



Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne des Yvelines

constitutif de l'axe 6 du
Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
(PDALHPD)

2022-2024

Prévenir – Informer – Repérer – Agir



Sommaire

Table des matières

<u>Introduction.....</u>	<u>3</u>
<u>I. La gouvernance du PDLHI.....</u>	<u>4</u>
1. Les membres du PDLHI.....	4
2. Les instances de gouvernance.....	4
2.1. Le Comité de pilotage.....	4
2.2. Le Comité technique.....	5
<u>II. Bilan du plan départemental 2019-2021.....</u>	<u>5</u>
1. Bilan des instances de gouvernance.....	5
1.1. Le bilan des comités de pilotage.....	5
1.2. Le bilan des comités techniques.....	5
2. Le bilan des actions du PDLHI de 2019 à 2021.....	6
2.1. Prévention de l’habitat indigne.....	6
2.2. Information des acteurs de la lutte contre l’habitat indigne.....	6
2.3. Repérage des situations d’habitat indigne et non décent.....	8
2.4. Actions de lutte contre l’habitat indigne.....	9
<u>III. Évolution du cadre législatif entre 2019 et 2021.....</u>	<u>14</u>
1.1. L’ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020.....	14
1.1.1. L’harmonisation et la simplification des polices administratives spéciales de lutte contre l’habitat indigne.....	14
1.1.2. Un meilleur traitement par les maires des situations d’urgence.....	15
1.1.3. La facilitation de l’organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l’habitat indigne.....	15
1.2. Le référé de la cour des comptes.....	16
1.3. Le projet de décret des règlements sanitaires départementaux.....	16
<u>IV. Les actions prioritaires du PDLHI pour 2022-2024.....</u>	<u>16</u>
1. Les objectifs en termes de gouvernance.....	16
2. Les actions prioritaires du PDLHI pour 2022-2024.....	17
2.1. Continuer de prévenir l’habitat indigne.....	17
2.2. Mieux informer tous les acteurs de la lutte contre l’habitat indigne.....	17
2.3. Faciliter le repérage des situations d’habitat indigne et non décent.....	19
2.4. Agir contre l’habitat indigne.....	20
3. Les objectifs chiffrés.....	23
<u>V. Des outils disponibles à déployer davantage.....</u>	<u>23</u>
1. Les opérations programmées.....	24
2. Le Plan initiative copropriétés.....	24
3. Le programme Action cœur de ville.....	24
4. Petites villes de demain.....	24
5. Outil de repérage et de traitement de l’habitat indigne et non décent.....	24
6. Système information-Santé habitat.....	25
<u>Conclusion.....</u>	<u>25</u>

Introduction

Un plan départemental en réponse aux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne

Le plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne (PDPLHI) des Yvelines fait suite à la circulaire du 8 février 2019, co-signée par la garde des sceaux, ministre de la justice et par le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

La circulaire s'inscrit dans le cadre de la loi pour l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et ses mesures visant à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés et au renforcement de l'arsenal pénal envers les bailleurs indécents. Elle prévoit notamment la mise en place de plans départementaux pluriannuels de lutte contre l'habitat indigne impliquant au mieux l'ensemble des parties prenantes afin de renforcer l'action coordonnée de tous les partenaires.

L'enjeu de la politique de lutte contre l'habitat indigne, partagé par l'ensemble des acteurs, est de répondre à des situations d'urgence pour protéger la santé et la sécurité des occupants.

Réuni en comités techniques et en comités de pilotage, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), placé sous la présidence du préfet des Yvelines, déléguée au sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye en qualité de référent habitat indigne, permet la coordination des services de l'État, l'accompagnement et la mobilisation des collectivités territoriales et le renforcement des liens avec le Parquet.

Le plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne des Yvelines est un document de travail interne au PDLHI.

Les plans départementaux 2019-2021 et 2022-2024 reprennent des actions identifiées dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2017-2022 qui, dans son axe 6, présente les orientations du PDLHI. Ils identifient les actions du pôle et présentent les objectifs annuels permettant de les déployer. Ils impliquent au mieux l'ensemble des acteurs départementaux afin de les fédérer autour des actions multi-partenariales pour lesquelles ils s'engagent.

Le premier plan départemental couvrait la période 2019-2021. Le présent plan s'étend sur la période 2022-2024. Il présente le bilan du précédent plan, l'évolution législative en matière de lutte contre l'habitat indigne, la gouvernance du pôle départemental, les moyens nécessaires à une mise en œuvre des actions et les outils mobilisables.

Concernant les actions, il décline et détaille quatre grandes activités :

- Prévenir l'habitat indigne ;
- Informer tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Repérer les situations d'habitat indigne ;
- Agir contre l'habitat indigne.

I. La gouvernance du PDLHI

1. Les membres du PDLHI

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) mis en place lors de son premier COPIL le 19 mars 2013 est une instance qui se situe au cœur de la politique de lutte contre l'habitat indigne du département et qui, dans le cadre du PDALHPD, met en synergie les nombreux partenaires suivants :

- le Parquet ;
- la préfecture des Yvelines
- la Délégation départementale de l'Agence régionale de santé (DD-ARS) ;
- la Direction départementale des territoires (DDT) ;
- la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) ;
- la Caisse d'allocations familiales (CAF) ;
- l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) ;
- le Conseil départemental (CD) ;
- les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) ;
- les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) volontaires.

Leur travail commun permet une action concertée, depuis l'information et le repérage jusqu'au traitement opérationnel des situations.

2. Les instances de gouvernance

Le PDLHI s'organise autour des deux instances décisionnelles que sont le comité de pilotage (COPIL) et le comité technique (COTECH).

2.1. Le Comité de pilotage

Le comité de pilotage joue un rôle prépondérant dans l'orientation de la politique de lutte contre l'habitat indigne des Yvelines.

Il réunit tous les partenaires membres du PDLHI sous la présidence de M. le sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye, référent en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les Yvelines.

Cette instance se réunit au moins une fois par an pour définir les objectifs stratégiques et le plan d'actions.

2.2. Le Comité technique

Le comité technique constitue un lieu d'échanges entre les différents partenaires en vue de coordonner et d'organiser les aspects opérationnels de la lutte contre l'habitat indigne.

Les COTECH généralistes réunissent à minima la DD-ARS, la DDT, la DDETS et la CAF et les COTECH thématiques, les partenaires concernés par le sujet abordé.

Le PDALHPD fixe le nombre de réunions du COTECH à trois par an.

II. Bilan du plan départemental 2019-2021

1. Bilan des instances de gouvernance

1.1. Le bilan des comités de pilotage

Le 19 mars 2013 s'est tenu le premier COPIL du PDLHI. Il visait à améliorer le partage et le suivi des dossiers ainsi qu'à définir les critères et les modalités des signalements au Parquet, ce qui s'est concrétisé par la signature du premier protocole de partenariat relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux dans les Yvelines en novembre 2014.

Le 30 septembre 2016, le deuxième COPIL a permis d'élargir le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne en intégrant aux comités de pilotage et aux comités techniques les communes dotées d'un SCHS et les EPCI volontaires de façon à consolider le rôle majeur que les collectivités territoriales occupent dans cette politique.

Le 12 février 2019, le troisième COPIL a été axé sur les mesures de lutte contre l'habitat indigne prévues par la loi ELAN, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location (retour d'expérience de Mantes-la-Jolie) et la sensibilisation des communes au traitement des situations de périls.

Le 23 juin 2020, l'ordre du jour du quatrième COPIL portait sur la présentation du projet de guichet unique et celle du comité de relogement et le bilan des groupes de travail dédiés à la lutte contre l'habitat indigne de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY).

En 2021, le COPIL s'est tenu le 19 novembre afin de dresser le bilan du plan 2019-2021 et de présenter les orientations du nouveau plan départemental 2022-2024.

1.2. Le bilan des comités techniques

En 2019, 3 comités techniques (COTECH) se sont tenus : un consacré à la thématique du péril, un autre à celle du plan départemental 2019-2021 et un dernier, territorial, à la CASQY, sous la forme d'un groupe de travail consacré à la lutte contre l'habitat indigne

En 2020, un COTECH s'est tenu en février et 3 COTECH territoriaux se sont tenus à la CASQY.

