



Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne Yvelines

Validé lors du COPIL du 7 octobre 2025
2026 - 2028



Ministère de la
justice



Yvelines
Le Département



ADIL78

Information, formation, observation sur le logement

Agence Départementale
d'Information sur le Logement des Yvelines



Table des matières

1. Préambule.....	4
2. Présentation du département des Yvelines.....	5
3. Evolution du cadre législatif.....	7
4. Bilan du Plan départemental 2022 – 2024.....	10
A. Bilan de la gouvernance.....	11
B. Bilan des actions concourant à la prévention et au traitement de l’habitat indigne.....	12
a. Les principales actions menées ces dernières années en matière de prévention de l’habitat dégradé.....	12
b. Bilan 2024 de lutte contre l’habitat insalubre.....	13
c. Les outils déployés pour le signalement : Histologe – Signal Logement.....	14
d. Les actions de formations :.....	16
e. Anah : opérations programmées.....	19
.....	20
f. Le PIC – plan initiative copropriété.....	20
g. Le programme Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.....	21
h. Le permis de louer.....	22
5. Les grands axes et enjeux du plan départemental LHI 2026 – 2028.....	23
A. Gouvernance.....	23
B. Les actions prioritaires du PDLHI 2026-2028.....	24
AXE 1 – Améliorer le suivi des signalements, la médiation auprès des partenaires et le traitement des signalements.....	25
FICHE 1 – Renforcement du rôle de Signal Logement.....	25
AXE 2 - Structurer et Améliorer la communication entre les partenaires grâce à une nouvelle comitologie favorisant une meilleure coordination.....	27
FICHE 1 – Mise en place et suivi des commissions liées à la lutte contre l’insalubrité dans les Yvelines.....	27
AXE 3 - Former les partenaires et les travailleurs sociaux afin d’améliorer la détection des situations d’habitat indigne et leur prise en charge.....	29
FICHE 1 – Formation des partenaires et travailleurs sociaux, Sensibilisation et formation des acteurs du PDLHI à l’habitat indigne et à l’utilisation de la plateforme Signal Logement.....	29
Plus précisément, un juriste-formateur à l’ADIL peut avoir pour missions :.....	29
FICHE 2 – Renforcement de la communication et des outils à destination des acteurs locaux dans le traitement de l’habitat indigne.....	31
FICHE 3 – Élaboration et diffusion d’un référentiel partagé pour le repérage et le traitement de l’habitat indigne dans les Yvelines.....	33
AXE 4 – Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les astreintes administratives, le relogement, le traitement de l’incurie et du péril et le suivi des arrêtés.....	35
FICHE 1 – Repérage des situations d’habitat indigne et mise en œuvre d’opérations programmées d’amélioration du parc privé.....	35
FICHE 2 – Activation et encadrement des travaux d’office en cas d’insalubrité ou péril et engagement des procédures de recouvrement associées.....	37
FICHE 3 - L’astreinte administrative pour imposer aux propriétaires de réaliser les travaux prescrits.....	39
FICHE 4 – Le relogement et l’accompagnement social des ménages.....	41

FICHE 5 – Le traitement des situations d’incurie.....	43
FICHE 6 - Le traitement des situations de périls.....	45
FICHE 7 – Protocole partenarial avec le Parquet.....	47
FICHE 8 – Permis de Louer.....	49
FICHE 9 – Opérations programmées.....	51

1. Préambule

Depuis plus d'une décennie, la lutte contre l'habitat indigne s'est renforcée grâce à plusieurs lois majeures, notamment la loi MOLLE en 2009, la loi ALUR en 2014, la loi ELAN en 2018 et bien sûr la loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement en 2024. Ces textes ont permis de définir juridiquement ce qu'est un habitat indigne et de doter les pouvoirs publics de moyens d'intervention plus efficaces pour prévenir les situations de mal-logement et sanctionner les marchands de sommeil. Dans les Yvelines, cette problématique revêt des formes variées : copropriétés dégradées, divisions pavillonnaires anarchiques, aménagements non autorisés (combles et caves), habitat rural vétuste, structures légères pérennisées ou encore situations d'encombrement dangereux.

Ces situations d'habitat indigne, aux formes multiples, se cumulent souvent avec des difficultés sociales, de santé et d'exclusion par le logement. La lutte contre l'habitat indigne recouvre donc des enjeux de solidarité nationale et de santé publique qui justifient la mobilisation de l'ensemble des acteurs.

Afin de définir les orientations stratégiques et de coordonner la politique locale de lutte contre l'habitat indigne, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) réunit un ensemble d'acteurs – préfet, Agence régionale de santé (ARS), Direction départementale des territoires (DDT), Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), Caisse d'allocations familiales (CAF), Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), Anah (Agence nationale de l'habitat), Conseil Départemental des Yvelines, et Ministère de la Justice – mobilisés autour d'une stratégie commune. La circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne du 2 juin 2025 a réaffirmé l'importance de cette mobilisation collective. L'État met également à disposition des usagers des outils comme Signal Logement et des formations via le pôle nationale de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), hébergé au sein de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

Ce nouveau plan d'action 2026–2028 s'inscrit dans le prolongement du programme 2022-2024, prolongé exceptionnellement jusqu'en 2025. À partir d'un bilan partagé des résultats obtenus, il vise à capitaliser sur les actions déjà menées et à proposer de nouvelles orientations ambitieuses pour traiter durablement l'habitat indigne dans les Yvelines.

Pour rappel : qu'est-ce que l'habitat indigne ?

« Constituent un habitat indigne des 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. »

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité pour garantir la santé et la sécurité des occupants de logements. Elle est encadrée par un ensemble de lois et de procédures administratives visant à identifier et traiter les situations de mal-logement.

Un habitat est considéré comme **indigne** lorsque :

- Il expose les occupants à des **risques manifestes** pour leur santé ou leur sécurité.
- Il peut entraîner des **maladies** ou des **accidents domestiques**.

- Extension des outils d'intervention précoce : Le champ des travaux pouvant faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) est élargi pour encourager les interventions avant une dégradation irréversible.
- Diagnostic structurel obligatoire : Les maires peuvent demander un diagnostic structurel des immeubles fragilisés.
- Renforcement du "permis de louer" : Les maires ont plus de moyens pour s'opposer aux colocations abusives ou non réglementées en fixant des exigences de décence plus strictes.

- Accélérer la réhabilitation de l'habitat dégradé :

- Facilitation de l'expropriation : Mise en place d'une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles "indignes à titre réparable", c'est-à-dire ceux ayant fait l'objet de plusieurs arrêtés de péril ou d'insalubrité non exécutés. L'indemnisation prend en compte la valeur vénale du bien déduction faite des frais de travaux et de relogement.
- Simplification des procédures en copropriété : La déclaration de carence d'une copropriété est facilitée, et un régime de concession est institué pour le traitement des copropriétés dégradées.
- Relogement des occupants : Les propriétaires ont l'obligation de reloger définitivement leurs locataires en cas d'interdiction d'habiter définitive, et d'assurer un hébergement provisoire en cas d'interdiction temporaire. Un nouveau cas de dispense d'autorisation d'urbanisme est prévu pour les constructions temporaires et démontables destinées au relogement.
- Accélération des grandes opérations d'aménagement : Réforme des outils mobilisables dans le cadre des Opérations d'Intérêt National (OIN) pour gagner du temps sur les projets.
- Soutien financier : Prolongation et extension du dispositif Denormandie (réduction d'impôt) aux copropriétés en grande difficulté financière.
- Renforcement des capacités de prêt à taux zéro pour les projets de rénovation de copropriétés bloqués.

- Lutter contre les marchands de sommeil :

- Sanctions alourdies : Les peines encourues sont renforcées, pouvant aller jusqu'à 7 ans de prison et 200 000 € d'amende, voire 15 ans et 400 000 € si des mineurs sont concernés.
- Interdiction d'acquiescer : En cas de récidive, une interdiction prolongée d'acheter des biens locatifs est prévue.
- Restitution des loyers : Les locataires ayant payé un loyer alors que le logement était frappé d'un arrêté d'insalubrité peuvent en demander la restitution.
- Récupération des biens confisqués : Les biens immobiliers confisqués aux marchands de sommeil peuvent être mis à disposition des collectivités locales pour des projets de logement.
- Suspension des allocations : Les CAF pourront suspendre les allocations versées aux propriétaires ne respectant pas la mise en conformité du logement.

La loi du 9 avril 2024 renforce les outils juridiques et financiers à disposition des Plans Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), facilitant ainsi l'intervention sur les copropriétés dégradées et les logements insalubres.

Une circulaire qui réaffirme le rôle du PDLHI

A la suite de ce texte majeur, la circulaire interministérielle du 2 juin 2025, relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne, renforce le rôle des PDLHI en exigeant l'élaboration d'un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne d'ici fin 2025, avec des objectifs clairs et un suivi régulier.

Ce texte intensifie la lutte contre les marchands de sommeil en mobilisant les parquets, les forces de l'ordre et les services fiscaux, tout en diffusant les outils juridiques issus de la loi du 9 avril 2024 auprès des collectivités locales.

Cette circulaire ne remplace pas les textes précédents mais vient compléter et coordonner leur mise en œuvre en s'appuyant sur 3 axes majeurs :

1. Renforcer les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), pilotés par les préfets et rassemblant tous les acteurs concernés. Ces pôles devront établir un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne d'ici fin 2025 avec un suivi régulier et des objectifs précis. Par exemple, une meilleure identification des situations à risque par les agences de santé sera faite grâce à des visites de logements et des signalements des cas où la santé ou la sécurité des occupants est en jeu.
2. Lutter plus efficacement contre les marchands de sommeil en renforçant la coopération avec les Parquets, les forces de l'ordre et les services fiscaux. L'identification proactive des propriétaires mettant à disposition des logements indignes pourra se faire en sollicitant les services de la publicité foncière. Les procureurs sont invités à maintenir une politique pénale ferme et adaptée et mettre en visibilité les sanctions pénales encourues (jusqu'à 7 ans d'emprisonnement et 200 000€ d'amendes ; 15 ans de réclusion et 400 000€ si les faits sont commis au préjudice de plusieurs victimes dont un mineur). Enfin les préfets veilleront à la systématisation de la réalisation des travaux d'office, notamment en cas d'urgence, et à l'application des amendes administratives, pour lesquelles il est demandé le recouvrement systématique par les services fiscaux.
3. Systématiser la promotion auprès des collectivités, à travers des guides et des boîtes à outils, des outils juridiques issus de la loi du 9 avril 2024, notamment la nouvelle procédure d'expropriation à titre réparable. Les préfets devront accompagner les communes, notamment les plus petites et les moins pourvues en ingénierie.

Ces 3 axes se mettront en œuvre grâce à une coordination renforcée sous l'égide des préfets et en lien étroit avec les procureurs, les Agences Régionales de Santé (ARS), les Caisses d'Allocations Familiales (CAF), les forces de sécurité intérieure et les services des finances publiques.

Cette implication permettra d'optimiser les synergies entre acteurs et de suivre une feuille de route partagée, consolidée par les outils juridiques récents et les priorités fixées par la circulaire de juin 2025.

Le PDLHI 2026-2028 des Yvelines s'inscrira pleinement dans cette dynamique, en mobilisant ses partenaires locaux autour de cette gouvernance territoriale renforcée, pour garantir une action cohérente, rapide et ciblée contre l'habitat indigne.

4. Bilan du Plan départemental 2022 – 2024

Le Programme Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) 2022-2024 repose sur une démarche articulée autour de quatre leviers complémentaires :

familiales (CAF), agences régionales de santé (ARS), bailleurs sociaux et associations. Ces partenariats opérationnels permettent une prise en charge globale des situations, mêlant diagnostic technique, accompagnement des occupants et mise en œuvre de mesures coercitives si nécessaire.

Le décret du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés est une pièce maîtresse dans la lutte contre l'habitat indigne. Son introduction, et son entrée en vigueur au 1er octobre 2023, a eu pour but de **moderniser et d'harmoniser les règles de salubrité** des logements.

Le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 a pour objectif principal d'uniformiser au niveau national les règles d'hygiène et de salubrité des logements, en les intégrant directement dans le Code de la santé publique (CSP). Cette intégration est une étape importante, car elle met fin en partie à l'application de règles différentes selon les départements, qui reposaient auparavant sur les règlements sanitaires départementaux (RSD).

L'année 2023 a marqué un tournant décisif dans le cadre et les volontés d'interventions grâce au rapport Hanotin-Lutz, qui a permis de véritables avancées.

