



AATI KO  
CONSEILS

## **L'habitat fragile et dégradé**

*Une nouvelle donne  
nécessitant une approche  
globale et systémique*

## Chiffres clés



Près de  
**1,5 million**

de logements dégradés en France aujourd'hui<sup>1</sup>

**35 %**

des copropriétés pour lesquelles un DPE logement a été recensé depuis juillet 2021 présentent au moins un DPE de classe F ou G<sup>4</sup>

**600 000**

logements indignes en France<sup>2</sup>

**57 %**

des 572 000 copropriétés immatriculées dans le registre national de l'ANAH figurent dans la catégorie à « risque potentiel » en raison d'impayés de charges, de problèmes juridiques ou de la structure du bâtiment, et 7 % sont classées en « risque important »

**30 %**

des ménages déclarent souffrir du froid dans leur logement au cours de l'hiver en 2023, deux fois plus qu'en 2020<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vie Publique, « Loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement », 2024

<sup>2</sup> Fondation pour le Logement des défavorisés, 29<sup>e</sup> rapport annuel sur l'état du mal-logement en France, 2024

<sup>3</sup> Médiateur national de l'énergie, 18<sup>e</sup> édition du baromètre énergie-info, 2024

<sup>4</sup> Cerema, « CoproFF, un nouveau référentiel national des copropriétés construit par l'ANAH et le Cerema », 2023

## Table des matières

PAGE

2

Chiffres clés

PAGE

4

Synthèse

PAGE

5

La nouvelle donne de l'habitat dégradé

PAGE

6

Les leviers : une approche globale et systémique

PAGE

12

Éclairages d'acteurs



## Synthèse

### 1. L'habitat fragile et dégradé est une problématique qui progresse fortement, en nombre de situations et en intensité

Le développement des copropriétés « en difficulté » s'accélère depuis plusieurs années, atteignant selon l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) près de 15 % du parc des copropriétés en France.

Tous les territoires sont confrontés aux problématiques d'habitat dégradé, que ce soit au sein du parc des centres anciens, des immeubles de la reconstruction, des grands ensembles des années 1960 et 1970 répondant à des choix urbanistiques favorisant la densité de l'habitat, mais également au cœur d'un parc plus récent de logements construits dans les années 1980, souffrant de défauts de construction et du surendettement de certains ménages.

### 2. Trois leviers afin de traiter cette problématique :

- Améliorer la connaissance des typologies d'habitat à réhabiliter pour mieux cibler les stratégies d'intervention ;
- Porter des approches globales, du logement au quartier ;
- Renforcer le tissu d'acteurs en capacité d'intervenir et mettre en place une gouvernance permettant de piloter des interventions coordonnées.

### 3. Les démarches les plus efficaces visent à permettre l'action de chacun des maillons de l'intervention sur l'habitat dégradé

- Identifier et qualifier les besoins d'intervention via des analyses de marché et la réalisation d'études pré-opérationnelles ;
- Faire converger les points de vue, impliquer les parties prenantes et construire des stratégies multi-partenariales ;
- Appuyer la mise en place d'outils opérationnels (OPAH, Pactes Territoriaux, etc.) et la définition de projets urbains ;
- Préfigurer puis accompagner la création de structures dédiées (syndics, foncières, etc.) d'un point de vue opérationnel, juridique, financier et organisationnel.

## La nouvelle donne de l'habitat dégradé

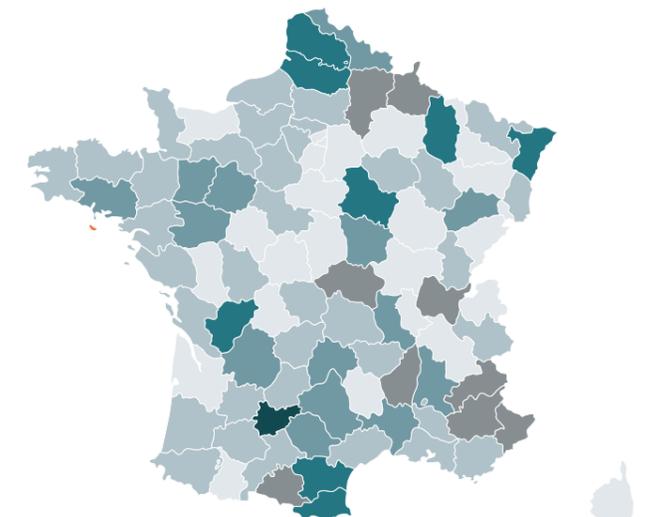
Parler d'habitat dégradé en 2025, c'est envisager la **pluralité des contextes sociaux et territoriaux**. La lutte contre ce phénomène est aujourd'hui un engagement élargi, en faveur du bien-être des individus, de la cohésion sociale et de la transition écologique. La définition contemporaine de l'habitat dégradé évolue, au croisement de la notion d'**habitat indigne, axée sur les normes minimales de salubrité et de sécurité**, et de celle de **performance énergétique des logements**. En ce sens, la loi Climat et Résilience de 2021 a introduit la notion d'**indépendance énergétique**, dont le seuil sera abaissé graduellement dans les prochaines années (interdiction de mise en location des logements classés G depuis janvier 2025, puis F en 2028, et enfin E en 2034).

