



**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**PLAN PLURIANNUEL 2022-2024  
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE  
DU DÉPARTEMENT DU LOIRET**

---

## INTRODUCTION

Créé le 28 juin 2019, sous le pilotage du Secrétaire Général Adjoint, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Loiret (PDLHI) a pour vocation de traiter dans un cadre partenarial l'habitat indigne et le mal logement sur l'ensemble du département.

Dans ce cadre, le PDLHI du Loiret a établi un plan d'actions pluriannuel cosigné le 17 décembre 2019 par Monsieur le Préfet, l'Agence Régionale de Santé, le Procureur de la République de Montargis et le Procureur de la République d'Orléans.

Ce plan d'actions, garant de l'engagement des partenaires, a fixé pour trois ans des objectifs de traitement de l'habitat indigne, des actions à conduire de manière à améliorer le repérage des formes d'habitat dégradé et à consolider le partenariat.

Ce plan 2019-2021 est arrivé à échéance, la majorité des actions ont été réalisées ; le bilan est annexé au document. Certaines actions seront poursuivies dans le nouveau plan.

Le plan 2022-2024 vient en continuité des actions et s'appuie sur les structures mises en œuvre dans le cadre du plan précédent qui restent actives, dans une forme identique ou évolutive.

## Les caractéristiques de l'habitat indigne

Les données ci-dessous sont issues de l'INSEE et du CD-rom « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI) pour l'année 2017, dernières données PPPI disponibles.

### La population dans le Loiret

Avec une population estimée par l'INSEE à plus de 678 105 habitants en 2017, le Loiret est le département le plus peuplé de la région Centre Val de Loire.

De 2012 à 2017 : la population départementale a augmenté de 2,4 % (contre 1,9 % à l'échelle nationale), soit une croissance bien supérieure à celle de la région Centre Val de Loire (+ 0,4 %).

Le territoire d'Orléans Métropole affiche une croissance de 4 % sur cette période, représentant 228 257 habitants en 2017.

En parallèle, la croissance du nombre de ménages loirétains est de 4,1 % pour atteindre 296 752 ménages en 2017. Ce taux de croissance est nettement supérieur sur le territoire de la métropole d'Orléans (+ 5,1 %).

35 % de ces ménages Loirétains sont composés d'une personne seule. Le nombre de familles monoparentales représente 8,8 %.

L'augmentation de la population conjuguée à la diminution de la taille des ménages se traduit par des besoins en logements plus importants.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 15,6 % en 2017. Parmi ces ménages, 30 % sont locataires.

### L'évaluation du parc privé potentiellement indigne (PPPI) du Loiret

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un indicateur statistique élaboré conjointement par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) à partir des données issues du fichier FILOCOM (base de données sur les logements et leur occupation) de la Direction Générale des Impôts.

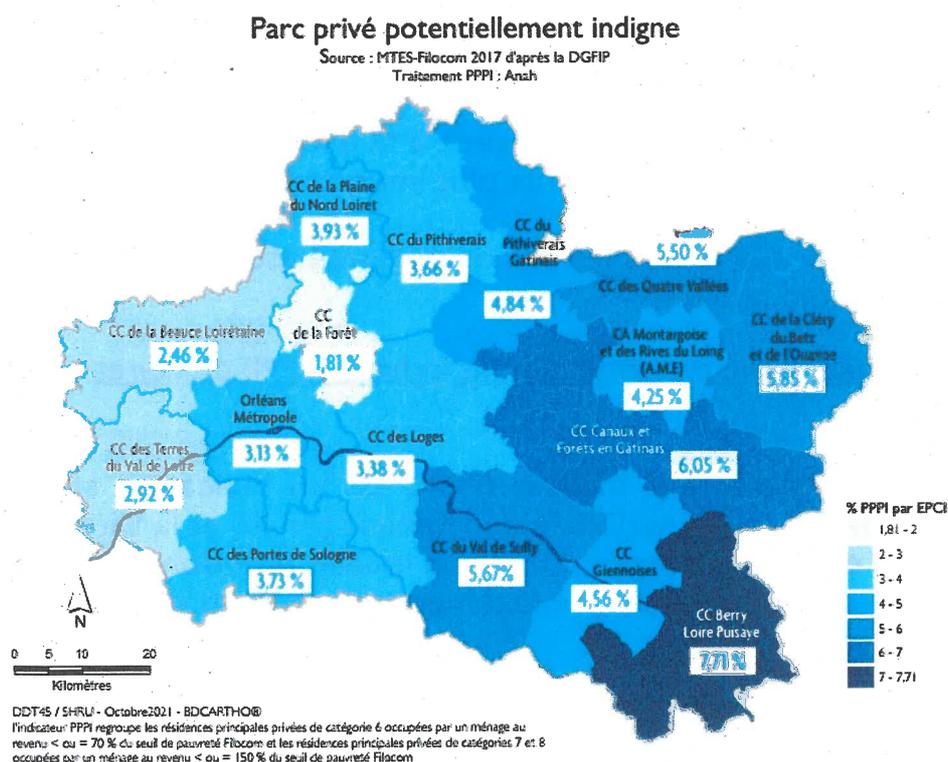
La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Il ne s'agit pas d'un recensement mais de données statistiques qui peuvent représenter un indicateur d'alerte ou de tendance. Ce pré-repérage permet ainsi de cibler les politiques de résorption de l'habitat indigne sur certains territoires.