Ce rapport remis au gouvernement en octobre 2023, est né d'une mission confiée à Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, et Michèle Lutz, maire de Mulhouse. Face à la recrudescence de l'habitat indigne en France, cette mission visait à proposer des outils concrets pour renforcer les capacités d'intervention des collectivités et améliorer les dispositifs existants. Le rapport s'appuie sur des constats de terrain, des auditions d'acteurs publics et privés, et des expériences locales pour formuler des recommandations opérationnelles.

Ce rapport fournit des leviers juridiques, financiers et techniques pour agir plus efficacement contre l'habitat dégradé. Les habitants eux-mêmes, souvent victimes de logements insalubres, sont également au cœur des préoccupations du rapport, qui propose des mesures pour améliorer leur accompagnement et leur protection.

Concrètement, le rapport apporte 24 propositions réparties en quatre grands axes : renforcer le pouvoir d'agir des collectivités (expropriation plus rapide, décote foncière), faciliter l'intervention des acteurs privés (syndic d'intérêt général, financement des travaux), améliorer la protection des habitants (hébergement d'urgence, accompagnement socio-juridique), et accentuer les sanctions contre les propriétaires indécents (pouvoirs d'enquête pour les inspecteurs de salubrité, saisie des biens).

Ce travail a débouché sur la loi adoptée en avril 2024, qui reprend une grande partie des propositions du rapport.

Une loi structurante pour l'habitat dégradé

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite « loi Habitat dégradé », constitue une étape majeure dans la lutte contre le logement indigne en France et vise à accélérer et simplifier la rénovation des logements insalubres et des copropriétés en difficulté en France. Elle répond à l'urgence de traiter environ 1,5 million de logements dégradés.

Cette loi s'articule autour de trois objectifs principaux :

- Prévenir la dégradation de l'habitat :

- Meilleur repérage des risques : Création d'un observatoire national du bâti fragile pour identifier plus précisément les zones à risque d'effondrement, notamment en milieu rural et dans les villes moyennes.

3. Evolution du cadre législatif

Un renforcement législatif progressif et multi-thématique

Depuis plusieurs années, le cadre d'intervention contre l'habitat indigne connaît une évolution significative, marquée par une approche plus intégrée, territorialisée et proactive. Les tendances actuelles traduisent une volonté de renforcer l'efficacité des dispositifs existants tout en répondant aux enjeux émergents, notamment la précarité énergétique, le vieillissement du parc, et les difficultés d'accès à un logement digne pour les publics vulnérables.

Un premier axe fort concerne le renforcement des mesures contre les marchands de sommeil, avec des sanctions pénales plus dissuasives introduites notamment par la **loi ELAN du 23 novembre 2018** (n° 2018-1021), qui facilite les expropriations dans les situations graves, et permet la confiscation des biens dans le cadre de procédures judiciaires. Par ailleurs, le **permis de louer**, instauré par la **loi ALUR du 24 mars 2014** (n° 2014-366), est de plus en plus utilisé par les collectivités comme outil préventif pour éviter la mise en location de logements indignes. Les préfets sont également mobilisés pour établir des listes de propriétaires indécents, dans une logique de transparence, de responsabilisation et de dissuasion.

Dans un second temps, on observe une montée en puissance des interventions à l'échelle intercommunale, notamment via les **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**, qui coordonnent les plans d'action territoriaux dans le cadre de leurs **programmes locaux de l'habitat (PLH)** et des **opérations de revitalisation de territoire (ORT)**, prévues par la loi ELAN. Cette logique de mutualisation permet de mieux articuler les enjeux d'aménagement, de cohésion sociale et de lutte contre l'habitat indigne.

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée le 23 novembre 2018, a marqué une étape importante dans la lutte contre l'habitat indigne. Elle a renforcé les dispositifs existants en dotant les acteurs territoriaux d'outils juridiques et opérationnels plus efficaces.

Parmi ses avancées notables, la création d'une police spéciale de lutte contre les marchands de sommeil permet de mieux cibler les situations d'exploitation et d'engager des actions plus rapides et plus contraignantes à l'encontre des auteurs de ces pratiques. La loi favorise également une meilleure coordination entre les collectivités locales, les services de l'État et les opérateurs du logement, dans le but d'accélérer la résorption de l'habitat dégradé.

Par ailleurs, l'intégration du numérique et des données territoriales transforme les modes de repérage et d'intervention. Des outils tels que les **systèmes d'information géographique (SIG)**, les **applications de signalement citoyen**, ou encore l'exploitation croisée des **données fiscales et énergétiques (DPE, foncier, etc.)** permettent de mieux cibler les situations à risque, parfois même avant les premiers signalements.

Un autre enjeu structurant est la prise en compte de la performance énergétique dans la définition du logement décent. En application de la **loi Climat et Résilience du 22 août 2021** (n° 2021-1104), la location des **passoires thermiques** (logements classés F ou G au DPE) est progressivement encadrée : en **2025 pour les logements classés G**, en **2028 pour les logements classés F**, et en **2034 pour ceux classés E**. Cette évolution législative engage les propriétaires à rénover ou à retirer du marché locatif les logements les plus énergivores. Ce mouvement implique une mobilisation accrue des aides à la rénovation énergétique (notamment via **MaPrimeRénov'**) ainsi qu'un accompagnement social renforcé pour éviter les effets d'éviction des locataires.

La coordination entre acteurs se renforce à travers la généralisation des **pôles locaux de lutte contre l'habitat indigne**, réunissant services de l'État, collectivités, caisses d'allocations

2. Présentation du département des Yvelines

Les actions de lutte contre l'habitat indigne doivent prendre en compte les spécificités du territoire dans lesquelles elles se déroulent. Les éléments ci-dessous s'attachent donc à décrire le département des Yvelines dans ses particularités et ses contrastes.

Une population importante mais non-uniformément répartie

Avec 1 470 778 habitants au 1^{er} janvier 2022, le département des Yvelines est le plus peuplé de la grande couronne francilienne et se situe en dixième position sur le plan national. L'urbanisation est particulièrement marquée dans la partie orientale du département. Ainsi, les 4 intercommunalités les plus urbanisées (Grand Paris Seine et Oise, Saint-Germain Boucles de Seine, Versailles Grand Parc et Saint-Quentin-en-Yvelines) regroupent 86 % de la population. En revanche, les zones occidentales et méridionales restent majoritairement rurales, représentant 53,2 % des communes classées comme rurales.

Une population vieillissante

Depuis 1968, la population yvelinoise a progressé de près de 70 %, avec une croissance importante jusqu'en 1975. Depuis les années 2000, l'évolution annuelle s'est stabilisée autour de 0,3 %, une croissance conforme à la moyenne régionale, mais inférieure à celle des autres départements de grande couronne (environ 0,6 %). La communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise est actuellement le moteur principal de cette croissance démographique.

La part de seniors est toujours plus importante avec 22,1 % de plus de 60 ans en 2021. Par ailleurs la taille des ménages est en diminution avec 2,39 occupants par résidence principale en 2021. Cependant, la part des moins de 30 ans reste conséquente avec 37,9 % de la population (niveau inférieur à la moyenne régionale de 39,3 %, mais supérieur à la moyenne nationale de 36 %). Les jeunes de moins de 25 ans sont particulièrement présents dans les intercommunalités de Grand Paris Seine et Oise et de Saint-Quentin en Yvelines.

Nature, patrimoine, emploi, accessibilité : un territoire attractif

A l'ouest de Paris, le département des Yvelines s'ouvre sur le grand bassin parisien. Avec 85 % d'espaces naturels et agricoles, le département constitue l'un des poumons verts de l'Île-de-France. La qualité et la diversité des paysages, des méandres de la Seine aux confins du Vexin et à la vaste forêt de Rambouillet, se conjuguent aux richesses patrimoniales, et attirent donc de nombreux habitants pour le cadre de vie préservé.

L'attractivité du département est également économique avec 643 900 emplois, dont une part liée aux technologies et à l'innovation. L'implantation des emplois est notamment liée aux réseaux de transports. Ainsi, le nord et l'est du territoire sont particulièrement bien desservis par les axes de transports routiers, ferroviaires et fluviaux, l'habitat et l'urbanisation s'y développent alors en continuité avec la métropole parisienne. Dans le sud du département, Rambouillet est correctement desservi, en direction de Chartres par le train et la route.

L'essor économique et résidentiel des Yvelines entraîne une intensification des déplacements, tant à l'intérieur du territoire qu'avec les départements voisins tels que les Hauts-de-Seine, l'Eure et l'Eure-et-Loir. La métropolisation induit une double dynamique : d'un côté, les ménages s'installent de plus en plus vers l'ouest du département, tandis que de l'autre, près d'un actif sur deux travaille hors des Yvelines, principalement dans les Hauts-de-Seine ou à Paris.

L'attractivité et la richesse du territoire se ressentent dans la situation économique des habitants. Ainsi les Yvelines affichent un taux de pauvreté inférieur à la moyenne nationale et régionale : 10,5 % en 2021 contre 14,9 % en France métropolitaine. Cependant le département présente d'importantes disparités territoriales, notamment entre les territoires avec de fortes

fragilités socio-économiques, et les territoires plus aisés. Dans les intercommunalités rurales situées dans le centre du département, le taux de pauvreté ne dépasse pas 5 % tandis qu'il est de 15,6 % dans la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise.

Un parc vieillissant de grands logements individuels

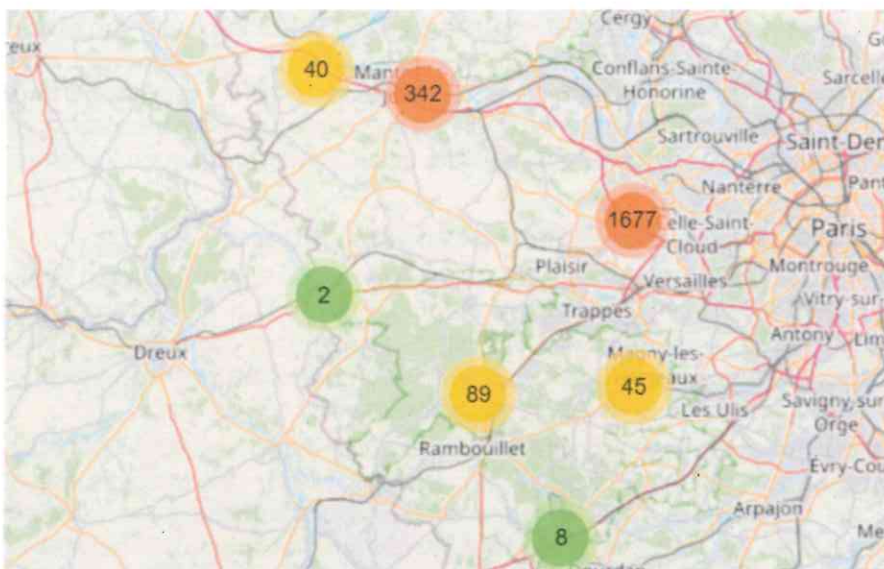
Avec plus de 60 % de logements construits entre 1946 et 1990, le parc de logements yvelinois est vieillissant. Ces logements anciens, pavillons comme logements collectifs des grands ensembles, nécessitent souvent des rénovations énergétiques ou des travaux d'amélioration pour répondre aux standards actuels.

Plus de 90 % des 661 000 logements du département sont des résidences principales, dont plus de la moitié comportent 4 pièces ou plus (principalement des maisons individuelles). 58,6 % des habitants sont propriétaires de leur logement et 39,4 % sont locataires, avec une part significative de logements sociaux (18,7 %).

Enfin, la moitié des ménages résident dans leur logement depuis 10 ans ou plus, témoignant d'une certaine stabilité. Les nouveaux emménagements sont plus fréquents dans les pôles urbains où le marché immobilier est plus dynamique.

Dans les Yvelines, la répartition des signalements est fortement liée aux pôles urbains et aux grands ensembles de logements sociaux construits post Seconde Guerre Mondiale.

Les principaux pôles sont autour de Trappes, Mantes la Jolie, Saint-Quentin-en-Yvelines, Rambouillet et Versailles.



**Illustration 1: Carte des signalements au 10/09/25
(plateforme Signal Logement)**

- **Prévenir** : anticiper les situations à risque par une veille active et le repérage des signaux faibles, afin d'éviter la dégradation des conditions de logement.
- **Informier** : sensibiliser et outiller les acteurs du territoire (collectivités, professionnels, citoyens) pour une meilleure compréhension des enjeux et des moyens d'action.
- **Signaler** : faciliter l'alerte des autorités compétentes lorsque des situations d'habitat indigne sont repérées, notamment via des dispositifs comme Histologe.
- **Agir** : mettre en œuvre des interventions ciblées, qu'elles soient techniques, sociales ou réglementaires, pour garantir aux occupants un logement digne et sécurisé.

