquent de sa valeur. L'impact du logement en matière de santé se traduit donc principalement par des réactions somatiques et dans certains

cas, des blessures narcissiques, le logement semblant outrepasser son sens en signifiant le peu de valeur de la personne ou le peu de reconnaissance sociale dont elle jouit.

Pour autant, nos interlocuteurs ne font pas forcément de « fixation » sur leur logement. Ils évoquent généralement un ensemble de difficultés.

Comme nous l'avons déjà souligné, pour un certain nombre de ménages, la situation de logement est liée entre autres à un besoin de rapprochement familial qui traduit aussi souvent un sentiment de fragilité. Le rôle de cette proximité est important : aide pour trouver le logement, aides pour s'installer, l'aménager. Mais la désocialisation causée par le fait de quitter une ville et son réseau social pour venir ou revenir dans un lieu où, en dehors de la famille, on ne connaît souvent personne n'est pas du tout une conséquence négligeable. La difficulté pour trouver un emploi, le fait aussi d'avoir vécu longtemps dans une autre région se traduisent aussi par la rareté des rapports sociaux dans le voisinage, le quartier ou la ville. Seules les personnes qui ont un ou plusieurs enfants fréquentent parfois les équipements de la ville mais de manière générale, on note un certain isolement.

Il semble que les jeunes en décohabitation soient beaucoup moins touchés par ce phénomène; ils ont souvent de bonnes relations dans le voisinage et plus largement ont gardé l'ensemble de leur réseau de sociabilité (famille, amis).

▪ Conséquences économiques

Comme nous l'avons déjà souligné, les ménages logés en habitat indigne que nous avons rencontrés sont dans une situation de précarité économique. Cependant, à notre connaissance, seul un ménage a engagé un dossier de surendettement.

Aucune des personnes rencontrées n'a fait état de dettes locatives, certaines nous ont cependant signalé ne plus payer le résiduel du loyer après allocation logement à cause du mauvais état du logement.

Les ménages nous ont cependant signalé connaître des difficultés financières à cause de leur logement : il s'agit en particulier des frais induits par le fait de recommencer régulièrement les travaux d'entretien mais surtout des factures d'électricité très élevées du fait de la mauvaise isolation des logements et de leur humidité.

Si certains ménages ont sollicité, ou envisagent de le faire, les fonds solidarité logement / fonds d'impayés d'énergie, nous avons pu constater chez certaines personnes une réaction de négation vigoureuse à la question concernant les dettes locatives ou l'éventualité d'un surendettement. La dette semble perçue comme une faute, de même que le recours à l'aide d'une assistante sociale se confond pour nombre d'entre eux avec le fait d'avoir des problèmes avec les institutions : « *Non, je n'ai jamais eu de problème avec les assistantes sociales* » (une mère de famille nombreuse, actuellement retraitée et veuve).

2.5. Quelles démarches ont-ils engagé ?

○ Les travaux réalisés dans l'appartement

Le mauvais état des logements peut s'expliquer par le fait qu'une majorité de propriétaires bailleurs n'a pas réalisé de travaux de petit entretien (62%) ou de grosses réparations (82%).

TRAVAUX REALISES PAR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS AUX DIRES DES LOCATAIRES

	Petit entretien		Grosses réparations	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
oui	13	38%	6	18%
non	21	62%	28	82%
NR	3	-	3	-
Total	37	100%	37	100%

Les locataires ont majoritairement réalisé des travaux de petit entretien dans le logement (68%). Ils sont 9% à avoir également réalisé de grosses réparations, qui pourtant incombent au propriétaire.

TRAVAUX REALISES PAR LES LOCATAIRES

	Petit entretien		Grosses réparations	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
oui	23	68%	3	9%
non	11	32%	31	91%
NR	3	-	3	-
Total	37	100%	37	100%

○ Des demandes de travaux auprès des propriétaires qui n'aboutissent pas

76% des locataires ont fait des demandes de travaux (souvent oralement) à leur propriétaire. Dans seulement 24% des cas, ces demandes ont donné suite à des travaux.

21% des locataires ont sollicité des informations auprès des services sociaux, associations, police municipale par rapport à leur demande de travaux aux propriétaires.

○ Un souhait massif de départ du logement mais peu de démarches réalisées en ce sens

Malgré des points de vue nuancés sur l'état de leur logement, une grande majorité des locataires souhaite quitter leur logement actuel (77%)

Les motifs de souhait de départ sont en premier lieu l'état du logement et/ou des parties communes (50%), viennent ensuite à égalité la taille du logement et le quartier (17%).

Mais ils ne sont que 37% à avoir fait une demande de logement HLM ou à chercher un logement dans le privé.

Ils expliquent ces non demandes par les difficultés qu'ils auraient à trouver un autre logement, en particulier à cause de l'insuffisance de ressources ou l'absence de salaire et de garant.

Les mécanismes de maintien dans le parc indigne

Les mécanismes de maintien dans le parc indigne sont de deux ordres : d'une part, ce qui relève de la difficulté à accéder à un autre logement, dans le parc privé ou dans le parc social ; d'autre part, la difficulté à faire réaliser des travaux par les propriétaires.

▪ Les difficultés de relogement

- *Dans le parc privé*

Le montant de loyer des logements privés de bonne qualité mais surtout les exigences des propriétaires (avoir un emploi, rapport loyers/revenus, caution...) rendent quasiment inaccessible ce parc – bien que le marché du logement ne soit pas très tendu à Elbeuf - aux ménages que nous avons rencontrés au regard de leur situation socio-économique. On peut également supposer qu'une partie des ménages de l'échantillon d'origine étrangère (algérienne essentiellement) pourrait être victime de discriminations.

- *Dans le parc social*

Certains ménages sont en attente d'un logement social depuis plusieurs années. Parmi eux, certains ont un dossier qui n'a pas été renouvelé ou bien encore ont connu des changements dans leur situation familiale ou professionnelle qui a pu rendre caduque leur demande à certains moments. D'autres n'ont pas fait de demande, par choix ou méconnaissance. Ces réalités différentes recouvrent un même constat, celui de la difficulté d'accès à un logement social.

On relève un faisceau de causes, parfois sans lien entre elles et relevant à la fois de contraintes objectives, de représentations et de choix :

- La contradiction entre l'urgence de se loger et les délais d'obtention parfois très longs d'un logement social.
- Le fait de ne pas appartenir à une catégorie prioritaire et/ou de disposer de revenus jugés insuffisants pour accéder à du logement social (sic !).
- Un autre motif est la réputation du logement social (des quartiers pour les plus pauvres, des difficultés de voisinage...). Certains ménages ont justifié par ce motif le fait de ne pas avoir déposé de demande de logement social.
- Même si on ne peut se passer d'aides au logement, le logement privé est un signe d'autonomie.
- Le rapport au collectif qu'il implique : même si elles sont mal-logées, les personnes apprécient « l'autonomie », voire « la possibilité de repli », offerte par le parc privé. Se loger dans le privé même quand le logement est en très mauvais état permet quand même de se soustraire aux différents regards (institutions, travailleurs sociaux, bailleurs sociaux, gardiens d'immeubles et voisins plus ou moins rapprochés en logement social), donc à vivre « cachés », à l'abri.
- Demander un logement social suppose d'entrer en relation avec des institutions, or la plupart de nos interlocuteurs n'ont pas, selon leurs dires, de référent social et n'ont pas non plus pris contact avec la ville ou les bailleurs sociaux. Différentes raisons peuvent expliquer cette attitude : la défiance, la crainte, le fatalisme, la méconnaissance ou l'hypothèse plus générale d'un repli lié à la conscience de la fragilité sociale.
- Concernant une partie des familles monoparentales, une hypothèse est que les travailleurs sociaux continuent d'avoir l'image de ceux qui peuvent retirer les enfants.

