



**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**PDLHI**  
Pôle départemental  
de lutte contre l'HABITAT INDIGNE  
du **LOIRET**

# Bilan du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne



**2019-2021**





La politique de lutte contre l'habitat indigne compte parmi les priorités de l'action publique tant pour l'État que pour les collectivités et elle mobilise de nombreux acteurs départementaux pour apporter une réponse à des situations qui, en plus des problèmes de santé publique, comportent bien souvent des problématiques sociales et d'exclusion.

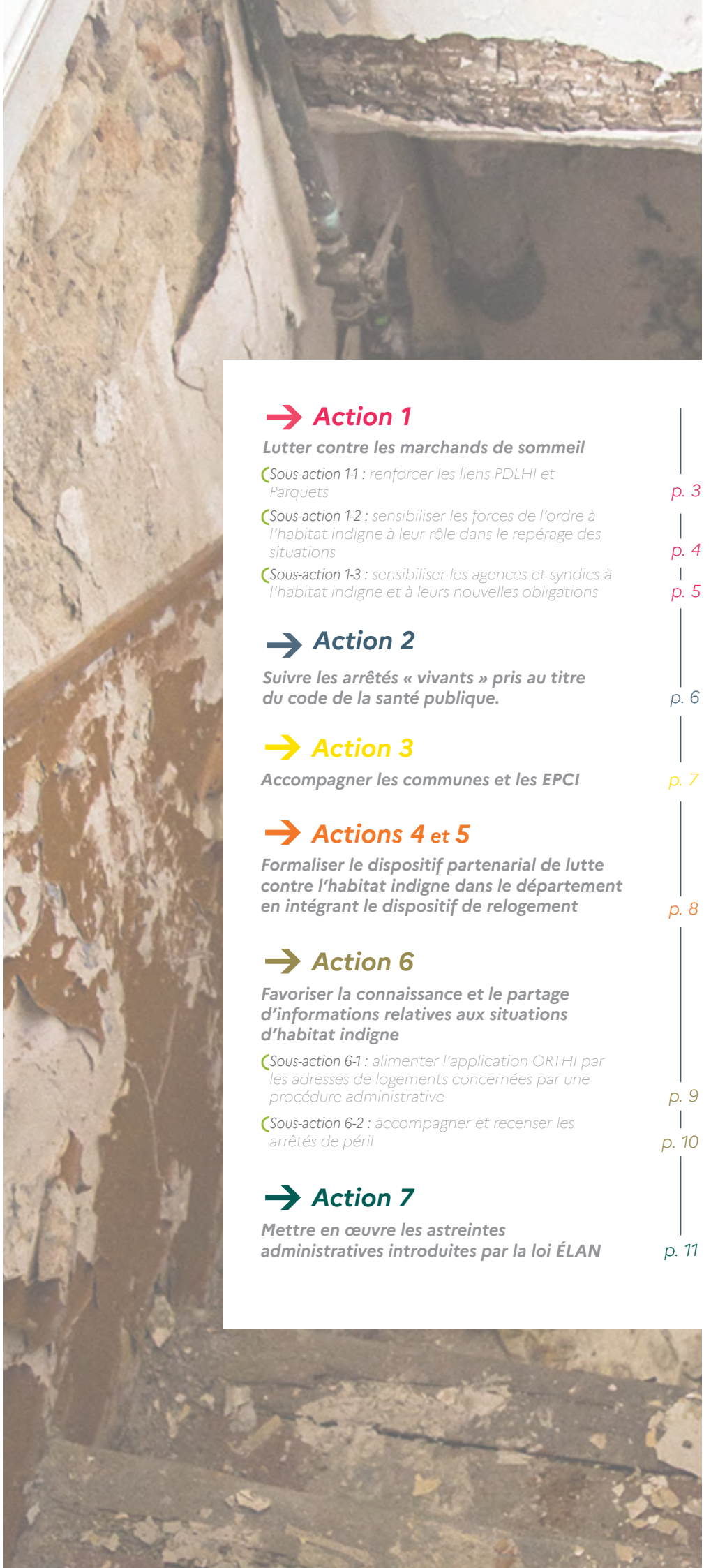
L'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne requiert la mise en œuvre d'actions coordonnées sous un pilotage assuré par l'État.

Le plan 2019-2021 a permis de construire des partenariats, de mobiliser les collectivités territoriales et de développer les modalités pratiques de mise en œuvre de la réglementation qui s'y attache.

Véritable outil opérationnel au service du territoire pour lutter contre le mal logement, le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne dont le bilan vous est présenté ci-après a permis la mobilisation de tous les acteurs pour traiter efficacement les situations de mal logement rencontrées dans le Loiret.

Je vous invite à prendre connaissance de ce bilan sur lequel s'appuie le nouveau plan d'action 2022-2024.

