

Dossier de presse

Signature du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2020-2022 en Seine-et-Marne



Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Seine-et-Marne



Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

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

L'habitat indigne comprend par exemple les situations de logements insalubres, qui présentent un risque pour la santé des occupants (intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, problèmes respiratoires liés à des émissions de particules dans le logement, électrocution...). L'habitat indigne inclut également les logements concernés par une procédure de péril, c'est-à-dire les situations présentant un risque de stabilité ou de solidité des ouvrages. C'est notamment le cas lorsqu'un immeuble menace la sécurité des habitants, des voisins ou simplement des passants. C'est alors le Maire qui est chargé d'identifier ces désordres et de mener les procédures.

Lorsque les situations sont repérées, les procédures conduisent à la prise d'arrêtés par le maire ou le préfet, selon les causes de l'indignité au titre de l'insalubrité, l'indécence ou le péril. Ces arrêtés visent à imposer la réalisation de travaux et, autant que nécessaire, le relogement ou l'hébergement temporaire des occupants dans un délai déterminé. Si le propriétaire ne réalise pas les mesures prescrites dans le délai imparti, le maire ou le préfet est en droit de les réaliser d'office. Les travaux d'office sont réalisés aux frais du propriétaire.

Qu'est-ce qu'un marchand de sommeil ?

Il n'existe pas de définition juridique du marchand de sommeil. Mais on peut estimer que cette notion nécessite au moins deux conditions :

- la mise à disposition de logements indignes, notamment à des personnes vulnérables.
- le fait que cette mise à disposition se fasse en toute connaissance de cause.

L'insalubrité du logement n'est donc pas suffisante en elle-même pour qualifier le bailleur de marchand de sommeil.

Ces marchands de sommeil peuvent agir dans des copropriétés, contribuant ainsi à leur dégradation. Ces derniers précipitent en effet les copropriétés dans le cercle vicieux de la dégradation en ne s'acquittant pas de leurs charges. Ils sévissent également hors copropriétés en achetant des maisons individuelles qui peuvent aussi être louées dans des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

Parce que les marchands de sommeil entretiennent l'habitat indigne et le mal-logement tout en exploitant la détresse des plus démunis, le Gouvernement s'y attaque vigoureusement en durcissant les sanctions à leur encontre. C'est pourquoi la Seine-et-Marne mène cette bataille pour que la population vive dans des logements dignes et décents.

La réglementation

La loi ELAN (*) instaure :

- les mêmes sanctions financières que pour les trafiquants de drogue,
- la présomption de revenus tirés des activités frauduleuses lorsqu'ils organisent leur insolvabilité,
- la confiscation systématique de leurs biens et des indemnités d'expropriation,
- l'impossibilité d'acquérir de nouveaux biens pendant 10 ans, au lieu de 5 auparavant,
- l'obligation pour les syndicats et les agences de les dénoncer.

(Loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

La loi ALUR permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à **une autorisation préalable** ou à **une déclaration** consécutive à la signature du contrat de location.

(Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Le numéro « info logement indigne » : 0806 706 806