▪ **Le manque de travaux de réhabilitation et de mise aux normes des logements**

Plusieurs des ménages rencontrés nous ont déclaré être prêts à rester dans leur logement si des travaux étaient réalisés. Les entretiens que nous avons menés avec les locataires montrent que les éléments clés qui expliquent la persistance de l'indécence, l'indignité ou l'insalubrité de nombreux logements tiennent - :

- aux profils des propriétaires ;
- à la relation entre propriétaires/locataires, en termes de statut et de représentation ;
- aux difficultés des locataires à faire valoir leur droit par méconnaissance et absence de médiation par le droit et parfois par fatalisme.

Nous développerons ces points dans la partie suivante dont l'objet est de présenter les points de blocage et les leviers qui sont au cœur des relations des différents acteurs en présence : locataires, propriétaires, pouvoirs publics, associations...

3. L'habitat indigne au cœur des relations entre les locataires, propriétaires, pouvoirs publics et associations

3.1. Les interventions des pouvoirs publics et des associations dans le repérage et le traitement des situations

○ Les interventions de la commune et de ses partenaires

La ville d'Elbeuf intervient depuis de nombreuses années sur le parc privé dégradé. Au titre de ces actions, citons :

- Les préemptions réalisées à partir des DIA : les acquisitions du foncier se font via l'Etablissement Public Foncier de Normandie, les terrains sont ensuite transmis à un opérateur compétent (bailleurs sociaux, SEM, promoteurs privés), avec des garanties sur le programme. Jusqu'à présent, ces interventions étaient assez ponctuelles. Notons qu'aux dires de la municipalité, la SA HLM de la Région d'Elbeuf est prête à réaliser de grosses opérations (démolition-reconstruction et acquisition-réhabilitation) sur des parcelles dans le tissu ancien, notamment sur le secteur République.
- La commune suscite également des remembrements car il est très difficile de réaliser une opération de réhabilitation de qualité sur une seule parcelle.
- La commune a lancé des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat. Le bilan de l'OPAH 2002-2004 fait cependant apparaître que cette démarche a été insuffisante, notamment quant à l'objectif de production de logements conventionnés et en PST, qui pourrait avoir pour vocation d'être l'offre à destination des ménages actuellement logés en habitat indigne ou insalubre.

Résultats de l'OPAH 2002-2004	Objectifs en nb de logements	Réalisation en nb de logements	Réalisation en taux de réalisation
Loyer libre	25	33	132%
Loyer intermédiaire	40	49	122%
Loyer conventionné	25	20	80%
Loyer PST	10	5	50%
Logement étudiant (subv. thématique)	30	0	0%
Total	130	107	82%

Source : Bilan final établi par le CDAH en sept 05 corrigé en janvier 06, transmis par les services techniques de la ville

- La ville étudie également la possibilité de mise en œuvre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre mais aussi d'alternatives à la RHI qui seraient plus facilement mobilisables.
- Afin de renforcer ses moyens d'intervention, la ville vient de s'engager dans une OPAH Renouvellement Urbain. La convention a été signée début 2006, une procédure est actuellement mise en œuvre pour désigner l'opérateur.

Objectifs de production de l'OPAH RU (sur 5 ans)	Nb de logements
Loyer intermédiaire	85
Loyer conventionné	45
Loyer PST	10
Loyer libre	30
Propriétaires occupants	20
Total	190

NB : En dehors du périmètre de l'OPAH RU, les moyens consolidés de l'agglomération, du département et de la ville viseraient un objectif de 105 logements à réhabiliter sur 5 ans, dont 40 loyers intermédiaires, 40 loyers conventionnés et 25 loyers libres.

- Par ailleurs, un programme d'intérêt général devrait prochainement être mis en place à l'échelle de l'agglomération.

○ L'action de la police municipale

Il n'existe pas de service municipal d'hygiène à Elbeuf. C'est la police municipale qui a la charge d'établir les constats d'hygiène.

Suite à une plainte des locataires, qui prend généralement la forme d'un courrier adressé à Mme le Maire, la police municipale est chargée de réaliser un constat d'hygiène¹³. Elle vérifie d'abord si l'immeuble fait partie ou non de la liste des périls établie par les services techniques. Le constat réalisé est transmis à la DDASS, au CCAS et à la CAF. La partie concernant les travaux à réaliser est transmise au bailleur qui a deux mois pour se mettre en conformité. Passé ce délai, si la situation n'a pas évolué, la DDASS est alertée. Globalement, on peut identifier deux cas de figure : les propriétaires dont l'attitude relève plus d'un simple laisser-aller et qui réalisent les travaux demandés ; ceux qui louent leur logement en connaissance de cause et qui ne sont pas prêts à s'engager dans une démarche de travaux, on retrouve ici des situations récurrentes d'indignité sur certains immeubles.

En 2005, 37 constats ont été établis. Au 31 mai 2006, ce sont 18 constats qui ont été réalisés.

La connaissance de la possibilité de solliciter la municipalité par les locataires se fait généralement via le bouche-à-oreille mais également par les travailleurs sociaux et les associations.

○ L'appui des associations

Des associations comme l'Union locale de la CLCV¹⁴ et l'association des Echelettes¹⁵ accompagnent les locataires dans leur démarche :

- Les personnes qui ont besoin de conseil par rapport à leur logement se rendent aux permanences. L'association se rend alors au domicile de la personne et réalise un rapport avec photos.
- Un courrier est adressé à la mairie pour l'informer de la situation. La police municipale est alors mandatée pour dresser un constat transmis aux propriétaires et aux locataires.
- Si les travaux ne sont pas réalisés, l'association fait le nécessaire pour que la DDASS intervienne. Par ailleurs, un courrier est adressé au président du tribunal d'instance avec copie de la demande de travaux adressée au propriétaire. Généralement, à ce stade de la procédure, les propriétaires assignés réagissent.
- Parallèlement, l'assurance du locataire est alertée. Elle réalise son expertise et peut prendre en charge une partie des frais d'avocat.

Ces deux associations, avec le soutien de l'association nationale CLCV, ont également organisé le 11 mars 2006 une journée d'information sur l'habitat indécemment et indigne.

Elles soulignent l'importance que cette information sur l'habitat indigne soit reprise dans les médias. Les locataires en habitat indigne ou insalubre, souvent dans des situations difficiles sur d'autres aspects que le logement, ne se sentent pas autorisés à faire valoir leurs droits. Et d'une certaine façon, les pouvoirs publics les renvoient à leur responsabilité d'avoir choisi tel ou tel logement. Les médias contribuent à rendre légitimes les plaintes des locataires.

L'ADIL qui assure une permanence à la Maison de la Justice et du Droit peut également être amenée à conseiller des locataires en difficulté.

¹³ Notons que les agents de la police municipale se sont formés eux-mêmes sur la question.

¹⁴ Permanence au centre social de Puchot et à la Maison de la Justice.

¹⁵ Permanence à la Consothèque.

Un déficit d'informations et d'actions partagées perçu par les ménages

L'enquête auprès des locataires, ainsi que les entretiens que nous avons pu réaliser auprès des principaux acteurs, ont fait apparaître un déficit d'informations et d'actions partagées sur les logements indignes.

Des actions sont menées : action de la police municipale, de la DDASS, de la CAF ; OPAH.... Il apparaît cependant qu'elles ne donnent pas suffisamment lieu à une intervention concertée des pouvoirs publics ; du moins cette intervention n'est pas perçue de façon cohérente par les ménages concernés qui ne savent pas comment se mobiliser.