En 2021, 2 COTECH se sont tenus. Le premier, le 15 mars, était un COTECH territorial dédié au territoire de la CASQY. L'ARS a présenté les procédures de traitement de l'habitat indigne et la DDT les opérations programmées. Le second, le 11 mai, a été l'occasion de présenter le bilan 2020 du PDLHI, l'ordonnance ELAN modifiant les procédures d'habitat indigne dans la forme, une fiche d'aide au diagnostic de l'habitat en appui aux communes réalisée par la DD-ARS, le projet de mise en œuvre du guichet unique à travers un PIG cofinancé par l'Anah, l'offre de stage proposée par la DD-ARS pour travailler sur le sujet de l'incurie, le bilan 2020 du travail de médiation de la DDT concernant les plaintes des locataires du parc social et l'actualisation du plan départemental pour 2022.

2. Le bilan des actions du PDLHI de 2019 à 2021

Le bilan chiffré des années 2018 à 2021 des principaux indicateurs de la lutte contre l'habitat indigne dans les Yvelines est présenté en **annexe 1**.

2.1. Prévention de l'habitat indigne

En 2021, le programme Habiter mieux est venu aider la rénovation thermique de 1 108 logements. Parmi eux, 603 dossiers concernaient des propriétaires occupants, 7 des propriétaires bailleurs et 498 des syndicats de copropriétaires de copropriétés fragiles dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés ».

2.2. Information des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

De 2019 à 2021, les actions d'information et de formation suivantes ont été mises en œuvre :

➤ **Médiatisation du procès d'un marchand de sommeil :**

Suite au procès qui s'est tenu le 30 novembre 2020 au tribunal correctionnel de Versailles, le propriétaire d'un pavillon divisé en plusieurs logements a été condamné au titre de l'habitat indigne. Ce dossier a fortement mobilisé les services de l'État (DD-ARS, DDT, DDETS), les services de la police nationale et du Parquet, ainsi que l'opérateur social mandaté par la DDT pour la mise à l'abri des occupants vulnérables. Une collaboration efficace des partenaires a été mise en œuvre, dans le cadre du protocole du 8 novembre 2018. Des articles de presse ont couvert le procès. Ce jugement a été frappé d'un appel.

➤ **Mise en place d'un circuit de transmission des copies des arrêtés municipaux de péril :**

Début 2019, ce circuit a été mis en place via les services de contrôle de légalité de la préfecture et des sous-préfectures afin d'avoir connaissance des arrêtés municipaux de péril ordinaire et imminent qui relèvent de la police du maire et du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce recensement des procédures mobilisées à l'échelle municipale permet une meilleure connaissance de l'ensemble des procédures d'habitat indigne du département.

En avril 2019, un courrier signé du préfet a été adressé aux maires au sujet du péril. Il s'agissait, pour les périls en cours, de leur demander de renforcer leur vigilance pour s'assurer de la réalisation des travaux et/ou de la protection des occupants. Et, pour les situations qui présenteraient des risques et qui ne seraient pas encore couvertes par une procédure administrative adéquate, de les conseiller sur la rédaction des arrêtés pour qu'ils puissent être suivis d'effets.

➤ **Accompagnement des communes sur les suites à donner aux arrêtés municipaux de péril :**

Après avoir pris connaissance des arrêtés de péril transmis par les services de contrôle de légalité, dans la mesure où il s'agit d'un péril imminent et que le logement concerné est occupé, la DDT prend contact avec la commune concernée pour s'assurer que les occupants sont mis en sécurité et pour la guider dans la résolution des problématiques rencontrées.

De même la DDT répond aux sollicitations des mairies et les informe sur les dispositifs incitatifs et coercitifs adéquats.

➤ **Intégration des EPCI au circuit de signalement :**

Afin d'intégrer les EPCI au circuit de signalement, une copie des signalements effectués par la DDT auprès des bailleurs sociaux est transmise aux EPCI concernés.

➤ **Information et accompagnement des maires sur le traitement des signalements habitat dégradé et indigne (courrier et mallette-habitat de la DD-ARS) :**

En juin 2021, la Délégation départementale des Yvelines de l'Agence régionale de santé Île-de-France (DD-ARS) a adressé à chaque maire une mallette-habitat contenant des outils pratiques (cf. **annexe 2**) pour le traitement des signalements habitat relevant de sa compétence et/ou pour l'orientation vers le service compétent le cas échéant :

- Fiche d'aide au diagnostic lors d'une enquête habitat,
- Modèle de rapport de visite,
- Modèle de courrier de mise en demeure,
- Fiche recensant des organismes de formation en matière d'habitat dégradé.

La fiche d'aide au diagnostic d'une enquête habitat est plus complète et adaptée pour les agents de mairie en charge de la thématique habitat que la fiche « habitat potentiellement dégradé » précédemment utilisée.

En complément de ces outils, la DD-ARS a proposé des enquêtes habitat conjointes avec les agents de mairie volontaires pour leur dispenser une formation sur le terrain.

Tous les référents habitat des EPCI du département, membres du PDLHI, ont reçu une copie de cette mallette numérique par courriel daté du 2 juillet 2021.

➤ **Informations complémentaires aux EPCI (courrier et fiche DDT) :**

En complément, le 26 novembre 2021, par courrier signé de Monsieur le Préfet, la DDT a adressé à chaque président d'EPCI des informations à communiquer aux maires des communes de leur territoire respectif portant, dans le cadre de l'ordonnance ELAN du 16 septembre 2020, sur :

- les travaux d'office et la possibilité d'en confier l'exécution au maire par voie de convention ;
- les subventions des travaux par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour les propriétaires et les collectivités qui se substituent ;
- la nouvelle police de mise en sécurité distinguant la procédure ordinaire (ex péril ordinaire) et la procédure urgente (ex péril imminent) ;
- l'annuaire des acteurs du PDLHI.

À noter, qu'en 2020 et 2021, compte tenu de la crise sanitaire, la formation des techniciens et des élus initialement prévue n'a pas pu être organisée et assurée.

➤ **Formations des collectivités territoriales :**

Plusieurs actions de formation ont été dispensées aux techniciens et aux élus des communes de la CASQY lors des COTECH territoriaux qui se sont tenus sous la forme de groupes de travail consacrés à la lutte contre l'habitat indigne.

En 2019 : formation sur le thème de l'insalubrité par la DD-ARS et présentation de l'outil ORTHI par la DDT ;

En 2020 : formation aux dispositifs des permis de louer et de diviser par l'ADIL et la DDT ;

En 2021 : présentation de la nouvelle procédure d'insalubrité mise en œuvre par la réforme ELAN au 1^{er} janvier 2021 par la DD-ARS, présentation par la DDT des opérations programmées d'amélioration de l'habitat co-financées par l'Anah. À cette occasion, 34 agents du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines ont été formés. De plus, l'ADIL a dispensé sa formation annuelle relative à l'habitat indigne à destination des partenaires et notamment à

deux agents de Meulan-en-Yvelines, nouveau lieu d'application du Permis de Louer.

De plus, en 2021, des rencontres partenariales animées conjointement par l'ARS et la DDT, ont eu lieu avec plusieurs communes dont des besoins d'accompagnement ont été identifiés (Meulan-en-Yvelines, Coignières, Saint-Cyr-l'École).

Enfin, le 16 novembre, l'ADIL, la DDT, la CAF, SOLIHA, des conciliateurs de justice, le CCAS et la mairie de Versailles ont participé à une rencontre organisée par le Pôle d'accueil en réseaux pour l'accès aux droits sociaux (PARADS) permettant de présenter les missions de chaque structure, les différentes situations d'habitat indigne et non décent ainsi que les dispositifs à mettre en œuvre pour chacune de ces situations.

2.3. Repérage des situations d'habitat indigne et non décent

Un outil de pré-repérage des logements indignes intitulé « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI) permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun. Dans les Yvelines, moins de 6 000 logements sont classés en PPPI, soit 1,3 % du parc de résidences principales privées. Cependant, les communes densément urbanisées du nord-est du département, situées aux franges de la petite couronne, telles que Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Sartrouville, Houilles et Maisons-Laffitte, comptent chacune plus de 200 logements potentiellement indignes (cf carte du parc privé potentiellement indigne en **annexe 3**).

Cependant, une part de l'habitat indigne n'est pas approchée par le PPPI et au-delà de l'indicateur statistique, le département n'est pas épargné par les enjeux de l'habitat indigne comme en témoigne le nombre croissant de signalements reçus et le nombre de procédures engagées.