Avant d'élaborer un nouveau PDLHI, il est essentiel de dresser un bilan approfondi de la gouvernance et des actions entreprises par l'ensemble des partenaires. Cette étape permet de capitaliser sur les acquis, d'identifier les leviers d'amélioration et d'orienter efficacement les futures interventions.

A. Bilan de la gouvernance

La gouvernance du PDLHI repose sur ses membres et sur les différents temps et instances qui les rassemblent.

Les membres du PDLHI :

Le PDLHI regroupe plusieurs organismes locaux en charge de la politique du logement :

- **La préfecture**
- **Le Conseil Départemental des Yvelines**
- **La direction départementale des territoires**
- **L'agence régionale de santé (ARS)**
- **L'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)**
- **La caisse d'allocations familiales (CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA)**
- **Les collectivités**
- **Les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS)**
- **Les EPCI**
- **La DDETS**
- **Les tribunaux**

Le PDLHI peut recourir à d'autres acteurs pour participer à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :

- **les opérateurs** en charge d'effectuer la visite ou les travaux dans les logements
- **les bailleurs sociaux** qui gèrent le parc de logements sociaux sur le territoire
- **les associations** qui proposent un accompagnement juridique et / ou administratifs
- **les travailleurs et travailleuses sociaux** qui accompagnent les usagers dans leurs démarches
- **les fédérations de propriétaires...**

Deux instances décisionnelles de gouvernance sont chargées d'animer le PDLHI : le comité de pilotage (COPIL) et le comité technique (COTECH).

Le COPIL – comité de pilotage - joue un rôle prépondérant dans l'orientation de la politique de lutte contre l'habitat indigne des Yvelines. Jusqu'à fin 2025, cette mission était attribuée au

sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye, référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, puis depuis 2025, au Préfet Délégué à l'Égalité des Chances. Il réunit tous les partenaires membres du PDLHI et devait se réunir au moins annuellement.

Le COTECH – 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.

La gouvernance du PDLHI 2022-2024 s'est appuyée sur ces deux instances organisées de manière régulière. Ce rythme, bien qu'inégal selon les années, a permis d'instaurer un cadre stratégique clair, assurant le suivi des grands axes du plan et la diffusion des informations essentielles aux partenaires. Des sujets majeurs tels que le déploiement d'Histologe (devenu Signal Logement) ou la mise en œuvre du décret du 29 juillet 2023 porté par l'ARS ont ainsi pu être présentés et discutés.

Cette structuration a contribué à maintenir une **communication continue**, même si celle-ci s'est souvent traduite par une information descendante plutôt que par des échanges pleinement collaboratifs. La logique stratégique a bien été respectée, mais le pilotage est resté concentré sur les orientations générales, sans réel approfondissement des actions concrètes ni des indicateurs de terrain.

Points de vigilance

Le **rythme annuel** des réunions, bien que pertinent pour une mise à jour globale, s'est révélé **insuffisant** pour répondre aux besoins d'une réactivité opérationnelle plus forte. En outre, le **suivi partiel** des actions n'a pas permis de mesurer finement la mise en œuvre du plan, et la **participation des acteurs** est restée limitée, avec peu de place accordée à la co-construction et au retour d'expérience.

Il convient d'envisager une gouvernance plus agile et rapprochée, favorisant une mobilisation élargie des partenaires et un pilotage plus fin, à même de renforcer l'efficacité du programme dans la lutte contre l'habitat indigne.

B. Bilan des actions concourant à la prévention et au traitement de l'habitat indigne

a. Les principales actions menées ces dernières années en matière de prévention de l'habitat dégradé

	2022	2023	2024
Nombre de logements financés	2 695	5 083	6 954
dont Propriétaires occupants Énergie	442	487	792
dont MaPrimeRenov' (MPR) Copropriétés	1 553	2 716	3 232
dont MaPrimeAdapt (MPA) ou autonomie	163	201	286
Montant (en €)	18 000 000	47 000 000	91 500 000

Synthèse des aides de l'ANAH pour maintenir la qualité du parc privé

La campagne de communication massive ayant pour objectif de convaincre les ménages à passer à l'acte pour réaliser la rénovation la plus ambitieuse possible de leur logement a porté ses fruits.

En effet, sur les trois dernières années, l'ANAH a financé plus de 14 000 logements yvelinois pour un montant total de 156,5 M€ (+158 % de logements rénovés entre 2022 et 2024)

L'amélioration de l'habitat a atteint ces niveaux élevés grâce à une forte dynamique portée par la rénovation énergétique au travers de MaPrimeRénov' mais également par les autres aides que porte l'agence (intervention sur les copropriétés, adaptation des logements à la perte d'autonomie).

S'agissant de MaPrimeAdapt', alors que 35 % des français auront plus de 50 ans d'ici 2050, seulement 6 % du parc des logements sur le territoire national est adapté au maintien à domicile de ses occupants vieillissants. L'enjeu est donc d'accélérer le bien vieillir à domicile en simplifiant les démarches administratives et en rendant obligatoire le recours à un Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) en charge d'aider à la constitution du dossier. Le département des Yvelines enregistre à cet effet une hausse de +75 % logements ayant bénéficié d'aides à l'autonomie.

Ma PrimeRénov' Copro quant à elle, a pour but d'éviter aux copropriétés dites « fragiles » le risque de déqualification en copropriétés « dégradées ». Et donc de recourir à un dispositif d'aide programmée tels que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet copropriété dégradé (OPAH-Conseil Départemental des Yvelines), le Plan de sauvegarde ou le plan de requalification de copropriétés dégradées.

L'État poursuit son soutien financier pour conforter les projets d'amélioration de l'habitat en déployant une aide pour chaque projet.

△ Points de vigilance

* Assurer le suivi qualitatif malgré l'ampleur croissante des opérations

* Risques d'inégalités territoriales

* Lisibilité des résultats à renforcer et valoriser aussi les impacts sociaux, énergétiques et territoriaux

L'Anah apporte une grande vigilance à qualité des accompagnements réalisés avec les différents MAR agréés en sécurisant le parcours usagers et en luttant contre la fraude.

L'agrément du MAR est délivré pour une durée de 5 ans et l'utilisateur peut à tout moment changer de MAR en cas de perte d'agrément de ce dernier.

L'un des objectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux était de rendre accessible ces travaux de rénovation thermique en mettant à disposition des usagers une assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite pour l'accompagner dans le montage de son dossier (recherche de subvention, réalisation de devis, recherche d'entreprise...).

b. Bilan 2024 de lutte contre l'habitat insalubre

En 2024, 324 signalements ont été reçus par l'ARS. 47 arrêtés préfectoraux ont été pris, dont 25 au titre de l'insalubrité et 22 au titre de l'urgence sanitaire. 38 arrêtés préfectoraux d'années souvent antérieures ont pu être levés suite à une sortie d'insalubrité.

L'année 2024 a été marquée par la mise en œuvre des nouvelles dispositions apportées par le décret du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, applicable au 1^{er} octobre 2023. L'ARS a accompagné en tant que de

besoin les collectivités, et plus particulièrement les SCHS, dans la mise en œuvre de ce nouveau texte.

Au-delà de ces échanges partenariaux réguliers, des rencontres dédiées à la lutte contre l'habitat indigne ont eu lieu en 2024 :

- Rencontre annuelle ARS-SCHS le 3 juin 2024
- Atelier Parquet-DDT-ARS-CAF le 17 juin 2024 de lutte contre les marchands de sommeil, dans le cadre du protocole de partenariat relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux dans les Yvelines.

Une opération coordonnée de lutte contre un marchand de sommeil avec la police municipale, la police aux frontières et l'ARS a également été menée en juillet 2024 à Chanteloup-Les-Vignes à la demande du Parquet et du sous-Préfet de Saint-Germain en Laye. Cette opération a concerné un bien divisé et sous-loué à 24 personnes issues de familles différentes et particulièrement vulnérables.

L'ARS a également réalisé en 2024 la campagne de sensibilisation des risques liés au monoxyde de carbone auprès des collectivités, des campings, des chauffagistes, des bailleurs sociaux et des partenaires. 26 épisodes d'intoxication au monoxyde de carbone, impliquant 108 personnes, ont eu lieu en 2024 dans les Yvelines. Un webinaire d'informations a également été organisé à l'attention des collectivités le 26 septembre 2024.

Prise en charge des situations d'incurie

Afin de lutter contre les situations d'incurie dans le parc privé, l'ARS a conventionné à titre expérimental avec la fondation Falret un dispositif visant à accompagner les personnes qui présentent un syndrome de Diogène en amont ou aval de la prise d'un arrêté préfectoral d'urgence, dans les situations les plus complexes. Ceci afin de favoriser le maintien à domicile lorsque cela est possible, d'orienter vers les services sociaux et/ou de santé adaptés, d'instaurer un lien de confiance lorsque celui-ci est rompu et soutenir les collectivités démunies lorsque toutes les tentatives ont échoué ou que la situation se reproduit.

En 2024, 7 ménages ont pu bénéficier de ce dispositif.

Prévention du saturnisme

Au-delà de la gestion des signalements sanitaires de saturnisme et des signalements environnementaux de plomb, l'ARS a également porté, en 2024, des actions de prévention du saturnisme.

Deux opérations de dépistage du saturnisme des enfants et des femmes enceintes ou en âge de l'être ont été menées dans des habitats non conventionnels à Verneuil-sur-Seine et à Saint-Cyr l'École.

La campagne de prévention des dangers liés au plomb auprès des assistantes maternelles en lien avec le Conseil Départemental des Yvelines et la DDT s'est poursuivie en 2024 et a porté sur 16 dossiers ; elle vise à supprimer l'accessibilité des peintures au plomb pour les enfants gardées au domicile de ces professionnelles.

c. Les outils déployés pour le signalement : Histologe – Signal Logement

Le comité de pilotage qui s'est réuni en décembre 2022 a acté la mise en place d'un "Guichet unique de l'habitat indigne" (Guli) dans les Yvelines. Il s'appuie sur l'application informatique "Histologe", développée par le ministère en charge du Logement. Le comité a désigné la DDT comme service gestionnaire départemental.

Cette application est accessible aux Yvelinois depuis le 2 octobre 2023. Une campagne de communication a été lancée par la Préfecture pour en assurer la publicité.

L'application "Histologe", accessible sur internet, permet à l'ensemble des partenaires du PDLHI, mais aussi au grand public¹, de signaler facilement et sans compétence particulière, les logements qu'ils jugent comme potentiellement indignes ou non décents dans le département. Elle leur assure également la possibilité de suivre l'évolution du traitement des dossiers qu'ils ont déclarés. Cette application constitue donc une porte d'entrée unique quels que soient les désordres signalés et donc le service compétent *in fine*. Elle évite également qu'un même logement soit signalé deux fois par un système de traitement des doublons.

Le rôle de la DDT en tant que gestionnaire départemental est d'attribuer, directement via l'application, chaque signalement au service réglementairement compétent (commune ou DT-ARS dans la majorité des cas) au vu des éléments du dossier. Elle peut aussi y associer dès le début, ou en cours de traitement, toute autre personne morale qui serait éventuellement concernée par le cas (services sociaux des communes ou du Conseil Départemental des Yvelines, bailleur HLM, Adil, CAF, etc.), et ce pour que chacun d'entre eux puisse aider à la résolution du dossier.

Le déploiement du Guli est voulu pour permettre par la rationalité et le gain de temps apporté par le traitement informatique et centralisé des signalements, l'efficacité du service public dû aux Yvelinois. Par ce biais, les données statistiques relatives à la problématique de la LHI dans le département seront également plus exhaustives, actualisables en temps réel et déclinables aux différentes échelles territoriales. Elles permettront de mieux objectiver les besoins et d'améliorer la coordination des partenaires du PDLHI, soit autant de préalables indispensables au déploiement d'une stratégie LHI départementale renouvée, efficiente et agile.

Le « Guli » est donc un outil facilitateur de déclaration unique et dématérialisée des signalements. Il permet notamment :

- une facilitation d'orientation
- un partage d'informations
- un suivi en temps réel des signalements.

La mise en place d'Histologe concrétise avec succès la volonté d'un guichet unique, fruit d'un engagement fort et d'un travail soutenu.

Voici quelques données chiffrées depuis la mise en place :

- nombre de signalements : 1987,
- nombre de signalements refusés : 34,
- nombre de dossiers archivés : 12,
- Délai de validation moyen : 4.4 jours,
- Délai de clôture moyen : 134.9 jours
- 163 partenaires dont : 99 communes sur 259 communes au total, 4 EPCI sur 10, 33 comptes bailleurs sur 62 bailleurs présents sur le département, 36 comptes (ADIL, ARS DDT, CAF, Conseil Départemental des Yvelines des Yvelines, DDETS, SDIS, SOLIHA et comptes bailleurs par secteur).