Une limite importante relevée tient à ce que l'indignité ne donne pas lieu à un repérage systématique. A l'heure actuelle, la connaissance des situations se fait au cas par cas, en fonction des acteurs (police municipale, DDASS, CAF...). La mise en œuvre de l'OPAH RU devrait cependant contribuer à lever cette limite.

Par ailleurs, les interventions des pouvoirs publics sont perçues par les locataires de façon fragmentaire : menace des locataires de prévenir la CAF pour suspendre l'allocation logement sans en mesurer les conditions ; peu de recours à la police municipale dont l'action est perçue comme ponctuelle...

On oscille souvent entre une démobilisation totale et un renvoi sur la puissance publique qui devrait tout régler. Plus généralement, les ménages essaient d'entrer dans des négociations avec les propriétaires qui n'aboutissent pas (demandes orales, souvent contradictoires...).

3.2. Les relations propriétaires-locataires

Propriétaires et locataires se renvoient réciproquement la responsabilité du mauvais état des logements. Mais au-delà de cet aspect, on peut observer d'une part l'isolement des locataires vis-à-vis des propriétaires compte tenu de leur situation de précarité mais aussi de la faible occupation des immeubles : on se trouve parfois dans un face à face entre un seul locataire dans un immeuble vide et un propriétaire, plus ou moins présent. D'autre part, quand les immeubles sont occupés par plusieurs locataires, on observe un système de passe-droit ou d'arrangements (un locataire peut payer son loyer en retard à conditions d'accepter le mauvais état du logement, un autre fournit des petits services comme le ménage ou des petites réparations rémunérés « au noir » en échange de quoi, il surveille les autres locataires et ne les soutient pas dans leurs éventuelles réclamations, etc.) qui contribue à la segmentation au sein de cette micro-société qu'est l'immeuble et s'apparente à un système de gestion féodale reposant sur des privilèges, des protections en échange d'un isolement de chacun dans sa situation singulière et hiérarchisée vis-à-vis du propriétaire.

○ Esquisse d'une typologie de propriétaires

Les logements visités appartiennent en majorité à des propriétaires investisseurs et, dans ce cas de figure, on observe des changements fréquents de propriétaires. Dans le cas des propriétaires investisseurs, les biens sont parfois confiés en gestion à des cabinets (le cabinet Vasseur étant le plus souvent cité). De nombreux locataires ne connaissent pas leur propriétaire, soit parce que, depuis qu'ils sont locataires, l'immeuble a changé plusieurs fois de propriétaire, soit parce qu'ils n'ont de contact – encore que très rare – qu'avec le cabinet.

Parmi ces propriétaires, certains ont véritablement des pratiques frauduleuses : location exclusivement à une clientèle captive, possession de plusieurs logements gérés de la même façon, mensonges...

Cependant, les propriétaires bailleurs des logements indignes ou insalubres n'offrent pas un visage unique. On peut parler de gradation des comportements dans leur rapport aux logements qu'ils louent. Schématiquement, on peut repérer trois types de propriétaires :

- Des propriétaires, qui par indifférence ou manque de moyens pour réaliser les travaux, laissent les situations se dégrader. Ce ne sont pas des investisseurs, ils ont généralement hérité de leur bien ou l'avaient d'abord acquis pour l'occuper eux-mêmes. Le propriétaire héritier ne dispose donc pas forcément de moyens financiers importants, il n'en est pas moins perçu par les locataires comme jouissant d'un certain pouvoir parce qu'il est originaire d'Elbeuf, supposé appartenir à un « réseau » de propriétaires ou disposer d'appuis. Accompagnés sur le plan technique et financier, ces propriétaires pourraient s'engager dans des démarches d'amélioration de l'habitat. Parmi eux, il y aurait des propriétaires âgés dont une partie serait prête à revendre son bien à la municipalité si celle-ci se portait acquéreuse.
- Des propriétaires qui font preuve de mauvaise volonté, avec l'impression d'avoir le droit pour eux. Ce sont souvent de petits investisseurs qui pensaient pouvoir rentabiliser rapidement leur acquisition en réalisant peu de travaux.
- Des propriétaires avec des pratiques que l'on pourrait qualifier de frauduleuses. Il s'agit de propriétaires qui louent en connaissant le mauvais état du logement avec des montants de loyers parfois très élevés, en comptant sur la manne de l'allocation logement (mise en place du tiers payant). Beaucoup se protègent derrière des SCI. Les logements mis en location échappent en général au circuit conventionnel des agences immobilières, il semblerait cependant que certaines d'entre elles ne soient pas très regardantes sur la qualité des logements loués.

○ Le statut de propriétaire et les représentations des locataires mal-logés

Les locataires logés dans des logements dégradés sont souvent perçus dans le voisinage comme la cause de la dégradation des quartiers alors qu'ils en sont les premières victimes (c'est souvent dans les parties communes de leurs immeubles que se réfugie par exemple le trafic de substances illicites). Ils ont peu de relations avec les habitants des immeubles voisins, lesquels font parfois l'amalgame entre l'état des immeubles et la nature de ses occupants. Globalement, les habitants d'immeubles et de logements qui sont dans un mauvais état visible sont assez isolés dans leur quartier et souvent même dans leur immeuble. Les propriétaires quant à eux jouissent du respect lié à leur statut : même s'ils sont propriétaires de logements très dégradés, ils disposent d'un statut et d'une image qui sont valorisés.

Les locataires pensent parfois que les propriétaires communiquent entre eux et que toute personne entrant en conflit ouvert avec un propriétaire d'Elbeuf aura de grandes difficultés ensuite à se loger. Un locataire soulevant une lame de parquet sous laquelle se trouve une quantité importante de bois de parquet et poutres réduit en poudre nous déclare : *« Ca, c'est la preuve qu'il y a des termites mais surtout, ne dites pas que je vous l'ai montré, sinon je ne pourrais plus jamais trouver de logement à Elbeuf »*. Cette représentation d'un pouvoir occulte des propriétaires explique l'absence de référence au droit et de recours aux procédures juridiques : beaucoup de locataires ne se sont jamais rendus à la Maison de la Justice et du Droit.

○ Relations au droit

L'absence de contacts directs et fréquents avec les propriétaires pourrait conduire à un mode d'échange par écrit : constats, plaintes, demandes, réclamations. Ce n'est pourtant absolument pas le cas. Lorsque les locataires demandent des travaux, c'est la plupart du temps oralement. Non seulement il n'en reste aucune trace, mais les locataires semblent ignorer quels sont les travaux qui doivent être exécutés par les propriétaires et ceux qui relèvent de leur responsabilité. Les propriétaires eux-mêmes croient parfois pouvoir interdire aux locataires de changer le papier peint ou en tous les cas être légitimes à le faire. Les limites (droits et devoirs des uns et des autres) semblent méconnues. Pour les locataires par exemple, on peut aussi bien se plaindre des nuisances dans le quartier au propriétaire et du manque de confort du logement au maire, le rôle de chacun n'étant pas clairement identifié, pas plus que n'est clairement déterminée la notion d'espace privé, d'espaces collectifs et d'espaces publics.

Même concernant les parties communes dont l'état est le plus souvent très mauvais (escaliers branlants, marches cassées, toitures très endommagées, présence de pigeons et parfois d'excréments dans les combles), les réclamations des locataires ne se font jamais collectivement et elle font très rarement l'objet d'un courrier. Il en résulte que, si distante soit-elle, la relation entre les locataires et les propriétaires est strictement privée. Cette individualisation, cette absence de référence et de connaissance des limites, conjuguée à la rareté du recours à des médiations institutionnelles favorise un système de « privilèges ». Par exemple, tel locataire verra ses demandes satisfaites sur un point à condition qu'il se désolidarise du voisin qui se plaint de l'état de la cour et de la toiture, tel autre se verra accorder des délais de paiement mais ne devra pas être regardant sur l'état de l'installation électrique, etc.