Cependant, la lecture des résultats impose une grande prudence :  
Il ne s'agit que d'une première étape qui doit être complétée dans un second temps par un repérage plus fin sur le terrain.

Toutefois, même s'il surévalue généralement l'habitat indigne, l'indicateur du PPPI permet d'identifier des territoires qui accueillent une part importante de ménages connaissant des situations sociales délicates.



En 2017, le taux de logements privés potentiellement indignes était de 3,87 % représentant 9 858 logements. Ce nombre est relativement stable depuis 2015.

Certains territoires semblent davantage confrontés à la problématique des logements indignes.

Sur l'ensemble des intercommunalités de l'Est du département, la part des logements privés potentiellement indignes dépasserait les 5 % à l'exception de l'agglomération Montargoise et Rives du Loing et de la Communauté de communes Giennoises. Elle atteindrait même 7,7 % sur la Communauté de communes Berry Loire Puisaye

Des actions de repérage à l'échelle du territoire, aux études pré-opérationnelles les plus fines, l'amélioration de la connaissance de ce parc et des outils de son diagnostic est un enjeu majeur pour améliorer l'efficacité et la pérennité des actions de lutte contre l'habitat indigne.

La connaissance sociologique des personnes en situation d'habitat indigne, objet de plusieurs études, conforte ce que l'on pouvait pressentir : l'occupant d'un logement indigne est généralement en situation de fragilité sociale et financière et dans la négation ne l'inclinant pas à se plaindre ou à signaler sa situation.

#### L'Organisation de la LHI dans le département du Loiret

Le PDLHI formalisé en 2019 se nourrit d'une organisation départementale et d'outils développés dans le cadre du PDALHPD piloté par le Département du Loiret et l'État, initié en 2008, ainsi que du comité de suivi et de lutte contre l'habitat indigne (CSLHI) qui traite des situations complexes.

Une charte partenariale a été élaborée afin de formaliser la mise en synergie et l'engagement de tous les acteurs du Loiret impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne et non-décent qui participent aux travaux du PDALHPD et/ou du PDLHI.

La charte partenariale de lutte contre l'habitat indigne est en cours de signature auprès des partenaires.

Le nouveau plan 2022-2024 s'inscrit dans la continuité des actions menées jusqu'à présent.

Ce plan a été établi en concertation avec les membres du PDLHI et les principales collectivités, sous la présidence du secrétaire général adjoint, référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Il comporte six actions prioritaires et décline des objectifs annuels portant notamment sur la coordination des actions et les moyens consacrés en matière de lutte contre les marchands de sommeil, l'accompagnement des collectivités, le traitement des arrêtés en vigueur, le repérage.

## **Le plan pluriannuel 2022-2024**

### I. Poursuivre les actions engagées :

#### **Action 1 - Conforter le lien entre le PDLHI et le Parquet de Montargis afin de lutter contre « les marchands de sommeil » (ARS/SCHS).**

Contexte : les échanges avec le Parquet sont fondamentaux pour mener à bien les procédures lancées auprès des propriétaires indécents.

Le retour d'information sur la prise en compte et les suites judiciaires données aux signalements et procès verbaux d'infraction transmis par l'ARS et le SCHS de la ville d'Orléans n'a pas été obtenu lors du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2019-2021.

Ce retour est nécessaire pour garantir la mobilisation et l'efficacité d'une collaboration Parquet/ ARS/ SCHS sur le long terme.

Objectif : consolider des modalités d'échanges permettant une prise en charge rapide par le Parquet et un suivi des dossiers transmis.

- Sous-action 1 : formaliser le circuit de transmission des signalements d'habitat indigne (organisation d'une rencontre annuelle avec le magistrat référent afin de connaître l'état d'avancement des procédures en cours).
- Sous-action 2 : mettre en place un tableau de suivi du traitement des signalements remontés au parquet présenté en comité de pilotage.

## **Action 2 - Poursuivre l'accompagnement des communes et des EPCI (AML/DDT)**

Contexte : les maires et présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont un rôle important à jouer dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement, par la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police.

Cependant, les élus ignorent parfois qu'ils ont des compétences dans ce domaine, ou ne savent pas toujours comment les mettre en œuvre. C'est pourquoi le PDLHI s'est donné pour mission de former les élus à la lutte contre l'habitat indigne.