En effet, les signalements des ménages et des professionnels constituent le point de départ du traitement des situations d'habitat indigne et non décent. En vue de leur traitement, ces signalements circulent entre les acteurs de la politique de lutte contre l'habitat indigne.

En 2021, l'ARS a reçu au total 185 signalements relatifs à des logements du parc privé et du parc social (260 en 2020). La DDT en a reçu 118 concernant des logements du parc social (91 en 2020).

De 2019 à 2021, les actions suivantes ont contribué à développer les signalements et l'orientation des situations d'habitat potentiellement indigne et non décent :

➤ Les signalements de la COMED

Dans le cadre du DALO, un opérateur mandaté par la DDETS réalise des visites dans les logements signalés comme insalubres, indécents et/ou sur-occupés par les ménages ayant formulé un recours DALO. L'opérateur dresse un rapport technique à l'issue de la visite. Il sera utilisé par la COMED 78 pour instruire le recours DALO.

Le rapport est également adressé à la DD-ARS pour évaluation sanitaire et orientation. Dans le cas où les désordres relèvent de la compétence du maire, une transmission par courrier est adressée à la mairie pour suites à donner. Dans le cas où la situation relève de l'insalubrité, une enquête est diligentée par la DD-ARS pour mise en œuvre d'une procédure préfectorale.

➤ Les signalements de la CAF

Les signalements en présomption d'indécence reçus par la CAF sont étudiés avant qu'un prestataire soit mandaté pour réaliser une visite permettant de diagnostiquer la non décence.

En 2021, la CAF a reçu 98 signalements en présomption d'indécence (106 en 2020).

Lorsque les désordres relèvent du règlement sanitaire départemental (RSD), la CAF alerte le maire et/ou le président de l'EPCI compétent. Lorsqu'ils relèvent de l'insalubrité, elle alerte la DD-ARS.

Depuis le mois de juin 2021, et à l'aide de la fiche d'aide au diagnostic d'une enquête habitat, les agents de mairie ont dorénavant la possibilité de signaler à la CAF les situations relevant de la non-décence par courriel sur une adresse e-mail dédiée.

De la même manière, les travailleurs sociaux de la CAF peuvent solliciter l'ADIL 78 et les informer de la situation d'allocataires nécessitant un accompagnement juridique, par le biais d'une fiche de signalement. Une convention ADIL-CAF est en cours de réécriture. Les juristes rappellent alors l'allocataire pour une information par téléphone ou une prise de rendez-vous au besoin.

➤ **Les signalements du SDIS 78**

Début 2019, une procédure de signalement a été mise en place par le Service départemental d'incendie et de secours des Yvelines (SDIS 78). Ce service transmet les fiches correspondant aux situations signalées aux communes concernées et aux membres du PDLHI.

La sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye centralise les signalements. En 2021, elle en a reçu 87 (103 en 2020). Elle les transmet aux communes concernées et les enregistre dans un tableau qui recense leur nature.

Afin de s'assurer que ces signalements du SDIS 78 soient traités au mieux, le périmètre de compétence des acteurs concernés a été précisé en comité technique du PDLHI le 14 mars 2019 :

- les communes ont vocation à traiter les signalements qui relèvent de la non-conformité au Règlement sanitaire départemental (RSD), de la mise en sécurité et de l'accumulation de déchets/objets ;
- la DD-ARS traite les situations pour lesquelles il est question des critères suivants : logement enterré, surface de la pièce inférieure à 9 m², pièces principales sans fenêtres, absence d'alimentation en eau, absence de moyen de chauffage fixe ;
- la DDT traite les signalements concernant les bailleurs sociaux dans le cadre de la médiation qu'elle réalise déjà entre ces derniers et les locataires du parc social.

➤ **Le numéro national « Info logement indigne »**

Par le biais du numéro national, les occupants faisant face à des situations d'habitat dégradé peuvent obtenir des informations juridiques, dans un premier temps par téléphone, concernant leurs droits et les démarches à effectuer.

En 2021, 988 appels ont été réceptionnés via ce numéro et les juristes de l'ADIL ont renseigné 477 ménages.

2.4. Actions de lutte contre l'habitat indigne

La politique de lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur des actions incitatives mais aussi sur des actions coercitives permettant de traiter les situations signalées et repérées.

2.4.1 Les actions coercitives mises en œuvre

➤ **Mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne**

Les procédures de lutte contre l'habitat indigne sont mises en œuvre via la prise d'arrêtés préfectoraux (par la DD-ARS) et d'arrêtés municipaux par les communes. Depuis le 1^{er} janvier 2021, de nouvelles procédures de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité et de traitement de l'urgence sont entrées en vigueur. Les arrêtés pris en application de ces procédures prescrivent des mesures pour mettre fin à l'atteinte à la santé et/ou à la sécurité des occupants : exécution de travaux, cessation de mise à disposition aux fins d'habitation, éloignement, hébergement ou éloignement des occupants, suspension du loyer et de l'allocation logement versée par la CAF, etc.

En 2021, 66 arrêtés préfectoraux ont été pris dont 26 concernent une urgence sanitaire et 40 une situation d'insalubrité (dont 17 une insalubrité, 16 des locaux impropres à l'habitation et 7 autres).

➤ **Travaux d'office**

Les travaux d'office sont mis en œuvre en cas de situations d'urgence et de défaillance du propriétaire et en cas de carence de la collectivité.

En cas de danger pour la santé des personnes, si l'orientation du signalement vers la DD-ARS a conduit à la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et que ses prescriptions n'ont pas été réalisées par le propriétaire, l'ordonnance du 16 septembre 2020 prévoit la possibilité d'en confier l'exécution au maire par voie de convention (cf modèle de convention en **annexe 4**).

Si toutefois, faute de moyens, la collectivité n'est pas en mesure de souscrire à une convention, les services de l'État sont compétents pour exécuter d'office les travaux. La DDT a recours à un opérateur mandaté dans le cadre d'un marché régional d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) permettant la réalisation de travaux pour des mesures contre l'insalubrité et le saturnisme infantile. En complément, un autre opérateur est mandaté dans le cadre d'un marché d'Accompagnement sanitaire et social (ASS) propre à la DDT pour des situations prioritaires nécessitant notamment un hébergement d'urgence.

En 2021, la DDT est intervenue sur 13 adresses pour de l'urgence, de l'insalubrité et des contrôles après travaux plomb.

➤ **Recouvrements afférents aux travaux d'office**

Les sommes dépensées par la DDT correspondant à la réalisation d'office des travaux sont mises en recouvrement à l'encontre des propriétaires défaillants grâce à l'émission d'un titre de perception.

Ainsi, en 2021, la DDT a engagé au total 172 203 € et une partie des sommes dépensées l'année précédente a été mise en recouvrement (74 186 €).

➤ **Relogement et accompagnement social des ménages**

Le relogement dans le parc social des ménages prioritaires au titre de l'habitat indigne est réalisé par la collectivité publique (DDETS et communes). En 2021, la DDETS recense 37 relogements État.

Les ménages sortant d'habitat indigne bénéficient d'un Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) par un prestataire (opérateur social). Pour ce faire, un comité de relogement regroupant le prestataire, la DDETS, la DD-ARS et la DDT se réunit tous les deux à trois mois afin d'étudier la situation des ménages pour lesquels un relogement est nécessaire d'un point de vue sanitaire.

En 2021, 70 ménages ont ainsi été suivis dans le cadre de l'AVDL LHI et 27 situations ont été soldées dans l'année.

➤ **Recouvrement des 12 mois de loyer**

La DDT met en œuvre le recouvrement des 12 mois de loyer à l'encontre des propriétaires qui n'ont pas satisfait à leur obligation de relogement et au bénéfice des bailleurs sociaux ayant relogé un ménage sortant d'habitat indigne. Les situations examinées en comité de relogement (suivi AVDL) permettent d'identifier celles qui peuvent faire l'objet d'un recouvrement des 12 mois de loyer. En 2019, 2 recouvrements de ce type ont été initiés et en 2020 et 2021, aucune faute de situation adéquate.

➤ **Recouvrement de 3 mois de loyer**

Parallèlement au recouvrement des 12 mois de loyer au bénéfice du bailleur social concerné, une procédure de recouvrement de 3 mois de loyer peut être engagée au profit des ménages relogés. Ce recouvrement d'ordre privé est mis en œuvre par le locataire concerné, sur les conseils de l'ADIL.