Cette problématique trouve sa source dans des causes diverses et multifformes, dont trois semblent se distinguer :

- **Le vieillissement du parc immobilier, combiné à un manque d'entretien de la part du propriétaire, est évidemment une cause majeure de dégradation.** Dans son dossier de synthèse sur l'habitat indigne en 2024<sup>6</sup>, la Fondation pour le logement des défavorisés mettait en avant la figure du « petit propriétaire », apparue avec la démocratisation de l'accès à la propriété et qui illustre bien ce phénomène. Investisseurs en quête de revenus complémentaires ou bien propriétaires par opportunité ou héritage, ceux-ci disposent souvent de moyens financiers restreints qui limitent leur capacité à effectuer les travaux nécessaires à la maintenance de leur bien. À côté de cela existent les marchands de sommeil, qui négligent délibérément l'entretien des logements pour maximiser leurs profits.
- **À la situation financière des propriétaires s'ajoute celle des occupants.** Les ménages en situation de précarité, contraints par des ressources financières limitées, se tournent vers des logements à bas coût, souvent en mauvais état, perpétuant le cycle de la dégradation.
- **Au sein des copropriétés, les difficultés de coordination entre copropriétaires,** les impayés de charges et l'absence de syndic compétent entraînent une dégradation progressive des parties communes et privatives des immeubles concernés.

Les mécanismes conduisant à la dégradation des logements sont complexes, liés tant à la détérioration physique des bâtiments qu'à la précarité socio-économique des occupants et à l'insuffisance des interventions privées et publiques. **Une approche globale et coordonnée est donc nécessaire pour rompre ce cycle et garantir à chacun un logement décent. Malgré les efforts déployés, l'action publique peine à endiguer le phénomène d'habitat dégradé.** Le nombre de procédures engagées et de logements traités chaque année reste largement insuffisant au regard de l'ampleur du problème.

### Cartographie du taux de logements insalubres ou indécents pour 1 000 logements en 2021



Taux de logements indignes ou indécents pour 1 000 logements (niveau départemental)

Entre 0 et 0,6	Entre 3,1 et 7,4
Entre 0,6 et 1,6	Plus de 7,4
Entre 1,6 et 3,1	Non renseigné

Source : <https://www.data.gouv.fr/fr/reuses/terravisu-logements-insalubres/>

<sup>5</sup> D'après l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : « Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

<sup>6</sup> Fondation pour le Logement des défavorisés, « L'habitat indigne, un éternel retour », 2024

# Les leviers : une approche globale et systémique

1

## LEVIER N°1

### Mesurer, pour élaborer un plan de requalification global

Le traitement de l'habitat dégradé répond le plus souvent à une notion d'urgence, via des procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité. Au-delà de ça, la remédiation sur le long terme de ces dysfonctionnements nécessite une approche préventive, anticipant ces interventions d'urgence.

#### 1. Connaître le territoire et l'état du bâti et être dans une logique préventive plus que curative

La lutte contre le logement dégradé et la stratégie d'intervenir en amont, dès les premiers signes de fragilisation, nécessitent une connaissance fine du secteur d'investigation et de l'état du parc.

À l'échelle de son territoire, cibler les logements en voie de dégradation est un exercice difficile par manque de données et de

ressources localisées. Le plus souvent, les bâtiments problématiques sont connus dès lors qu'un signalement est émis auprès de la municipalité.

Des registres et observatoires sont progressivement déployés (registre national des copropriétés, fichiers fonciers, fichier LOVAC sur les logements vacants, etc.) et ont permis d'améliorer la connaissance des enjeux d'intervention. La complétude et l'actualisation régulière des données à l'appui d'un repérage de terrain restent des enjeux sur lesquels travailler au cours des prochaines années. Néanmoins, **les collectivités ont un fort intérêt à disposer d'observatoires efficaces ainsi que des outils et moyens suffisants pour mener une politique préventive** en matière de dégradation de l'habitat, que cela provienne d'un défaut d'entretien, de structure bâtementaire, ou de difficulté budgétaire.