Les expériences vécues et les représentations les plus courantes conduisent un certain nombre de personnes à adopter une attitude assez fataliste. La question du montant très élevé des factures d'électricité en est un exemple : ces dernières se montent parfois jusqu'à 5 fois le montant du loyer restant à la charge des locataires après aides au logement et ce, sans rapport avec la taille, généralement modeste, des appartements. Si la plupart déclare n'avoir pas de référent social, ils sont cependant nombreux à s'être rendus auprès des services sociaux pour demander une aide pour payer l'électricité. Mais en dehors de cet acte contraint par l'urgence et par l'impossibilité de payer sans aide institutionnalisée, nos interlocuteurs n'ont pas cherché à contester les sommes ou à trouver les causes d'une anomalie dont ils sont par ailleurs très conscients. Comme si, en somme, il s'agissait d'une malchance de plus.

Conséquence de la précarité : un sentiment d'impuissance

- Sur les 41 logements visités dans le cadre de l'enquête, 9 ont fait l'objet de visites à domicile de la part de la police municipale suite à une plainte. Ce constat renvoie au sentiment d'impuissance des locataires et plus généralement au fait qu'ils se situent dans des démarches qui relèvent de la négociation individuelle et non de l'appui sur les procédures formelles du droit.
- La grande majorité des locataires ne s'informe pas sur leurs droits (auprès des associations, de la Maison de justice et du droit, des travailleurs sociaux...) et de manière générale n'utilise que la voie informelle (demandes orales aux propriétaires) pour tenter d'obtenir des améliorations.
- Le recours aux travailleurs sociaux se fait souvent dans l'urgence, parfois avec un sentiment de honte.
- Les locataires sont isolés face à leur propriétaire : l'action collective est rare et n'intervient que dans les cas les plus graves.
- Ce sentiment d'impuissance se retrouve aussi au regard du faible nombre de personnes ayant fait une demande de logement social. Selon les travailleurs sociaux, ils ne croient pas pouvoir obtenir un logement au regard de leur situation (instabilité professionnelle, absence de garanties...). Les exigences des bailleurs sociaux apparaissent beaucoup trop importantes. De plus, lorsqu'il n'y a pas d'enfant, c'est une demande de petits logements dont le parc social est faiblement pourvu.

4. Propositions et pistes de travail

L'enquête auprès des ménages et la rencontre des acteurs de terrain concernés a permis de dégager une série de propositions et pistes de travail organisée autour de trois axes d'intervention :

- Constituer une connaissance partagée et suivie des immeubles et logements présentant un risque d'insalubrité/indignité ;
- Améliorer les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, articuler les différentes interventions des acteurs concernés ;
- Mettre en œuvre une meilleure information et sensibilisation des locataires, à partir d'actions individuelles et collectives.

4.1. Constituer une connaissance partagée et suivie des logements indignes

◆ **Mettre en place un dispositif de repérage des situations d'habitat indigne via un réseau d'acteurs de terrain**

Quels sont les partenaires concernés ?

Outre les partenaires privilégiés de la lutte contre l'habitat indigne que sont la Ville, la DDASS et la CAF, le repérage doit mobiliser le plus d'acteurs de terrain possibles : travailleurs sociaux du département et du CCAS, Maison de la justice et du droit, ADIL, centre social, associations de locataires, PMI...

Sur quel outil s'appuyer ?

Il existe déjà des fiches habitat, renseignées à partir du déclaratif des ménages, que les travailleurs sociaux du département peuvent adresser au référent logement du Conseil général qui transmet le cas échéant le signalement à la DDASS. Il est proposé de réactiver l'utilisation de cette fiche après y avoir apporté éventuellement des modifications.

Quelles sont les conditions de réussite d'une telle initiative ?

Aujourd'hui, les fiches habitat sont peu ou ne sont plus utilisées par défaut de suivi : le travailleur social après avoir fait remonter la situation n'est pas en mesure de tenir informé le ménage de l'avancée des démarches en cours.

La principale condition de réussite d'une telle initiative est donc d'être sûr que le signalement sera suivi d'effet, et en premier lieu d'une visite. La visite du logement est en effet le moment charnière qui permet de qualifier l'état du logement et, à partir de là, d'établir une stratégie d'action adaptée.

Pour ce faire, il est proposé que, dans un premier temps, ce dispositif soit mis en œuvre sur le seul périmètre de l'OPAH RU, voire seulement sur l'un de ses quartiers (le quartier République). La présence de l'équipe d'OPAH RU, et en particulier de ses deux architectes, assure en effet la garantie d'une visite pour constater l'état du logement. Elle garantit par ailleurs l'existence d'un suivi collectif des dossiers au travers de l'instance inter partenariale (voir infra).

A terme, la démarche pourra être généralisée en s'appuyant sur la visite d'autres techniciens (de la DDASS, de la CAF...). La Ville pourrait alors avoir la fonction de centraliser l'ensemble

des informations ; elle apparaît en effet la mieux placée étant donné son action au titre des périls et des constats d'hygiène de la police municipale.

Rappelons que la Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a précisé que désormais les programmes locaux de l'habitat doivent comporter un repérage des situations d'habitat indigne (art. 43). Elle a également précisé que le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (art. 60-4^{ème} alinéa, g) doit en particulier repérer les logements indignes et les locaux impropres à l'habitation ainsi que les logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. En vue de traiter les logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif de ces logements et locaux. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la CNIL.

Echéance / modalités de mise en œuvre

A court terme, organisation d'une réunion de travail afin de :

- identifier les acteurs à impliquer dans la démarche ;
- retravailler l'actuelle fiche habitat ;
- préciser le circuit de transmission des informations et de suivi.

4.2. Mieux articuler les différentes interventions des acteurs dans le traitement des situations

◆ Créer une instance partenariale de coordination

Les participants au groupe de travail ont signalé qu'au-delà de la procédure classique basée sur des échanges de courrier entre la ville (police municipale), la DDASS et la CAF, il serait nécessaire de mettre en place une instance partenariale de coordination, dont la composition et les modalités de réunion restent encore à préciser. Outre l'articulation des interventions, cette instance partenariale doit permettre une mutualisation de la connaissance et des savoir-faire des différents partenaires.

Le champ d'intervention de cette instance devrait être celui de l'OPAH RU.

A terme, les enseignements d'une telle action pourraient servir à une échelle plus importante, celle de la ville ou de l'agglomération.

Echéance / modalités de mise en œuvre

Préciser la composition et les modalités de réunion de la commission partenariale de coordination.

◆ Donner de la lisibilité aux actions mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH RU

Qu'il s'agisse de la mise en œuvre des actions incitatives ou coercitives, il apparaît primordial que l'intervention des pouvoirs publics soit cohérente et lisible. Il est ainsi souligné l'enjeu de renforcer la communication sur l'OPAH RU. Dans le cas des procédures lourdes (arrêté d'insalubrité) ou simples (arrêté municipal sur le manquement aux règles d'hygiène), il est important que les actions soient menées à leur terme et que cela se sache.

Cette logique d'exemplarité aura des effets sur les locataires qui auront confiance et hésiteront moins à engager une action, et sur les propriétaires bailleurs qui prendront conscience qu'ils ne peuvent pas agir en toute impunité.

Echéance / modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre à court terme avec le passage à la phase opérationnelle de l'OPAH RU.