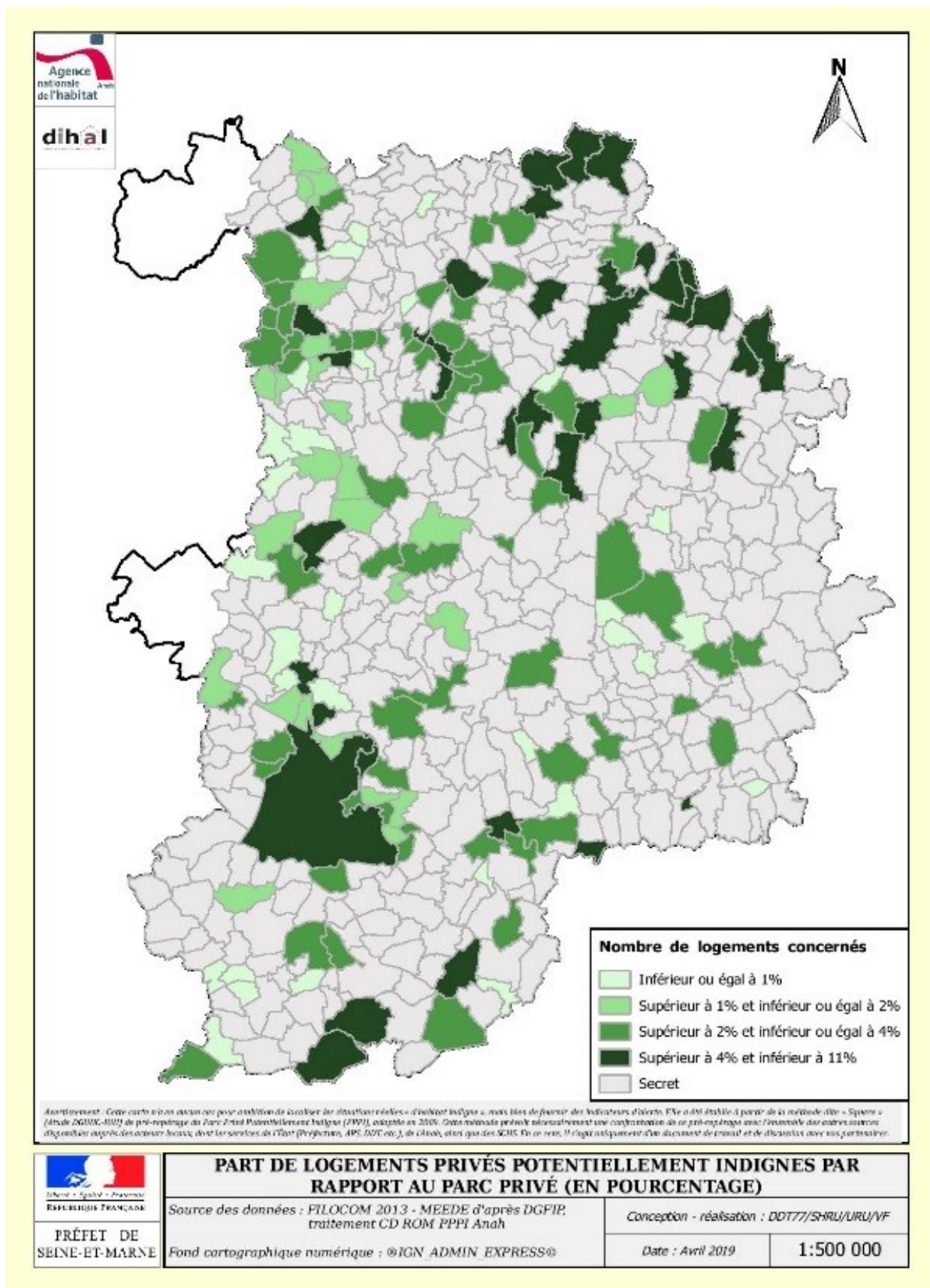
Lorsque qu'un locataire, propriétaire ou toute personne ayant connaissance d'une situation relevant de l'indignité compose le numéro unique 0806 706 806, il est mis en relation avec un conseiller de l'Agence départementale d'information sur le logement (l'ADIL) dont dépend son département.

Le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne de Seine-et-Marne 2020-2022

Le 9 décembre 2019 officialisera la signature du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2020-2022 par l'ensemble des partenaires du Plan.

Ce Plan départemental s'inscrit pleinement dans cette démarche de lutte contre l'habitat indigne, il fédère diverses instances autour du sujet de l'habitat indigne et répond à la commande gouvernementale, d'associer étroitement les Parquets qui apporteront une réponse pénale forte pour sanctionner les pratiques douteuses des marchands de sommeil.

L'habitat indigne en Seine-et-Marne



Le diagnostic a peu évolué depuis le précédent plan

- un parc privé potentiellement indigne (PPPI) estimé à 10 200 logements en 2013 (FILOCOM 2013 - MEEDE d'après DGFIP, traitement CD rom Anah), soit 2,3 % du parc privé,
- un territoire urbain à l'ouest marqué par des situations de forte sur-occupation et d'accueil de populations modestes dans le bâti dégradé des centres urbains anciens,
- un habitat indigne plus rural à l'est souvent composé de logements de type agricole et de maisons individuelles.

Plus de la moitié des logements potentiellement indignes de la Seine-et-Marne sont des maisons individuelles, et près de 40 % des personnes habitant un logement en PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) sont propriétaires occupants.