### Les points d'attention de l'observatoire

#### 1. Les habitants, quelles tendances à la paupérisation ?

- Évolution des ressources et des consommations
- Composition des ménages
- Part des actifs occupés, etc.

#### 4. L'environnement et l'état des bâtiments : quels risques ?

- Quels sont les risques externes qui peuvent dégrader l'état des bâtiments : naturels, industriels, chimiques, sociaux, etc. ?



#### 2. Le parc privé, quelles caractéristiques ?

- Qui sont les propriétaires ?
- Quelle est la part de logements individuels, collectifs ?
- Quelle est la part des copropriétés, dont les déclarées et non déclarées ?
- Quel est l'âge et l'état du parc privé ?
- Taux de vacance du parc privé

#### 3. Le parc social, quelles caractéristiques ?

- Qui sont les bailleurs sociaux ?
- Quelle est leur situation ?
- Quelle est la part de logements individuels, collectifs (dont copropriété ?)
- Quel est l'âge et l'état du parc social ?
- Taux de vacance



#### 2. Comprendre les mécanismes à l'œuvre pour intervenir à la bonne échelle

Sans compréhension des mécanismes qui ont conduit aux dégradations, l'investissement public et les mesures d'accompagnement financier risquent de ne pas être pérennes.

- Premièrement, **il est nécessaire de comprendre les causes du manque d'entretien, qui peuvent être multiples** : dépréciation immobilière, capacité financière du propriétaire limitée, diminution des recettes locatives, perte d'attractivité du quartier, etc. Des phénomènes contextuels peuvent également être à l'origine du manque d'entretien et de la vacance, tels que la captation des étages par le commerce.

- Deuxièmement, **le logement doit aussi être compris dans sa logique d'appartenance à l'immeuble et au quartier**. En effet, la cause de la dégradation d'un logement peut provenir d'un facteur isolé (manque d'équipement, de ventilation, obsolescence énergétique, etc.), à l'échelle de l'immeuble (problématique structurelle, délabrement des parties communes, infiltrations depuis la toiture ou des réseaux, structuration de la copropriété, endettement, etc.), ou de l'îlot (densité excessive causant un déficit d'éclairage naturel, absence

des aménités attendues : stationnement, espace extérieur). Une intervention à une échelle non pertinente remettra en question la pérennité de la réhabilitation. C'est ainsi que les problématiques d'îlot pourront nécessiter la mobilisation d'outils d'aménagement avec action foncière – Déclaration d'Utilité Publique (DUP), Résorption de l'Habitat Insalubre, irrémédiable ou dangereux (RHI), Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) – et une ingénierie spécialisée apte à proposer une remédiation durable aux phénomènes de dégradation et de fragilisation sociale.

#### 3. Prioriser l'intervention en fonction du degré d'urgence et d'importance

Au regard de la compréhension des phénomènes de dégradation et des moyens financiers et en ingénierie disponibles, il est crucial de prioriser l'intervention. Il faut être capable de définir un programme d'intervention en établissant son périmètre : est-ce à l'échelle du quartier, de l'îlot, de l'immeuble ? La réponse qui en découlera orientera le dispositif : Police du Maire, de l'Agence Régionale de Santé, mesures incitatives, coercitives, avec action foncière, etc.

## 2

## LEVIER N°2

## Penser « ville », « habitat » et « patrimoine »

D'un point de vue résidentiel, **la réussite d'un plan de requalification pérenne d'un quartier repose sur un double objectif**, qui constitue la chaîne économique du logement :

- Être attractif pour la population qui y vit ;
- Être attractif pour l'investissement privé qui le fait vivre et qui s'inscrit dans une perspective de long terme (rentabilité locative et valorisation foncière sur le long terme).

L'amélioration du logement n'est qu'une partie de l'amélioration de l'habitat. L'attractivité d'un logement ne saurait se résumer à cette dimension technique. La mobilisation pérenne des acteurs privés nécessite en parallèle une politique volontariste en faveur de l'attractivité globale du quartier et d'amélioration des conditions d'habitabilité : performance énergétique, qualités architecturales ou d'usage, présence d'un extérieur, logements traversants, remise à vélos ou poussettes, stationnement, etc.

Réunir cette attractivité résidentielle et d'investissement vise à revitaliser la dynamique de maintenance et d'adaptation du parc de logements face aux défis auxquels il est confronté.