Difficultés rencontrées :

Les principales difficultés rencontrées dans le cadre du traitement des signalements d'habitat indigne concernent avant tout le manque de moyens humains, particulièrement dans les petites communes qui ne disposent pas des services nécessaires pour assurer un suivi efficace des dossiers. Ces collectivités, souvent dépourvues d'un service Hygiène, d'un service

¹ personnes physiques et personnes morales (y compris organismes publics non membres du PDLHI)

Logement ou d'une police municipale, doivent faire face à des contraintes structurelles qui ralentissent la mise en œuvre des actions correctives.

Face à ces limites, les communes expriment un besoin accru d'accompagnement, notamment sous forme de formations pour leurs agents, leur permettant de mieux appréhender les procédures à suivre et les dispositifs mobilisables. La mise à disposition de documents explicatifs et de fiches procédures par la DDT représente également un levier essentiel pour aider ces collectivités à structurer leurs interventions.

L'ARS reçoit également de nombreux signalements directement des communes ou des particuliers. Elle accompagne régulièrement les communes pour améliorer l'orientation des signalements et assurer la cohérence avec l'outil déjà existant Signal logement.

En l'absence de ressources suffisantes, la réactivité des communes dans le repérage, le suivi et la résolution des signalements est parfois compromise. Cette situation peut entraîner des délais prolongés avant la prise de mesures concrètes, ce qui pose un risque pour les occupants des logements concernés. Afin de pallier ces difficultés, une coordination renforcée entre les acteurs institutionnels et une mutualisation des moyens à l'échelle départementale pourraient constituer des pistes d'amélioration pour assurer une meilleure gestion des signalements et garantir une intervention rapide et efficace.

Synthèse du bilan des signalements

Signalements via Histologe en croissance (de 156 à 1 277)

Mobilisation accrue de l'ADIL : +70% de ménages accompagnés (de 477 à 824)

Prises de contact ADIL sur base signalements Histologe x7 (de 25 à 188)

Signalements CAF de présomption d'indécence en forte hausse (de 98 à 322)

Diversification des canaux de détection (CAF, SDIS, ARS, DDT...)

⚠ Points de vigilance

Face à la hausse du nombre de signalements, les services pourraient saturer.

Lorsque nous analysons la provenance des signalements, nous remarquons une grande diversité de signalants : la DDT, l'ARS, le SDIS, les occupants ainsi qu'une disparité territoriale importante.

Nous avons pu remarquer une reprise des appels Info Logement Indigne (2021-2022) après une baisse passagère.

Enfin, les signalements concernent plus les bailleurs publics que le parc privé

d. Les actions de formations :

Plusieurs actions de formations ont été mises en place suite à l'ouverture d'Histologe (devenue Signal Logement) à destination des collectivités : 3 sessions entre octobre 2023 et la fin du 1er semestre de 2024, réparties entre une session de formation réservée aux agents de mairie et aux élus, une autre session destinée à la CAF, les référents logement, les travailleurs sociaux.

Quatre sessions sous la forme de Guli'flash ont également été proposées en distanciel avec les différents partenaires pour présenter un sujet : présentation d'Histologe, le péril, l'insalubrité, l'après arrêté.

Enfin, des réunions de présentation de la plateforme aux bailleurs ont été organisées fin 2023.

L'ARS accompagne les collectivités sur le traitement des **signalements habitat dégradé et indigne (courrier et mallette-habitat de la DD-ARS)**.

L'ARS diffuse à la demande des collectivités une mallette Habitat produite et diffusée initialement en 2021 et actualisée depuis avec les actualités réglementaires. Cette mallette-habitat contient des outils pratiques pour le traitement des signalements habitat relevant de la compétence des communes 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.

En cas de besoin, des réunions ponctuelles avec les acteurs qui le souhaitent ont été organisées.

Lors des COPIL et COTECH ont été diffusés le bilan annuel et les actualités utiles au PDLHI.

Synthèse des actions Formation / Information

Les sessions de formation mises en place par la DDT permettent d'acculturer un public et des besoins ciblés – une enquête est en cours afin de définir le périmètre des besoins et d'y répondre.

Le but de ses formations est aussi d'harmoniser les bonnes pratiques au sein du territoire des Yvelines en donnant les mêmes outils à chaque partenaire de la LHI.

La plateforme Signal Logement facilite la remontée des situations et leur suivi.

L'Anah et l'Adil sont également des acteurs essentiels de la LHI et doivent pouvoir informer les différents intervenants du processus de LHI et les accompagner dans leurs démarches.

⚠ Points de vigilance

- **Maintien des acquis** : Un suivi régulier est recommandé pour éviter toute régression des avancées obtenues dans la lutte contre l'habitat indigne.
- **Adaptation territoriale** : La diversité du département impose une approche différenciée selon les réalités locales, afin de garantir l'efficacité des actions.

- Repérage des situations :

Le département des Yvelines connaît une pression immobilière importante et des inégalités sociales et territoriales qui peuvent contribuer à la dégradation de l'habitat et à l'émergence de situations d'habitat indigne ; il est donc crucial d'identifier et d'analyser ces situations pour prendre des mesures efficaces pour y répondre.

Le repérage d'habitat indigne est un processus qui consiste à identifier et à signaler les logements ou les habitats qui ne répondent pas aux normes minimales de salubrité, de sécurité et de confort. Il s'agit de détecter les situations d'habitat qui peuvent présenter des risques pour la santé, la sécurité et le bien-être des occupants.

Ce repérage peut être effectué par des professionnels tels que des inspecteurs de l'habitat, des agents de santé publique, des travailleurs sociaux ou des associations spécialisées dans l'habitat. Ils vérifient les conditions de logement, les équipements et les installations pour identifier les problèmes potentiels, tels que :

- * Des défauts de construction ou de maintenance
- * Des problèmes d'insalubrité (insectes, rongeurs, moisissures, etc.)
- * Des risques de sécurité (électricité, gaz, incendie, etc.)
- * Des problèmes de confort (chauffage, éclairage, ventilation, etc.)
- * Des situations de surpeuplement ou de sous-équipement

Le but du repérage d'habitat indigne est de :

- * Protéger la santé et la sécurité des occupants
- * Améliorer les conditions de vie des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, personnes handicapées, etc.)
- * Encourager les propriétaires à effectuer les réparations et les améliorations nécessaires
- * Favoriser l'accès à des logements décents et abordables pour tous

En France, le repérage d'habitat indigne est régi par la loi et implique une collaboration entre les autorités publiques, les associations et les professionnels de l'habitat. Les résultats du repérage peuvent conduire à des actions correctives, telles que des travaux de rénovation, des sanctions contre les propriétaires négligents ou des mesures de relogement pour les occupants.

Une campagne d'informations des acteurs des actions programmées mises en place par l'Anah a été menée. Une incitation au repérage des sites « à risque » sur l'habitat indigne a également été menée.

L'ADIL a mené des actions favorisant le repérage : auprès des communes ainsi que par la prise en charge d'appels auprès des ménages concernés.

- Travaux d'offices :

En 2024, la DDT a été missionnée par l'ARS pour des travaux d'offices sur 12 adresses différentes.

- 3 pour de l'insalubrité

- 2 pour de l'urgence électrique

Les travaux d'office sont engagés par la puissance publique lorsque le propriétaire, malgré les mises en demeure ou injonctions, ne réalise pas les travaux nécessaires pour remédier à une situation d'habitat indigne.

Bilan chiffré des Travaux d'offices (TO)	2021	2022	2023	2024
Interventions d'office (travaux+hébergement+plomb) (nombre d'adresses)	13	6	9	6
Engagements TO (en €)	172 000 €	151 000 €	109 500 €	94 000 €
Recouvrements TO (en €)	74 000 €	0 €	0 €	0 €

Par ailleurs, à la suite d'une saisine en 2021 concernant des travaux d'office sur un bien, un propriétaire a été condamné par la justice dans le cadre d'une procédure pour activité de marchand de sommeil.

Synthèse des actions Interventions & accompagnement des ménages

Les interventions d'office se maintiennent autour de 8 interventions par an.

Des engagements financiers significatifs ont été pris particulièrement en 2020 à hauteur de 172 k€.

Chaque année, la DDETS se charge du relogement des ménages touchés par une situation d'habitat indigne. Cela représente jusqu'à 43 ménages en 2021.

Enfin, l'accompagnement social via l'AVDL (L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) est un dispositif social qui aide les personnes en difficulté à accéder à un logement durable et à s'y maintenir grâce à un suivi personnalisé) est constant. Il représente environ 58 à 70 ménages/an selon les années.

⚠ Points de vigilance

Nous remarquons une baisse continue des montants engagés sur ces quatre dernières années (de 172 k€ à 94 k€).

Dans le département des Yvelines, aucun recouvrement n'a été réalisé depuis 2021 malgré des dépenses constantes.

Malgré l'action des différents partenaires, une forte diminution des relogements est observée depuis 2022 (de 31 à 15) ainsi qu'une stagnation du nombre de ménages suivis en AVDL.

e. Anah : opérations programmées

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont des dispositifs contractuels signés entre l'État et la collectivité maître d'ouvrage qui permettent d'offrir une offre de service en missionnant un opérateur spécialisé pour repérer, aller vers les ménages, les mobiliser et les accompagner gratuitement dans leur projet de travaux. Les OPAH dites de droit commun prenaient en compte l'ensemble des thématiques de l'Anah : lutte contre la non décence, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation..., identifiés dans les quartiers ou centres urbains anciens, dans les bourgs ruraux dévitalisés, au sein des copropriétés dégradées. Le dispositif de Service public de rénovation de l'habitat (SPRH) met fin à ces opérations, par contre les OPAH spécifiques comme les RU (renouvellement urbain) sont toujours possibles

Une opération programmée se déroule en quatre étapes à savoir :

- 1 - le diagnostic du territoire
- 2 - l'étude pré-opérationnelle
- 3 - la contractualisation et la mise en œuvre
- 4 - l'évaluation

On distingue les plusieurs sortes d'opérations programmées telles que :

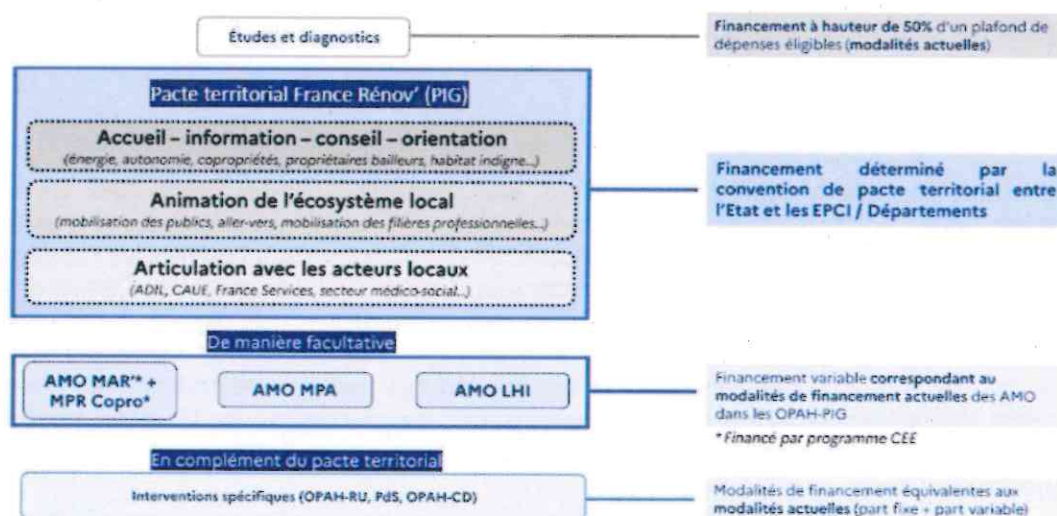
- les opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH de renouvellement urbain, OPAH de revitalisation rurale, OPAH copropriétés dégradées)
- les programmes d'intérêt général qui portent sur une thématique contrairement à l'OPAH,
- les plans de sauvegardes permettant d'intervenir sur les copropriétés en difficultés et présentant des désordres sociaux, financiers et bâtimentaires
- enfin les opérations de requalifications des copropriétés dégradées ; outil ensemblier permettant de réunir d'importantes aides venant de différents acteurs.

Pour réduire le nombre toujours croissant de dispositif d'aide, l'ANAH a mis en place une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé (SPRH).