➤ **Signalements au Parquet dans le cadre du protocole**

Le 10 novembre 2014, un premier protocole de partenariat relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux dans les Yvelines a été cosigné par le préfet des Yvelines, le procureur de la République de Versailles, la déléguée territoriale de l'ARS et la directrice générale de la CAF, pour définir les modalités de collaboration entre les services concernés dans le cadre du PDLHI.

Un protocole actualisé a été signé le 8 novembre 2018 (cf **annexe 5**) pour tenir compte des dispositions législatives de la loi portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Il permet en particulier de rappeler le caractère prioritaire de la politique pénale de lutte contre l'habitat indigne et de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Il précise les modalités de transmission au parquet de Versailles des faits susceptibles d'une qualification pénale, intègre les dispositions spécifiques applicables aux personnes morales, mentionne la consignation ou la suspension des allocations logements versées par la CAF et ouvre le champ d'application de ses dispositions aux bailleurs sociaux.

Dans le cadre de ce protocole de partenariat, certaines situations, parmi les plus graves, sont signalées au procureur en raison de la possible qualification pénale des faits constatés. À ce titre, l'ARS et les SCHS ont porté à la connaissance du Procureur des dossiers de marchands de sommeil au cours des années 2020 et 2021 et des enquêtes conjointes avec la police nationale ont été réalisées.

Au mois de novembre 2020, une rencontre entre les services de la DDT, la DD-ARS et le nouveau Procureur référent habitat indigne s'est tenue au Tribunal judiciaire de Versailles.

➤ **Conservation des aides au logement par la CAF**

Dans le cadre du protocole, la conservation des aides versées par la CAF contribue au développement de l'action coercitive envers les propriétaires défaillants. La transmission à la CAF, par un tiers de confiance, des situations qui relèvent des agissements des propriétaires bailleurs les plus irrespectueux des droits des locataires, lui permet de consigner provisoirement et directement (sans visite), l'allocation logement versée en tiers payant ou non au bailleur, tant que les travaux de mise en conformité du logement ne sont pas effectués, dans un délai maximum de 18 mois.

Dans le cadre des visites techniques réalisées par le prestataire de la CAF en cas de signalement de non-décence, l'allocation logement est consignée dans les mêmes conditions par la CAF.

En 2021, la CAF des Yvelines a procédé à 32 conservations de l'allocation logement (30 en 2020).

➤ **Utilisation du Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)**

Les collectivités peuvent recourir au FARU géré par la DDETS pour bénéficier d'un financement en cas de prise en charge, soit de l'hébergement d'urgence ou du relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit de la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

➤ **Publication des arrêtés au service de publicité foncière**

Les arrêtés se doivent d'être publiés au service de publicité foncière de la Direction départementale des finances publiques (DDFIP) pour permettre aux tiers de connaître les servitudes pesant sur les immeubles concernés ainsi qu'aux notaires et acquéreurs des biens d'en tirer les conséquences.

Cette publication étant particulièrement complexe et hétérogène selon les services fiscaux, sur la période 2017-2020, seuls les arrêtés relatifs aux situations ayant fait l'objet d'un signalement auprès du procureur ont été soumis par la DD-ARS au service de la publicité foncière aux fins de publication.

➤ **Permis de louer**

En application des articles L 635-1 à 635-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a voté dans sa délibération du 14 décembre 2017, l'instauration de l'autorisation préalable de mise en location sur le territoire de la commune de Mantes-la-Jolie.

Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2018, tous les bailleurs de logements situés sur le territoire de la ville doivent demander au Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de Mantes-la-Jolie une autorisation de mise en location avant toute signature d'un bail.

Depuis février 2019, en lien avec le SCHS de la ville, la DDT met en demeure les propriétaires qui n'ont pas demandé l'autorisation de mettre en location leur bien de régulariser leur situation. De 2019 à 2021, 39 courriers ont ainsi été adressés par la DDT à des propriétaires défaillants. 4 d'entre eux n'ayant pas régularisé leur situation, l'absence de demande d'autorisation constituant une infraction, la DDT les a sanctionnés financièrement en leur infligeant une amende.

Dans sa délibération du 10 décembre 2020, le conseil communautaire de la CU GPS&O a voté l'application du dispositif de l'autorisation préalable de mise en location sur le centre-ville des Mureaux et sur l'ensemble de son tissu pavillonnaire ainsi que sur l'ensemble des logements loués comme résidences principales, vides ou meublés de la commune de Meulan-en-Yvelines.

De plus, dans sa délibération du 11 février 2021, le conseil communautaire a voté une modification portant sur la définition d'un nouveau périmètre à Mantes-la-Jolie afin que le dispositif ne s'applique plus à la totalité de la commune mais à certaines zones, potentiellement les plus concernées par l'existence de logements locatifs privés dégradés.

La communauté urbaine a décidé de déléguer à ces trois communes la mise en œuvre et le suivi du dispositif.

➤ **Astreinte administrative**

Créée par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 21 mars 2014, généralisée par la loi pour l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et encouragée par l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 de simplification et harmonisation des polices des immeubles locaux et installations, l'astreinte administrative est prononcée à l'encontre des propriétaires qui ne réalisent pas les mesures et travaux prescrits par les mesures de police.

Cette astreinte est fixée par arrêté et vise à contraindre les propriétaires défaillants à réaliser les prescriptions des arrêtés sans attendre la substitution de l'autorité publique.

Jusqu'en 2021, la procédure d'astreinte administrative n'avait encore jamais pu être mise en œuvre dans les Yvelines.

En septembre 2021, la ville de Saint-Germain-en-Laye a pris un arrêté municipal prononçant une mesure d'astreinte administrative dans le cadre d'une procédure de péril.

En octobre 2021, en lien avec le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la ville de Houilles, la DDT a proposé à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté préfectoral prononçant une mesure d'astreinte administrative dans le cadre d'une procédure d'insalubrité. L'arrêté a été signé le 6 octobre 2021 et a été publié au registre des actes administratifs. Il a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire concerné le 17 octobre 2021 (le pli est revenu non réclamé et déchiré). Il a été de nouveau notifié par assignation par huissier le 9 décembre 2021.

➤ **Procédures d'aménagement, cofinancées par l'Anah**

La ville des Mureaux a prolongé sur la période 2021-2026 la première Opération programmée d'amélioration de l'habitat- Renouvellement urbain (OPAH-RU) menée en 2016, en ajoutant de nouvelles adresses. Dans le cadre de cette opération programmée portée par la CU GPS&O, une Opération de restauration immobilière (ORI) est en cours. Ainsi pour chacune des adresses concernées, une enquête publique préalable et une déclaration d'utilité publique (DUP) ont été réalisées pour notifier les travaux aux propriétaires.

2.4.2 Les outils déployés

Sur la période 2019-2021, plusieurs outils mis à la disposition des collectivités territoriales ont été mis en place afin de les accompagner dans l'amélioration de leur parc privé.

➤ **Les opérations programmées**

La carte présentée en **annexe 6** présente les opérations programmées mises en œuvre par les collectivités territoriales et cofinancées par l'Anah.

Suite à la mise en œuvre du plan Action Cœur de Ville (ACV), dans l'optique d'opérations programmées, plusieurs études pré-opérationnelles sont en cours en 2021.

➤ **Le Plan initiative copropriétés (PIC)**

La fragilité potentielle des copropriétés est évaluée essentiellement à partir de la situation socio-économique des occupants et de l'état du bâti. Les copropriétés dégradées représentent une forme importante d'habitat dégradé et celles qui sont classées D sont celles qui ont le plus fort potentiel de fragilité (cf carte en **annexe 7**).

À l'échelle départementale, le PIC contribue à l'amélioration de l'habitat. Il cible prioritairement les situations les plus graves c'est-à-dire les copropriétés très dégradées et

dégradées. Il apporte également des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles.

Ainsi, les collectivités sont accompagnées pour agir autour de trois axes : transformer, prévenir et redresser.

Dans ce cadre, les dispositifs et outils d'observation suivants ont été proposés par l'Anah :

- registre national des copropriétés ;
- dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) ;
- Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) ;
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat dédiée aux copropriétés dégradées (OPAH-CD) ;
- aide aux travaux de rénovation énergétique Habiter mieux copropriété ;
- financement, par l'Anah, des travaux de mise en sécurité des habitants jusqu'à 100% de leur montant HT sous certaines conditions.