Les aides incitatives et les outils d'aménagement doivent donc affirmer la vocation d'offrir des logements attractifs aux ménages qui les occuperont. En élargissant la focale, il est possible de développer des stratégies de contournement des inconvénients liés au bâti ancien tels que l'absence d'extérieurs ou la faible disponibilité de locaux annexes.

### 1. Valoriser l'espace public

La mise en œuvre de programmes de requalification des voiries et des espaces publics constitue une étape cruciale dans l'amélioration du cadre de vie urbain. L'intervention doit être envisagée de manière globale : revêtements de sols, mobilier urbain de qualité, signalétique fonctionnelle et de promotion commerciale, efforts de verdissement visant à lutter contre les îlots de chaleur, etc. Si les logements ne peuvent proposer d'extérieurs privatifs, un des objectifs doit être de prévoir les conditions d'accès un espace extérieur de proximité. Ces aménagements contribuent à renforcer l'attractivité des espaces urbains en offrant des lieux accueillants et porteurs d'une image revalorisée.

### 2. Favoriser les mobilités, notamment actives

L'intégration des mobilités actives ne se limite pas à la gestion des flux. À défaut d'être privatifs, les garages à vélos extérieurs et les stationnements sécurisés sont autant d'aménités œuvrant à l'attractivité globale de l'habitat.

### 3. Adapter l'offre de services et d'équipements

À chaque échelle territoriale correspond une demande en services et équipements (crèche, maison des associations, équipements culturels et sportifs, maison France Services, etc.). Leur programmation constitue un levier de développement et de redynamisation tout en concourant à faire du centre-ville un lieu de destination.

### 4. Soutenir et développer l'offre commerciale de centre-ville et de proximité

L'attractivité résidentielle est également à rapprocher du maintien de la diversité commerciale. Participant à un urbanisme équilibré au même titre que l'offre d'équipements et de services, son dynamisme est un des arguments majeurs de l'attractivité des centres anciens. Une des réponses opérationnelles est la maîtrise foncière par les communes ou les Entreprises Publiques Locales (EPL), potentiellement via des structures foncières (Montpellier, Toulon, etc.).

### 5. La reconnaissance et la promotion de la qualité architecturale

La poursuite du double objectif d'attractivité résidentielle et d'investissement pour lutter contre l'habitat dégradé s'articule dans la valorisation du patrimoine. Porteur d'image à l'heure du marketing urbain, ou plus simplement face aux enjeux de recentrement de l'aménagement en centre ancien dans un contexte de sobriété foncière, « l'atout patrimoine » dispose de nombreux outils de reconnaissance grâce aux documents d'urbanisme dédiés (Sites patrimoniaux remarquables, PLU(i) patrimonial), aux protections bâtimementaires des Monuments historiques, aux labels (Fondation du patrimoine, Ville d'art et d'histoire, Architecture contemporaine remarquable).

Les exemples de valorisation comme facteurs d'attractivité résidentielle et économique ne manquent pas : le Vieux Lille, les quartiers Saint-Jacques à Perpignan, Saint-Jean à Bordeaux,

Saint-Leu à Amiens, du Vieux Château à Montluçon, etc.

Face aux contraintes que peuvent présenter les logements anciens, la réponse de la qualité architecturale (modénatures, hauteurs sous plafond, et tout ce qui tend à définir le « charme ») constitue un élément de réponse en complément de la valorisation du cadre de vie.

Dès lors, mener une politique en ce sens constitue un axe stratégique de reconquête du bâti dégradé en centre ancien, notamment en dotant l'intervention de moyens de protection et d'accompagnement (architecte conseil, prescriptions, animation du CAUE, etc.).

### 6. La valorisation fiscale du patrimoine

Les outils de protection et de valorisation du patrimoine permettent d'actionner de puissants leviers de défiscalisation en faveur de la réhabilitation des immeubles dégradés.

Les investisseurs et sociétés en conseil patrimonial orientent leurs clients vers les dispositifs les plus avantageux, dont le « Malraux » est le fer de lance.

Les montages en SCI, ASL ou SCPI permettent de mobiliser des investissements privés bénéfiques à la réhabilitation des bâtiments dégradés dans les secteurs protégés. Toutefois, cet atout en matière d'attractivité ne peut être pleinement efficace sans une approche globale à l'échelle du quartier, afin de créer un climat de « confiance d'investissement ».

3

**LEVIER N°3**  
**Construire un tissu d'acteurs à coordonner et mettre en place une gouvernance projet efficace**

Le traitement de l'habitat dégradé mobilise un tissu d'acteurs très variés, de la puissance publique aux propriétaires, bailleurs ou occupants, en passant par différents opérateurs intervenant sur des champs d'activités divers. Le processus d'intervention s'inscrit dans une boucle d'étapes suivant les dimensions à traiter : état du bâti, fonctionnement des instances de gestion, situation économique et sociale des habitants, attractivité du quartier.