Sur le département des Yvelines il est porté par le Conseil Départemental des Yvelines des Yvelines. Ce service consiste à apporter à tout particulier information, orientation et conseil gratuit sur toutes questions relatives à l'amélioration de son logement, qu'il s'agisse de rénovation énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie ou d'habitat indigne. Il repose sur une convention de Programme d'Intérêt Général Pacte territorial cosignée par l'État, l'Anah, le Département et les 10 intercommunalités yvelinoises, tous co-financeurs du service, pour la période triennale 2025-2027. Le Conseil Départemental des Yvelines des Yvelines a confié à trois ECFR (Espaces Conseil France Rénov') les missions d'information, conseil et d'animation territoriale sur toutes les thématiques et à l'Agence Autonomie les missions de conseil, d'animation territoriale et d'accompagnement gratuit des ménages sur la thématique de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Le SPRH prend la suite du PIG Habiter Mieux (2019-2024) et du SARE (2022-2024) qui ont permis de conseiller 25 000 ménages et d'accompagner et financer près de 4 000 rénovations énergétiques de logements en 6 ans.

Un schéma de gouvernance et de financement simplifié à partir de 2025



f. Le PIC – plan initiative copropriété

Le plan « initiative copropriété » est une stratégie lancée en 2018 pour améliorer le financement de l'aide au redressement de la gestion des copropriétés, le quotidien et le cadre de vie des occupants de la copropriété (Gestion urbaine et sociale de proximité), et les travaux des syndicats des copropriétaires (Plan de sauvegarde + majoration de la participation de l'Anah au titre de l'engagement de la collectivité).

Ce dispositif prévoit une bonification des aides de l'Anah (dispositif X+X) si la collectivité s'engage à participer à hauteur d'au moins 5 % du coût des travaux HT éligibles. Ceci, dans le but de rendre plus soutenable le reste à charge des copropriétaires en difficultés socio-économiques.

Aujourd'hui, l'EPIF et l'Anah sont les deux principaux financeurs des copropriétés en difficultés situées sur le périmètre du Val Fourré à Mantes la Jolie et ce dans le cadre de l'ORCOD'IN.

Hors ORCOD IN, d'autres opérations en difficultés (OPAH-CD) ont bénéficié du dispositif X+X à l'instar de trois copropriétés des Mureaux (Les Pléiades).

Toutefois, l'équilibre financier de certaines opérations devant bénéficier de la subvention régionale est désormais menacée puisque durant l'année 2024 la région s'est désengagée sur certaines opérations. Toutefois une analyse au cas par cas reste encore possible pour certaines copropriétés en difficulté.

En 2024 dans le département des Yvelines, 5 079 logements ont bénéficié du dispositif Plan initiative copropriété dont 3 232 logements sur le volet prévention et 1 847 sur le volet redressement.

g. Le programme Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain

Les programmes nationaux Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) visent à revitaliser les villes moyennes, les petites villes et les bourgs ruraux. Au cœur de ces dynamiques, la rénovation de l'habitat joue un rôle clé et s'entrelace avec d'autres enjeux essentiels : développement économique, mobilité, commerce, équipements et espaces publics, etc. L'une des missions principales des délégations locales de l'Anah et de celle des Yvelines en l'occurrence est d'apporter aux communes les clés pour mieux appréhender ces dispositifs.

Son action se matérialise également au travers d'opérations programmées contractualisées avec les collectivités : OPAH-RU, OPAH-CD, ORI.

L'Anah participe également au financement de l'ingénierie locale soit 50 % de la rémunération des chefs de projet qui élaborent ou mettent en œuvre l'OPAH-RU.

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, 3 850 logements répartis sur 7 communes yvelinoises : Limay, Trappes, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines, Poissy, Sartrouville, les Mureaux ont été financés pour un montant total de 40,45 M€ dont 1 715 M€ consacrés à l'ingénierie (chef de projet, étude pré-opérationnelle, suivi animation).

h. Le permis de louer

Le permis de louer est un dispositif préventif mis en place par les collectivités pour lutter contre l'habitat indigne. Il impose aux propriétaires bailleurs soit de déclarer une location soit d'obtenir une autorisation préalable avant de louer un logement, permettant ainsi de vérifier sa décence et sa conformité aux normes de salubrité. Depuis le changement de 2024, c'est le maire ou le président de l'EPCI, et non plus le préfet, qui intervient en cas d'absence de déclaration. Il invite la personne concernée à régulariser sa situation ou à présenter ses observations dans un délai d'un mois. Si rien n'est fait, il peut émettre un titre de recette. L'amende revient à la commune ou à l'EPCI.

Dans les Yvelines, entre 2022 et 2024, 25 arrêtés ont été pris dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne dans les communes des Mureaux et de Limay, témoignant d'une intensification de l'action publique sur ce territoire.

Actuellement, plusieurs communes des Yvelines appliquent le permis de louer, notamment : Les Mureaux, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines, Limay, Trappes et Port-Marly.

La majorité des signalements et procédures concernent des logements situés aux Mureaux, où des problématiques récurrentes de location illégale et d'insalubrité ont été identifiées. Sur cette période, 10 titres de perception ont été émis, représentant un montant total de 30 000 € d'amendes pour non-respect des arrêtés. L'année 2023 marque une accélération des sanctions, avec 7 arrêtés donnant lieu à perception, contre un seul en 2022. Les montants les plus élevés (5 000 €) ont été infligés en 2023 et 2024, en particulier pour des récidives.

On note également la présence de bailleurs institutionnels (SCI, sociétés immobilières), qui concentrent une part importante des mesures. Ces résultats traduisent un engagement fort des services de l'État et des collectivités dans la résorption de l'habitat indigne, en lien avec les partenaires du PDLHI.

5. Les grands axes et enjeux du plan départemental LHI 2026 – 2028

Le nouveau plan départemental de lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur les dernières évolutions réglementaires. Il valorise les enseignements tirés du précédent plan et s'inscrit dans les orientations définies par la circulaire interministérielle. Cette section présente la gouvernance du PDLHI ainsi que les axes envisagés pour la période 2026-2028.

A. Gouvernance

Les partenaires membres du PDLHI sont réunis sous la présidence de M. le Préfet délégué à l'égalité des chances (PDEC), référent en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les Yvelines. Le secrétariat est assuré par la Direction Départementale des Territoires des Yvelines.

Les membres signataires du PDLHI et parties prenantes des différentes instances sont :

- **La préfecture** est en charge du pilotage de la lutte contre l'habitat indigne au niveau du département ; elle garantit l'efficacité du PDLHI et s'assure de l'application des lois et textes en vigueur. Le préfet ou la préfète signe le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne qui fixe les mesures à mettre en place localement.
- **Le Conseil Départemental des Yvelines** est le soutien financier et politique, reliant le logement insalubre aux programmes sociaux.
- **La direction départementale des territoires (DDT)** est l'experte technique en logement, urbanisme et environnement.
- **L'agence régionale de santé (ARS)** est la spécialiste de la santé, chargée de veiller à la sécurité des habitants.
- **L'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)** a pour rôle de conseiller les propriétaires et locataires en leur proposant un accompagnement juridique et administratif.
- **La caisse d'allocations familiales (CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA)** sont les organismes en charges des allocataires.
- **Les collectivités** sont les acteurs de terrain, en charge de la politique locale et l'application des procédures de la lutte contre l'habitat indigne.
- **Les tribunaux** sont les organes de justices poursuivant les propriétaires indécents.

Les autres acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

- **Des opérateurs** en charge d'effectuer la visite ou les travaux dans les logements
- **Des bailleurs sociaux** qui gèrent le parc de logements sociaux sur le territoire
- **Des associations** qui proposent un accompagnement juridique et / ou administratifs
- **Des travailleurs et travailleuses sociales** qui accompagnent les usagers dans leurs démarches
- **Des fédérations** de copropriétaires comme l'UNPI
- ...

Le Copil – 1 par an – devra réunir l'ensemble des partenaires en charge de la mise en œuvre du PDLHI. Il devra intégrer les EPCI comme pour le précédent plan.

Les Cotech au nombre de 3 par an et programmés en fonction des besoins liés à l'application du plan permettent d'organiser et de coordonner les actions à mettre en œuvre pour la bonne exécution du plan.

Le **Comité de pilotage** (Copil), se réunira au moins une fois par an. Il constitue l'instance stratégique essentielle dans la mise en œuvre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Il devra réunir l'ensemble des partenaires institutionnels, et opérationnels garantissant ainsi une approche concertée et globale.

À l'instar du précédent plan, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) devront être intégrés afin d'assurer une cohérence territoriale et une meilleure coordination des actions à l'échelle départementale.

Le **Comité technique** (Cotech), se réunira au moins trois par an. Il jouera un rôle opérationnel et adaptatif, permettant de répondre aux besoins concrets liés à l'application du plan. Son organisation en fonction des orientations données par le COPIL, des priorités et des enjeux du moment favorisera une exécution efficace des mesures décidées. Ces réunions permettront :

- d'analyser l'avancement des actions engagées et d'apporter des ajustements en fonction des retours des acteurs du terrain.
- d'identifier et résoudre les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des dispositifs.
- de coordonner les interventions et mutualiser les ressources entre les différents services et partenaires impliqués.
- de suivre les évolutions réglementaires et les intégrer aux stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne.

Une complémentarité entre les deux instances est recherchée pour permettre une gouvernance équilibrée, une mise en œuvre efficace du PDLHI, une dynamique renforcée des échanges et des collaborations entre les acteurs du logement et de l'habitat indigne.

B. Les actions prioritaires du PDLHI 2026-2028

Cette partie présente les actions prioritaires ayant fait l'objet de discussions lors des 2 premiers Copils de l'année 2025 ainsi que d'une validation par l'ensemble des partenaires du PDLHI lors du Copil du 7 octobre.

Le détail de ces actions est présenté sous forme de fiches afin d'en faciliter l'appropriation et le suivi.

Le plan de lutte contre l'habitat indigne 2026-2028 propose 4 grands axes :

1. Améliorer le suivi des signalements, la médiation auprès des partenaires et le traitement des signalements
2. Structurer et améliorer la communication entre les partenaires grâce à une nouvelle comitologie favorisant une meilleure coordination
3. Former les partenaires et les travailleurs sociaux afin d'améliorer la détection des situations d'habitat indigne et leur prise en charge
4. Renforcer le repérage, les astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et le suivi des arrêtés.

AXE 1 – Améliorer le suivi des signalements, la médiation auprès des partenaires et le traitement des signalements

FICHE 1 – Renforcement du rôle de Signal Logement

Face à la complexité des parcours de mal-logement, Signal Logement doit devenir un levier central d'action publique : mieux détecter, mieux orienter, mieux suivre. En structurant les étapes clés du traitement des signalements et en fluidifiant les échanges entre partenaires, le dispositif vise à accélérer les réponses et à renforcer l'efficacité des interventions.

Enjeux

- Assurer une prise en charge rapide et efficace des situations de mal-logement.
- Centraliser les signalements via une porte d'entrée unique pour éviter les ruptures dans les parcours d'accompagnement.
- Améliorer l'articulation entre les acteurs publics et sociaux pour une réponse coordonnée.
- Mettre en œuvre le principe de « mieux orienter pour mieux agir et sanctionner ».

Objectifs

- Structurer autour des fonctions clés : détection, signalement, évaluation, orientation et requalification.
- Qualifier et orienter efficacement les dossiers dès l'entrée dans le dispositif.
- Instaurer un suivi évolutif et réactif tout au long de la vie du signalement.
- Renforcer la médiation avec les partenaires afin de fluidifier les procédures et accélérer les interventions.

Acteurs mobilisés

- ARS, CAF, Mairies
- Associations locales, CCAS, travailleurs sociaux
- DDT, services d'hygiène, urbanisme
- Magistrats (en cas de sanctions)
- Partenaires des collectivités (Enedis, concessionnaires, ...)

Actions à mettre en œuvre

Actuellement une instructrice en DDT affecte chaque jour les signalements faits sur la plateforme Signal Logement et est aussi en charge d'assurer la médiation auprès des communes et des bailleurs.

Afin d'améliorer le suivi des signalements, nous faisons régulièrement des extractions des dossiers en cours sur lesquels il n'y a eut aucune activité ces 3 derniers mois, puis contactons les occupants ou les partenaires afin de faire un point sur le dossier et décider de le maintenir actif ou de le clôturer.

Des comités de suivi réunissant les différents partenaires de LHI seront mis en place afin d'assurer un meilleur suivi des signalements, des arrêtés et d'assurer une médiation en présentiel quand cela est possible avec les bailleurs et les communes. Un calendrier de réunions sera également proposé dès 2026 pour structurer leur tenue.

