PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

18 mars 2025

PDLHI 91 - Comité de pilotage 2025

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Introduction de

Madame Julie BOUAZIZ

Préfète déléguée pour l'égalité des chances

18 mars 2025

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Intervention de

Monsieur Guillaume DU PUY-MONTBRUN

Substitut du Procureur

18 mars 2025

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

SOMMAIRE

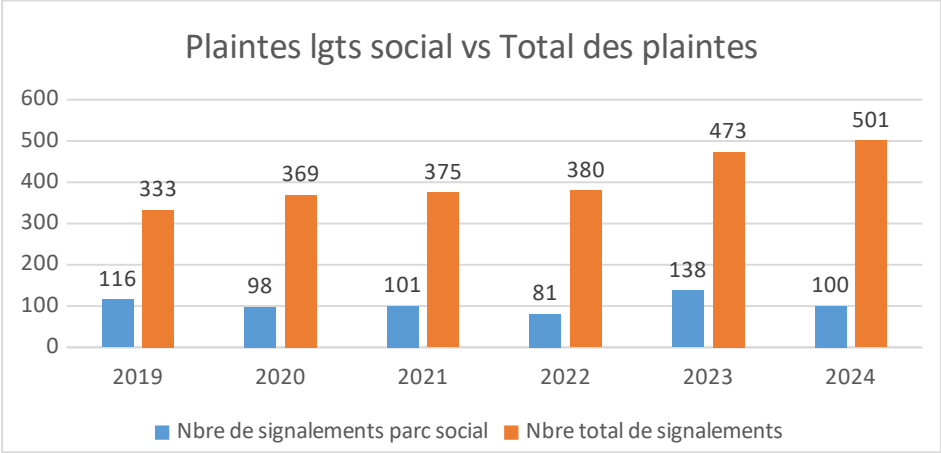
1. **Bilan du plan 2019-2024 et grandes tendances**

2. Nouveau plan 2025-2029

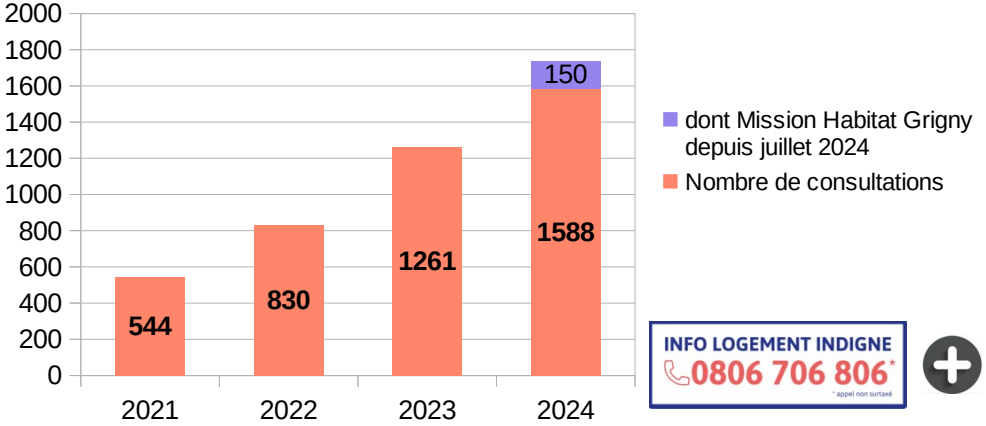
PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