Situation des habitants	État du bâti	Gestion de la copropriété	Attractivité du quartier
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Accompagnement social</li> <li>■ Portage immobilier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Définition d'un programme de travaux</li> <li>■ Montage et financement</li> <li>■ Réalisation des travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Remembrement</li> <li>■ Remise à plat des instances de gestion</li> <li>■ Sensibilisation des copropriétaires</li> <li>■ Assainissement des comptes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Définition d'un projet urbain</li> <li>■ Aménagement</li> </ul>



Il est essentiel de pouvoir mobiliser les acteurs sur l'ensemble de la chaîne de l'aménagement et de garantir une bonne coordination de leurs actions respectives. C'est notamment ce que visent les engagements de l'État au travers des dispositifs programmés, en accompagnement de collectivités locales et sur des cibles précises (périmètre et public cible).

Si l'impact est réel, cette logique est limitée en ce qu'elle se focalise généralement sur un secteur ou une cible précise. Se pose la question de savoir comment gagner en transversalité et inscrire les interventions dans la durée.

■ S'agissant de copropriétés<sup>7</sup>, **le syndic est un acteur incontournable pour répondre à ces enjeux**. Rarement placé au centre des dynamiques, il occupe pourtant un rôle clé pour engager des travaux, assurer une veille et prévenir des difficultés. Un label (QualiSR) se développe pour acter d'une compétence particulière en redressement de copropriétés et partager de la méthode. Nous accompagnons la création de syndicats d'intérêt général ou collectif, qui ne renvoient pas à une définition juridique mais se donnent pour objectif de proposer un niveau d'accompagnement renforcé aux copropriétaires. Des organismes de logement social sont de plus en plus nombreux à s'emparer du sujet. À Plaine Commune, c'est directement l'intercommunalité qui prend l'initiative et envisage de créer une structure dédiée sur son territoire pour prolonger le travail réalisé dans le cadre des dispositifs de l'ANAH. Ce type de structure est voué à se développer à la suite de l'introduction dans la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 d'un agrément spécifique de syndic « d'intérêt collectif » dont la définition reste à préciser.

■ Sur d'autres territoires, c'est l'accompagnement des **propriétaires particuliers** qui peut faire l'objet d'actions spécifiques :

■ Nous accompagnons les services de l'État en local et le Conseil départemental des Hautes-Alpes dans la définition d'une stratégie habitat partagée sur le département. La rénovation de l'habitat, public comme privé, est un axe majeur d'intervention du fait de l'ancienneté du bâti et

de la rigueur du climat sur ce territoire. Une structure, la Maison de l'Habitat, rassemble le Département, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, et accueille tout porteur de projet pour l'aider dans le montage de travaux et l'identification des financements mobilisables. Du diagnostic réalisé, il est ressorti un besoin de renforcer le lien avec les entreprises, pour mieux les référencer vis-à-vis des clients potentiels et pour accompagner leur montée en compétences en matière de rénovation (seules 14 % des entreprises de construction sont labellisées RGE<sup>8</sup> sur le département). C'est l'un des axes auxquels les acteurs locaux vont s'atteler dans le cadre de groupes de travail multi-partenariaux sur les prochains mois.

■ Nous accompagnons également les collectivités dans la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires occupants ou bailleurs privés dans la réalisation d'études pré-opérationnelles : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programme d'Intérêt Général (PIG), nouveaux Pactes Territoriaux, etc. Ces études visent à identifier les problématiques (vulnérabilité énergétique, vacance, habitat indigne et dégradé, adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite, patrimoine, cadre de vie, etc.) et à définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs qui seront spécifiquement traités.

Enfin, quand des mesures coercitives s'imposent, on constate régulièrement **une carence de structures en capacité de porter du foncier et/ou de l'immobilier** et d'engager des projets de travaux à l'immeuble ou plus largement (dans le cadre de baux à réhabilitation ou de concessions d'aménagement par exemple). **L'outillage des collectivités est un des sujets clés pour répondre à toutes les situations : la création de foncière ou de société d'aménagement associant des partenaires publics et privés peut être une des clés** en réponse à un enjeu qui ne cesse de se renforcer et de préoccuper l'ensemble des acteurs des territoires.

<sup>7</sup> 15,5 millions de logements sur les 35,4 millions de logements au total en France selon l'INSEE en 2018.