Avec 6,5 % du PPPI régional, la Seine-et-Marne semble moins marqué par cette problématique, tout comme les autres départements de grande couronne. Il s'agit d'un phénomène très marqué à Paris (40 % du PPPI régional) et en Seine-Saint-Denis (part du PPPI dans le parc privé la plus élevée).

Mais, ce constat ne doit pas faire oublier sa spécificité d'en couvrir toutes les formes (copropriétés dégradées, habitat rural ancien, individuel et agricole ...).



Département	PPPI 2013 (nbre de logements)	Part du PPPI 2013 dans le parc privé total (%)
Paris	61 000	6,5
Seine-Saint-Denis	30 000	7,5
Hauts-de-Seine	18 200	3,5
Val-de-Marne	17 000	3,6
Seine-et-Marne	10 200	2,3
Yvelines	6 000	1,3
Essonne	4 000	1
Val d'Oise	12 400	3,6

Les chiffres clés sur l'habitat indigne du 7^{ème} PDALHPD 2014-2019

Dans le cadre du 7^{ème} PDALHPD, des chiffres clés ont été définis pour chacun de ses axes dont celui sur l'habitat indigne, présentés ci-dessous. Ils mettent en évidence l'évolution de l'activité des principaux acteurs ou de leur instance reflétant l'état de cette problématique dans notre département.

COMPÉTENCE CAF	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de dossiers non décence signalés	19	78	93	92	123
Nombre de dossiers non décence traités pour la conservation des aides au logement	24	92	144	173	253
Nombre de dossiers sortis de non décence suite aux travaux	0	1	19	11	6
COMPÉTENCE ARS	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de signalements reçus par l'ARS	121	229	266	256	213
Nombre total d'arrêtés insalubrités pris	60	92	48	34	33
COMPÉTENCE ETAT	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre total de travaux d'office réalisés par l'Etat	2	1	4	3	2
COMED	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre total de PU DALO reconnus par la COMED	1 492	1 247	1 103	1 381	536
% de dossiers reconnus PU DALO avec le motif « habitat indigne »	2,3%	2,2%	3,9%	3,4%	2,8%

Les actions LHI sur le territoire

➤ Les opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Les OPAH constituent un outil privilégié pour l'intervention sur le parc privé dégradé. Les OPAH et leurs déclinaisons (OPAH-RU, OPAH classique, OPAH-CD) doivent répondre à un projet global à la fois urbain, social et économique, porté par la collectivité à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur. Les OPAH-RU sont particulièrement bien adaptées aux centres urbains et aux bourgs ruraux présentant des difficultés liées à l'habitat privé : leur volet RU (pour Rénovation Urbaine) permet la mise en œuvre d'actions coercitives en direction des propriétaires des immeubles les plus dégradés, qui viennent en complément des actions incitatives de l'OPAH classique. Deux OPAH sont actuellement en cours dans le département, une OPAH-RU volet copropriétés dégradées à Meaux et une OPAH copropriétés dégradées à Chelles.

➤ La déclaration ou l'autorisation de mise en location et l'autorisation de division

Dans les zones préalablement identifiées, car présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptible de se développer, ces trois outils issus de la loi ALUR permettent aux collectivités :

- de mieux connaître leur parc locatif privé et de repérer les logements potentiellement indignes,
- d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et de les accompagner dans l'amélioration de leur logement,
- d'encadrer la division des logements,
- de disposer d'outils coercitifs complémentaires permettant d'agir avant la mise sur le marché du bien.

Ils ont d'ores-et-déjà été engagés par plusieurs collectivités seine-et-marnaises : les Communes de Bray-sur-Seine, Coulommiers, Lizy-sur-Ourcq, Montereau, Nangis, Varennes-sur-Seine, les Communautés d'Agglomération de Melun Val-de-Seine pour Melun et Marne-et-Gondoire pour Collégien, Lagny et Montévrain.

➤ L'action Cœur de Ville

Lancé en mars 2018 par le Ministre de la Cohésion des Territoires, le plan « Action Cœur de Ville » répond à la double ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants des villes moyennes et de conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.