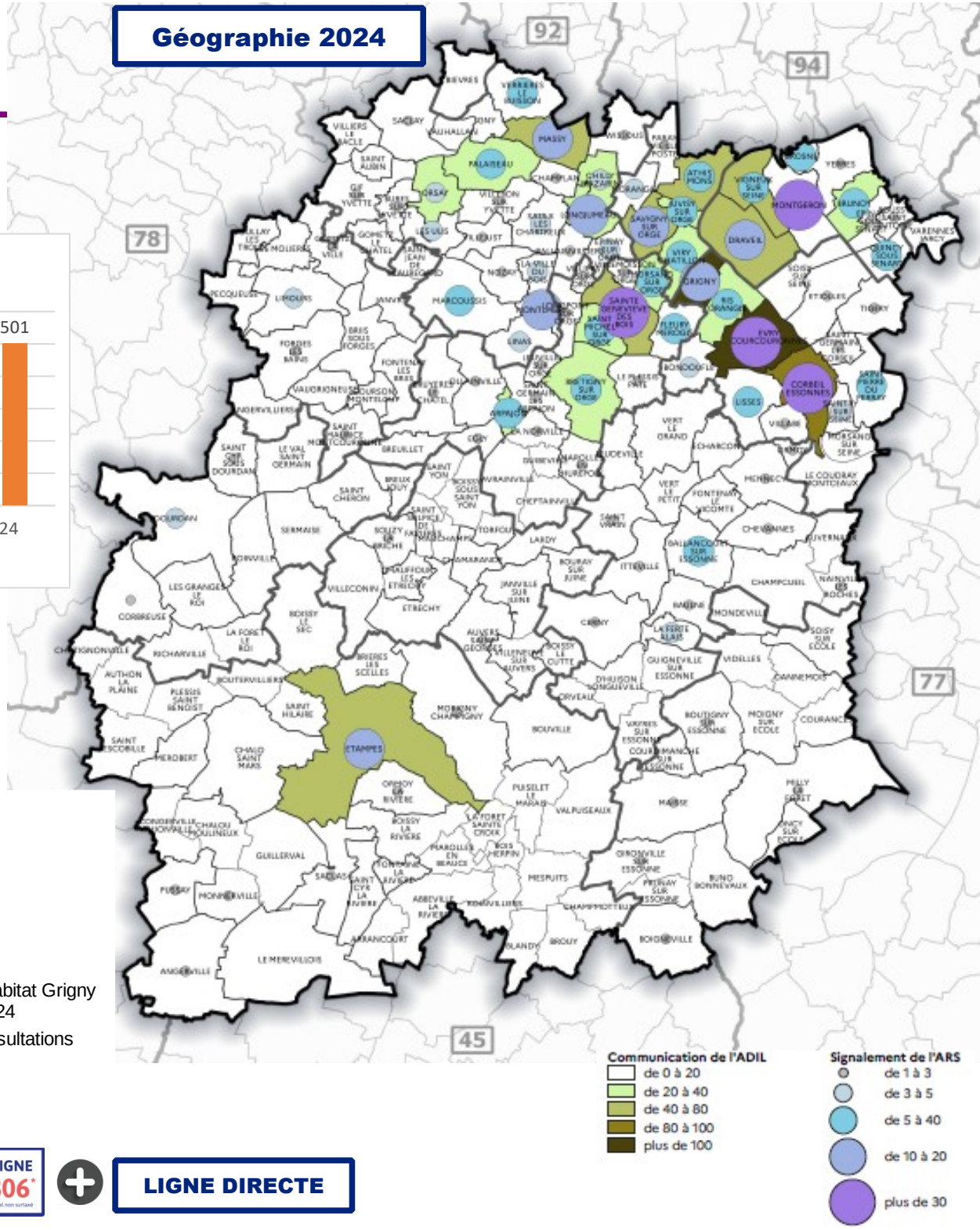
Bilan 2019-2024

Signalements reçus par l'ARS



Consultations ADIL





INFO LOGEMENT INDIGNE
0806 706 806*
* appel non surtaxé

+

LIGNE DIRECTE

Bilan 2019-2024 – Le contexte

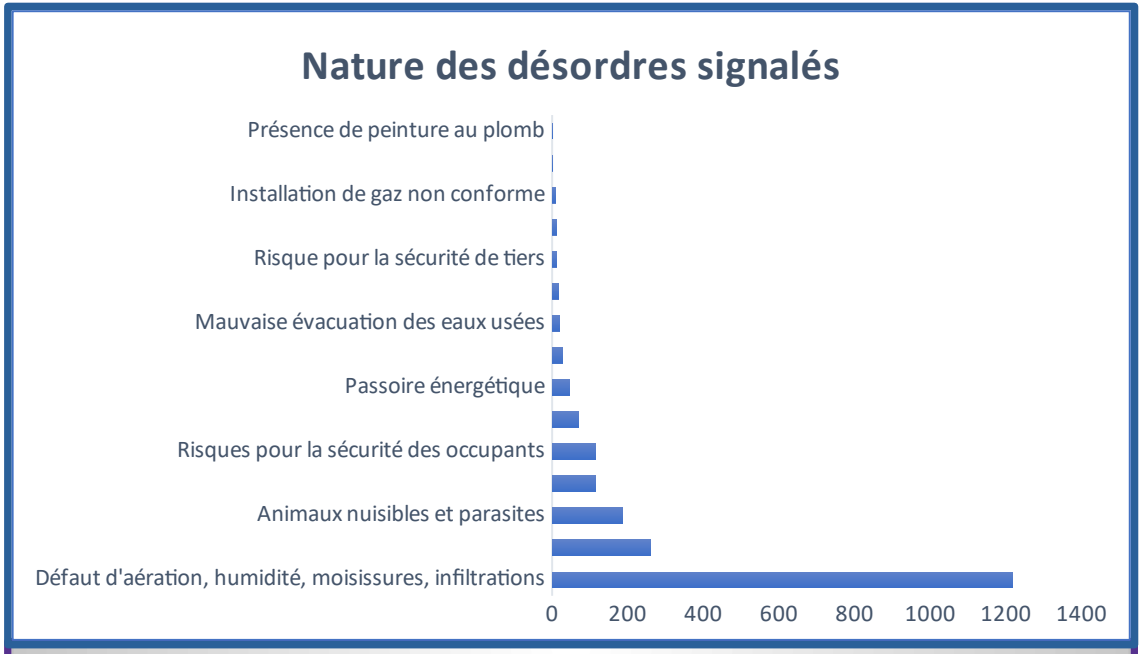
FOCUS SUR 2024 - Consultations sur les questions d'habitat indigne de l'ADIL

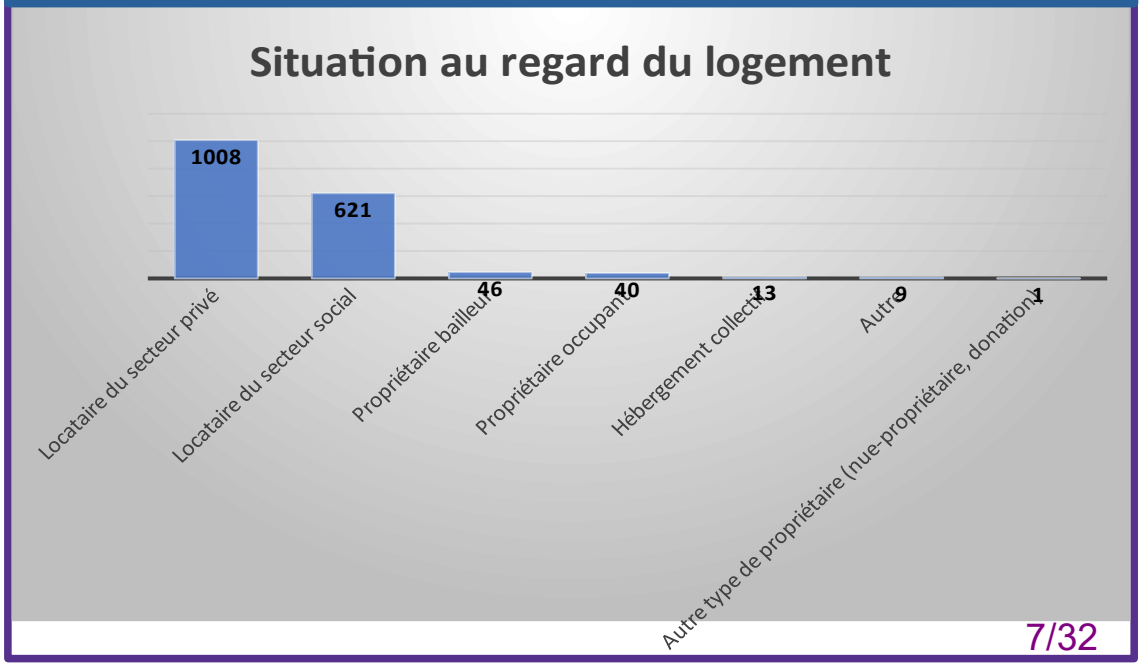
1738 CONSULTATIONS EN 2024 :

- ➔ 150 : mission habitat dégradé à Grigny
- ➔ 647 : ligne téléphonique Info Logement Indigne
- ➔ 941 : contacts directs (forte augmentation du fait de la thématique « punaises de lit »)

LES CONSULTANTS EN 2024 :