<sup>8</sup> Reconnu Garant de l'Environnement : signe de qualité destiné aux professionnels spécialisés dans la rénovation énergétique, il permet aux particuliers de bénéficier d'aides pour les travaux qu'ils souhaitent engager (MaPrimeRénov', éco-PTZ).



**Joëlle Boneu,**  
Directrice générale  
adjoite de l'Établissement  
public foncier d'Île-de-  
France, en charge du pôle  
ORCOD-IN



#### Quel regard portez-vous sur l'habitat dégradé ?

Il s'agit d'un sujet qui monte, partout : dans les grands ensembles des années 1970, dans les centres-villes anciens, les petites villes. Depuis quelques années, on progresse sur l'identification des situations, et la mise en place d'interventions, notamment via les outils de l'ANAH ou de l'ANRU. Ça nous donne aussi une meilleure vue sur les enjeux à traiter, autant de défis à relever pour les acteurs que nous sommes !

On observe également une montée des sujets sur des quartiers d'habitat pavillonnaire, les collectivités sont de plus en plus alertées sur des situations d'habitat indigne et via divers indices : pavillons divisés en plusieurs chambres, multiplication des boîtes aux lettres, etc.

Quel que soit le secteur et le type d'habitat, la question est de savoir pourquoi est-ce que ça se dégrade au-delà de l'identification tardive des problèmes, du manque d'ingénierie, des modèles économiques d'opération fragiles. Nous ne résolvons pas la situation de pauvreté de certains ménages, mais à minima, nous visons à proposer un cadre résidentiel rénové, ou un parcours résidentiel adapté.

#### Avec votre structure, comment agissez-vous ?

L'EPFIF pilote les quatre ORCOD-IN franciliennes<sup>9</sup> avec un large panel de partenaires. Ces OIN mobilisent des moyens financiers et humains exceptionnels, pour requalifier des quartiers confrontés à une situation massive de dégradation de copropriétés privées, en intervenant sur de nombreux volets : acquisition et portage de logements en lieu et place de marchands de sommeil, coordination de l'accompagnement social et des relogements par les OLS, redressement financier et rénovation de copropriétés, lutte contre l'habitat indigne, démolitions-reconstructions, transformations de copropriétés en logement social, aménagement urbain, etc.

Via son action foncière classique, en convention avec les collectivités, l'EPFIF peut aussi être amené à traiter de l'habitat dégradé. L'EPFIF intervient alors comme opérateur foncier de recyclage urbain, la collectivité prenant en amont les arrêtés de LHI nécessaires, les DUP, et se chargeant du relogement éventuel des occupants.

Dans ce cas, l'EPFIF cède ensuite le foncier après l'avoir libéré (le cas échéant avec une démolition), la difficulté étant celle de l'équilibre de ces opérations, qui nécessite quasi systématiquement d'aller chercher des financements publics.

Et en parallèle, l'EPFIF a créé deux sociétés avec des partenaires pour intervenir sur des sujets spécifiques. Sur le pavillonnaire dégradé, avec la SIFAE<sup>10</sup>, l'objectif est d'intervenir en prévention, ou sur des pavillons déjà dégradés ou divisés. Le modèle est encore en montée en puissance, avec des OLS qui achètent un panier de pavillons à la SIFAE sur un territoire pour avoir une approche commune.

Avec l'ACIF<sup>11</sup>, l'objectif est de participer au redressement de copropriétés dégradées par du portage ciblé : l'acquisition d'une partie des logements d'une copropriété et leur gestion sur la durée nécessaire au redressement. Ce portage vient conforter la stratégie élaborée par la commune, l'ANAH et la copropriété.

#### Quels enseignements tirez-vous de vos expériences ?

Le facteur temps joue contre nous : plus on intervient tôt, moins ça coûte cher. Les ORCOD-IN sont très coûteuses parce qu'on intervient très tard ; l'objectif à se donner sur cet exemple est de ne pas laisser les copropriétés partir trop loin. Le temps est également un des principaux facteurs de soutenabilité des opérations : il faut pouvoir aller vite pour que ça coûte moins cher. Un des problèmes aujourd'hui est que la durée du relogement est très longue, il faudrait se mobiliser massivement sur les relogements pour le faire plus vite et s'économiser des coûts sur la période transitoire. Sur une opération, nous sommes obligés d'investir significativement pour des travaux de mise en sécurité d'immeubles qui seront démolis à termes. Le relogement est la clé, aujourd'hui freiné dans un marché du logement très compliqué.

