



Marseille Mars 2019

**CONTRIBUTION de la CONFEDERATION GENERALE des  
COMITES d'INTERET de QUARTIERS (CIQ)  
aux ASSISES CITOYENNES de l'HABITAT**

Dans les jours qui ont suivi les événements dramatiques du 5 novembre 2018, la **Confédération des CIQ a publié une lettre ouverte dans laquelle des propositions étaient déjà faites.**

Nous ne reviendrons pas sur l'état des lieux de l'habitat dégradé qu'il soit indigne ou en péril et, qui a été largement partagé.

Nous partons de deux constats :

- Tout d'abord les premiers responsables de l'état d'un logement sont les propriétaires.
- D'autre part, si autant de personnes habitent dans des logements dégradés c'est qu'ils n'ont pas les moyens d'accéder à des logements sociaux.

Concernant les propriétaires :

- Il faut distinguer les **propriétaires occupants**
- Et les **propriétaires bailleurs** et dans cette dernière catégorie, les bailleurs sociaux et les bailleurs privés.

Les bailleurs sociaux dépendent des institutions (mairie, département etc...) et donc il ne devrait pas exister d'habitat dégradé. Ces institutions doivent exercer leur moyen de contrôle.

Dans ce cadre il faut développer le logement social PLUS et PLAI afin que les familles qui ont de faibles revenus et pour lesquelles le loyer représente 40% ou 50% de leur revenu puissent accéder au logement social. Car aujourd'hui, elles en sont exclues et n'ont d'autres solutions que d'accepter des logements dégradés.

- **Pour les propriétaires privés**, il faut améliorer le repérage de l'habitat dégradé. Pour cela il faut rendre obligatoire un contrôle de l'ensemble du bâti suivant un rythme à déterminer, par exemple tous les 10 ans. Cela a un coût, donc la proposition serait de mettre en place des aides pour les propriétaires qui n'en ont pas les moyens.

**Le permis de louer** est, selon nous, une bonne mesure même s'il n'aura d'influence que dans le temps et donc au fur et à mesure du renouvellement des baux. Mais cette mesure possible, n'aura aucune influence sur les locations sans bail. Tout cela évidemment et à nouveau à condition de mettre les moyens et notamment de vérifier l'état des logements et surtout ne pas se contenter d'une simple déclaration.

Dans le cadre de la **prévention**, une autre mesure serait d'avoir un meilleur contrôle de l'aide au logement.

Il faudrait pour que le bailleur puisse recevoir l'aide au logement, reversée à son locataire, que le propriétaire justifie de la « décence » de son logement. Cette mesure serait obligatoire et menée par un spécialiste du logement, comme par exemple en établissant un diagnostic et surtout et à nouveau, de ne pas se contenter d'une déclaration sur l'honneur.

Pour aider et encourager au **retour sur le marché de logements non occupés** et, inciter les propriétaires à les louer à des personnes ayant des revenus inférieurs à la norme (3 fois le montant du loyer) il faudrait mettre en place dans le cas de loyer et charges impayés un **système d'assurance** peu coûteux. Par exemple une prime d'assurance proche de 1% du loyer, sans de franchise, et payable dès le premier loyer impayé.

Autre proposition, notamment pour aider et assister les propriétaires à faibles revenus et éventuellement les propriétaires bailleurs ; il serait nécessaire de mieux les informer sur les aides existantes. Il serait utile qu'un **guichet unique** soit créé et proposer des prêts à taux zéro ou proche de zéro et cela sur une longue durée.

Pour les **bailleurs récalcitrants**, et en cas de travaux obligatoires, s'il n'est pas possible de les contraindre légalement, il serait souhaitable de créer un **fonds pour travaux** à la place des propriétaires. Ce fonds pourrait aussi servir à acquérir des logements dégradés, les restaurer et les revendre pour aider les familles à accéder à la propriété.

Enfin d'une manière générale, il faut faire évoluer la législation pour que les procédures utilisées notamment en cas de péril imminent, soient simplifiées, plus rapides et systématiques.

Pour la CONFEDERATION GENERALE des COMITES d'INTERET de QUARTIERS (CIQ) Le Président, Jean Marc CHAPUS.

24 Boulevard Garibaldi 13001 Marseille.

Téléphone : 04 84 25 62 99 Email : [contact@confederationciq.fr](mailto:contact@confederationciq.fr)