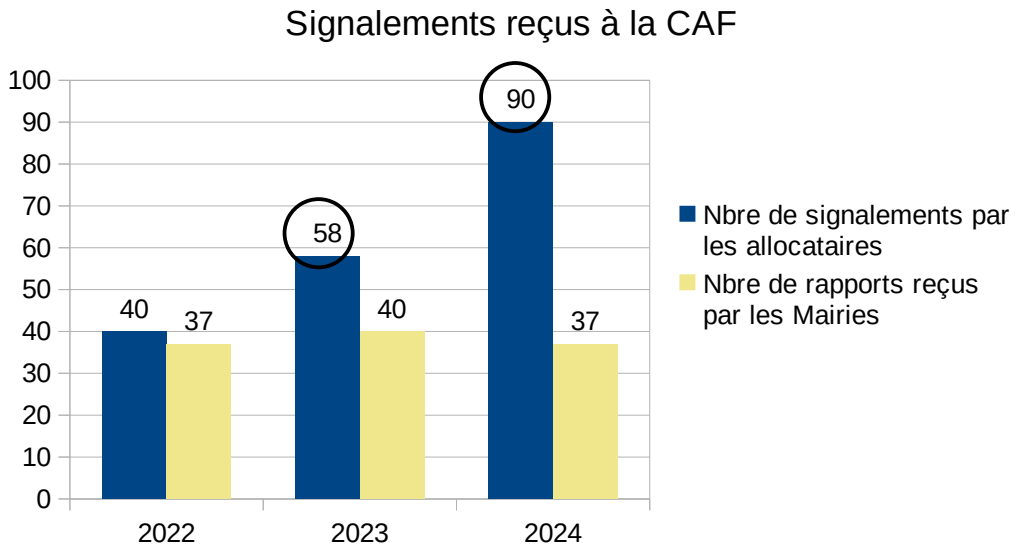
94% sont des particuliers
3% sont des travailleurs sociaux
2% sont des collectivités locales
2% Autres : associations, professionnels de l'immobilier, etc.





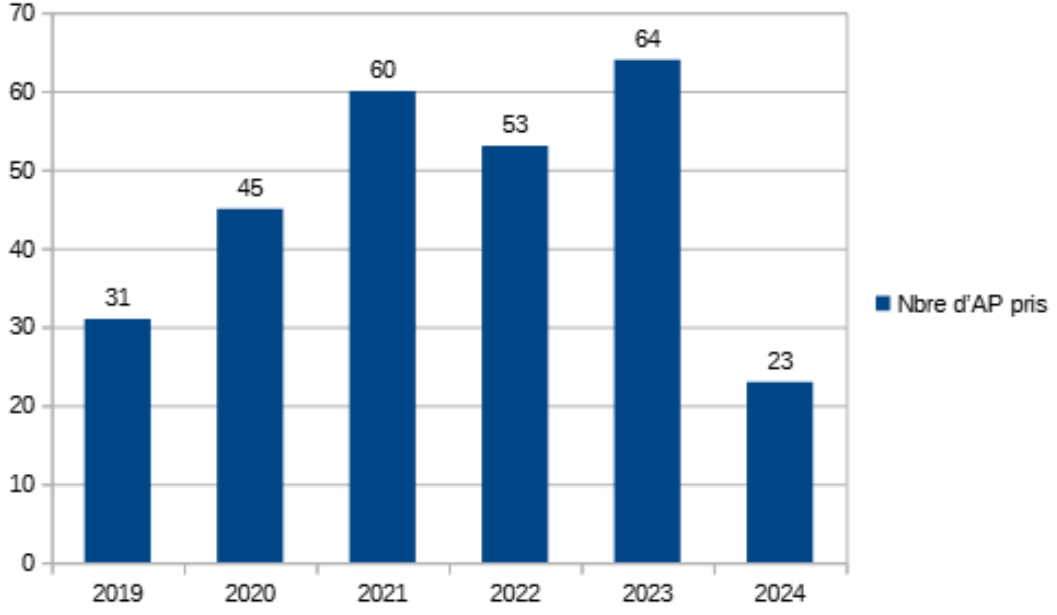
Bilan 2019-2024 - Le contexte

Signalements d'allocataires reçus à la CAF



Augmentation de 55 % des signalements

Arrêtés préfectoraux (AP) d'insalubrité pris par ARS



Doublement depuis 2019 avec fléchissement 2024

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Bilan Axes 1 et 2

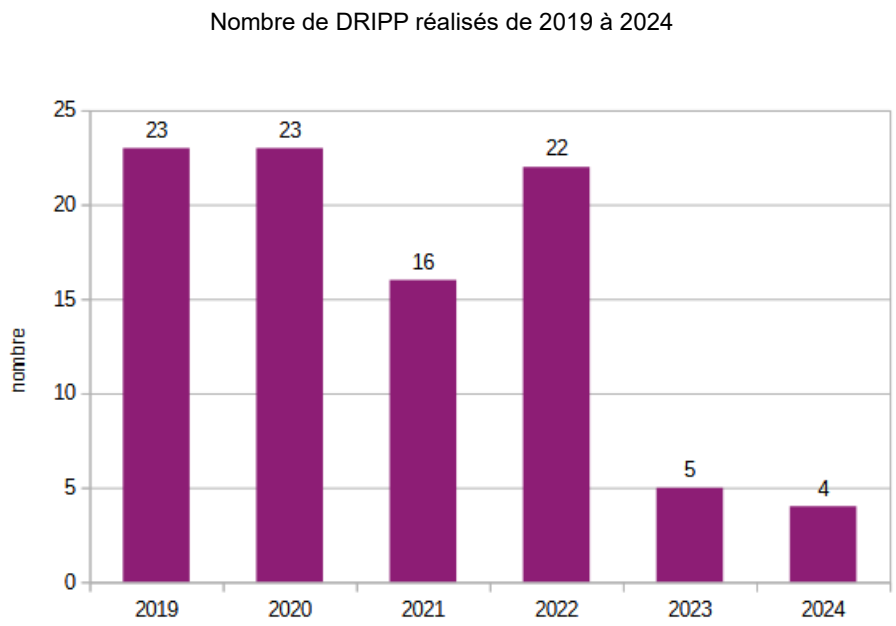
« Prévenir le développement de l'habitat indigne Améliorer le repérage »

- Une lutte contre le saturnisme infantile à renforcer
- Une vigilance à maintenir sur l'état du parc

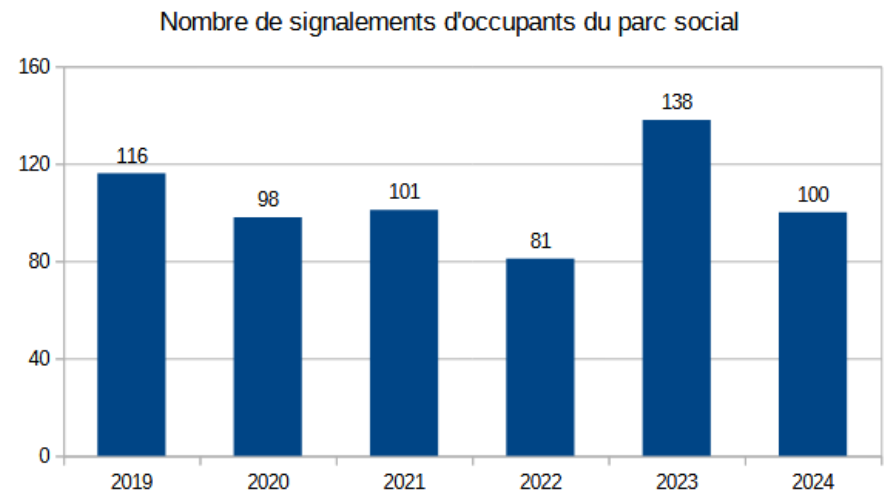
Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