Parmi les 222 villes sélectionnées, 6 sont en Seine-et-Marne : Coulommiers, Fontainebleau-Avon, Meaux, Melun, Montereau-Fault-Yonne et Nemours. Elles ont signé à l'automne 2018 une convention-cadre pluriannuelle qui définit les études complémentaires nécessaires pour élaborer un diagnostic détaillé et un plan d'action de long-terme, ainsi que les actions opérationnelles pouvant être réalisées et financées dès maintenant. A partir de la signature de cette convention cadre, les villes disposent de 18 mois pour terminer leur diagnostic détaillé et élaborer leur plan d'action pluri-annuel. Ce plan d'action sera ensuite mis en œuvre et financé jusqu'à fin 2022.

➤ Contrat Local de Santé (CLS)

La Communauté de Communes du Provinois poursuit une démarche de CLS avec pour objectif de faire converger les dynamiques locales pour mettre en œuvre des actions concrètes permettant de répondre aux besoins de la population. Elle a jugé utile de coupler la lutte contre l'habitat indigne avec l'accès et le maintien dans le logement (autonome ou adapté) des personnes en situation de handicap psychique et/ou en perte d'autonomie.

Les réflexions sur un volet LHI du CLS Provinois ont porté sur les enjeux de ce territoire notamment les problématiques spécifiques d'infraction au RSD et de non décence, au cas des propriétaires occupants ne pouvant plus entretenir leur patrimoine, au faible nombre de signalements.

Le CLS a été signé en juillet 2019 pour une durée de 5 ans avec un axe habitat et santé comportant trois fiches action :

Fiche action 3.1 : habitat indigne

Fiche action 3.2 : mise en place d'une commission des situations complexes « habitat et santé » et développement de l'hébergement adapté

Fiche action 3.3 : soins et maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

➤ Parcours logement non décence de la Caf 77

La Cellule logement et cadre de vie de la Caf77 s'engage dans la lutte contre l'habitat non décent en aidant les allocataires et les propriétaires à mettre le logement aux normes de décence.

La cellule a pour missions de : créer et réaliser des actions d'information à destination des familles, repérer les logements dégradés sur le département de Seine-et-Marne avec une action renforcée sur un ou plusieurs territoires cibles, favoriser des conditions de logement de qualité pour les familles, trouver des relais et un soutien pour les situations les plus complexes. Elle travaille en coordination avec l'ensemble des partenaires du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Les trois travailleurs sociaux et le conseiller technique du service accompagnent les familles allocataires dans leurs démarches, informent et orientent les propriétaires afin que ceux-ci réalisent les travaux. Ils effectuent une médiation entre propriétaires et locataires si nécessaire.

L'élaboration du plan d'action

Le plan d'action 2020-2022 est issu du bilan de celui de 2011-2016.

Il a été élaboré entre janvier et septembre 2019 par le comité technique LHI sous le pilotage de la coordinatrice du PDALHPD et avec une réunion intermédiaire avec le sous-préfet le 15 mai.

Il a été validé par le comité de pilotage du Pôle Départemental LHI le 25 septembre 2019.

Il est à noter que le temps a été contraint par la circulaire du 8 février 2019 exigeant un document pour avril de la même année.

La gouvernance

Le Pôle Départemental LHI fonctionne via un comité de pilotage et un comité technique. Les compositions et les rôles sont présentés dans l'annexe 2.

L'articulation avec la gouvernance du PDALHPD sera étudiée lors du renouvellement du 7^{ème} plan en 2020.

Les orientations

- Améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne

En Seine-et-Marne, environ 300 signalements ou plaintes sont traités chaque année en moyenne par les services de l'État malgré l'identification d'environ 10 000 logements potentiellement indignes. Cette sous-déclaration pourrait, entre autres, s'expliquer par un manque d'information des personnes logées et des élus mais aussi par une réelle difficulté à mobiliser efficacement les acteurs de terrain dans le repérage des situations d'habitat indigne. Une des particularités du département de Seine-et-Marne est aussi d'avoir une forte proportion d'habitat rural potentiellement indigne, occupé par des propriétaires très modestes souvent réticents à faire connaître leur situation de mal logement. Par ailleurs, il est à noter la nécessité d'améliorer le circuit des signalements, ceux-ci n'étant pas toujours orientés vers le bon interlocuteur, Préfet ou Maire, selon que le cas relève de l'insalubrité ou du RSD. Il s'agissait déjà d'un enjeu du précédent plan dont le bilan a montré la nécessité de le poursuivre et d'en faire une priorité.