◆ Engager des mesures coercitives contre les propriétaires bailleurs qui refusent de rendre leurs logements décentes

Dans le cadre de l'OPAH RU, il est souhaité de mobiliser assez rapidement l'ensemble des leviers coercitifs, rendus plus efficaces par les évolutions législatives et réglementaires récentes (loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000, ordonnance sur l'habitat indigne de décembre 2005, loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006). Rappelons à titre indicatif que ces mesures peuvent consister en la suspension du paiement du loyer, l'exécution de travaux d'office, l'expropriation...

Echéance / modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre à court terme avec le passage à la phase opérationnelle de l'OPAH RU : les mesures coercitives doivent être engagées si nécessaire dès le début de la mise en œuvre de l'OPAH RU.

◆ Mettre en œuvre le volet incitatif de l'OPAH RU en s'assurant de la qualité des travaux réalisés

La mise en œuvre de l'OPAH RU va permettre de faire connaître auprès des propriétaires les moyens dont ils peuvent disposer pour réaliser des travaux. Ces moyens sont d'ordre financier (subventions et aides fiscales) mais aussi d'ordre technique. Plus généralement, c'est de tout le dispositif d'aide à la décision des propriétaires bailleurs dont il est question ici. Certains d'entre eux n'ont pas conscience de l'état de leur bien, d'autres ne mesurent pas l'intérêt de réaliser des travaux alors même que ça augmenterait la valeur patrimoniale..., l'étude de faisabilité doit permettre de mettre en avant tous ces aspects.

Mais il ne s'agit pas seulement de convaincre les propriétaires de s'engager dans des travaux, encore faut-il s'assurer que ceux-ci seront menés à leur terme et seront de qualité. C'est l'objet du diagnostic technique mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH RU, sur l'importance duquel ont insisté l'ensemble des participants au groupe de travail. Il faut assurer un suivi des travaux jusqu'à livraison des logements pour éviter un simple « toilettage de surface » qui obligerait à intervenir de nouveau au bout de quelques années. Le solde de la subvention ne peut être octroyé qu'après une visite de conformité.

Il est par ailleurs précisé que l'OPAH RU s'attachera dans la mesure du possible à travailler sur des réhabilitations globales d'immeuble, et pas seulement sur des logements isolés, pour s'assurer de l'efficacité et de la pérennité, des travaux.

Echéance / modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre à court terme avec le passage à la phase opérationnelle de l'OPAH RU.

◆ Réfléchir à la mise en place d'un diagnostic technique avant mise en location

Au-delà des contrôles assurés lorsque des travaux sont réalisés avec des subventions publiques, les participants au groupe de travail se sont interrogés sur la possibilité de mettre en place un contrôle avant de louer des logements. Il est souligné que cette notion de diagnostic technique est de plus en plus présente dans le cas de la vente d'un logement (contrôle sur la présence de plomb, d'amiante...). Il conviendrait de voir dans quelles conditions ce type de contrôle pourrait être mis en place pour le secteur locatif. Il est en particulier souligné l'importance d'un diagnostic énergétique, cela permettrait de mieux comprendre ce qui relève d'une mauvaise gestion des fluides et/ou d'une mauvaise isolation ou inadaptation des appareils au logement. L'idée serait de se diriger progressivement vers un « permis de louer », avec un contrôle périodique des logements.

La loi Engagement National pour le Logement du 13/07/06 offre peut-être une base sur laquelle s'appuyer dans cette démarche avec l'expérimentation de la déclaration de mise en location (art. 48 I) : « A titre expérimental pour une durée de cinq ans et dans des secteurs définis, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent soumettre la mise en location d'un logement situé dans un immeuble de plus de trente ans à l'obligation de déclarer la mise en location. Les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat, peuvent se porter candidats à cette expérimentation. Un arrêté fixe la liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés ».

Echéance / modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre à long terme en fonction des évolutions législatives et réglementaires.

◆ Renforcer la production et mobilisation d'une offre de logements accessibles en vue du relogement des ménages

Pour répondre aux besoins des ménages, il est certes nécessaire d'inciter voire obliger les bailleurs à réaliser des travaux, mais il peut être aussi nécessaire d'accompagner le relogement des ménages. Au regard de leurs caractéristiques socio-économiques, ce relogement doit se faire vers une offre de logements à loyers accessibles, qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé conventionné. Pour cela, il faut d'une part que l'offre soit suffisante ; et d'autre part, que les critères d'accès répondent aux caractéristiques des ménages.

Echéance / modalités de mise en œuvre

A moyen et long terme, production de logements privés conventionnés au travers de l'OPAH RU.

A moyen et long terme, réflexion à mener avec les bailleurs sociaux autour des critères d'accès au parc social / à articuler avec les évolutions nationales (garanties des risques locatifs...).

◆ Points d'information sur des mesures entrant en convergence avec les propositions formulées

- La ville d'Elbeuf vient de décider de faire porter la **taxe d'habitation sur les logements vacants** depuis plus de 5 ans.
- L'agglomération d'Elbeuf devrait mettre en place un **Programme d'Intérêt Général** portant sur une trentaine de logements par an, dont la cible serait la production de logements à loyers maîtrisés et la remise sur le marché de logements vacants.

4.3. Mettre en œuvre une meilleure information et sensibilisation des locataires

◆ Etablir un réseau de partenaires à même d'informer et d'accompagner les ménages en logement indigne

Les participants au groupe de travail ont souligné la nécessité d'avoir une action cohérente de tous les partenaires de façon à ce que les personnes qui s'engagent dans des démarches ne soient pas continuellement déçues.

Il faut d'une part s'appuyer sur le réseau de partenaires locaux pour sensibiliser et informer les locataires.

Il faut d'autre part définir les modalités d'accompagnement des ménages qui souhaiteraient s'engager dans la démarche de lutte contre l'indignité de leur logement. Cet accompagnement des locataires est de différents ordres (accompagnement juridique, accompagnement social, soutien psychologique...), il doit donc faire l'objet d'un travail d'acteurs aux compétences complémentaires.

Le repérage des acteurs compétents et la définition des modalités de leur intervention concertée apparaissent d'autant plus fondamentaux que l'OPAH RU va générer une demande.

Echéance / modalités de mise en œuvre

A court terme, organisation par la Ville/CCASS d'une réunion pour :

- identifier les différents partenaires et leurs compétences spécifiques : travailleurs sociaux, associations de locataires, ADIL, MJD... ;
- définir des outils d'informations sur les droits des locataires et les modalités de leur diffusion ;
- préciser les modalités d'accompagnement des ménages (choix d'un référent, coordination...).

◆ Informer les locataires sur leurs droits en matière de logement

Le premier niveau d'intervention en direction des locataires mal-logés est celui de leur sensibilisation et de leur information. Beaucoup n'osent pas agir faute de connaître leurs droits. Et en l'absence d'un discours fort sur la lutte contre l'habitat indigne ; déjà fragilisés, ils ne se sentent pas légitimes à agir.

Divers outils peuvent être mobilisés en ce sens : campagne de presse, campagne d'affichage, diffusion de plaquettes d'informations, réunions publiques... Il ne s'agirait pas seulement d'informer dans « l'absolu » mais aussi de faire état des actions engagées sur le terrain et de leur portée.

Il a par ailleurs été proposé que l'ensemble de l'information disponible soit centralisé dans un même lieu. Il pourrait s'agir de la MJD dont c'est la vocation et qui joue déjà ce rôle en partie. Le local de l'OPAH RU pourrait aussi être un lieu de convergence.