Objectif : Lutter contre le saturnisme infantile

Réaliser des diagnostics du Risque d'Exposition par le Plomb des Peintures (DRIPP)



Objectif : Éviter la dégradation de l'état du parc social



- **Meilleure connaissance (vs parc privé)**
- **Suivi ARS et DDT des signalements. Intervention auprès des bailleurs pour traiter les situations complexes.**

- **Échanges réguliers DDT / Bailleurs sociaux**

=> leviers plus facilement mobilisables

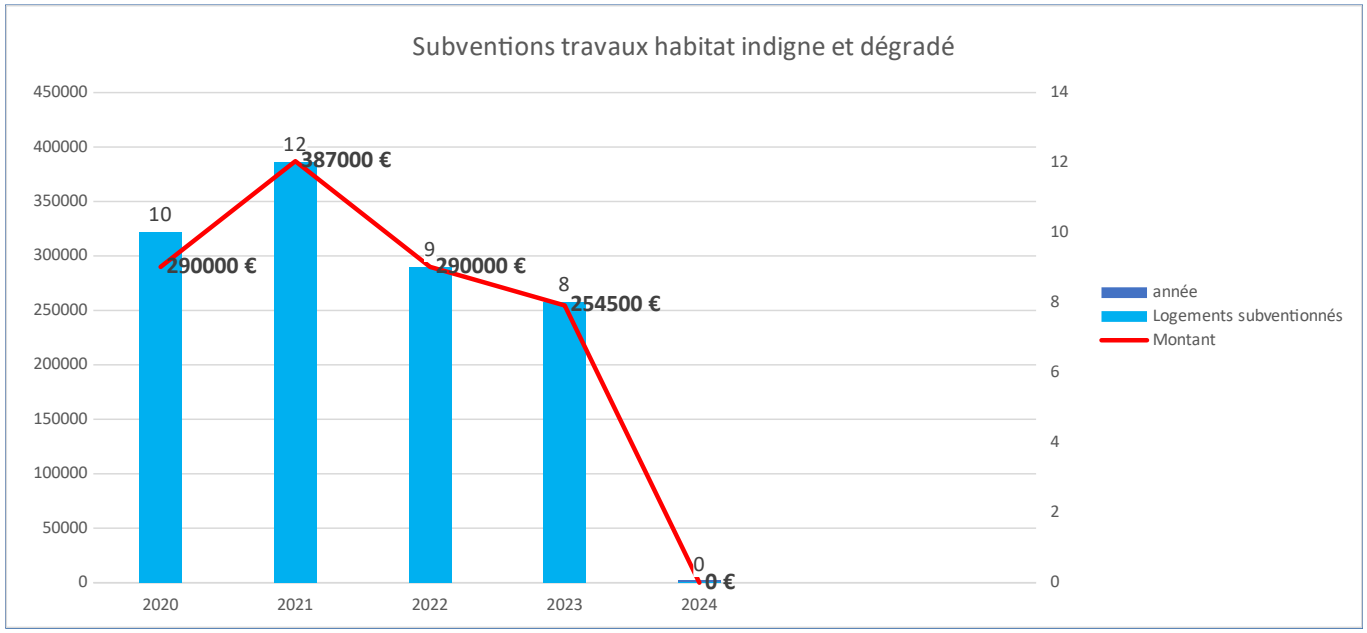
Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

Objectif : Favoriser la réalisation des travaux « LHI » par les propriétaires

- Aide financière Anah « sortie d'habitat indigne » **faiblement mobilisée depuis 2020**
- 2024 = nouvelle aide Anah « Ma Prime Logement Décent » → **aucun logement subventionné**

Explications possibles :

- ✓ plafond de travaux identique à celui d'une rénovation énergétique globale -> les propriétaires englobent tous les postes de travaux dans leur dossier de rénovation globale
- ✓ seuls les opérateurs historiques de l'ANAH ont un agrément pour accompagner des ménages en habitat indigne = peu d'offre d'accompagnement



Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

<u>Objectif :</u> Appuyer les communes/EPCI dans la mise en œuvre des procédures coercitives

- **Accompagnement de l'État aux procédures de mise en sécurité** (rédaction d'arrêtés, saisine du tribunal, subventions 100% HT de l'Anah, hébergement, etc)

➡ DEMANDE CONSTANTE D'ACCOMPAGNEMENT SUR SITUATIONS SPECIFIQUES

- **Animation du réseau des techniciens LHI des collectivités créé en 2020 :**
  - ✔ Présentation volet « LHI » de la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024
  - ✔ Présentation de la procédure de transmission des PV à l'Officier du Ministère Public ET de la procédure d'assermentation/habilitation des agents communaux

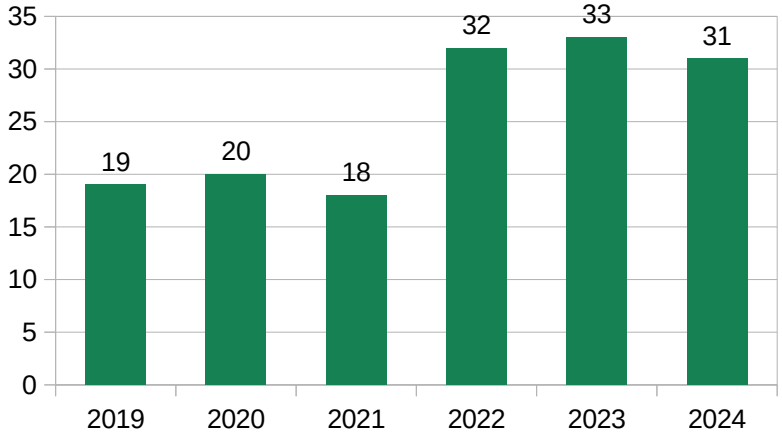
Focus 2024

Poursuivre la montée en compétence et la structuration des acteurs locaux sur ces procédures complexes (technique, social, sanitaire, juridique, urbain)