Indicateurs de suivi

- Délai moyen entre signalement et première orientation
- Fréquence des contacts entre Signal Logement et partenaires
- Taux de réaffectation/requalification des dossiers en fonction de leur évolution
- Nombre de Travaux d'Office lancés et leur taux de réussite

- Taux de résolution des situations de mal-logement -Partenariats menés avec la CAF et Enedis

Points de vigilance

- Formaliser le processus évolutif de gestion des signalements.*
- Identification par l'instructeur dès le départ des bons interlocuteurs pour gagner en efficacité.
- Veiller à ce que la médiation ne ralentisse pas l'action mais l'accélère.
- Ne pas négliger le volet répressif : les sanctions doivent être envisagées dans les cas d'inertie ou de refus de mise en conformité.

AXE 2 - Structurer et Améliorer la communication entre les partenaires grâce à une nouvelle comitologie favorisant une meilleure coordination

FICHE 1 – Mise en place et suivi des commissions liées à la lutte contre l'insalubrité dans les Yvelines

La mise en place d'une commission conjointe ARS/DDT, en amont des arrêtés d'insalubrité, vise à renforcer la coordination entre services pour un traitement plus efficace du mal-logement. Elle permet un échange d'informations ciblé, une analyse partagée des désordres (humidité, danger, surpeuplement) et oriente vers la procédure la plus adaptée (insalubrité, péril, etc.). Cette instance facilite également la préparation des arrêtés grâce à une expertise croisée.

Réunie tous les trois mois, la commission assure un suivi régulier des situations et de l'exécution des mesures prescrites. Elle évalue le circuit d'orientation des signalements (signal logement et autres circuits) ; elle statue sur certaines situations qui le nécessitent (bailleurs sociaux, ...). Elle évalue également l'avancement des travaux, identifie les carences des propriétaires et déclenche, si besoin, des procédures de substitution (travaux d'office), d'hébergement et de relogement, de signalement au Procureur et de mise en œuvre des astreintes et autres mesures coercitives.

Elle garantit un pilotage rigoureux des interventions engagées par les pouvoirs publics en cas de non-exécution des arrêtés d'insalubrité ou de péril.

Enjeux

- ✓ Coordination renforcée entre les services (ARS, DDT, Département, collectivités)
- ✓ Meilleur traitement des situations de mal logement
- ✓ Respect des obligations sanitaires et sécuritaires
- ✓ Prévention des dégradations durables du parc de logements

Objectifs

- ✓ Suivi des arrêtés d'insalubrité, de péril et autres procédures
- ✓ Analyse partagée des situations de mal logement
- ✓ Anticipation des mesures de substitution en cas d'inaction
- ✓ Suivi de l'exécution des travaux d'office engagés par la puissance publique

Acteurs mobilisés

- ✓ ARS
- ✓ DDT
- ✓ Département des Yvelines
- ✓ Préfecture
- ✓ EPCI et communes
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ SDIS 78
- ✓ Services techniques compétents

Fréquence des réunions

Type de commission	Fréquence
Commission ARS/DDT (préparatoire aux arrêtés)	1 fois par trimestre
Commission de suivi des travaux d'office	Tous les 2 à 3 mois
Réunions avec bailleurs sociaux	Tous les 3 mois
Rencontres avec EPCI/communes	Tous les 3 mois

Actions à mettre en œuvre

Afin de proposer un calendrier efficace, il est utile de :

- déterminer les besoins des partenaires (suivi des arrêtés, médiation, ...)
- définir une fréquence stable à adapter en fonction de l'ordre du jour – 3 commissions par an,
- proposer des formats hybrides pour faciliter l'organisation des commissions,
- définir un ordre du jour précis pour chaque comité de suivi.

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de commissions tenues par an (par type)
- ✓ Taux de participation des partenaires
- ✓ Nombre de traitements des signaux transmis par l'ARS
- ✓ Nombre d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité (ARS)
- ✓ Nombre de recours (gracieux, hiérarchiques, contentieux)
- ✓ Nombre d'astreintes prises (DDT)
- ✓ Nombre d'arrêtés de mise en sécurité (mairies-DDT)
- ✓ Taux d'exécution des travaux prescrits
- ✓ Nombre de procédures de substitution enclenchées travaux d'office (DDT)
- ✓ Taux d'exécution des travaux prescrits (DDT)
- ✓ Nombre de procédures d'astreintes mises en oeuvre (DDT)
- ✓ Nombre de ménages relogés (DDETS)
- ✓ Nombre de signalements au Procureur (ARS-DDT-DDETS)

Points de vigilance

- ✓ Assiduité et régularité des réunions
- ✓ Rigueur dans le suivi des prescriptions
- ✓ Réactivité face aux manquements des propriétaires
- ✓ Partage sécurisé des informations techniques et juridiques
- ✓ Mobilisation des financements pour travaux d'offices

AXE 3 - Former les partenaires et les travailleurs sociaux afin d'améliorer la détection des situations d'habitat indigne et leur prise en charge

FICHE 1 – Formation des partenaires et travailleurs sociaux, Sensibilisation et formation des acteurs du PDLHI à l'habitat indigne et à l'utilisation de la plateforme Signal Logement

Enjeux

- ✓ Améliorer la connaissance des situations d'habitat indigne par des fiches pratiques ou des sessions de formations
- ✓ Outiller les partenaires d'une boîte à outils (ARS) pour détecter et traiter les signalements
- ✓ Uniformiser les pratiques autour des procédures (insalubrité, péril, indécence...)
- ✓ Renforcer la réactivité et la coordination des acteurs locaux
- ✓ Mobiliser plus largement les partenaires institutionnels dans la lutte contre le mal logement

Objectifs

- ✓ Former les acteurs du PDLHI à l'usage de Signal Logement
- ✓ Clarifier les compétences et interventions selon les types de signalements
- ✓ Offrir un cadre commun de compréhension des enjeux du logement indigne
- ✓ Initier une dynamique de professionnalisation continue
- ✓ Cibler et accompagner les communes non encore utilisatrices de l'outil

Acteurs mobilisés

- ✓ DDT78 – Pôle Habitat indigne (organisateur et animateur)
- ✓ Communes (services Habitat, Hygiène et Santé)
- ✓ Forces de police (Police municipale, Police nationale, BAC)
- ✓ Parquet de Versailles (enquêteurs et magistrats)
- ✓ les travailleurs sociaux du Conseil Départemental des Yvelines
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ SDIS78
- ✓ Préfecture et Sous-Préfectures (lieux de formation et coordination)
- ✓ CNFPT
- ✓ Les partenaires des collectivités : CAF, Enedis, ADIL, ...

ADIL – « Juriste - formateur » :

Le rôle de «**juriste-formateur**» de l'**ADIL** (Agence Départementale d'Information sur le Logement) consiste principalement à **informer, former et conseiller différents publics** sur les questions liées au logement, à la construction, à la rénovation, au financement, aux droits et devoirs des locataires et propriétaires, ainsi qu'aux aides et dispositifs existants.

Plus précisément, un juriste-formateur à l'ADIL peut avoir pour missions :

- **Former les professionnels du logement** (agents immobiliers, travailleurs sociaux, collectivités, bailleurs sociaux, etc.) sur les aspects juridiques, financiers et techniques du logement.
- **Animer des sessions d'information** pour des particuliers (locataires, propriétaires,

futurs acquéreurs) afin de les aider à mieux comprendre leurs droits et obligations.

- **Contribuer à la diffusion de la réglementation** en matière de logement, notamment en matière de location, d'accèsion à la propriété, d'aides financières, etc.
- **Accompagner les publics dans leurs démarches** liées au logement (aides financières, travaux, adaptation du logement).
- **Participer à la sensibilisation sur les questions de logement durable, d'amélioration énergétique, de lutte contre l'habitat indigne**, etc.

Le juriste-formateur de l'ADIL est un expert qui partage ses connaissances pour faciliter l'accès à un logement adapté et sécurisé, en s'appuyant sur une expertise juridique, financière et technique.

Modalités pratiques

Format	Calendrier	Particularités
Formation hybride (1 jour visio / 1 jour sur site)	2 à 3 sessions/an dès T4 2025	Actualisation du contenu prévue avant lancement
Sessions dédiées aux communes utilisatrices	2 sessions/an à partir de début 2026	Pour les communes non encore formées
Sessions spécifiques (Préfecture/Sous-Préfecture)	Dès 2026 selon disponibilités	Ciblage des autres partenaires locaux
journée d'immersion au sein d'un SCHS	2026	

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de sessions de formation réalisées par an
- ✓ Taux de participation par catégorie d'acteurs
- ✓ Nombre de communes nouvellement formées à Signal Logement
- ✓ Évolution du nombre de signalements traités via la plateforme
- ✓ Niveau de satisfaction des participants

Points de vigilance

- ✓ Adapter les contenus aux différents profils d'acteurs
- ✓ Maintenir un calendrier réaliste et souple selon les besoins
- ✓ Assurer la logistique des formats hybrides (supports, visio, salles...)
- ✓ Prévoir des relances pour les collectivités peu mobilisées
- ✓ Renforcer la communication en amont des sessions (campagne prévue début 2026)

AXE 3 - Former les partenaires et les travailleurs sociaux afin d'améliorer la détection des situations d'habitat indigne et leur prise en charge

FICHE 2 – Renforcement de la communication et des outils à destination des acteurs locaux dans le traitement de l'habitat indigne

Enjeux

- ✓ Améliorer la visibilité et la compréhension de la plateforme Signal Logement
- ✓ Favoriser une coordination efficiente entre partenaires
- ✓ orienter vers les outils existants par exemple pour le traitement des punaises de lits : Stop.punaises (www.stop-punaises.gouv.fr)
- ✓ créer un kit de communication à mettre dans les immeubles pour informer les occupants des différentes voies de recours : non-décence, insalubrité, nuisibles
- ✓ Appuyer les collectivités dans la mise en œuvre des procédures relatives à l'habitat indigne
- ✓ Accroître la réactivité des communes ne disposant pas de services d'hygiène
- ✓ Consolider les partenariats opérationnels au sein du PDLHI

Objectifs

- ✓ Communiquer régulièrement sur les finalités de Signal Logement et les rôles de chaque acteur
- ✓ Instaurer des échanges continus avec les communes éloignées du dispositif
- ✓ lutter plus efficacement contre les nuisibles
- ✓ Créer un espace d'interaction (type Rencontre des Territoires) pour le partage de bonnes pratiques
- ✓ Structurer la médiation entre les collectivités et les bailleurs sociaux
- ✓ Élaborer un guide pratique à l'attention des élus et agents locaux

Acteurs mobilisés

- ✓ DDT78 – Pôle Habitat indigne
- ✓ Communes, notamment sans service hygiène
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ ARS, DDT, Préfecture
- ✓ Plateformes collaboratives (ex. Rencontre des Territoires)
- ✓ Élus locaux, associations partenaires
- ✓ SDIS
- ✓ Partenaires des collectivités : CAF, Enedis, ADIL, ...

Actions à mettre en œuvre

Afin de renforcer la communication avec les acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne, un certain nombre d'actions telles que :

- ✓ désigner une personne ressource pour assurer un suivi des communes en difficultés
- ✓ mettre à disposition de tous la boîte à outils élaborée par l'ARS,
- ✓ mettre à jour les fiches pratiques par thématique,
- ✓ communiquer régulièrement sur les sessions de formations déployées par la DDT, l'ADIL, le PNLHI.

Modalités pratiques

Action	Format / Support	Fréquence / Calendrier
Communication élargie sur Signal Logement	Réunions bilatérales, supports info, webinaires	Début 2026 et en continu
Groupe d'échange partenarial	Plateforme interactive collaborative	À mettre en place en 2026
Coordination de la médiation avec bailleurs	Réunions thématiques et échanges de cas	Au fil de l'année selon les situations
Création d'un guide pratique (mise à jour guide à usage des élus)	Document PDF, version papier, support en ligne	Rédaction en 2026, diffusion dès finalisation

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de réunions de coordination tenues avec les communes
- ✓ Mise en ligne et diffusion effective du guide pratique
- ✓ Nombre de collectivités nouvellement actives sur la plateforme Signal Logement
- ✓ Engagement d'au moins un groupe d'échange ou instance participative opérationnelle : comité, copil, réunion de suivi, etc.
- ✓ Retour d'usage et satisfaction sur les outils partagés
- ✓ Créer un espace d'interaction (type Rencontre des Territoires) pour le partage de bonnes pratiques
- ✓ Structurer la médiation entre les collectivités et les bailleurs sociaux
- ✓ Élaborer un guide pratique à l'attention des élus et agents locaux
- ✓ nombre de logements traités et suivis.

