

SOMMAIRE

PRÉFACE DE LA PRÉSIDENTE.....3

INTRODUCTION :

La bombe sociale du logement a explosé 12

CHAPITRE 1 : L'éternel retour de l'habitat indigne 41

**I - La production de l'habitat indigne,
un processus qui se poursuit..... 48**

1.1 - Les dynamiques économiques et urbaines de production de l'habitat indigne49

• Des territoires en déprise économique 49

• Des centres-villes délaissés par les stratégies d'aménagement du territoire ... 49

1.2 - Le vieillissement du parc immobilier et le défaut d'entretien du bâti... 51

• L'émergence de la figure du « petit propriétaire » 51

• Les problèmes de gestion à l'origine des copropriétés en difficulté 54

• Désordres dans le parc social : un phénomène sous contrôle ? 59

1.3 - La LHI comme réceptacle des incohérences/insuffisances des politiques publiques..... 65

1.4 - L'habitat indigne dans les Outre-Mer 68

• L'habitat informel et spontané : une alternative au manque de logements..... 68

• L'habitat « traditionnel », dépourvu des normes actuelles de confort.... 70

• Les autres formes d'habitat indigne ou dégradé dans les Outre-mer..... 71

1.5 - La montée en puissance de l'habitat indigne face aux risques environnementaux..... 72

II - Vivre en habitat indigne et pouvoir en sortir..... 73

2.1 - Des trajectoires marquées par la vulnérabilité économique et sociale 74

2.2 - Les conséquences sanitaires et sociales de la vie en habitat indigne 83

2.3 - Sortir de l'habitat indigne : un long processus qui va bien au-delà des enjeux techniques 88

• Les enjeux du repérage 88

• Les besoins en accompagnement des ménages 91

• Faire respecter le droit des locataires..... 94

**III - Politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne :
les raisons d'un bilan en demi-teinte..... 100**

3.1 - Une boîte à outils régulièrement enrichie, de la prévention au traitement de l'habitat indigne..... 101

• Des outils pour améliorer le repérage et le signalement des situations... 101

• Des outils de contrôle et de coercition renforcés..... 102

• Le déploiement d'interventions à l'échelle du projet urbain (PNRU, PNRQAD, Action coeur de ville...)	108
• Une prise de conscience des enjeux des copropriétés en difficulté, à conforter	110
3.2 - Des moyens qui demeurent insuffisants, complexes à mettre en oeuvre et inégalement mobilisés	114
• Une montée en puissance des aides à la rénovation, fortement polarisée sur la performance énergétique plutôt que sur la lutte contre l'habitat indigne	114
• Une approche coercitive insuffisamment mobilisée	118
• Une équité territoriale qui pose question	120
• Une stratégie insuffisamment articulée à une politique globale de l'habitat	121
Conclusion	122

CHAPITRE 2 : 2023, année noire pour les mal-logés 132

I - La rigueur budgétaire sur le logement, encore et toujours 132

• L'effort public pour le logement n'a jamais été aussi faible	132
• Les Hlm à la diète	134
• Un contre-sens sur les besoins en logement	140

II - Une régulation de l'immobilier toujours taboue 142

• L'encadrement des loyers progresse partout malgré les freins du gouvernement	142
• Course de lenteur pour encadrer Airbnb	143
• L'encadrement du foncier oublié	144
• Les débuts tourmentés du ZAN	145

III - Le Logement d'abord face à ses limites 146

• Un secteur de l'hébergement sous tension comme jamais	146
• Un second plan Logement d'abord a minima	149
• Un record historique d'expulsions locatives	156

IV - Rénovation énergétique : après une année difficile, des réformes prometteuses 161

• Des résultats en 2022-2023 qui confirment les lacunes des aides à la rénovation énergétique	161
• Une réforme ambitieuse de MaPrimeRénov' pour 2024	163
• L'amélioration de l'accompagnement des ménages	164
• Obligations de rénover : le gouvernement tient bon mais peine à mettre les acteurs en mouvement	165
• Le logement social disposera de moyens réhaussés mais insuffisants pour rénover son parc de manière performante	166
• Le début d'une ouverture sur la précarité énergétique d'été dans le cadre de travaux globaux	166
• Un chèque énergie en baisse, des coupures d'électricité qui perdurent	167

Conclusion 168

TABLEAU DE BORD DU MAL-LOGEMENT.....	176
> 1 ^{re} dimension	
L'absence de domicile personnel	177
> 2 ^e dimension	
Les difficultés d'accès au logement	203
> 3 ^e dimension	
Les mauvaises conditions d'habitat	233
> 4 ^e dimension	
Les difficultés pour se maintenir dans son logement	265
> 5 ^e dimension	
Les blocages des parcours résidentiels et les inégalités territoriales	285
ANNEXES.....	312
Les chiffres du mal-logement	313
> L'enracinement du mal-logement	317
Glossaire	324
Bibliographie	331