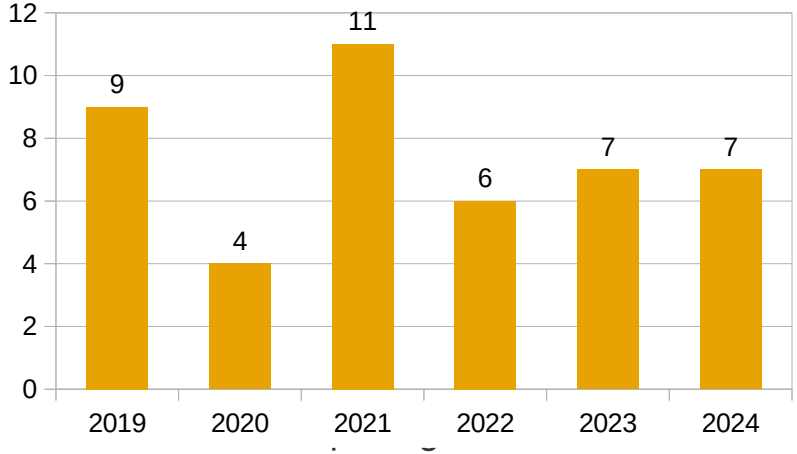
Bilan 2019-2024– Actions du pôle

Objectif : Accompagner les ménages occupant des logements sous procédures « Etat »

- **Ménages occupant un logement sous arrêté d'insalubrité nécessitant un relogement, accompagnés dans le cadre « FNAVDL LHI »** (DDT)



- **Relogement dans le parc social** (DDETS)



Des freins au relogement :

- *Environ 15 ménages encore dans leur logement sans solution*
  - *Non satisfaction des conditions d'accès au LLS : sans papier / titre de séjour, pas de déclaration d'impôts,...*
  - *Typologie LLS non adaptée au besoin (grande famille)*
  - *Non adhésion des occupants*

=> Certaines situations = temps très long de traitement et absence de solution à court terme

=> Engagement d'un groupe de travail dédié pour aboutir à des solutions et décisions

Les relogements de l'État (DDETS) interviennent uniquement après la carence du propriétaire

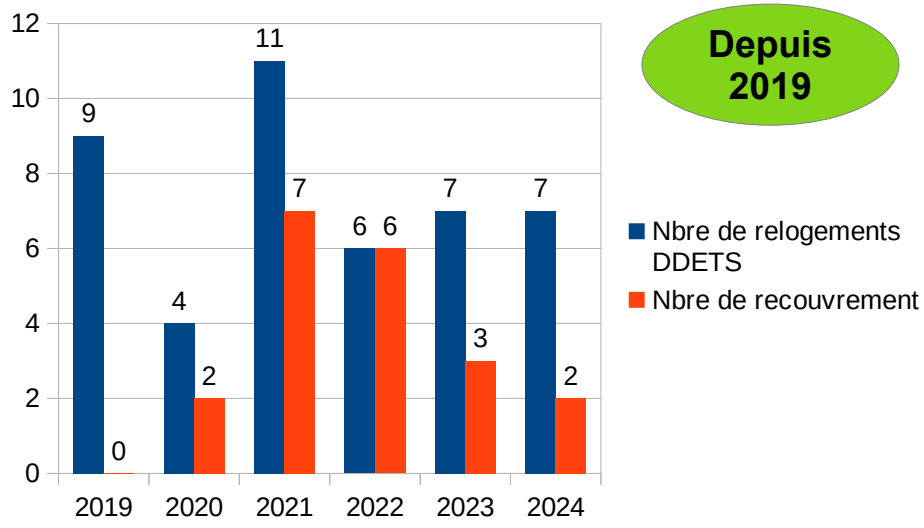
Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

Objectif : Mettre en place une politique ferme → Procédures État

Relogement d'office
→ Recouvrements des « 12 mois de loyers »

2024 : 7 bailleurs sociaux sollicités

- ✔ engagement par 2 bailleurs :13 043,00€
- ✔ 1 demande de recouvrement faite à l'État
- ✔ 4 sans réponse



Depuis 2019

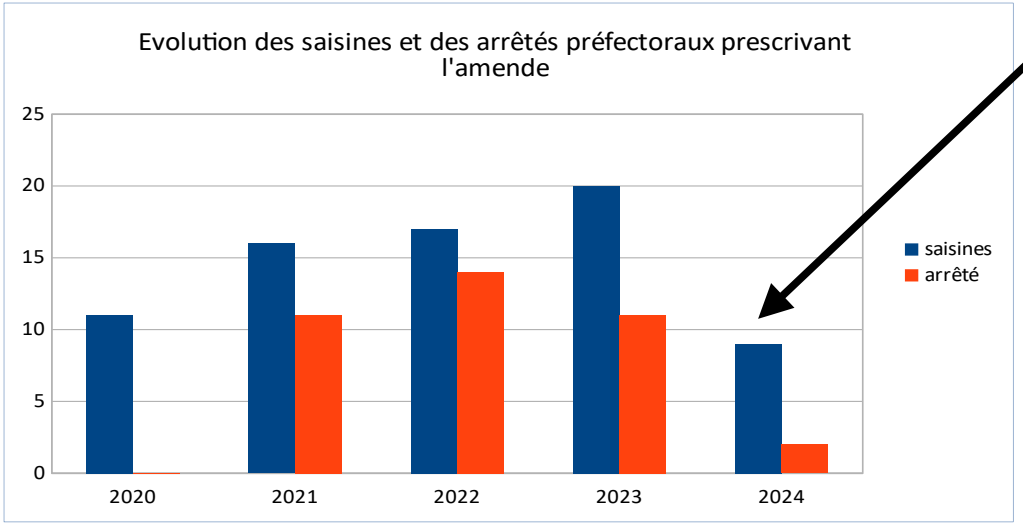
Travaux d'office

- Depuis 2019 : peu voir pas d'arrêté conduisant aux travaux d'office
- 2024 : 1 carence de propriétaires (Mondeville) avec engagement travaux d'office en 2025 (travaux d'urgence) et hébergement de l'occupant
- 2 carences de propriétaires (Draveil/Grigny) avec hébergement (avant engagement des travaux d'office)

Bilan 2019-2023 – Actions du pôle

Objectif : Mettre en œuvre des sanctions financières → *Amendes « permis de louer »*

- **20 communes** dotées du permis de louer
- 10 000€ d'amendes prescrites en 2024 sur **175 000€ depuis 2021** majoritairement sur Grigny
- 49 884€ du recouvrement au 31/12/2024 (contre 9 589 € recouvrés en 2023)
  → action renforcés DDT 91 / DDFIP 94



Sur les 4 premiers mois de l'année 2024 => 9 nouvelles saisines et 2 arrêtés pris

FOCUS 2024 - **Convention expérimentale CAF/Ville de Grigny →** 97 signalements de familles ayant ouvert des droits à l'aide au logement ont été transmis à la ville de Grigny : 45 avaient un permis de louer et 52 n'en disposaient pas.