➤ **Le programme Action cœur de ville (ACV)**

Le programme ACV, lancé en décembre 2017, est un plan national transversal qui permet d'impliquer les acteurs adéquats dans des projets intégrant toutes les dimensions de revitalisation des centres-villes dont l'habitat.

Parmi les 222 villes retenues sur le plan national pour bénéficier du programme ACV, 7 villes ou binômes de villes se situent dans les Yvelines :

- Mantes-la-Jolie et Limay ;
- Les Mureaux ;
- Poissy ;
- Rambouillet ;
- Sartrouville ;
- Trappes.

➤ **Petites villes de demain (PVD)**

Dans le prolongement d'Action cœur de ville concernant des villes moyennes, le programme Petites villes de demain a été lancé en octobre 2020 afin de redynamiser 1600 petites villes françaises.

Dans les Yvelines, 10 villes ou binômes de villes ont été retenues pour bénéficier de ce programme :

- Ablis et St Arnoult pour la Communauté d'agglomération Rambouillet territoires (CART) ;
- Bonnières et Freneuse pour la Communauté de communes des Portes de l'Île-de-France (CCPIF) ;
- Beynes et Jouars-Ponchartrain pour la Communauté de communes Cœur d'Yvelines (CCCY) ;
- Houdan pour la Communauté de communes du Pays Houdanais (CCPH) ;
- Maule pour la Communauté de communes Gally-Mauldre (CCGM) ;
- Rosny-sur-Seine et Epone pour la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CUGPS&O).

➤ **L’Outil de repérage et de traitement de l’habitat indigne et non décent (ORTHI)**

ORTHI est une application informatique, accessible en ligne, qui permet à tous les acteurs publics de la lutte contre l’habitat indigne de saisir et de visualiser les opérations en cours sur le département. Elle fait suite à la loi « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006 qui rend obligatoire le repérage des logements indignes et non décents et la mise en place d’observatoires nominatifs dans chaque département.

En 2021, 50 agents des services de l’État, des communes et des EPCI étaient habilités à ORTHI.

Les agents disposant d’un compte peuvent, sur leur périmètre, consulter les listes nominatives des logements qui font l’objet de procédures et/ou, en tant que gestionnaire, alimenter l’outil en saisissant les actions de repérage et de traitement qui relèvent de l’exercice de leurs pouvoirs de police.

III. Évolution du cadre législatif entre 2019 et 2021

1.1. L’ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020

Avec l’ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et son décret d’application n°2020-1711 du 24 décembre 2020, entrés en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021, les polices des immeubles, locaux et installations ont fait l’objet de modifications.

L’ordonnance prise en application de l’article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, dite “loi ELAN”, permet l’harmonisation et la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

L’ensemble des dispositions est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Les arrêtés de police pris antérieurement à cette date demeurent régis par les anciennes dispositions en vigueur. Les nouvelles dispositions engendrent une modification des procédures et une adaptation des pratiques.

L’ordonnance apporte des simplifications importantes en matière de lutte contre l’habitat indigne en poursuivant trois objectifs : l’harmonisation et la simplification des polices, le meilleur traitement des situations d’urgence, l’organisation au niveau intercommunal des outils et moyens facilitée.

1.1.1. L’harmonisation et la simplification des polices administratives spéciales de lutte contre l’habitat indigne

Dorénavant, tous les faits générateurs des procédures de police administrative de lutte contre l’habitat indigne sont rassemblés au sein d’une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis. Cette nouvelle police intègre les sept anciennes procédures du Code de la santé publique (CSP) et les cinq anciennes procédures du Code de la construction et de l’habitation (CCH). Cette nouvelle police couvre également les risques d’effondrement ayant une cause extérieure, qui relevaient de la police administrative générale.

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est fonction du fait générateur : les préfets pour les dangers relatifs à la santé des personnes, les maires et présidents des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour la sécurité des personnes.

L'article 1 de l'ordonnance pose l'obligation pour toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis. L'article décrit le déroulement de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution : possibilité de saisir le tribunal administratif pour nomination d'un expert, déroulement de la phase contradictoire préalable à la prise de l'arrêté, mesures pouvant être ordonnées par arrêté de police, application du régime du droit des occupants, application du dispositif de l'astreinte administrative, possibilité d'exécuter d'office les mesures prescrites par arrêté, si besoin avec le concours de la force publique.

Par ailleurs, suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance, les modalités d'organisation du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ont changées. L'avis de la formation spécialisée en matière d'habitat insalubre du CODERST est maintenant facultatif. Désormais, le CODERST pourra se réunir afin d'examiner les dossiers particulièrement complexes.

1.1.2. Un meilleur traitement par les maires des situations d'urgence

Les situations d'urgence concernant la sécurité du bâti (ex péril) font l'objet d'allègements procéduraux grâce à l'absence de procédure contradictoire et à la possibilité d'intervenir dans la journée (en l'absence de saisine du tribunal administratif pour nomination d'un expert). Dorénavant, le maire peut utiliser cette nouvelle police pour traiter les situations qui nécessitent une intervention dans la journée, avec la possibilité de lancer le recouvrement des frais engagés par la commune et l'application du régime du droit des occupants.

1.1.3. La facilitation de l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne

L'article 15 de l'ordonnance modifie le régime des transferts des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne entre les maires et présidents d'EPCI prévu à l'article L. 5211-9-2 du CGCT.

Il limite en premier lieu la possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres.

Dorénavant, le refus du président de l'EPCI d'exercer sur l'ensemble du territoire intercommunal les pouvoirs transférés automatiquement par les maires suite à son élection ne peut avoir lieu que si au moins la moitié des maires s'est opposée auxdits transferts ou si les maires s'étant opposés au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI.

De plus, l'article 15 permet aux maires de transférer au fil de l'eau leurs pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne et non plus seulement au moment de l'élection du président d'EPCI.

Ainsi un maire qui se serait opposé au transfert pourra revenir sur sa décision, notamment pour s'appuyer sur l'EPCI qui aura entre temps développé un service et des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Enfin, l'EPCI n'est autorisé à refuser le bénéfice du transfert des pouvoirs de police d'un maire uniquement s'il n'exerce pas par ailleurs ces pouvoirs qui lui aurait été transférés par un ou plusieurs autre(s) maire(s).

L'article 16 de l'ordonnance assouplit le cadre des délégations des pouvoirs des préfets au titre de la lutte contre l'habitat indigne aux présidents d'EPCI en modifiant l'article L301-5-1-1 du CCH. Auparavant, ces délégations n'étaient possibles que si trois conditions étaient réunies : l'EPCI devait être délégataire des aides à la pierre, disposer d'un service dédié à la LHI et bénéficier de l'ensemble des transferts des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne de tous les maires des communes membres de l'EPCI. L'article 16 assouplit cette dernière condition puisque dorénavant il suffit qu'au minimum un seul maire ait transféré ses pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne.

1.2. Le référé de la cour des comptes

En août 2021, suite à un référé portant sur la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, dans un courrier adressé au Premier président de la cour des comptes, le Premier Ministre fait état d'une stratégie nationale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé en cours d'élaboration. Il indique que les orientations retenues dans le cadre de cette stratégie nationale s'inscrivent en cohérence avec les quatre recommandations suivantes formulées par la Cour pour renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne :

- développer un système d'information performant, adossé sur ORTHI et interfacé avec les différents applicatifs existants ;
- donner aux plans pluriannuels départementaux de lutte contre l'habitat indigne une dimension opérationnelle et une force contractuelle ;
- mettre en place, au niveau national, un organe de concertation et d'orientation stratégique associant les principales parties prenantes de la LHI ;
- renforcer les prérogatives de police judiciaire des agents assermentés des services intervenant en matière d'habitat indigne.

1.3. Le projet de décret des règlements sanitaires départementaux

En 2021, un projet de décret national est en cours de définition afin de remplacer pour partie le titre II « locaux d'habitation et assimilés » des Règlements sanitaires départementaux (RSD). Une fois le décret paru, les collectivités en seront informées.