Sur ces opérations, beaucoup de bailleurs sociaux sont mobilisés mais sans forcément avoir une ingénierie dédiée et une stratégie d'intervention en tant que telle. L'ADN des OLS est fondé sur des opérations de construction, avec des mécanismes de contreparties.

Ne nous trompons pas : les interventions sur l'habitat dégradé sont complexes, et mobilisent beaucoup de partenaires. Mais c'est une mission passionnante, qui permet de faire à la fois de la dentelle à l'échelle d'un ménage, jusqu'à la requalification de parcs de logements très importants.

Un dernier point : nos interventions sur l'existant, y compris sur du patrimoine récent, doivent faire réfléchir sur la qualité et le fonctionnement des nouvelles constructions dans la durée, notamment en termes de gestion et de soutenabilité des charges pour les futurs occupants : il ne s'agit plus de construire des immeubles qui seront dégradés dans les prochaines années.

<sup>9</sup> Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National, Clichy sous-bois, Grigny, Mantes-la-Jolie, Villepinte.

<sup>10</sup> Filiale d'Action Logement Immobilier et de l'EPFIF, la SIFAE (pour Société Immobilière et Foncière Action logement - EPFIF) est une société immobilière et foncière pour la requalification de tissus pavillonnaires franciliens.

<sup>11</sup> L'ACIF (pour Agir pour les Copropriétés en Ile-de-France) a été créée par CDC Habitat Action Copropriétés et l'EPFIF pour mutualiser leurs expertises.



**Sébastien Catté-Wagner,**  
Responsable du service  
Habitat digne et durable  
de l'Agence nationale  
de l'habitat



**Les situations d'habitat dégradé sont des problématiques anciennes, que l'ANAH a vocation à traiter depuis sa création. Quel est votre regard sur les dynamiques au cours des dernières années ?**

On constate une nette montée en puissance et en compétences des collectivités sur les sujets d'habitat privé, dans le fil des programmes nationaux lancés ces dernières années : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Action Cœur de Ville (ACV), Petite Ville de Demain (PVD), Plan Initiative Copropriétés (PIC).

C'était un sujet un peu mis de côté avant cela, essentiellement porté par les métropoles. Les évolutions législatives ont pu mettre plusieurs années à être généralisées, à l'exemple du programme « Habiter Mieux » de l'ANAH, qui était dédié aux maisons individuelles. Aujourd'hui, tous les départements sont concernés par le sujet et il y a une vraie dynamique de rattrapage.

Les programmes ACV et PVD ont permis de faire connaître les opérations programmées et il n'y a jamais eu autant de demandes et de démarches. Le véhicule de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a aussi permis d'intégrer certaines opérations. En retour, cela nous a également permis de nous adapter aux problématiques des centres anciens.

La création de nouveaux outils et bases de données (Registre National des Copropriétés, fichiers du CEREMA) a permis de porter à connaissance et de rendre visibles certaines situations.

Sur le sujet des copropriétés, le PIC est né en 2018 du constat que certaines opérations durent depuis trop longtemps, parce que trop dégradées, et qu'il fallait éviter ce glissement de certaines copropriétés vers une situation de dégradation et d'habitat indigne.

Il donne un cadre dans lequel les partenaires institutionnels, fédérations et bailleurs se mobilisent fortement. Le dispositif sera renforcé en 2025, notamment sur le financement des transformations d'usage pour améliorer les cadres d'intervention (VIR, DIIF, BRS).

**Aujourd'hui, où situez-vous les principaux enjeux ?**

Un premier enjeu est de généraliser les interventions. Ces dernières se situent aujourd'hui sur les copropriétés relativement visibles, moins sur les copropriétés de centre ancien, plus petites et moins voyantes. Il est très difficile de faire des rénovations énergétiques sur ces logements, et l'objectif est de trouver un effet de masse en travaillant à l'îlot ou au quartier, par exemple pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

Dans les communes ACV / PVD, le principal enjeu est la complexité des situations à traiter ; par exemple le traitement à l'immeuble en croisant une action sur le commerce de rez-de-chaussée et les logements en étages, ou la création de logement social en centre ancien.

Sur l'habitat indigne, nous sommes face à une problématique multiforme, cachée, mal appropriée... qui renvoie autant à des questions techniques, de santé ou de gestion de copropriété. L'enjeu est d'anticiper au mieux les situations et d'accompagner les ménages. L'accompagnement de la précarité énergétique est un domaine de spécialisation ces dernières années. Il est nécessaire aujourd'hui de faire de même sur l'habitat indigne pour gérer des situations diverses (syndrome de Diogène, réinsertion à l'emploi, accès au droit, etc.).