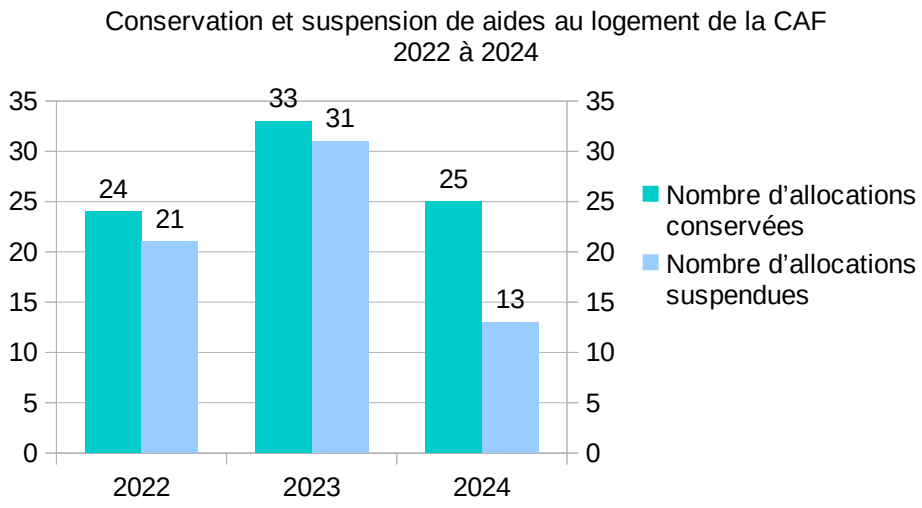
À NOTER

Loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 : transfert de compétences sur les amendes permis de louer au profit des **collectivités**

Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

Objectif : Mettre en œuvre des sanctions financières → *conservation/suspension aides au logement CAF*

Tendance depuis 2022



Focus 2024

- **Conservation des aides au logement par la CAF :**
  - 25 conservations au cours de l'année
  - 6 toujours en cours depuis 2023
  -4 bailleurs ont réalisé les travaux

- **Suspension des aides au logement par la CAF :**
  - 13 dossiers d'aide au logement suspendus suite à des arrêtés préfectoraux ou communaux

Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

- **Pôle départemental LHI**
  - Une gouvernance / comitologie bien installée
  - Des actions spécifique (Copil & Cotech) sur l'ORCOD-IN Grigny 2
  - Un appui dédié et adapté aux demandes / enjeux pour 4 communes : Corbeil-Essonnes, Chilly-Mazarin et Brunoy
  - Un accompagnement des communes sur les dossiers/situations complexes (Villabé, Baulne, Mondeville…) dont certaines en association avec le Parquet
  - 3 réunions d'arrondissement à destination des Maires en 2023
  - Des participations à l'Université des Maires, à des conférences avec l'UDCCAS,…

- **Réunion de coordination trilatérale ARS/DDT/DDETS** sur des dossiers complexes « Etat » tous les 2 mois

Bilan 2019-2024– Actions du pôle

Formation/information des élus et acteurs locaux

Instauration de l'Académie de la LHI en décembre 2024 en partenariat PDLHI et UME

- ✔ communauté partenariale et stratégique
- ✔ élus, services peuvent s'informer, se former, partager des expériences, etc.

Groupe de travail DIOGÈNE
pour aboutir à un protocole départemental et un guide pratique
Webinaire de présentation avant la fin du premier semestre.

14 FÉVRIER
Académie LHI
Session "Guide LHI" et retour d'expérience procédure Mise en Sécurité

25 MARS
Webinaire ARS
Sensibilisation LHI des "entrants à domicile"

10 AVRIL
Université des Maires
Atelier: "Comment répondre aux enjeux LHI en Essonne ?"

22 MAI
Académie LHI
Session "Justice" avec le Substitut du procureur de la République et l'Officier du Ministère Public

Début JUIN
Webinaire Retour transfert Permis de louer
Echanges DDT/Collectivités: "Permis de louer" 6 mois après

Prochainement!

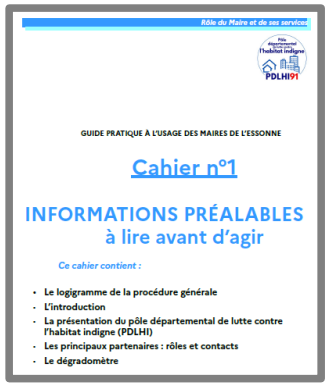
Académie LHI
Mutualisation des moyens LHI entre collectivités

Webinaire ARS et PDLHI
à destination des services du SDIS, de Police et gendarmerie

Actions spécifiques
à destination des bailleurs sociaux

Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

Le guide pratique LHI à destination des Maires


Rôle du Maire et de ses services

GUIDE PRATIQUE À L'USAGE DES MAIRES DE L'ESSONNE

Cahier n°1

INFORMATIONS PRÉALABLES à lire avant d'agir

Ce cahier contient :

- Le logigramme de la procédure générale
- L'introduction
- La présentation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- Les principaux partenaires : rôles et contacts
- Le dégradomètre

PRÉFET DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne 91

Guide pratique à l'usage des maires

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Édition décembre 2024

ddt-pdlhi@essonne.gouv.fr

Rôle du Maire et de ses services

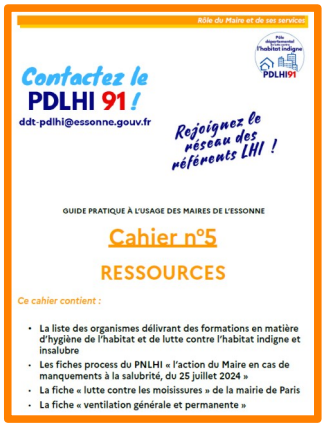
GUIDE PRATIQUE À L'USAGE DES MAIRES DE L'ESSONNE

Cahier n°2

DU SIGNALEMENT À LA CARACTÉRISATION

Ce cahier contient :

- La fiche de Signalement de Logement Indigne et non décent (SILI) et sa notice d'utilisation
- Le tableau de concordance désordres/infractions
- Le modèle de rapport de visite initiale
- Le modèle de signalement Article 40 du code pénal
- La liste des documents à fournir à l'ARS en cas d'insalubrité
- Le dégradomètre
- Le flyer de la CAF « logement non décent »


Rôle du Maire et de ses services

Contactez le PDLHI 91 !

ddt-pdlhi@essonne.gouv.fr

Rejoignez le réseau des référents LHI !