**Régine ENGSTRÖM**  
La préfète du Loiret



## → Action 1

### Lutter contre les marchands de sommeil

Ⓢ Sous-action 1-1 : renforcer les liens PDLHI et Parquets

p. 3

Ⓢ Sous-action 1-2 : sensibiliser les forces de l'ordre à l'habitat indigne à leur rôle dans le repérage des situations

p. 4

Ⓢ Sous-action 1-3 : sensibiliser les agences et syndicats à l'habitat indigne et à leurs nouvelles obligations

p. 5

## → Action 2

### Suivre les arrêtés « vivants » pris au titre du code de la santé publique.

p. 6

## → Action 3

### Accompagner les communes et les EPCI

p. 7

## → Actions 4 et 5

### Formaliser le dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne dans le département en intégrant le dispositif de relogement

p. 8

## → Action 6

### Favoriser la connaissance et le partage d'informations relatives aux situations d'habitat indigne

Ⓢ Sous-action 6-1 : alimenter l'application ORTHI par les adresses de logements concernées par une procédure administrative

p. 9

Ⓢ Sous-action 6-2 : accompagner et recenser les arrêtés de péril

p. 10

## → Action 7

### Mettre en œuvre les astreintes administratives introduites par la loi ÉLAN

p. 11



# Action 1

## Lutter contre les marchands de sommeil

(Sous-action 1-1 : renforcer les liens PDLHI et Parquets)

Action en cours



Évaluation qualitative

- Désignation d'un magistrat référent « habitat indigne » au sein des parquets d'Orléans et de Montargis.
- Validation des modalités de travail et de transmission des dossiers.



Évaluation quantitative

- **2 réunions organisées avec le Parquet d'Orléans** (décembre 2019 et mars 2020) et **1 réunion avec le Parquet de Montargis** (juin 2020).
- Transmission de **12 arrêtés d'insalubrité** en 2019, **14** en 2020 et **5** en 2021, **3 procès verbaux d'infraction** (Parquet d'Orléans), **2 dossiers de suspicion de marchands de sommeil** à Orléans, **1 proposition d'audition de propriétaires** et **1 dossier en « surveillance »** pour s'assurer de l'absence de nouvelle mise à la location (Tribunal Judiciaire de Montargis).



Freins à la réalisation

- L'action reste difficile à évaluer mais doit être pérennisée dans le prochain plan car la réponse pénale aux infractions constitue une étape importante dans la lutte contre l'habitat indigne et notamment contre les marchands de sommeil et autres propriétaires indécents.



# → Action 1

## Lutter contre les marchands de sommeil

🕒 **Sous-action 1-2** : sensibiliser les forces de l'ordre à l'habitat indigne à leur rôle dans le repérage des situations

Action réalisée ✓

Évaluation qualitative

- Réalisation d'une fiche de signalement des situations d'habitat indigne en collaboration avec les Forces de Sécurité Intérieure (FSI) et le Service Départemental d'Incendie et de secours (SDIS).
- Diffusion de la fiche aux partenaires.

Évaluation quantitative

- 2 sessions de formations des personnes-relais au remplissage de la fiche de signalement organisées par l'ADIL et l'ARS.
- Déploiement des formations en interne en novembre 2020 pour le remplissage des fiches de signalement (environ 2 200 personnes formées).
- Bilan des fiches de signalement remontées par les personnels des FSI et du SDIS : - 1 fiche Gendarmerie (2020) ;  
- 77 fiches SDIS et 1 fiche Gendarmerie (2021).

Commentaires

- Il est nécessaire de maintenir ces formations afin de pérenniser la qualité et la complétude de la fiche de pré-repérage.



# → Action 1

## Lutter contre les marchands de sommeil

📌 **Sous-action 1-3** : sensibiliser les agences et syndicats à l'habitat indigne et à leurs nouvelles obligations

Action réalisée ✓

Évaluation qualitative

■ **Élaboration et diffusion d'une brochure d'information** à destination des intervenants du monde locatif (*agences immobilières, syndicats...*) afin de les sensibiliser à leurs nouvelles obligations (*juin 2020*).

Évaluation quantitative

■ **Organisation d'un webinaire** « Sensibilisation des agences et syndicats à leurs nouvelles obligations en matière d'habitat indigne » (*juin 2021*).

Commentaires

- Peu de personnes ont assisté au webinaire de sensibilisation, les intéressés préférant une réunion en présentiel difficilement réalisable dans le contexte sanitaire.
- Nécessité d'impliquer ce public dans la problématique.



## → Action 2

# Suivre les arrêtés « vivants » pris au titre du code de la santé publique

Action réalisée



Évaluation qualitative

■ Tous 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.



Évaluation quantitative

- 16 procédures en cours dont 4 hors Orléans métropole ;
- 1 procédure ancienne réactivée ;
- 4 procédures initiées depuis 2019 ;
- 7 procédures initiées en 2020 ;
- 4 procédures initiées en 2021 (2 en phase contradictoire).