- Mobiliser les communes

Sur 256 signalements reçus par l'ARS en 2017, 85 % relèvent d'infraction au RSD dont le traitement est de la compétence communale. Ainsi, ils sont transmis au Maire pour donner suite et en l'absence de retour, une relance leur est adressée après 2 mois. Le taux de réussite de cette procédure est estimé à moins de 50 %. En effet, par manque de moyen humain ou de connaissance, les communes ne sont pas toujours en capacité d'effectuer les visites nécessaires pour constater les désordres relevant du RSD suite à un signalement puis d'y remédier. Or, cette mission relève de leur autorité. Cet enjeu découle du précédent. En effet, sans la mobilisation des communes, le traitement des situations d'habitat indigne ne pourra se faire. Certaines communes déjà sensibilisées sur ce sujet ont instauré le permis de louer qui reste cependant limité à un espace restreint de leur territoire. La mobilisation des communes est donc un vrai défi à relever dans ce plan. Le travail a déjà été amorcé avec l'Union des Maires de Seine-et-Marne. Il est à poursuivre en associant également l'association des Maires Ruraux.

- Partenariat avec les Tribunaux de Grande Instance (TGI)

L'un des objets de la circulaire du 8 février 2019 est de renforcer la coordination de l'action administrative et pénale. Ce rapprochement est nécessaire pour améliorer le traitement des situations avec une réponse judiciaire. Il s'agit pour les acteurs de l'habitat indigne d'apporter aux procureurs de la République leur expertise et leur connaissance sur les dossiers pour faciliter leur instruction et y apporter la sanction adaptée. Depuis la parution de cette circulaire, des contacts récents avec les trois TGI de Seine-et-Marne devraient conduire à un renforcement de la collaboration avec les tribunaux.

Le Plan d'action

Le plan d'action comprend 6 objectifs :

- **Objectif 1. repérer et connaître les situations HI**
- **Objectif 2. améliorer le suivi des arrêtés**
- **Objectif 3. renforcer le volet pénal**
- **Objectif 4. accompagner les acteurs**
- **Objectif 5. développer une stratégie urbaine LHI**
- **Objectif 6. valoriser les actions engagées**

L'objectif sur le saturnisme du premier plan départemental LHI n'a pas été reconduit. Mais, une nouvelle action sur cette pathologie a été construite pour le plan 2020-2022 (action 4.4 de l'objectif 4). Aussi, l'objectif « développer une stratégie urbaine LHI » a été ajouté et est issu de l'axe 5 du 7^{ème} PDALHPD.

Au regard des orientations, les trois actions suivantes sont prioritaires :

◆ **Action 1.2** : Organiser et coordonner le mode de traitement de l'habitat indigne. Il s'agit d'améliorer le circuit et le traitement d'un signalement notamment pour faciliter l'envoi d'une situation par un travailleur social.

◆ **Action 3.1** : Renforcer l'action du traitement judiciaire et notamment contre les marchands de sommeil. Elle répond à l'un des objets de la circulaire du 8 février 2019 de renforcer la coordination de l'action administrative et pénale.

◆ **Action 4.2** : Disposer d'un réseau de référents LHI par Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Il semble incontournable pour sensibiliser et accompagner les maires dans leurs polices générales ou spéciales dans le cadre de l'habitat indigne.

Le plan d'actions vise à améliorer l'efficacité des actions de lutte contre l'habitat indigne aussi bien qu'au bénéfice des locataires que des propriétaires occupants.

Le plan départemental sera annexé au prochain Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées PDALHPD dont un axe spécifique sur l'habitat indigne reprendra certaines actions. Les échéances étant différentes, le PDALHPD pourra faire l'objet d'un amendement si nécessaire pour intégrer les éventuelles évolutions du plan départemental LHI.

Suivez l'actualité des services de l'Etat en Seine-et-Marne



www.seine-et-marne.gouv.fr

Abonnez-vous à la lettre d'information

www.seine-et-marne.gouv.fr/actuweb