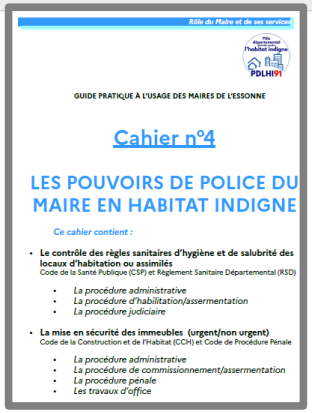
GUIDE PRATIQUE À L'USAGE DES MAIRES DE L'ESSONNE

Cahier n°5

RESSOURCES

Ce cahier contient :

- La liste des organismes délivrant des formations en matière d'hygiène de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et insalubre
- Les fiches process du PNLHI « l'action du Maire en cas de manquements à la salubrité, du 25 juillet 2024 »
- La fiche « lutte contre les moisissures » de la mairie de Paris
- La fiche « ventilation générale et permanente »


Rôle du Maire et de ses services

GUIDE PRATIQUE À L'USAGE DES MAIRES DE L'ESSONNE

Cahier n°4

LES POUVOIRS DE POLICE DU MAIRE EN HABITAT INDIGNE

Ce cahier contient :

- Le contrôle des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation ou assimilés
  Code de la Santé Publique (CSP) et Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
  - *La procédure administrative*
  - *La procédure d'habilitation/assermentation*
  - *La procédure judiciaire*
- La mise en sécurité des immeubles (urgent/non urgent)
  Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) et Code de Procédure Pénale
  - *La procédure administrative*
  - *La procédure de commissionnement/assermentation*
  - *La procédure pénale*
  - *Les travaux d'office*

Accompagner les actions privées du locataire

GUIDE PRATIQUE À L'USAGE DES MAIRES DE L'ESSONNE

Cahier n°3

LES ACTIONS PRIVÉES DU LOCATAIRE

Ce cahier contient :

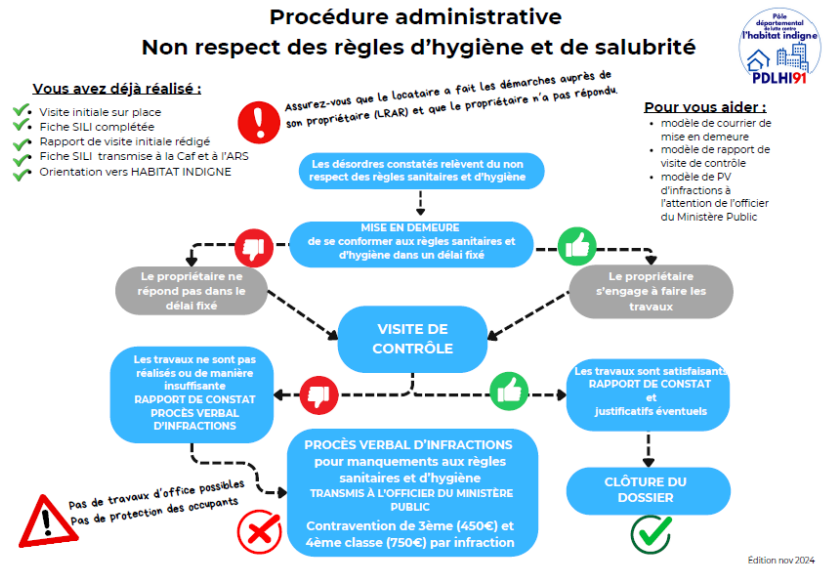
- Le logigramme de la procédure à suivre par le locataire
- Le modèle de lettre de mise en demeure du locataire au propriétaire
- Le modèle de lettre de saisine de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)
- La présentation de la Commission Départementale de Conciliation
- Le livret « habitat dégradé » de l'Adil
- Le flyer « Logement non décent » de la Caf
- Le flyer « Droits et obligations » de l'Adil
- Le guide illustré des réparations locatives de la DGALN et DHUP

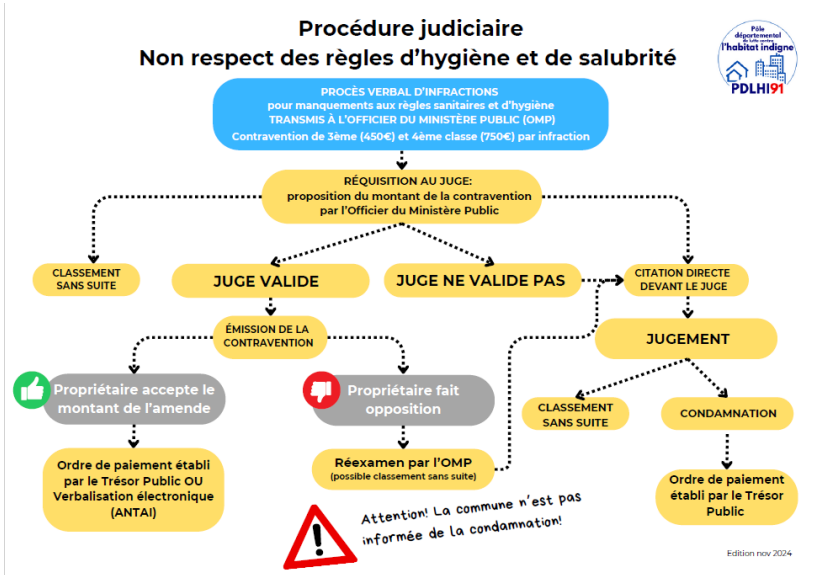
TELECHARGEABLE :

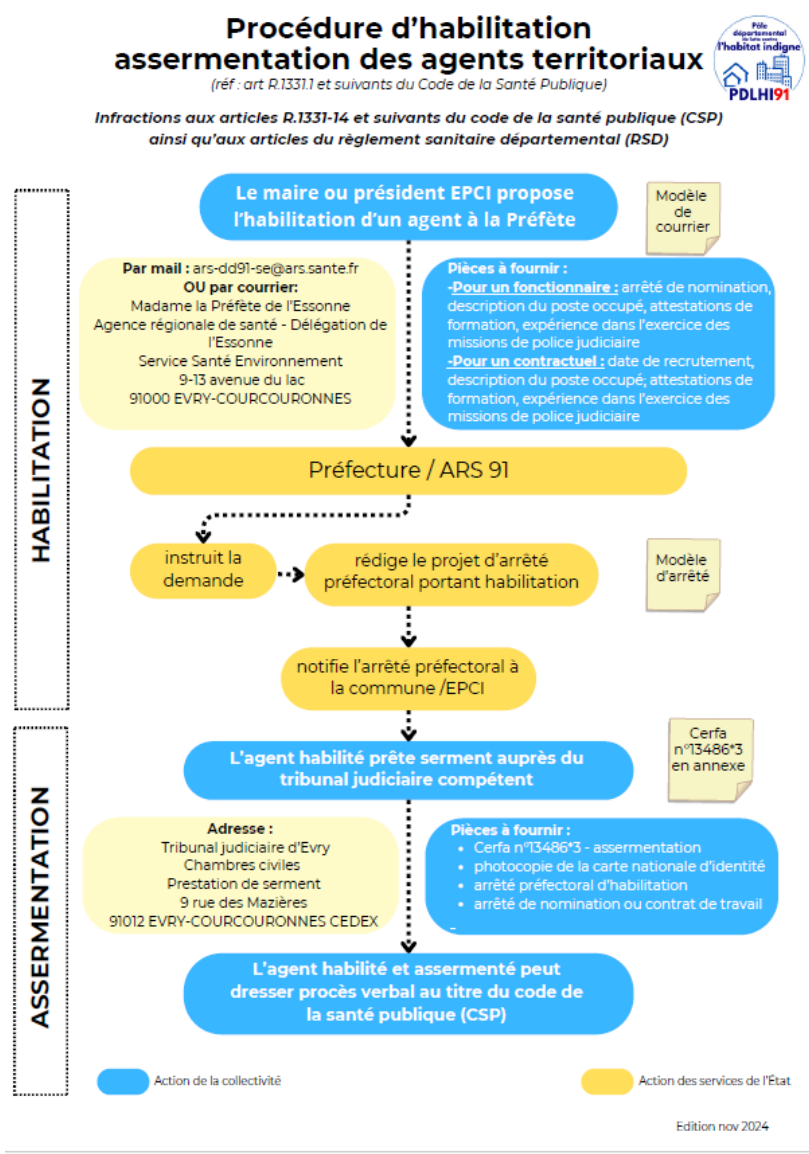
https://www.essonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarite-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Habitat-Logement/Lutte-contre-l-habitat-indigne-LHI/LES-OUTILS-Le-guide-pratique-du-PDLHI-La-fiche-SILI