Echéance / modalités de mise en œuvre

A court terme, adresser un courrier aux ménages ayant fait l'objet de l'enquête les remerciant de leur participation, les informant des suites qui seront données et leur donnant des contacts s'ils souhaitent être informés de leurs droits, engager une action...

A court et moyen terme, dans le cadre de l'OPAH RU et plus largement, mobiliser l'ensemble des outils disponibles.

◆ **Accompagner les ménages au travers d'une diversité de modalités d'intervention**

Au-delà de la sensibilisation et de l'information, c'est toute la nécessité de l'accompagnement des ménages qui a été soulignée. Comme nous l'avons rappelé précédemment, celui-ci doit s'appuyer sur une diversité d'acteurs en fonction des compétences spécifiques et complémentaires des uns et des autres. Celui-ci ne saurait à une modalité unique d'interventions. Nous citerons ici quatre pistes de travail :

- identifier parmi les partenaires un référent par ménage ;
- prendre appui sur les demandes d'aide d'urgence pour mettre en place l'accompagnement ;
- favoriser les démarches collectives de locataires ;
- apporter un soutien spécifique aux associations susceptibles d'agir en justice pour le compte et au nom du locataire.

Echéance / modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre à court et moyen terme à partir de la constitution du réseau de partenaires et de définition de ses modalités de fonctionnement.

ANNEXES

- **Liste de entretiens réalisés**
- **Liste de participants au groupe de travail**
- **Guide d’entretien**
- **Résultats quantitatifs de l’enquête**

Liste des entretiens réalisés

Nom Prénom	Organisme	Dates
Carine BONNARD	Ville d'Elbeuf, service Urbanisme	30/05/06
Mr COINEAU	Ville d'Elbeuf, Directeur des services techniques	30/05/06
Mme LION	Police municipale d'Elbeuf	30/05/06
Mme ZAGO	Police municipale d'Elbeuf	30/05/06
Mr LESUR	Bureau d'études Page9	12/06/06 (entretien téléphonique)
Mme VERITE	CCAS	16/06/06
Mme SAULNIER	Association de Echelettes	30/05/06
Mme ROUZEE	Union locale de la CLCV	30/05/06
Mme LALIGAN	SA HLM de la région d'Elbeuf	02/06/06 (entretien téléphonique)
Mme GRIGNOUX	Communauté d'agglomération d'Elbeuf, service Habitat	20/06/06 (entretien téléphonique)
	Cabinet Bias	02/06/06 (entretien téléphonique)
	Agence immobilière du Pays Normand	02/06/06 (entretien téléphonique)

Liste des participants au groupe de travail

<u>ORGANISME</u>	<u>NOM DU/DES REFERENT/S</u>
DDASS	Philippe ROMAC Eric MONNIER Gwénaelle BACHELOT
Ville d'Elbeuf	Jocelyne ROLLAND
CCAS d'Elbeuf	Mme VERITE
CAF d'Elbeuf	Mr DIENIS - Excusé
CMS Elbeuf	I. Journeaux
SEMAD	Mr MAYLIN
Rouen Seine Aménagement	Judith GASTON Sophie AVENEL
Communauté d'agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine	Mme GRIGNOUX
DDE/ANAH	Daniel LEHUE
Conseil Général UTAS	Sylvie DURREMBERGER
Conseil général – Référent logement	Mr VIDOCQ
Régie d'électricité d'Elbeuf	Mr Eric NAIZET
ADIL	Mr PERRIER
Maison de la Justice et du droit	Mme
CLCV / association des Echelettes	Mme SAULNIER Mme ROUZEE
Centre social du Puchot	Mme CREPIN-LEFEVRE, directrice
Association Ensemble vers l'insertion et l'emploi	Mr LEBRUN

Guide d'entretien

Nom et prénom (facultatif) :	
Adresse :	
Etage :	Quartier :
Date de l'entretien :	☐ logt individuel ☐ logt en collectif
Précisions éventuelles sur les conditions de l'entretien (nb de personnes présentes, visite de l'appartement...) :	
☐ refus	

La situation du ménage

Situation familiale :	
☐ Personne seule	☐ Personne seule avec enfants
☐ Couple	☐ Couple avec enfants
Nb d'enfants au domicile :	Age des enfants :
Autres occupants du logement :	
⇒ Mr ou Mme	⇒ Conjoint-e
• Age :	• Age :
• Nationalité :	• Nationalité :
Eventuellement, pays d'origine.....	Eventuellement, pays d'origine.....
• Situation professionnelle : Depuis ?.....	• Situation professionnelle : Depuis ?.....
☐ CDI ☐ temps plein ☐ temps partiel	☐ CDI ☐ temps plein ☐ temps partiel
☐ CDD ☐ temps plein ☐ temps partiel	☐ CDD ☐ temps plein ☐ temps partiel
☐ Intérim	☐ Intérim
☐ En recherche d'emploi	☐ En recherche d'emploi
☐ Autres :	☐ Autres :
Ressources (revenus salariés / prestations sociales / prestations familiales / autres) :	
.....	
.....	
☐ Dossier de surendettement	

Les principales caractéristiques du logement

☐ Propriétaire	
☐ Locataire Préciser si possible qui est propriétaire :	
Date d'installation dans le logement :	
Nombre de pièces du logement :	
Pour les propriétaires occupants,	
Montant des remboursements éventuels :	
Pour les locataires,	
Montant du loyer hors charges :	Montant de l'allocation logement :
Montant du loyer charges comprises :	☐ Tiers payant ☐ APL logt conventionné
☐ Bail ☐ Quittance ☐ Etat des lieux	Mode de paiement du résiduel :
Appréciation du locataire sur le montant du loyer :	
.....	
.....	

Etat du logement et travaux

Appréciation de l'état général du logement par le locataire :

☐ Bon

☐ Mauvais

☐ Moyen

☐ Très mauvais

☐ Absence de WC dans l'appartement

☐ Absence de douche/baignoire dans l'appartement

Mode de chauffage :

Montant moyen mensuel des factures EDF :

..... - en été :

- en hiver :

Système pour l'eau chaude :

Montant moyen mensuel des factures d'eau :

.....

Pour chacune des pièces, détailler Murs / Sols / Fenêtres (*parole du locataire + observations*)

.....

Autres caractéristiques de l'état du logement :

Des travaux ont-ils été réalisés récemment ?

☐ Petit entretien

☐ Par le propriétaire

☐ Grosses réparations

☐ Par le locataire

Descriptif des travaux :

.....

Pour les propriétaires occupants,

- Si des travaux ont été réalisés, des aides publiques ont-elles été mobilisées ? Si oui, lesquelles ? Ont-elles été suffisantes ?

.....

- S'il n'a pas réalisé de travaux, pourquoi ?

☐ Coût des travaux

Précisez :

☐ Absence de motivation

.....

☐ Autre :

.....

Pour les locataires,

- Une demande a-t-elle été formulée au propriétaire pour la réalisation de travaux ? ☐ par oral ☐ par écrit
Depuis quand ? Avec quelles suites ?

.....

- Vous êtes-vous informés de vos droits auprès d'une association, d'un travailleur social... ? Avez-vous été satisfait de la réponse apportée ?

.....

- Les services de la mairie ont-ils été saisis de la situation ? Depuis quand ?

- Avec quelles suites ?

.....

- Les services de la DDASS ont-ils été saisis de la situation ? Depuis quand ?

- Avec quelles suites ?

.....

- La justice a-t-elle été saisie de la situation ? Depuis quand ?

- Avec quelles suites ?

.....

- A votre avis, pourquoi vos démarches n'ont-elles pas abouti ?

.....

- Si aucune demande n'a été formulée alors que des travaux sont nécessaires, pourquoi ?

.....

Etat des parties communes (*parole du locataire + observations*) :

.....