IV. Les actions prioritaires du PDLHI pour 2022-2024

1. Les objectifs en termes de gouvernance

De 2021 à 2024, les COPIL pourraient réunir un plus grand nombre de partenaires que les précédents. Notamment, un référent de la DDFIP sera invité à rejoindre les membres du PDLHI dans le but de renforcer la coordination des acteurs ayant un pouvoir coercitif en mobilisant les sanctions financières adéquates à l'encontre des propriétaires défaillants et indécis.

De même, une réflexion est à mener pour intégrer tous les EPCI à la liste des membres du PDLHI au regard des dernières évolutions législatives depuis la loi ALUR.

Les COTECH se tiendront en fonction de l'actualité de la lutte contre l'habitat indigne pour coordonner et organiser les actions à mettre en œuvre.

2. Les actions prioritaires du PDLHI pour 2022-2024

2.1. Continuer de prévenir l'habitat indigne

La rénovation thermique des logements menée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le Conseil départemental des Yvelines (CD 78) s'inscrit dans le cadre d'un Programme d'intérêt général (PIG) départemental qui a pour objectif d'accélérer cette rénovation pour les ménages en situation de précarité énergétique.

La rénovation thermique des logements des propriétaires occupants très modestes et modestes constitue en matière d'habitat indigne une action préventive qui permet d'anticiper et de prévenir les problématiques de chauffage et d'humidité. Elle permet aussi des économies d'énergie dans les logements rénovés.

Jusqu'en 2023, il est prévu d'aider à la rénovation de 1 200 logements en moyenne par an dans le nouveau programme d'animation axé sur les copropriétés en Quartiers prioritaires de la ville (QPV).

À partir de 2022, les aides aux travaux de rénovation énergétique des logements seront accordées par l'Anah dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov' Sérénité » (ex- »Habiter Mieux Sérénité »).

2.2. Mieux informer tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

La multiplicité des acteurs et des structures compétentes en matière d'habitat indigne génère un besoin d'information. C'est pourquoi des actions de formation et de communication sont à mettre en œuvre régulièrement notamment à destination des acteurs qui interviennent à l'échelle communale et intercommunale.

Pour la période 2022-2024, les actions d'information et de communication mises en œuvre précédemment sont à poursuivre et les actions suivantes sont à développer :

➤ **Développement des démarches pédagogiques auprès des agents de mairie et des élus**

Dans la continuité des courriers DD-ARS et DDT adressés aux maires et présidents d'EPCI, des réunions d'information pourraient être organisées, par arrondissement ou par EPCI, pour sensibiliser et former les agents des communes et des EPCI ainsi que les élus à la mise en œuvre des polices des immeubles, locaux et installations qui ont fait l'objet de modifications avec l'ordonnance du 16 septembre 2020.

Pour ce faire, il est important que les communes puissent transmettre aux services de la DD-ARS les noms et coordonnées de leur(s) agent(s) en charge du traitement des signalements habitat, et les tenir régulièrement informés en cas de changement de ce(s) correspondant(s) privilégiés. Ainsi, le fichier des correspondants habitat du département sera régulièrement mis à jour.

Une formation plus ciblée pourrait être organisée autour d'une ou deux communes afin qu'elles présentent la procédure de mise en sécurité à d'autres communes à partir de leur expérience.

Ces formations pourraient être proposées au Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT) pour qu'il l'inscrive dans son catalogue de formation à destination des collectivités.

➤ **Formation des référents logements du Conseil départemental (CD) et de la Caisse d'allocations familiales (CAF)**

La formation des 40 référents logements du CD et des 6 référents logements de la CAF aux caractéristiques de l'habitat indigne et non décent est essentielle. Ainsi, la grille de renseignement « habitat potentiellement dégradé » pourrait être présentée à ces référents afin qu'elle soit renseignée au mieux dans le but de bien qualifier la situation pour orienter l'action.

Au préalable, dans le cadre d'un COTECH, la grille de renseignement « habitat potentiellement dégradé » devra être revue pour l'actualiser au vu des évolutions réglementaires et pour revoir son circuit de transmission afin de le rendre plus opérationnel.

➤ **Formation des travailleurs sociaux du CD**

Le CD recense 400 travailleurs sociaux en contact avec les ménages, répartis sur 5 territoires d'actions. Aussi, les référents formés pourront les informer des dispositions à prendre pour signaler aux services compétents les désordres constatés dans les logements.

Cependant, les travailleurs sociaux qui interviennent sur les territoires les plus touchés par les situations d'habitat indigne (CU GPS&O notamment) pourraient être directement formés de façon à optimiser la transmission et le traitement des signalements.

➤ **Diffusion de documents aux collectivités territoriales**

En complément des documents déjà diffusés par courrier, les collectivités territoriales pourraient être destinataires :

- du bilan chiffré du PDLHI (cf annexe 1) ;
- d'une présentation de la réforme à venir concernant le remplacement du titre 2 du RSD des Yvelines ;
- de guides et outils cartographiques une fois ceux-ci mis à jour ;
- des informations relatives aux études et opérations programmées cofinancées par l'Anah (cf carte en annexe 6)

➤ **Autres actions d'information et de communication**

À moyen terme, les actions suivantes peuvent être envisagées :

- adresser aux membres du PDLHI la newsletter appelée « L'ADIL vous informe » que l'ADIL rédige et qui comprend une thématique logement indigne lorsque l'actualité ou les réformes juridiques s'y prêtent. Les EPCI pourront en informer les communes de leur territoire ;
- intégrer la lutte contre l'habitat indigne dans les Contrats sociaux de territoire (CST) et dans les Contrats locaux de santé (CLS). Certains CLS ont déjà des fiches actions en la matière. C'est par exemple le cas de Poissy, Les Mureaux et Saint-Quentin-en-Yvelines.
- communiquer sur le thème de la lutte contre l'habitat indigne, auprès du grand public, sur le site de la Préfecture, notamment une fois le guichet unique mis en place.

2.3. Faciliter le repérage des situations d'habitat indigne et non décent

De 2022 à 2024, l'objectif est de développer les signalements pour les orienter efficacement et faciliter leur traitement.

2.3.1. Développer les actions de repérage

Les actions d'information et de formation existantes ainsi que celles qui sont à développer contribueront à développer les signalements des situations d'habitat potentiellement indigne et non décent.

Il en est ainsi des éléments d'information transmis aux collectivités locales, de la formation des techniciens et des élus ainsi que de celle des référents logements du CD et de la CAF. En particulier, la remontée des grilles par les travailleurs sociaux, les études ainsi que les opérations programmées cofinancées par l'Anah mises en œuvre, permettront un meilleur repérage des situations.

Une autre action de repérage peut néanmoins être développée à moyen terme : un partenariat avec les bailleurs sociaux, dont les modalités restent à définir, pour améliorer les signalements du parc social.

L'ADIL 78 pourrait participer à la formation des gardiens employés par les bailleurs sociaux, par le biais :

- d'une formation annuelle prévue à son catalogue, disponible sur son site chaque début d'année, et comprenant un tarif préférentiel pour les adhérents (5 bailleurs sociaux adhérent à l'ADIL 78) ;
- d'une formation sur mesure à la demande des bailleurs sociaux assurant l'organisation de cet événement et sur devis.

2.3.2. Améliorer l'orientation des signalements

➤ **Les signalements transmis aux mairies**

Suite à la transmission des signalements aux communes concernées pour attribution, que ces signalements proviennent du SDIS, de la COMED ou des administrés, les services de l'État ont peu de retour sur le traitement des situations. Quand elles en ont, ils constatent que les situations ne sont pas toujours traitées.

Dans la mesure où les signalements ne sont pas traités, à moyen terme, les communes concernées pourront être sollicitées de la façon suivante :

- par une prise de contact avec le(s) correspondant(s) habitat de la commune concernée (**cf le développement des démarches pédagogiques en IV.2.2.**). Ainsi, une rencontre Mairie/DD-ARS/DDT leur sera proposée afin d'expliquer les missions et compétences des acteurs en la matière et de présenter les organismes de formation existants concernant l'habitat dégradé et indigne afin de faire monter en compétence ces agents ;
- par une prise de contact avec les agents rencontrés par la DDT dans le cadre des études et opérations programmées menées par les collectivités et cofinancées par l'Anah ;
- par un courrier signé du préfet pour les situations les plus urgences et/ou complexes.

À noter que de nombreux signalements, du SDIS en particulier, concernent des situations d'incurie dans le logement qui sont particulièrement difficiles à traiter (**cf le traitement des situations d'incurie en IV.2.4**).