Objectif : former les élus, les outiller, les accompagner et sécuriser leurs procédures conduites au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

- Sous-action 1 : Impliquer les EPCI dans la LHI sur leur territoire (désignation d'un référent, participation au PDLHI, .....
- Sous-action 2 : Informer, mobiliser et accompagner les communes notamment celles à fort taux de logements potentiellement indignes.
- Sous-action 3 : informer et accompagner l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer) ainsi que l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (permis de diviser) sur le territoire et organiser l'animation départementale de ces dispositifs.
- Sous-action 4 : proposer des actions de sensibilisation (outils juridiques, évolution réglementaire, saturnisme infantile....).

## **Action 3 - suivre les arrêtés « vivants » pris au titre du code de la santé publique (ARS).**

Contexte : les arrêtés pris en application du Code de la santé publique font l'objet d'un suivi de leur application en vue de prononcer s'il y a lieu les mainlevées d'insalubrité, et d'engager dans le cas contraire les sanctions administratives (astreintes administratives/travaux d'office) et des sanctions pénales.

Depuis 2012, des actions de « toilettage des arrêtés » sont régulièrement engagées.

Objectif : disposer d'un point exhaustif sur les arrêtés d'insalubrité se rapportant à des situations échues et non suivies d'effets (travaux non réalisés par le propriétaire et vacance du logement empêchant la mise en œuvre de dispositifs d'office hors danger sanitaire) et, le cas échéant, relancer les procédures si les logements sont à nouveau occupés.

## II Renforcer la lutte contre l'habitat indigne par de nouvelles actions :

**Action 4 – Mettre en place un outil qui permette de centraliser et d'exploiter les signalements à disposition des acteurs du pôle (ADIL/DDT) et permettre ainsi une coordination plus efficace du fait de la même connaissance, au même moment, du dossier par tous les protagonistes.**

Contexte : depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021 la DDT a repris la gestion du guichet de réception de signalement des travailleurs sociaux initialement gérés par l'ARS. Ces dernières années, le nombre de signalements reçus, en moyenne, par an, par ce canal, varie d'une soixantaine à plus de 80.

L'ARS continue à gérer les signalements directs des locataires, les fiches de pré-repérage émanant des personnels des forces de sécurité intérieure et du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Objectif : organiser la remontée d'informations afin d'avoir une vision plus précise des signalements pour l'ensemble des membres du pôle.

Analyser les sites existants tels que :

- Demarches-simplifiees.fr qui permet de dématérialiser des démarches administratives grâce à un générateur de formulaire et une plateforme d'instruction de dossiers. Il s'agit d'une application en ligne prête à l'emploi développée, hébergée et maintenue par la Direction interministérielle du système d'information et de communication de l'Etat (DINSIC) et mise à disposition à l'ensemble des organismes publics.

- histologe : plateforme numérique qui permet à l'occupant (ou au propriétaire) d'intervenir directement sur la situation vécue en réalisant un signalement en ligne.

**Action 5 - Développer un partenariat avec les services d'aide à la personne pour accroître le repérage des situations d'habitat indigne (ARS/CD 45/DDT).**

Contexte : Parce qu'ils interviennent à domicile, les services d'aide à la personne ainsi que les professionnels de santé sont susceptibles de repérer des situations de mal logement. Ils peuvent éprouver des difficultés à orienter les ménages concernés vers les acteurs compétents pour y remédier.

Objectif : permettre aux personnels en charge des aides à la personne de détecter les situations relevant de l'habitat indigne auxquelles ils sont confrontés et pouvoir les transmettre aux acteurs en charge de la LHI.

Créer un partenariat afin de faciliter le repérage des éventuels logements indignes et doter les agents d'outils de signalement.

Aller vers les ménages invisibles, éloignés des administrations et des institutions.  
Identifier les ménages en situation de fragilité.

**Action 6 - Mettre en place un espace internet dédié à la lutte contre l'habitat indigne (DDT).**

Contexte : Afin de valoriser les actions mise en œuvre dans le cadre du pôle, il est important de communiquer et de mettre a disposition des élus et du grand public les documents élaborés par les partenaires.

Objectif : créer un espace de communication vers le grand public et les acteurs locaux avec un accès réservé.

Malgré les réunions et les informations déjà communiquées (par nos soins ou par d'autres services), cette thématique reste floue et peu maîtrisée.

Il conviendra de mettre sur internet une valise pédagogique avec des cas concrets, et les outils existants.

Toutes les actions développées ci-dessus font l'objet de fiches synthétiques annexées au présent plan.

M. le Procureur de la République  
près le tribunal judiciaire de Montargis,

Jean-Cédric GAUX  
Procureur de la République

Pour le directeur général de  
l'Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire,  
La directrice départementale du Loiret

Catherine FAYET

Mme la Préfète du Loiret,

M<sup>me</sup> Régine ENGSTRÖM