Parcours résidentiel

Où habitez-vous avant d'occuper ce logement ?

☐ Locataire du parc privé

☐ Locataire du parc social

☐ Hébergé chez un tiers

☐ Hébergé dans une structure

☐ Autre :

☐ A Elbeuf

☐ Dans une autre commune du département

☐ Autre (*préciser si agglo*) :

Quels sont les motifs qui vous ont amené à déménager ?

☐ Logement trop petit

☐ Rapprochement du lieu de travail

☐ Rapprochement de la famille

☐ Mauvais état du logement

☐ Expulsion

☐ Difficulté à trouver un logement ailleurs

☐ Autre :

Précisez :
.....

Parcours résidentiels antérieurs :
.....
.....

Comment avez-vous trouvé ce logement ?

☐ Par une agence immobilière

☐ De particulier à particulier

Précisez :
.....

En quoi ce logement correspondait-il à ce que vous recherchiez (localisation, taille...) ?

.....
.....
.....

En quoi votre choix a-t-il été contraint ?

.....
.....
.....

Souhaitez-vous quitter votre logement actuel ?

☐ Oui

☐ Non

Pourquoi ?

.....

Avez-vous déposé une demande pour un logement HLM ?

☐ Oui

☐ Non

Si oui, depuis combien de temps ?

A votre avis, pourquoi n'a-t-elle pas abouti (motif invoqué / perception) ?

.....
.....

La vie dans le logement
Appréciez-vous de recevoir des visites chez vous ? Quel usage est-il fait des différentes pièces (préparation des repas, devoirs des enfants...) ? Quelles incidences du mauvais état du logement sur la santé de ses occupants ? Avez-vous un suivi médical ? Précisez. Y a-t-il des nuisances (sonores, visuelles...) ? Précisez.
La vie dans le quartier et dans la ville
Comment qualifieriez-vous vos relations de voisinage ? - Dans l'immeuble : - Dans le quartier : Disposez-vous d'un véhicule personnel ? Sinon, quels sont vos moyens de locomotion ? Distance au lieu de travail (en minutes) : Distance aux écoles (en minutes) : Fréquentez-vous des équipements de quartier (dont la PMI) ? Si oui, lesquels ? Pour quels types d'activités ? Etes-vous membre d'une association ? Précisez. Avez-vous de la famille ou des amis à proximité ? Leur rendez-vous visite régulièrement ? Avez-vous un référent social ? Précisez.
Commentaires

Les résultats quantitatifs de l'enquête

1. DONNEES DE CADRAGE

Tableau n°1 : Répartition des questionnaires par quartier

	Nb de questionnaires	%
Bourgtheroulde	9	22
Hulme	10	24
Jaurès	2	5
Neubourg	4	10
Onze Novembre	3	7
République	13	32
TOTAL	41	100

2. SITUATION DU MENAGE

Tableau n°2 : Situation familiale des ménages

	Nb	%
couples	7	17
couples avec enfants	9	22
personnes seules	18	44
personnes seules avec enfants	7	17
Total	41	100

Tableau n°3 / Nombre d'enfants au domicile

	Nb	%
<i>pas d'enfants</i>	22	60
<i>1 enfant</i>	6	16
<i>2 enfants</i>	5	14
<i>3 enfants</i>	2	5
<i>4 enfants et plus</i>	2	5
Total locataires	37	100

Tableau n°4 : Tranche d'âge des enfants présents au domicile

	Nb	%
<i>< 1 an</i>	1	3
<i>de 1 à 3 ans</i>	7	22
<i>de 4 à 6 ans</i>	6	18
<i>de 7 à 10 ans</i>	6	18
<i>de 11 à 17 ans</i>	7	21
<i>de 18 à 21 ans</i>	6	18
Total enfants	33	100

Tableau n°5 : Tranches d'âge des adultes

	Hommes		Femmes		Ensemble	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
<i>Moins de 25 ans</i>	4	16	7	23	11	20
<i>de 25 à 39 ans</i>	8	32	9	30	17	31
<i>de 40 à 59</i>	10	40	12	40	22	40
<i>60 ans et plus</i>	3	12	2	7	5	9
<i>NR</i>	1	-	1	-	2	-
Total	26	100	31	100	57	100

Tableau n°6 : Nationalité des adultes

	Hommes		Femmes		Ensemble	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
<i>Française</i>	19	76	27	87	46	82
<i>Algérienne</i>	5	20	3	10	8	14
<i>Portugaise</i>	1	4	1	3	2	4
<i>NR</i>	1	-	0	-	1	-
Total adultes	26	100	31	100	57	100

Tableau n°7 : Situation professionnelle des adultes

	Hommes		Femmes		Ensemble	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
<i>CDI à temps plein</i>	8	32	8	26	16	29
<i>CDD, intérim, contrat aidé</i>	3	12	4	13	7	13
<i>En recherche d'emploi</i>	8	32	15	49	23	40
<i>étudiant, invalide, sans emploi</i>	3	12	2	6	5	9
<i>Retraite, pré-retraite</i>	3	12	2	6	5	9
<i>NR</i>	1	-	0	-	1	-
Total adultes	26	100	31	100	57	100

Tableau n°8 : Source principale des revenus du ménage

	Nb	% (hors NR)
<i>RMI, AAH</i>	13	35%
<i>salaire</i>	15	41%
<i>Indemnités chômage</i>	4	11%
<i>allocation retraite/pré-pretraite</i>	3	8%
<i>autres : aide parents, indemnités de stage</i>	2	5%
<i>NR</i>	4	-
Total ménages	41	100%

3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT

Tableau n°9 : Statut d'occupation du logement

	Nb	%
<i>locataire</i>	37	91
<i>propriétaire</i>	3	7
<i>squat</i>	1	2
Total ménages	41	100

Tableau n°10 : Ancienneté dans le logement

	Nb	% (hors NR)
<i>moins d'1 an</i>	13	35
<i>de 1 à 3 ans (non inclus)</i>	12	32
<i>de 3 à 5 ans (non inclus)</i>	5	14
<i>plus de 5 ans</i>	7	19
<i>NR</i>	0	
Total locataires	37	100

Tableau n°11 : Nombre de pièces

	Nb	% (hors NR)
<i>1 pièce</i>	4	11
<i>2 pièces</i>	19	50
<i>3 pièces</i>	8	22
<i>4 pièces</i>	4	11
<i>5 pièces</i>	1	3
<i>NR</i>	1	
Total locataires	37	100

Tableau n°12 : Montant du loyer charges comprises en fonction de la taille du logement

	Nombre de logements	Loyer mini	Loyer maxi	Moyenne (hors NR)
1 pièce	4	281 €	375 €	344 €
2 pièces	19	159 €	500 €	366 €
3 pièces	8	366 €	550 €	453 €
4 pièces	4	435 €	745 €	639 €
5 pièces	1	910 €	910 €	910 €
NR	1	-	-	-
Total locataires	37	-	-	417 €

Tableau n°13 : Appréciation du montant du loyer par le locataire

	Nb	% (hors NR)
<i>Cher</i>	15	56
<i>Correct</i>	6	22
<i>Pas cher</i>	6	22
<i>NR</i>	10	-
<i>Total locataires</i>	37	100

Tableau n°14 : Perception de l'allocation logement

	Nb	% (hors NR)
<i>Perçue</i>	29	78
<i>Non perçue</i>	8	22
<i>NR</i>	0	-
<i>Total locataires</i>	37	100

Tableau n°15 : Paiement du résiduel par le locataire

	Nb	% (hors NR)
<i>oui, systématiquement</i>	12	63
<i>non pas systématiquement</i>	2	11
<i>non jamais</i>	5	26
<i>NR</i>	10	-
<i>Total ménages percevant AL</i>	29	100