Sur les territoires ruraux, même si beaucoup d'études préalables sont financées (repérage, évaluation), la question des moyens humains et financiers pour intervenir ensuite est un enjeu.

Cela renvoie aussi plus globalement à la question de l'existence d'un opérateur compétent, qui demeure un vrai besoin sur certains territoires, quand d'autres ont vu des acteurs et en particulier des établissements publics fonciers s'emparer du sujet et inscrire l'habitat dégradé clairement dans leurs priorités (Occitanie, Bretagne, Ile-de-France, etc.).

**Quelles pistes d'action identifiez-vous à court et moyen termes ?**

Deux sujets sont à travailler du côté des ménages : la problématique du relogement (avec des ménages qui relèvent des publics prioritaires mais se voient difficilement attribuer des logements sociaux) et celle de l'ingénierie financière (il est très compliqué pour les ménages très précaires de trouver des banques et une garantie de leur prêt). Les réflexions autour de la banque de la rénovation énergétique sont à ce titre intéressantes.

Un vrai travail est aussi à faire pour repérer les signaux faibles d'habitat dégradé voire indigne, sous toutes ses formes, cela dans le prolongement de ce qui a été entrepris avec le Cerema. Il faut également continuer à renseigner le registre national des copropriétés, et surtout le mettre à jour régulièrement.

Sur l'habitat indigne, les interventions coercitives sont efficaces et le fait est que les budgets alloués aux opérations de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière (RHI, THIRORI) sont consommés tous les ans. L'objectif est de prévenir la dégradation en amont. La création d'un club de l'habitat indigne, rassemblant les différents acteurs intervenant dans le cadre des Plans Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) par exemple, serait une vraie solution pour mettre en commun des initiatives prise par différentes collectivités et différents opérateurs.

L'accompagnement des copropriétés par les syndicats pourrait être amélioré. Malheureusement, il y a un problème de temps passé et de modèle économique chez les syndicats professionnels, et les compétences liées aux copropriétés en difficulté sont souvent portées par une personne plus que par une structure. Le label QualiSR est intéressant (même si peu de syndicats se sont présentés), tout comme la constitution de syndicats parapublics ou d'intérêt public paraît légitime au regard de la durée de traitement des copropriétés.

# De l'idée neuve à l'action, s'engager ensemble pour ceux qui transforment les territoires



**Le Groupe SCET, acteur d'intérêt général et filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts**, accompagne les initiatives publiques et privées sur les nouveaux enjeux des territoires et de leurs transitions. À travers ses quatre entités, la SCET (conseil aux collectivités et appui à l'économie mixte à travers son Réseau de 350 EPL), CITADIA (conseil en urbanisme et aménagement), Ville en Œuvre (conseil & ingénierie de projets), Aatiko Conseils (conseil aux bailleurs sociaux), le Groupe SCET constitue le seul acteur intégré de conseil et d'appui au développement des territoires.

Graphisme : [nathalielethier.com](https://www.nathalielethier.com) / Photographies et illustrations : [freepik.com](https://www.freepik.com) - [shutterstock.com](https://www.shutterstock.com) / Mai 2025.

## VOS CONTACTS

**Nicolas MER**  
Aatiko Conseils  
Directeur général adjoint  
✉ [n.mer@aatiko.fr](mailto:n.mer@aatiko.fr)  
☎ 07 63 88 15 39

**Emmanuelle DURAND**  
MERC/AT  
Directrice d'études  
✉ [edurand@citadia.com](mailto:edurand@citadia.com)  
☎ 06 25 65 45 45

**Yvain DOBEL**  
Groupe SCET  
Directeur de la BU Aménagement  
Opérationnel et Durable  
✉ [y.dobel@ville-en-oeuvre.com](mailto:y.dobel@ville-en-oeuvre.com)  
☎ 06 52 19 93 55

**Etienne BALEY**  
Aatiko Conseils  
Manager  
✉ [e.baley@aatiko.fr](mailto:e.baley@aatiko.fr)  
☎ 07 85 81 38 71

Le Groupe SCET remercie chaleureusement les experts et porteurs de projets pour leurs témoignages et retours d'expérience :

**Joëlle Boneu - Établissement public foncier d'Île-de-France**

**Sébastien Catté-Wagner - Agence nationale de l'habitat**

Rédaction & analyse : **Etienne Baley, Léa Brochet, Emmanuelle Durand, Martine Fabre-Nuer, Nicolas Mer**

[www.scet.fr](http://www.scet.fr)

[www.aatiko.fr](http://www.aatiko.fr)

 **Aatiko conseils**