➤ Vers un guichet unique

Les signalements des situations d'habitat indigne et non décent émanent des particuliers, des travailleurs sociaux, des administrations, des élus, etc. Ils gagneraient à être centralisés auprès d'un guichet unique pour optimiser les réponses à leur apporter.

La constitution d'un guichet unique prendrait la forme d'une équipe dédiée disposant de compétences administratives, techniques, juridiques et sociales. Cette équipe orienterait les signalements relatifs à l'insalubrité, à la mise en sécurité et à la non décence. Elle accompagnerait les communes dans les solutions à apporter pour résoudre les problèmes rencontrés (environ 2/3 des signalements concernent des désordres RSD qui relèvent de la compétence des communes).

La centralisation de tous les signalements permettrait de pré-instruire les demandes pour les orienter vers l'autorité compétente et de mandater un opérateur pour effectuer une première visite, rédiger un rapport, préconiser le traitement et conseiller la procédure.

L'équipe pourrait être constituée, à minima, de 2 personnes dont les compétences sont multiples et correspondent au profil des opérateurs. Sur le volet technique relevant de l'insalubrité, la DD-ARS pourrait dispenser une formation pratique aux 2 personnes qui auront en charge cette mission.

Suite au COTECH de mai 2021, la DDT, la DD-ARS et le CD ont échangé afin de déterminer le cadre de la mise en place de ce projet de guichet unique. Concernant sa prise en charge financière, le CD a confirmé le financement d'1 ETP et avait pour cela budgétisé 60 000 € pour 2021. Le guichet unique n'ayant pu être opérationnel fin 2021, cette somme devait être reconduite dans le budget 2022.

Il est à noter qu'un Programme d'intérêt général (PIG) porté par le CD 78, sans étude préalable, permettrait de le rendre opérationnel. Une participation financière de l'Anah est possible dans le cadre d'une opération programmée portée par une collectivité. Pour ce faire, il convient de produire les documents qui préciseront les modalités du marché public relatif à ce PIG co-financé par l'Anah, en commençant par la rédaction du Cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

Une réflexion reste donc à mener sur les modalités qui permettraient de rendre le guichet unique opérationnel à moyen terme et notamment sur les possibilités pour le CD de conduire un PIG.

Par ailleurs, le besoin d'un guichet unique en matière d'habitat dégradé et indigne a été identifié sur le plan national et une application dénommée Histologe a été développée par une

start-up pour y répondre. Histologe est portée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et accompagnée par le dispositif Beta.gouv.fr. L'application informatique permet de faciliter le signalement, l'orientation et le suivi des logements présentant des désordres.

Cette application fera l'objet d'échanges en COTECH et pourrait à terme être expérimentée au sein du département ou au sein d'un EPCI volontaire.

2.4. Agir contre l'habitat indigne

La politique de lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur des actions incitatives mais aussi sur des actions coercitives permettant de traiter les situations signalées et repérées.

De 2022 à 2024, d'une part, l'objectif est de poursuivre les actions coercitives mises en œuvre les années précédentes. D'autre part, il s'agit de développer des actions dont certaines sont particulièrement contraignantes à l'égard des propriétaires défaillants.

➤ Le relogement et l'accompagnement social des ménages

Il est d'abord nécessaire de maintenir les moyens supplémentaires mobilisés lors du plan départemental précédent pour renforcer l'AVDL et l'ASS de façon à assurer le suivi social opérationnel de tous les ménages devant sortir d'habitat indigne.

Les solutions de relogement sont parfois difficiles à mettre en œuvre et prennent du temps. Aussi, avant de trouver une solution de relogement aux ménages occupants des locaux impropres, il conviendrait de les héberger afin d'assurer leur sécurité. Le marché ASS pourrait être utilisé pour ce faire.

➤ Le traitement des situations d'incurie

Les signalements venant du SDIS 78 concernent majoritairement des situations d'incurie ou de mauvais entretien du logement (défaut d'hygiène, phénomène d'accumulation de matières putrescibles ou d'objets, encombrement excessif). Celles-ci sont transmises aux mairies pour attribution et suites à donner. Les agents de mairie et autres intervenants en la matière (travailleurs sociaux, organismes de tutelle/curatelle, propriétaires, centres médico-psychologiques, etc.) peuvent être en difficulté pour gérer ces problématiques.

En effet, les situations d'incurie dans l'habitat constituent des situations particulièrement complexes dont les origines sont diverses (perte d'autonomie d'une personne âgée, troubles dépressifs ou psychiatriques, syndrome de Diogène, addictions, etc.). Leur traitement implique un diagnostic social voire médico-social, au cas par cas, et une démarche d'aller-vers au domicile. En effet, les occupants sont, en grande majorité, en situation d'isolement et/ou de déni.

Dans le parc social, un dispositif financé par la DDETS permet à un bailleur social de mobiliser, via l'association Les Œuvres Falret, une équipe mobile-passerelle pour accompagner des occupants atteints de troubles liés à la santé mentale, dont des situations d'incurie dans l'habitat.

Le traitement de ces situations nécessite une intervention multi-partenariale d'un point de vue sanitaire, technique, sociale, médico-sociale, juridique afin de trouver à la fois des solutions à court terme et des solutions pérennes afin de limiter le risque de « rechute ».

Sur la période 2022-2024, une information des acteurs sur les procédures et démarches existantes en la matière et sur les modes d'intervention par une coordination des intervenants

sera réalisée. Pour ce faire, la DD-ARS a pour projet d'engager deux actions :

- le recrutement d'un stagiaire pour faire un état des lieux du traitement des situations d'incurie dans le département, identifier les acteurs et les procédures à mobiliser et réaliser une procédure de traitement-type, qui sera intégrée dans la « mallette-habitat » à destination des mairies ;
- la mise en place d'une convention avec Les Oeuvres Falret pour l'accompagnement d'occupants en situation d'incurie dans le parc privé, une première expérimentation ayant été menée en 2020 pour un propriétaire occupant atteint du syndrome de Diogène.

➤ **Le traitement des situations de péril**

Les situations connues relevant du péril pourraient faire l'objet d'une étude spécifique afin qu'un opérateur effectue une visite suivie d'un rapport technique permettant de qualifier les désordres et de formuler des préconisations de travaux. Ainsi, les communes seraient conseillées pour la prise et le suivi de l'arrêté. Il conviendra de mobiliser des crédits pour financer cette action.

➤ **Le suivi des arrêtés et la mise à jour des arrêtés anciens par les collectivités territoriales**

De nombreux arrêtés anciens sont encore en vigueur. Par exemple, en 2016, ORTHI recensait 275 arrêtés en vigueur antérieurs à 2008.

En 2021, le stock d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité en vigueur était de 429 (417 en 2020).

Ce chiffre regroupe :

- les anciens arrêtés d'interdiction d'habiter et les arrêtés dits impropres à l'habitation ou irrémédiables qui n'ont pas vocation à être levés, sauf changements structurels (démolition, réhabilitation, etc.) et qui doivent faire l'objet d'un contrôle par les mairies. La DD-ARS assure le suivi régulier de ces arrêtés avec les mairies.

Sur le stock des 417 arrêtés préfectoraux en 2020, 85 arrêtés anciens (pris avant 2001) sont amenés à rester en vigueur. Sur ces 85, 67 arrêtés ont fait l'objet d'un contrôle par les mairies et 18 restent à contrôler.

Un contrôle des arrêtés de la période 2001-2010 sera effectué afin de connaître le nombre d'arrêtés en vigueur qui n'ont pas vocation à être levés.

- les arrêtés préfectoraux d'insalubrité prescrivant des travaux dont la mainlevée ne pourra intervenir qu'en cas de réalisation complète des travaux.

Un contrôle de ces arrêtés des périodes antérieures à 2001 et entre 2001-2010 sera effectué en collaboration avec les mairies, afin de connaître le nombre d'arrêtés en vigueur pouvant être levés.

L'objectif est la résorption du stock des arrêtés anciens pouvant être levés. Il est à noter que certains arrêtés anciens font l'objet de mainlevées partielles quand plusieurs logements sont concernés par un même arrêté.

