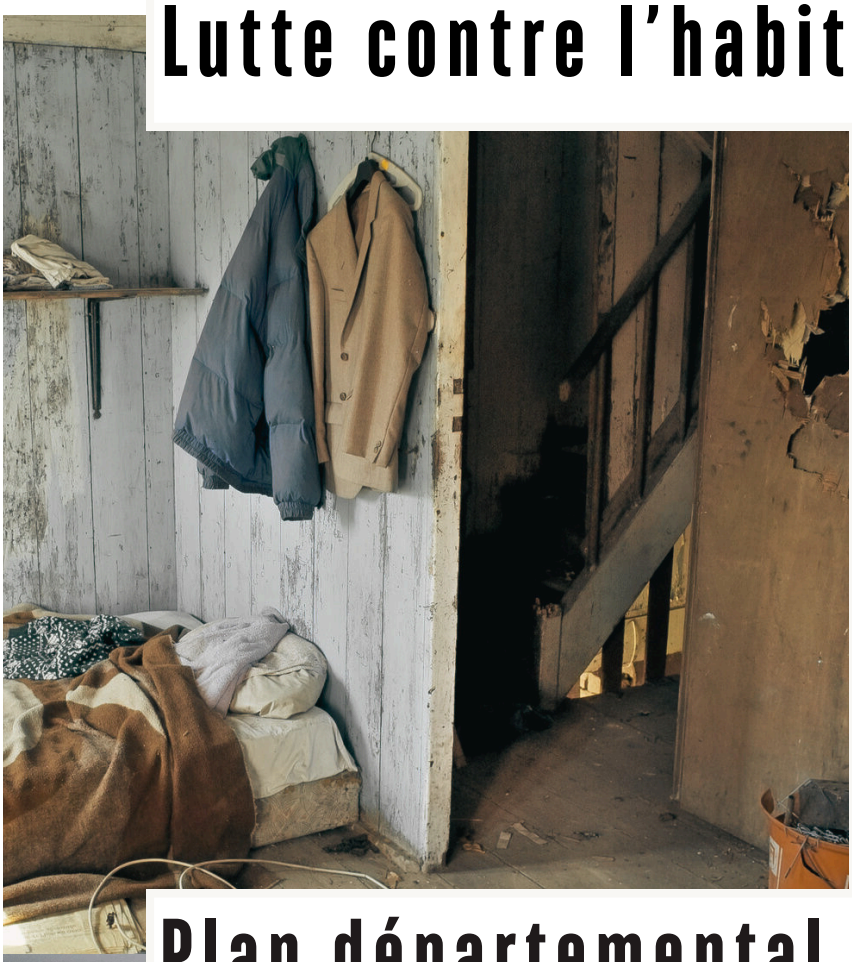
PRÉFET
DE L'ESSONNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Lutte contre l'habitat indigne



Les services de l'État et les acteurs Essonniens se mobilisent pour intensifier leurs actions.

Plan départemental 2025-2029

Direction départementale des territoires

L'habitat indigne, quelle définition ?

Par définition, *« constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »* (définition introduite par l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009).

L'habitat indigne englobe ainsi :

- les **manquements aux règles d'hygiène et aux normes d'habitabilité** au titre du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental (humidité, surface, volume, luminosité des pièces).
- les habitats présentant des **risques pour la sécurité** des personnes : risques de chute ou effondrement du bâti, fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs, installations de gaz ou électricité dangereuses.
- les habitats présentant des **risques pour la santé** des personnes : l'**habitat insalubre** y compris les risques d'**exposition au plomb.**

Le pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne :
Une coordination de l'action par les services de l'État

Le **PDLHI 91** existe depuis 2011. Il réunit **autour de la Préfète et du Procureur de la République, un réseau de partenaires agissant ensemble** pour résoudre les situations de mal logement et d'habitat indigne : ARS, DDT, DDETS, DDPP, DDFIP, Services de Police et Gendarmerie, Parquet, ADIL91, CAF, MSA, Conseil départemental, collectivités, SDIS91, Union des Maires de l'Essonne, Association des Maires Ruraux de l' Essonne.

Lieu d'échanges et de construction de réponses collectives, il met en concordance et en synergie les acteurs territoriaux et les servicesde l'État pour **repérer et résoudre** les situations d'habitat indigne dans le département.

Il conseille et accompagne les collectivités dans l'exercice de leurs pouvoirs de police pour contraindre les propriétaires-bailleurs à réaliser les travaux nécessaires.

Doté d'un plan d'action et d'une Académie de la LHI, **il informe, forme et promeut** la lutte contre l'habitat indigne.

La situation en Essonne ?

- **Plus de 3500 logements du parc privé entrant dans le champ de l'habitat indigne,** soit 1 % des résidences principales privées.
- Des situations d'habitat indigne très contrastées, aussi bien dans les zones urbaines denses du nord du département, que dans les zones plus rurales du sud de l'Essonne.
- Les logements collectifs comme les logements pavillonnaires touchés par l'habitat indigne.
- Une concentration dans les **centres anciens dégradés** et dans le **parc de copropriétés vieillissantes construites après-guerre.**
- **Un développement de comportements de bailleurs peu scrupuleux** qualifiés de **« marchands de sommeil »** qui achètent des logements à faible coût dans ces copropriétés en difficulté, pour les louer à des publics vulnérables dans des conditions indignes et indécentes (suroccupation des logements…).

Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

Bilan 2019-2024

4223
consultations d'habitat indigne de l'ADIL

2432
signalements reçus par l'ARS

+55%
de signalements reçus par la CAF
en 3 ans

276
prises d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité

83
arrêtés préfectoraux d'insalubrité levés

32 condamnations

2.48 millions €
de saisies pénales conservatoires en 2024

44 Relogements accompagnés par l'État

Permis de louer

20 communes dotées

175 000€ d'amendes prescrites depuis 2021

Progression du taux de recouvrement : **x 5**

Une volonté d'intensifier la lutte :

Le nouveau plan départemental 2025-2029

En 2019, l'Essonne a été reconnue **parmi les six départements d'accélération de la lutte contre l'habitat indigne** par la DIHAL et l'ANAH. A ce titre, elle a fait l'objet d'une mobilisation exceptionnelle, tant sur le plan financier qu'humain.

Le premier plan départemental a été signé cette même année, mobilisant les services de l'État et les acteurs du logement pour l'engagement des actions administratives, judiciaires et fiscales afin de protéger les occupants et de sanctionner les propriétaires négligents, voire malveillants.

Les nouvelles dispositions réglementaires récentes, notamment la loi du 9 avril 2024 «Habitat dégradé», sont venues apporter des solutions concrètes et opérationnelles pour **renforcer et simplifier l'action coercitive et punir plus sévèrement les bailleurs indélicats en favorisant leur repérage.**

Le nouveau plan départemental 2025-2029 doit permettre une action renforcée et plus fluide de tous les partenaires impliqués dans ce combat. Il se décline en **3 volets et 4 axes**.

Préventif

Axe 1

Amplifier le repérage et améliorer le traitement et le suivi des signalements

Coercitif et curatif

Axe 2

Systématiser la mise en œuvre des outils coercitifs existants pour contraindre à la réalisation de travaux et protéger les occupants.

Axe 3

Cibler et lutter contre les marchands de sommeil

Animation territoriale

Axe 4

Accompagner les collectivités

AXE 1

L'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne nécessite la **sensibilisation et la responsabilisation de la population et de tous les acteurs.**

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne mobilise tous ceux qui peuvent assurer un **repérage sur le terrain et un signalement adapté** des situations d'habitat indigne.

Objectifs :

- **Renforcer le réseau territorial** pour une meilleure connaissance et un meilleur traitement de l'habitat indigne par :
    - **L'augmentation des capacités** de repérage et de signalements adaptés.
    - **Une lisibilité accrue** des circuits de signalement.

- **Faire savoir aux occupants** comment et à qui signaler leur situation d'habitat indécent ou indigne

- **Rappeler aux propriétaires bailleurs** leurs obligations, les risques qu'ils encourent, mais également les aides financières dont ils peuvent bénéficier pour remédier aux dysfonctionnements constatés dans leurs biens immobiliers.

Coercitif et curatif

Axe 2

Systématiser la mise en œuvre des outils coercitifs existants pour contraindre à la réalisation de travaux et protéger les occupants.

Axe 3

Cibler et lutter contre les “marchands de sommeil”

AXE 2

Objectifs :

- **Créer un rapport de force ferme et crédible** auprès des propriétaires bailleurs défaillants pour les **contraindre à la réalisation des travaux** nécessaires, tout en protégeant et accompagnant les occupants.
- **Sensibiliser / Former / Accompagner** la montée en compétences des collectivités sur les **volets coercitif et curatif des procédures** de lutte contre l’habitat indigne pour mieux protéger les occupants et résorber les situations d’habitat indigne.

AXE 3

Objectifs :

- **Poursuivre une politique pénale ferme et engagée** à l’encontre des marchands de sommeil en s’appuyant sur le renforcement des sanctions issues de la loi du 09 avril 2024 et en renforçant les saisies pénales immobilières aux fins de confiscation.
- **Maintenir la coordination renforcée** entre le Parquet, les brigades d’enquêtes judiciaires et fiscales, les collectivités, le PDLHI 91, **en ciblant les dossiers à forts enjeux** (multi-propriétaires, délinquance multi-fraudes,...)

AXE 4

Objectifs :

- **Accompagner davantage** les collectivités au moyen d'une **animation territoriale renforcée** en développant les connaissances et les compétences des élus et de leurs services.

- **Encourager la mise en place** d'une **expertise technique mutualisée** au sein d'un service "métier" porté à une **échelle supra-communale** pour appuyer les maires, détenteurs des pouvoirs de police en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI 91) et l'union des maires de l'Essonne (UME) ont inauguré en décembre 2024 **"l'Académie de la LHI",** communauté partenariale et stratégique d'information, formation et partage d'expériences.

Pour plus d'informations

Contactez le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de l'Essonne

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

PDLHI91

ddt-pdlhi@essonne.gouv.fr

Retrouvez les cahiers du guide départemental de lutte contre l'habitat indigne sur le site internet des services de l'État en Essonne
https://www.essonne.gouv.fr

Accueil >Actions de l'État > Solidarité, hébergement, logement et populations vulnérables > Habitat - Logement > Lutte contre l'Habitat Indigne

Conseils aux particuliers :

INFO LOGEMENT INDIGNE

0806 706 806*

* appel non surtaxé