Bilan 2019-2024 – Actions du pôle

Des procédures détaillées et des sessions de formation pour les collectivités







PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

En résumé, bilan 2019-2024

Repérage / Traitement LHI

- Augmentation continue des signalements mais de qualité et nature hétérogènes. Des canaux et capacités de repérage multiples et diversifiés.
- Baisse des demandes de subventions pour travaux « sortie habitat indigne »
- Une vigilance à accroître sur l'état du parc privé et à maintenir sur le parc social

Axes d'amélioration :

- Amplifier le repérage et augmenter le nombre de signalements qualitatifs en rendant plus lisible les circuits de signalement, en structurant et renforçant le réseau territorial en capacité de repérer, en le formant et l'outillant ;
- Rendre plus facilement accessible l'information auprès du « Grand public » et des propriétaires bailleurs.

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

En résumé, bilan 2019-2024

Sanctions financières et pénales / protection des occupants

- Mesures coercitives et curatives à l'encontre des bailleurs défaillants mobilisées par les partenaires institutionnels mais avec des résultats mitigés
- Procédure « État » : un engagement et un meilleur accompagnement des ménages pour leur relogement, malgré des freins qui restent à lever
- Des collectivités territoriales qui se saisissent peu voire pas de ces mesures (police contraventionnelle, travaux / relogement / hébergement d'office, saisine du Parquet)

Axes d'amélioration :

- Mobiliser de manière plus systématique les mesures coercitives et curatives pour protéger les occupants et contraindre les propriétaires
- Sensibiliser / former / accompagner les collectivités

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

En résumé, bilan 2019-2024

Lutte contre les marchands de sommeil

- Une coordination qui s'est renforcée entre le PDLHI et le Parquet depuis 2019
- De 1ères condamnations pénales prononcées contre les marchands de sommeil
- Une mobilisation spécifique instaurée sur Grigny

...mais une coordination à renforcer pour amplifier le niveau de condamnation contre les propriétaires délinquants

Axes d'amélioration :

- Coordination rapprochée entre le Parquet et les partenaires sur les comportements délictueux et la délinquance « multifraude »
- Maintenir une action renforcée sur Grigny

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

En résumé, bilan 2019-2024

Coordination et formation des acteurs

- Une hausse des demandes d'accompagnement des collectivités sur les dossiers complexes
- Une montée en puissance du Pôle dans l'animation territoriale et la création d'outils à destinations des collectivités (Académie LHI, guide LHI,...)
- ...mais un besoin accru de formation auprès des élus et leurs services et d'accompagner la structuration des compétences sur leurs territoires

Axes d'amélioration :

- Accompagner d'avantage les collectivités à travers une animation territoriale renforcée du Pôle en s'appuyant sur l'Académie de la LHI (formation, retour d'expériences,...)
- Accompagner la montée en puissance des intercommunalités

SOMMAIRE

1. Bilan du plan 2019-2024 et grandes tendances

2. Le nouveau Plan départemental 2025-2029

2025 -2029 – Le nouveau plan du PDLHI

PRÉFET DE L'ESSONNE
Liberté Égalité Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PDLHI91

Un plan « resserré » en 3 volets – 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

2025 -2029 – nouveau plan du PDLHI

Préventif

Axe 1

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

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.

2025 -2029 – nouveau plan du PDLHI

Préventif

Axe 1

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

Exemples chantiers / actions 2025-2029

- **Multiplier les actions de communications et de sensibilisation, notamment,** auprès des communes, des « entrants » à domicile, des professionnels de santé (saturnisme), de l'immobilier, des services de police et gendarmerie, des bailleurs sociaux
- **Conforter les « circuits » de signalements**
- Améliorer le traitement **des situations d'incurie** et définir une stratégie d'intervention

2025 -2029 – nouveau plan du PDLHI

PRÉFET DE L'ESSONNE
Liberté Égalité Fraternité

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne PDLHI91

Axe 2

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

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

Cibler et lutter contre les "marchands de sommeil"

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,...)

2025 -2029 – nouveau plan du PDLHI

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

Exemples chantiers / actions 2025-2029

- **Accompagner les Maires pour développer la police contraventionnelle** (assermentation/habilitation, PV et amendes OMP). Mettre en place un suivi et reporting.
- **Groupes de travail**
  - **« travaux d'office » :** livrable = document de cadrage méthodologique à destination des collectivités
  - **« astreinte » :** livrable = document de cadrage méthodologique
  - **« relogement/hébergement » :** livrable = process internes DDETS et process entre partenaires
- **Réunion de travail partenariale :** modalités de saisine du Parquet ou de l'OMP, réflexes à avoir face à des situations préoccupantes justifiant une intervention judiciaire immédiate
- **Réunions périodiques Parquet/partenaires** pour coordination de l'action contre les marchands de sommeils

2025 -2029 – nouveau plan du PDLHI

Axe 4

Accompagner les collectivités

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.

2025 -2029 – nouveau plan du PDLHI

Animation territoriale

Axe 4
Accompagner les collectivités

Exemples chantiers / actions 2025-2029

- Déploiement et animation de l'**Académie de la LHI**
- Maintien **appui aux Maires** sur les dossiers complexes
- Mise en place au niveau supra-communal d'équipes d'experts et d'assistance technique en appui des Maires

  => **appel à candidatures auprès des EPCI** pour engager un travail de diagnostic, partage du constat, valorisation des actions déjà conduites et recherche d'une organisation efficiente.

2025 -2029 – nouveau plan du PDLHI

Pour plus d'informations

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

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

INFO LOGEMENT INDIGNE
0806 706 806*
* appel non surtaxé