La collaboration des communes avec la DD-ARS est primordiale pour le contrôle des arrêtés préfectoraux, notamment des polices municipales qui sont des acteurs de proximité. La DD-ARS adresse régulièrement aux correspondants habitat des communes la liste des arrêtés « anciens » en vigueur sur leurs communes. La démarche sera étendue aux arrêtés préfectoraux pris entre 2001-2011.

Un opérateur pourrait également être mandaté pour réaliser des visites techniques pour faciliter le traitement de la résorption du stock.

➤ **L'inscription des créances publiques au Privilège spécial immobilier**

Auprès du service de la publicité foncière, les immeubles frappés d'un arrêté peuvent être inscrits au Privilège spécial immobilier (PSI) afin de garantir aux créanciers publics qui se substituent aux propriétaires défallants que la créance née de l'exécution d'office des prescriptions sera exigible.

Sur la période du précédent plan départemental (2019-2021), aucun arrêté n'a été inscrit au titre du PSI. Aussi, il conviendrait de réaliser les premières inscriptions.

➤ **L'instauration de partenariats avec les services de la DDFIP**

Les partenariats à mettre en œuvre avec la DDFIP pour renforcer les aspects coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne concernent les aspects financiers de cette politique.

Le faible nombre d'arrêtés publiés au service de publicité foncière en raison de la complexité de la procédure et l'absence d'inscription des créances publiques au PSI montrent la nécessité de construire ces partenariats.

Outre ces deux aspects, il s'agira également de renforcer les liens entre la DDT et la DDFIP afin de sécuriser les recouvrements et de signaler les situations de présomption de marchands de sommeil en vue d'enquêtes fiscales.

➤ **Permis de louer**

À l'instar des sanctions financières mises en œuvre par la DDT à l'encontre des propriétaires bailleurs ne respectant pas l'obligation d'une autorisation préalable de mise en location à Mantes-la-Jolie, celles-ci sont à développer pour les propriétaires des communes des Mureaux et de Meulan-en-Yvelines qui ne respecteraient pas leurs obligations.

Les autres communes souhaitant développer le permis de louer pourront bénéficier d'un accompagnement des services de l'État et se tourner vers les communes qui ont déjà mis en œuvre ce dispositif pour recueillir leur retour d'expérience et faciliter sa mise en œuvre sur leur territoire.

➤ **Astreinte administrative**

Dans la continuité des procédures d'astreinte mises en œuvre en 2021 par la ville de Saint-Germain-en-Laye et par la DDT en lien avec le SCHS de la ville de Houilles, ce dispositif est à faire connaître aux communes et à développer au cas par cas.

➤ **Procédures d'aménagement, cofinancées par l'Anah**

Des opérations de recyclage foncier peuvent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Leur déploiement est facilité dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations programmées co-financées par l'Anah.

Outre les Opérations de restauration immobilière (ORI) en cours sur le territoire des Mureaux dans le cadre d'une OPAH-RU, deux autres procédures constituant des opérations de recyclage foncier pourraient être déployées sur ce territoire ou sur d'autres, dans le cadre d'opérations programmées :

- Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI)
- Traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux (THIR)

3. Les objectifs chiffrés

Suite aux recommandations de la cour des comptes concernant les plans pluriannuels départementaux de lutte contre l'habitat indigne, une circulaire devrait préciser ultérieurement les objectifs chiffrés à prendre en considération.

V. Des outils disponibles à déployer davantage

Les perspectives dans les années à venir consistent à accompagner les collectivités territoriales dans l'amélioration de leur parc privé. Il convient pour cela, sur la période 2022-2024, de développer les outils mis à leur disposition.

1. Les opérations programmées

Les opérations programmées menées par les collectivités territoriales et cofinancées par l'Anah, permettent de prévenir les situations d'indignité et de non décence, de dynamiser l'information et le repérage des situations par les collectivités territoriales, de combiner des outils incitatifs et coercitifs pour traiter ces situations.

En plus de la prolongation de l'OPAH-RU des Mureaux, de nouvelles opérations programmées devraient être initiées avec la mise en œuvre du plan Action Cœur de Ville (ACV). Notamment, suite à l'étude menée par la CUGPS&O pour définir une stratégie d'intervention sur son parc privé, des opérations sont en cours d'élaboration à Poissy et Meulan-en-Yvelines.

2. Le Plan initiative copropriétés

Les solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles proposées par l'Anah dans le cadre du Plan initiative copropriétés (PIC) peuvent être mobilisées par les collectivités et les syndicats de copropriétaires.

3. Le programme Action cœur de ville

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV) qui a pour ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire, la réponse opérationnelle privilégiée à la problématique de réhabilitation du parc immobilier bâti est le dispositif d'OPAH-RU de l'Anah.

Ce dispositif propose une ingénierie et des aides financières dédiées à la dynamique de requalification de l'habitat privé ancien.

Les OPAH RU peuvent être déployées hors périmètre ACV et constituent le dispositif d'animation adapté pour déployer les procédures d'aménagement (RHI, THIR, ORI).

4. Petites villes de demain

Dans le cadre du programme Petites villes de demain (PVD), des dispositifs d'OPAH-RU cofinancés par l'Anah pourraient également voir le jour. La ville de Houdan, notamment, envisage une étude pré-opérationnelle début 2022 afin de définir l'opération programmée qui permettra de cibler la rénovation de petites copropriétés de son centre-ville.

5. Outil de repérage et de traitement de l’habitat indigne et non décent

En l’état actuel, ORTHI est un outil perfectible. Il ne recense qu’une partie des procédures administratives de lutte contre l’habitat indigne faute de connaissance des invariants fiscaux permettant d’identifier les logements concernés et fautes d’interfaçage avec les nouvelles applications utilisées par la DD-ARS et les SCHS.

Une des recommandations de la cour des comptes, reprise par le premier Ministre pour renforcer l’efficacité de la lutte contre l’habitat indigne, est de développer un système d’information performant, adossé sur ORTHI et interfacé avec les différentes applications existantes.

L’amélioration de l’outil permettra de le déployer davantage auprès des collectivités locales pour que les agents des communes, des SCHS et des EPCI le consultent et l’alimentent. Ainsi il pourra devenir un véritable outil partagé, au service de la politique de lutte contre l’habitat indigne.

6. Système information-Santé habitat

Depuis septembre 2021, la DD-ARS s’est dotée d’un nouvel outil de gestion des données relatives à l’insalubrité dénommé Système information (SI)-Santé habitat. Un projet de développement est à l’étude par le ministère de la santé pour créer des passerelles avec les communes qui utilisent le logiciel de la société ESABORA et avec la DDT.

Conclusion

Des moyens supplémentaires pour parfaire l’action coordonnée des services de l’État et des collectivités territoriales

Ce plan départemental pluriannuel de lutte contre l’habitat indigne implique tous les acteurs du département dont l’activité s’articule autour de la prévention, de l’information, du repérage et des actions de cette problématique.

Réunis au sein du Pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne (PDLHI) doté d’instances de gouvernance, les services de l’État œuvrent pour que les outils mis à disposition des collectivités territoriales soient mobilisés et pour répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique.

Pour développer les actions envisagées dans ce plan et permettre un fonctionnement optimisé du pôle, les moyens financiers et humains existants sont à maintenir. Des moyens supplémentaires sont également nécessaires pour créer un guichet unique, traiter les situations d’incurie dans l’habitat et réaliser une étude des situations connues de péril (mise en sécurité).

Mise en œuvre du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

Le présent plan pluridépartemental est élaboré pour les années 2022, 2023 et 2024. Chaque année, un bilan des principaux indicateurs sera réalisé et présenté lors de la réunion d'une instance de gouvernance.

A Versailles, le ...2.6...SEP. 2022

la vice-présidente du Conseil départemental,
déléguée à l'Insertion et à la rénovation urbaine



Le Préfet des Yvelines

Jean-Jacques BROU
le Préfet des Yvelines,

ANNEXES :

Annexe 1 : Bilan chiffré 2017-2020 du PDLHI

Annexe 2 : Fiche aide au diagnostic enquête habitat et modèle de rapport de constat (Mallette-habitat de la DD-ARS)

Annexe 3 : Carte du parc privé potentiellement indigne

Annexe 4 : Modèle de convention de travaux d'office

Annexe 5 : Protocole de partenariat relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

Annexe 6 : Carte des études et opérations programmées cofinancées par l'Anah

Annexe 7 : Carte des copropriétés classées D