Commentaires

- Pour les situations non traitées et trop anciennes, il n'est plus possible d'obliger les propriétaires à faire des travaux mais les arrêtés d'insalubrité non abrogés s'opposent à ce que le bien soit de nouveau loué.
- Il est souhaitable que cette action soit maintenue et figure dans le futur plan d'actions.



# → Action 3

## Accompagner les communes et les EPCI

Action réalisée ✓

Évaluation qualitative

### ■ Réalisation de plaquettes d'informations :

- dispositif de l'Anah sur les travaux d'office, synoptique de la procédure de mise en sécurité des immeubles.

■ **Accompagnement des communes dans la mise en œuvre de la procédure du permis de louer** (procédure contradictoire et prononcé des amendes administratives, préparation des titres pour leur recouvrement).

Évaluation quantitative

■ **3 réunions de sensibilisation en présentiel, co-animées par l'ARS, l'ADIL et la DDT et présidées par les sous-préfets d'arrondissements** (juin et novembre 2021) ;

■ **3 procédures « permis de louer » lancées – 1 amende prononcée en 2021 ;**

■ **un sondage** réalisé auprès des élus sur leurs besoins et leurs connaissances en matière d'habitat indigne (novembre 2021).

Commentaires

■ Les collectivités sont en première ligne du traitement des situations des logements indignes, il est nécessaire de les accompagner afin de sécuriser leurs procédures et de les informer sur les aides possibles.

■ Il est souhaitable que cette action se poursuive dans le futur plan d'actions.



# → Actions 4 et 5

## Formaliser le dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne dans le département en intégrant le dispositif de relogement

Action réalisée ✓

Évaluation qualitative

■ Rédaction d'une charte partenariale de lutte contre l'habitat indigne présentant les principes d'organisation collective du pôle.

Évaluation quantitative

■ **Préparation du document** (identification des partenaires et rédaction du contenu).

■ **Mise en signature.**

Commentaires

■ Le document finalisé a été validé par les partenaires. Il est en cours de signature (finalisation prévue début 2<sup>e</sup> semestre 2022).





# → Action 6

## Favoriser la connaissance et le partage d'informations relatives aux situations d'habitat indigne

(Sous-action 6-1 : alimenter l'application ORTHI par les adresses de logements concernées par une procédure administrative

Action en cours



### Évaluation qualitative

- Présentation de l'outil aux partenaires du pôle et aux Communautés de communes du département.

### Évaluation quantitative

- **Septembre 2020** : présentation générale de l'application aux FSI / SDIS / Orléans Métropole.

- Action d'information auprès des Communautés de Communes le **1<sup>er</sup> décembre 2020** (16 personnes inscrites).

### Freins à la réalisation

- ORTHI est un outil statistique permettant de connaître la proportion de logements indignes sur un territoire donné. Il est alimenté par les logiciels de l'ARS (*insalubrité*) et de la CAF (*non décence*).

La majorité des partenaires du PDLHI ont nommé un référent qui a obtenu les droits de consultation de l'outil.

- Les collectivités peuvent consulter et renseigner ORTHI en y intégrant les arrêtés de leur compétence. La réunion de sensibilisation des EPCI avait pour ambition qu'un référent soit nommé afin de pouvoir ensuite décliner la formation sur l'ensemble du territoire, ou le cas échéant, remplir l'outil directement. Peu d'EPCI se sont appropriés cette démarche (2 référents nommés).



# → Action 6

## Favoriser la connaissance et le partage d'informations relatives aux situations d'habitat indigne

↳ **Sous-action 6-2** : accompagner et recenser les arrêtés de péril

Action réalisée ✓

Évaluation qualitative

■ Accompagner les collectivités dans la prise d'arrêtés de péril devenus arrêtés de mise en sécurité.

Évaluation quantitative

■ Communications sur la thématique de l'habitat indigne dans la revue **AML info** (juillet/août 2020, septembre/octobre 2020, janvier/février 2021, septembre/octobre 2021) avec des fiches pratiques.

Commentaires

■ Mise à disposition d'une boîte à outils sur le site internet de la préfecture regroupant notamment le synoptique de la procédure de mise en sécurité des immeubles, les modèles de courrier de lancement de la procédure contradictoire et les arrêtés types de mise en sécurité des immeubles (*documentation prenant en compte la nouvelle réglementation*).



# → Action 7

## Mettre en œuvre les astreintes administratives introduites par la loi ÉLAN

Action réalisée ✓

### Évaluation qualitative

- Élaboration d'une doctrine départementale définissant les modalités de mise en œuvre des astreintes administratives.

### Évaluation quantitative

- Astreintes administratives prononcées pour 4 dossiers d'insalubrité présentés en CODERST en 2021.

### Commentaires

- La mise en place de cette mesure s'est révélée être un élément déclencheur pour inciter les propriétaires de logements indignes à passer à l'acte et à exécuter les mesures prescrites.
- Le prononcé de l'astreinte ne s'oppose pas à la réalisation des travaux d'office par la puissance publique.