Points de vigilance

- ✓ Veiller à adapter les supports aux différents publics (taille, ressources, appétence numérique)
- ✓ Anticiper les contraintes de disponibilité des communes rurales
- ✓ traiter plus rapidement les habitations pour éviter des infestations multiples
- ✓ Maintenir l'actualisation régulière des supports d'information
- ✓ Clarifier les responsabilités de chaque acteur pour éviter les chevauchements
- ✓ Mobiliser une animation dédiée du groupe d'échange pour éviter la dispersion

AXE 3 - Former les partenaires et les travailleurs sociaux afin d'améliorer la détection des situations d'habitat indigne et leur prise en charge

FICHE 3 – Élaboration et diffusion d'un référentiel partagé pour le repérage et le traitement de l'habitat indigne dans les Yvelines

Enjeux

- ✓ Harmoniser les pratiques de repérage de l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire yvelinois
- ✓ Clarifier les responsabilités et les procédures selon les types de désordres (insalubrité, péril, non-décence...)
- ✓ Améliorer la réactivité et la qualité des signalements
- ✓ Renforcer la coordination entre les acteurs publics, sociaux et techniques
- ✓ Réduire les délais de traitement et éviter les erreurs d'orientation

Objectifs

- ✓ Créer un outil commun de qualification des situations d'habitat indigne
- ✓ Compléter la mallette habitat indigne de l'ARS
- ✓ Fournir aux acteurs de terrain des grilles d'analyse et des fiches pratiques
- ✓ Faciliter l'orientation des signalements vers les procédures adaptées
- ✓ Intégrer le référentiel dans les formations et outils numériques existants
- ✓ Diffuser largement le référentiel auprès des collectivités et partenaires

Acteurs mobilisés

- ✓ Préfecture des Yvelines
- ✓ DDT 78 – Pôle Habitat indigne
- ✓ ARS Île-de-France
- ✓ Conseil départemental des Yvelines
- ✓ Communes et intercommunalités (EPCI)
- ✓ ADIL 78, CAF, MSA
- ✓ Opérateurs habitat (SOLIHA, URBANIS...)
- ✓ Services sociaux, CCAS
- ✓ les partenaires des collectivités : CAF, Enedis, Adil, ...
- ✓ Services judiciaires et fiscaux (dans les cas complexes)

Modalités pratiques

Volet	Description	Calendrier
Élaboration du référentiel	Rédaction par le comité technique du PDLHI Yvelines	2026
Validation et diffusion	Approbation par le comité de pilotage, envoi aux partenaires	Fin 2026
Intégration dans les outils	Ajout dans les formations, plateformes de signalement, guides	À partir de 2027
Actualisation	Révision périodique selon retours d'usage	Tous les 2 ans ou selon besoin

Indicateurs de suivi

- Réalisation et diffusion effective du référentiel
- ✓ Nombre de partenaires destinataires
- ✓ Taux d'utilisation du référentiel dans les signalements
- ✓ Nombre de formations intégrant le référentiel
- ✓ Retours qualitatifs des utilisateurs (via enquêtes ou groupes d'échange)

Points de vigilance

- ✓ S'assurer de l'accessibilité du référentiel pour tous les profils d'acteurs (élus, techniciens, travailleurs sociaux...)
- ✓ Éviter une complexité excessive dans les grilles d'évaluation
- ✓ Prévoir un accompagnement à l'appropriation du référentiel (formations, tutoriels)
- ✓ Maintenir le référentiel à jour en fonction des évolutions législatives ou locales
- ✓ Garantir une diffusion large, y compris auprès des petites communes et partenaires associatifs

**AXE 4 – Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les
astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et
le suivi des arrêtés**

**FICHE 1 – Repérage des situations d'habitat indigne et mise en œuvre
d'opérations programmées d'amélioration du parc privé**

Enjeux

- ✓ Identifier précocement les situations de non-décence ou d'insalubrité
- ✓ Freiner la dégradation du parc privé ancien (urbain, rural, copropriété...)
- ✓ Accompagner les ménages dans leurs projets de réhabilitation
- ✓ Valoriser les actions proactives des collectivités dans une logique territoriale
- ✓ Favoriser la mobilisation de dispositifs d'aides existants via une ingénierie adaptée

Objectifs

- ✓ Recenser les locaux ou immeubles potentiellement concernés par l'habitat indigne
- ✓ Appliquer des procédures administratives adaptées (police du maire, non-décence...)
- ✓ Déployer des opérations programmées (OPAH, PIG...) en lien avec les besoins locaux
- ✓ Mettre en place des missions de «suivi-animation» professionnelles pour accompagner les projets
- ✓ Construire un programme opérationnel articulé avec la stratégie locale de l'habitat

Acteurs mobilisés

- ✓ DDT / Pôle Habitat indigne
- ✓ Conseil Départemental des Yvelines
- ✓ Communes et intercommunalités
- ✓ Opérateurs habitat (associatifs, privés, SEM)
- ✓ ADIL, CAUE, Mairies, services urbanisme et hygiène
- ✓ Bailleurs sociaux, services de santé, ARS
- ✓ Propriétaires occupants ou bailleurs
- ✓ Services fiscaux et organismes financeurs

Modalités pratiques

Volet d'action	Contenu	Cadence / Temporalité
Repérage	Fiches terrain, relevés techniques, visites	En continu, selon priorisation
Lancement d'opération programmée	Appel à opérateur, convention, périmètre cible	À planifier selon diagnostics territoriaux
Mission de suivi-animation	Mobilisation d'un opérateur pour accompagner les ménages	Sur toute la durée du programme (3 à 5 ans typiquement)
Évaluation / Suivi	Indicateurs, bilan partenarial, évaluation annuelle	À réaliser au fil du programme et à sa clôture

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de logements repérés comme indignes ou non décents
- ✓ Nombre d'opérations programmées lancées sur le territoire
- ✓ Nombre de ménages accompagnés
- ✓ Volume de travaux réalisés dans le cadre des programmes
- ✓ Amélioration constatée des situations (réhabilitation, sortie d'insalubrité)
- ✓ Mobilisation effective des aides à la rénovation

Points de vigilance

- ✓ Adapter la méthode de repérage aux ressources humaines disponibles
- ✓ Veiller à la bonne articulation entre diagnostic territorial et stratégie habitat
- ✓ Garantir un soutien logistique aux communes rurales ou peu dotées
- ✓ Clarifier le rôle des opérateurs et formaliser leurs engagements (convention, plan d'action)
- ✓ Suivre rigoureusement les engagements des partenaires et sécuriser les financements

AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et le suivi des arrêtés

FICHE 2 – Activation et encadrement des travaux d'office en cas d'insalubrité ou péril et engagement des procédures de recouvrement associées

Les travaux d'office permettent aux pouvoirs publics d'intervenir en lieu et place des propriétaires défaillants, lorsqu'un danger pour la santé ou la sécurité est avéré. Mobilisés en dernier recours, ils s'inscrivent dans le cadre d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, et reposent sur une coordination étroite entre ARS, DDT et collectivités. Les frais engagés sont recouvrables auprès des propriétaires, notamment pour les travaux, l'hébergement ou le relogement.

Le recours aux travaux d'office constitue **un levier opérationnel majeur pour garantir la sécurité et la salubrité des logements lorsque les propriétaires sont défaillants**. Face aux situations d'urgence ou de danger, ce dispositif permet une réponse rapide, coordonnée et juridiquement encadrée, en mobilisant les outils législatifs existants, des conventions de transfert, et un réseau d'acteurs techniques et sociaux. Il vise à **renforcer la capacité d'intervention des pouvoirs publics, à sécuriser les financements engagés, et à structurer un pilotage rigoureux** en lien étroit avec les collectivités et les opérateurs concernés, tout en assurant un accompagnement adapté des ménages.

Enjeux

- ✓ Renforcer la capacité d'intervention des pouvoirs publics en cas de carence du propriétaire et de danger pour les occupants
- ✓ Garantir une réponse rapide pour des logements menaçant la santé ou la sécurité
- ✓ Mobiliser efficacement les outils législatifs existants en cas d'urgence
- ✓ Améliorer le recouvrement des fonds engagés pour responsabiliser les propriétaires
- ✓ Sécuriser les financements liés aux travaux d'office pour soutenir la réactivité des services

Objectifs

- ✓ Engager les travaux d'office en cas de danger, selon les procédures administratives ou judiciaires
- ✓ Appuyer les collectivités via des conventions de transfert ou de substitution (ordonnance du 16/09/2020)
- ✓ Mobiliser les opérateurs AMO et sanitaires adaptés selon la gravité des situations
- ✓ Initier le recouvrement des frais de travaux et d'hébergement auprès des propriétaires défaillants
- ✓ Intégrer les volets de compensation vers les bailleurs ou ménages relogés

Acteurs mobilisés

- ✓ DDT (référente en cas de carence communale)
- ✓ ARS (émission d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité)
- ✓ Communes (sous convention ou en carence)
- ✓ Opérateurs AMO du marché régional dédié
- ✓ Opérateurs sociaux et sanitaires mobilisables pour l'accompagnement d'urgence
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ ADIL (accompagnement des ménages pour les actions privées de recouvrement)
 - Trésorerie publique (émission des titres de perception)

Modalités pratiques

Volet	Description	Calendrier
Mise en œuvre des travaux d'office	Procédures engagées via arrêté et déclenchement par collectivité ou DDT	En continu selon l'urgence des cas
Appui via opérateurs	AMO technique + AMO sanitaire selon situation	Mobilisation ad hoc à chaque opération
Recouvrement	Titre de perception ou action privée selon les cas (loyers, hébergement...)	Vague expérimentale prévue dès 2026
Coordination	Suivi partenarial ARS-DDT-communes	Réunions et suivi dossiers selon avancement

Indicateurs de suivi

- ✓ Montant des subventions État (P135) mobilisées par la DDT
- ✓ Montant des subventions ANAH versées aux collectivités pour les travaux d'office
- ✓ Taux global de subvention des opérations
- ✓ Nombre de travaux d'office réalisés par an par maître d'ouvrage
- ✓ Taux de lancement des procédures de recouvrement engagées
- ✓ Montants recouverts (hébergement, loyers, travaux...)
- ✓ Nombre de propriétaires concernés par une action de recouvrement

Points de vigilance

- ✓ Formalisation claire des conventions
- ✓ Identification rapide des situations de carence ou d'inaction
- ✓ Bonne mobilisation des opérateurs AMO selon les clauses du marché public
- ✓ Fiabilité juridique et administrative des arrêtés fondant les TO
- ✓ Communication en amont auprès des collectivités pour les préparer à un éventuel transfert
- ✓ Accompagnement des ménages en relogement temporaire pour limiter la rupture sociale

AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et le suivi des arrêtés

FICHE 3 - L'astreinte administrative pour imposer aux propriétaires de réaliser les travaux prescrits

En amont et indépendamment d'éventuelles sanctions pénales et lorsque les travaux prescrits sur des logements indignes n'ont pas été exécutés dans les délais fixés, l'astreinte créée par l'article 79 de la loi Alur permet d'augmenter la pression sur les propriétaires indécis.

L'entrée en vigueur de l'astreinte est conditionnée à la publication d'un arrêté déterminant les conditions de la progressivité et de la modulation de l'astreinte. Ces conditions doivent tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Cette possibilité d'assortir un arrêté d'une astreinte n'exonère pas la puissance publique de toute action en substitution du propriétaire défaillant pour mettre fin à un risque.

Enjeux

- ✓ Exécution des travaux demandés permettant de rendre l'habitat digne d'être occupé
- ✓ Éviter les travaux d'offices difficilement recouverts par la suite

Objectif

- ✓ Contraindre un propriétaire mis en demeure d'exécuter des travaux de les faire sous peine de régler une somme d'astreinte par jour de retard

Acteurs mobilisés

- ✓ DDT
- ✓ ARS
- ✓ Collectivités territoriales
- ✓ Services fiscaux (DDFIP)

Actions à mettre en œuvre

Pour imposer aux propriétaires la réalisation des travaux prescrits dans le cadre de l'astreinte administrative, voici les principales actions à mener :

• **Mise en demeure**

Envoyer une mise en demeure formelle au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui rappelant l'obligation de réaliser les travaux prescrits dans un délai donné.

• **Fixation de l'astreinte**

Si le propriétaire ne répond pas ou ne réalise pas les travaux dans le délai imparti, l'autorité administrative peut décider de fixer une astreinte, c'est-à-dire une sanction financière journalière ou forfaitaire qui s'applique tant que les travaux ne sont pas réalisés.

• **Notification de l'astreinte**

Informez officiellement le propriétaire par courrier recommandé de la mise en place de l'astreinte, en précisant le montant et les conditions de son application.