Tableau n°16 : Réalisation d'un bail à l'entrée dans le logement

	Nb	% (hors NR)
<i>Avec bail</i>	30	91
<i>bail avec irrégularités</i>	2	6
<i>sans bail</i>	1	3
<i>NR</i>	4	-
<i>Total locataires</i>	37	100

Tableau n°17 : Réalisation d'un état des lieux à l'entrée dans le logement

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	22	69%
<i>non</i>	10	31%
<i>NR</i>	5	-
<i>Total locataires</i>	37	100%

Tableau n°18 : Délivrance des quittances de loyer par le propriétaire

	Nb	% (hors NR)
<i>oui de façon régulière</i>	18	53
<i>oui de façon irrégulière</i>	6	18
<i>non aucune</i>	10	29
NR	3	-
Total locataires	37	100

4. ETAT DU LOGEMENT ET TRAVAUX

Tableau n°19 : Appréciation de l'état du logement par le locataire

	Nb	% (hors NR)
<i>bon</i>	11	32
<i>moyen</i>	10	29
<i>mauvais</i>	5	15
<i>très mauvais</i>	8	24
NR	3	-
TOTAL	37	100

Tableau n°20 : Mode de chauffage

	Nb	% (hors NR)
<i>électrique seul</i>	20	56%
<i>électrique et pétrole</i>	3	9%
<i>gaz individuel</i>	2	29%
<i>gaz collectif</i>	9	6%
<i>aucun mode de chauffage</i>	1	3%
NR	2	
Total locataires	37	100%

Tableau n°21 : Système d'eau chaude

	Nb	% (hors NR)
<i>Cumulus (électrique)</i>	27	77%
<i>Gaz individuel</i>	2	6%
<i>Gaz collectif</i>	6	17%
NR	2	
Total	37	100%

Tableau n°22 : Montant mensuel des factures d'électricité en fonction de la taille du logement

	Nombre de logements	facture EDF mini	facture EDF maxi	Moyenne (hors NR)
1 pièce	4	70 €	150 €	148 €
2 pièces	19	40 €	450 €	192 €
3 pièces	8	35 €	200 €	100 €
4 pièces	4	160 €	250 €	213 €
5 pièces	1	NR	NR	NR
NR	1	-	-	-
Total	37	70€	250€	167€

Tableau n°23 : Travaux réalisés par le propriétaire

	Petit entretien		Grosses réparations	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	13	38	6	18
<i>non</i>	21	62	28	82
NR	3	-	3	-
Total	37	100	37	100

Tableau n°24 : Travaux réalisés par le locataire

	Petit entretien		Grosses réparations	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	23	68	3	9
<i>non</i>	11	32	31	91
NR	3	-	3	-
Total	37	100	37	100

Tableau n° 25 : Demande de travaux au propriétaire par le locataire

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	26	76%
<i>non</i>	8	24%
NR	3	-
Total	37	100%

Tableau n°26 : Intervention du propriétaire suite à la demande de travaux du locataire

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	6	24%
<i>non</i>	19	76%
NR	1	-
Total locataires ayant fait une demande de travaux	26	100

Tableau n°27 : Sollicitation d'informations auprès d'associations ou d'un travailleur social ou autres

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	6	21
<i>non</i>	30	79
NR	1	-
Total locataires	37	100

5. PARCOURS RESIDENTIEL

Tableau n°28 : Statut d'occupation dans le logement précédent

	Nb	% (hors NR)
<i>locataire parc privé</i>	12	37
<i>locataire parc social</i>	6	19
<i>décohabitation parents</i>	4	13
<i>hébergé par un tiers, foyer, hôtel, ...</i>	9	29
<i>propriétaire</i>	1	3
NR	5	-
total	37	100

Tableau n° 29 : Localisation du logement précédent

	Nb	% (hors NR)
<i>Communauté d'agglomération d'Elbeuf</i>	15	47
<i>dont commune d'Elbeuf</i>	11	
<i>Autre commune du département</i>	4	13
<i>Autre commune de la région Haute Normandie</i>	3	9
<i>Autre région</i>	8	25
<i>dont Région parisienne</i>	7	
<i>Etranger</i>	2	6
NR	5	
Total	37	100

Tableau n°30 : Motif de déménagement du logement précédent

	Nb	% (hors NR)
<i>Conflit familial, séparation, décès</i>	8	26
<i>Rapprochement famille ou amis</i>	5	16
<i>Rapprochement travail</i>	2	6
<i>Mauvais état logement précédent</i>	2	6
<i>Taille logement précédent</i>	4	13
<i>Loyer trop cher logement précédent</i>	2	6
<i>Souhait de changement de quartier</i>	2	6
<i>Recherche de son propre logement (suite hébergement)</i>	3	9
<i>Décohabitation, études</i>	3	9
<i>contexte politique du pays quitté</i>	1	3
NR	5	-
Total	37	100

Tableau n°31 : Comment les locataires ont trouvé leur logement actuel

	Nb	% (hors NR)
<i>annonces gratuites</i>	10	29
<i>connaissances</i>	23	68
<i>agence immobilière</i>	1	3
NR	3	-
Total	37	100

Tableau n°32 : Souhait de départ du logement actuel

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	27	77
<i>non</i>	8	23
NR	2	-
TOTAL	37	100

Tableau n°33 : Motifs souhait de départ du logement actuel

	Nb	% (hors NR)
<i>mauvais état du logement et/ou des parties communes</i>	12	50
<i>Taille du logement</i>	4	17
<i>Prix du loyer</i>	2	8
<i>Quartier</i>	4	17
<i>Motif extérieur au logement : travail, études,...</i>	2	8
NR	3	-
TOTAL	27	100

Tableau n°34 : Démarches de recherche d'un nouveau logement

	Demande de logement HLM		Recherche de logement privé	
	Nb	% (hors NR)	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	13	37	13	37
<i>non</i>	22	63	22	63
NR	2	-	2	-
Total	37	100	37	100

6. VIE DANS LE LOGEMENT

Tableau n°35 : Difficultés à recevoir en raison de l'état de son logement

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	9	28%
<i>non</i>	23	72%
NR	5	-
Total	37	100%

Tableau n°36 : Problèmes de santé liés à l'état du logement

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	9	32%
<i>non</i>	19	68%
NR	9	
Total	37	100%

7. VIE DANS LE QUARTIER ET DANS LA VILLE

Tableau n°37 : Relations avec le voisinage

	Nb	% (hors NR)
<i>Pas de voisins</i>	4	11
<i>Ne connaît pas les voisins</i>	5	14
<i>Connaît un peu/de vue</i>	19	51
<i>Connaît bien et bonnes relations</i>	7	19
<i>Mauvaises relations/conflictuel</i>	2	5
NR	0	-
Total	37	100

Tableau n°38 : Possession d'un véhicule personnel

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	14	40
<i>non</i>	21	60
NR	2	-
Total	37	100

Tableau n°39 : Personnes déclarant avoir des difficultés pour se déplacer

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	8	24
<i>non</i>	26	76
NR	3	-
Total	37	100

Tableau n°40 : Fréquentation des équipements du quartier

	Nb	% (hors NR)
<i>oui</i>	6	19
<i>non</i>	25	81
NR	6	-
Total	37	100

Tableau n°41 : Réseau de sociabilité

	Nb	% (hors NR)
<i>Famille et/ou amis à proximité vus régulièrement</i>	30	86
<i>Pas de famille ou amis à proximité ou pas vus régulièrement</i>	5	14
NR	2	-
Total	37	100