- **Suivi et contrôle**

Effectuer un contrôle régulier pour vérifier l'avancement ou la réalisation effective des travaux. En cas d'inaction persistante, continuer à appliquer l'astreinte.

- **Recouvrement de l'astreinte**

Si l'astreinte est due, procéder au recouvrement des sommes auprès du propriétaire, soit directement, soit par voie judiciaire.

- **Travaux d'office (en dernier recours)**

En cas de non-respect persistant, l'administration peut décider d'exécuter les travaux d'office, c'est-à-dire faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire, puis recouvrer les coûts engagés.

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre d'arrêtés assortis d'une astreinte administratives
- ✓ Montant total des astreintes prononcées
- ✓ Nombre d'astreintes recouvrées
- ✓ Délais moyens entre la mise en demeure et la décision d'astreinte
- ✓ Nombre de bailleurs ayant exécutés les travaux après le prononcé de l'astreinte

AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et le suivi des arrêtés

FICHE 4 – Le relogement et l'accompagnement social des ménages

Le relogement et l'accompagnement social a pour objectif de guider les ménages vers un logement décent, en assurant un suivi tout au long de leur parcours. L'accompagnateur social accompagne les ménages dans leurs démarches administratives et d'insertion sociale, tandis que l'ARS intervient pour évaluer et réduire les risques sanitaires liés à l'habitat insalubre. La DDETS est chargée d'intégrer les ménages identifiés au vivier des publics prioritaires afin de favoriser leur relogement dans le parc social.

Les ménages dont le logement relève de l'insalubrité peuvent bénéficier d'un accompagnement vers et dans le logement (AVDL) en partenariat avec l'opérateur désigné dans le cadre d'un appel à projets. Cet accompagnement global vise à garantir une transition réussie vers un logement décent, tout en soutenant les ménages dans leur insertion sociale et administrative. Un comité de relogement, constitué des quatre acteurs (DDETS, ARS, DDT et le prestataire social), se réunit tous les trois mois pour étudier de manière approfondie les situations individuelles des ménages suivis et définir les actions adaptées à chaque cas.

Il est utile de mobiliser des moyens supplémentaires pour renforcer l'Accompagnement vers et le maintien dans le logement (AVDL) et l'Accompagnement Sanitaire et Social (ASS) de façon à assurer le suivi social opérationnel de tous les ménages devant sortir de l'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 alors être utilisé.

Enjeux

- ✓ Accompagner les familles touchées par l'habitat indigne
- ✓ établir un plan allant vers un relogement pérenne
- ✓ suivre le dossier dans son entièreté pas seulement d'un point de vue du bâti mais aussi du point de vue humain et social.

Objectifs

- ✓ Lutter efficacement contre la non-déscence, l'insalubrité ou le péril
- ✓ Prendre en compte tous les paramètres liés à l'habitat indignes
- ✓ accompagner les occupants vers une situation plus stable et sûre.

Acteurs mobilisés

- ✓ ARS
- ✓ SOLIHA 78
- ✓ SOLIHA Grand Paris
- ✓ Services d'hygiène et de Santé des communes
- ✓ DDETS78
- ✓ DDT78
- ✓ CAF
- ✓ EPCI

Actions à mettre en œuvre

Pour favoriser le relogement et l'accompagnement social des ménages, plusieurs actions peuvent être mises en œuvre, combinant des mesures pratiques, sociales et administratives. Voici un cadre structuré des actions à envisager :

- **Identification et évaluation des besoins**
 - ✓ Réaliser un diagnostic social précis des ménages concernés (situation économique, santé, composition familiale, difficultés spécifiques).
 - ✓ Évaluer les besoins en matière de logement, d'accompagnement social et de soutien.
- **Facilitation de l'accès au logement**
 - ✓ Mettre en place un accompagnement personnalisé pour la recherche de logement (aide à la visite, conseils sur les démarches administratives).
 - ✓ Favoriser les dispositifs de logements sociaux ou temporaires adaptés (logements d'urgence, résidences sociales).
 - ✓ Collaborer avec les bailleurs, les agences immobilières et les collectivités pour faciliter l'accès à des logements adaptés.
- **Soutien financier**
 - ✓ Aider à l'obtention des aides au logement (APL, allocations spécifiques).
 - ✓ Proposer des aides financières directes ou des garanties de loyers (fonds de solidarité pour le logement, cautionnements).
 - ✓ Accompagner les ménages dans la gestion budgétaire pour prévenir les impayés.
- **Accompagnement social et insertion**
 - ✓ Assurer un suivi social régulier par des travailleurs sociaux (écoute, conseils, médiation).
 - ✓ Faciliter l'accès aux services sociaux, de santé, d'éducation et d'insertion professionnelle.
 - ✓ Proposer des dispositifs d'accompagnement vers l'autonomie (formations, accès à l'emploi, soutien psychologique).
- **Coordination et partenariats**
 - ✓ Mettre en place une coordination entre les acteurs locaux (services sociaux, associations, collectivités, bailleurs).
 - ✓ Développer des partenariats pour mutualiser les ressources et garantir un suivi global.
- **Prévention et médiation**
 - ✓ Anticiper les risques d'exclusion ou d'expulsion par des dispositifs de prévention.
 - ✓ Organiser des actions de médiation entre locataires et propriétaires pour éviter les conflits.
- **Information et sensibilisation**
 - ✓ Informer les ménages sur leurs droits et les dispositifs existants.
 - ✓ Sensibiliser les acteurs du logement et du social à la nécessité d'un accueil adapté.

Indicateurs de suivi

- nombre de mesures AVDL prescrites par la DDETS dans le cadre de la lutte contre l'habitat indignes
- nombre de ménages labellisés au titre de l'insalubrité et relogés dans le parc social

**AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les
astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et
le suivi des arrêtés**

FICHE 5 – Le traitement des situations d'incurie

L'incurie du logement résulte souvent d'un **choc émotionnel** ou d'un **manque d'entretien**, entraînant **accumulation d'objets, nuisibles, risques d'incendie, d'inondation et d'insalubrité**, ce qui peut **aggraver la santé mentale et physique** de l'occupant et **mettre en danger le voisinage**. Un traitement individualisé, via des **groupes de travail territoriaux**, est nécessaire pour rétablir la situation.

Cette situation peut entraîner des risques importants tels que :

- La prolifération de bactéries, virus, champignons, nuisibles (cafards, rats, punaises, etc.)
- La dégradation du bien immobilier, pouvant provoquer incendies, inondations ou effondrements
- La difficulté ou l'impossibilité de circuler dans le logement, notamment dans les pièces principales comme la cuisine, la salle de bain et la chambre

L'incurie du logement peut également favoriser des risques pour la santé physique et mentale, notamment par la présence d'odeurs désagréables, la prolifération de nuisibles et la dégradation de l'environnement intérieur. Elle est souvent liée à des troubles psychiques comme la dépression ou le syndrome de Diogène, et peut être déclenchée par un choc émotionnel. La prise en charge nécessite une intervention professionnelle spécialisée, comprenant le débarras, le nettoyage, la désinfection, et un accompagnement psychologique pour éviter la rechute.

En cas d'urgence et de non-respect des règles d'hygiène de l'habitat, ces situations peuvent conduire à la prise d'un arrêté préfectoral d'urgence sanitaire (ARS) à l'encontre du contrevenant. A défaut d'exécution dans le délai imparti, le maire est autorisé à exécuter d'office les travaux aux frais du contrevenant. Pour le parc social, un dispositif financé par la DDETS permet au bailleur social de mobiliser, via l'association La Fondation Falret, une équipe mobile pour accompagner les occupants atteints de troubles liés à la santé mentale concernés par une situation d'incurie dans leur habitat.

Pour le parc privé, l'ARS DD78 a également conventionné à titre expérimental avec la fondation Falret pour accompagner les personnes qui présentent un syndrome de Diogène en amont ou aval de la prise d'un arrêté préfectoral d'urgence, dans les situations les plus complexes. Ceci afin de favoriser le maintien à domicile, d'orienter vers les services sociaux et/ou de santé, d'instaurer un contrat de confiance et surtout d'aider les collectivités généralement démunies

Enjeux

- ✓ rendre un habitat vivable et digne
- ✓ tenir compte de la pathologie de l'occupant et l'accompagner pour que l'action s'inscrive dans la durée en évitant une rechute

Objectifs

- ✓ accompagner les occupants souffrants de pathologie de type Diogène à débarrasser et à rendre digne son habitats
- ✓ assainir le logement
- ✓ assurer un suivi psychologique et social de l'occupant
- ✓ gérer les aspects logistiques (débarrassage progressif)

Acteurs mobilisés

- ✓ DDT78
- ✓ ARS
- ✓ DDETS
- ✓ Bailleurs
- ✓ CCAS et l'ensemble des travailleurs sociaux
- ✓ SDIS

Actions à mettre en œuvre**Repérage et diagnostic**

- Identifier rapidement les situations d'incurie grâce à une vigilance des professionnels du secteur social, médical, éducatif, ou des voisins.
- Évaluer la gravité de la situation en lien avec la personne concernée : état de santé, conditions de vie, capacités d'autonomie, risques encourus.

Prise de contact et engagement de la personne

- Établir un premier contact bienveillant pour comprendre les difficultés rencontrées et instaurer une relation de confiance.
- Informer la personne des risques liés à la situation et des aides possibles.
- Favoriser l'adhésion volontaire aux dispositifs d'accompagnement.

Mise en place d'un accompagnement social personnalisé

- Mobiliser un travailleur social pour un suivi régulier, coordonner les interventions et soutenir la personne dans la vie quotidienne.
- Proposer une aide matérielle (aide au ménage, restauration du logement).
- Organiser un accompagnement sanitaire et médico-social adapté (soins, suivi psychologique).

Mobilisation des ressources et partenaires

- Faire intervenir des services spécialisés (infirmiers, assistantes sociales, services d'hygiène, pompiers si besoin).
- Coordonner avec les services de santé, d'aide à domicile, les associations d'aide aux personnes fragiles.
- Solliciter des aides financières pour permettre la remise en état du logement.

Intervention en cas d'urgence ou danger grave

- En cas de danger immédiat, alerter les autorités compétentes (services sociaux, justice) pour prendre des mesures de protection.
- En dernier recours, envisager des mesures judiciaires (mise sous tutelle, protection juridique) ou un relogement d'urgence.

Prévention et sensibilisation

- Sensibiliser les professionnels et le voisinage à la détection des situations d'incurie.
- Développer des actions de prévention pour éviter la dégradation des conditions de vie (information, accès aux services).

Suivi à long terme

- Assurer un suivi durable pour éviter la rechute, en maintenant un accompagnement social, médical, et un lien avec les réseaux locaux.

Indicateurs de suivi

- ✓ Maintien du logement en état sans encombrement ou désordre (accumulation, déchets, etc.)
- ✓ Suivi psychologique et social efficace de l'occupant sur la durée avec visite de contrôle par les travailleurs sociaux

AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et le suivi des arrêtés

FICHE 6 - Le traitement des situations de périls

Les situations connues relevant du péril peuvent faire l'objet d'une étude spécifique :

- visite d'un opérateur
- établissement d'un rapport technique permettant la qualification des désordres
- préconisation des travaux à mettre en œuvre
- conseil des communes pour la prise et le suivi de l'arrêté.
- relogement et accompagnement social des ménages tel que prévu dans la fiche 4.

Par ailleurs, le fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU), institué par l'article L 2335-15 du CGCT, permet d'octroyer des aides aux communes, aux établissements publics locaux (établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, centres communaux et intercommunaux d'action sociale, ...) et aux groupements d'intérêt public compétents pour une durée maximale de 6 mois, lorsqu'ils prennent en charge notamment le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux ayant fait l'objet d'une mesure de police spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne. Un guide prévoit les modalités de mobilisation de ce fonds en lien avec les services de la DDETS.

Enjeux

- ✓ Mettre en sécurité les occupants
- ✓ Sécuriser le logement
- ✓ Exécuter les travaux nécessaires pour rétablir un habitat sécurisé
- ✓ Guider les ménages vers un logement décent
- ✓ Accompagner socialement les ménages

Objectif

- ✓ Accompagner le ménage vers un autre logement
- ✓ Rendre le logement concerné sûr et décent à l'issue des travaux

Acteurs mobilisés

- ✓ DDETS
- ✓ DDT78
- ✓ DRIHL

Actions à mettre en œuvre

Pour assurer le traitement des situations de péril — c'est-à-dire des cas où un logement présente un danger grave et imminent pour la sécurité ou la santé des occupants (ex : risques d'effondrement, incendie, intoxication) — il faut mettre en œuvre des actions rapides, coordonnées et réglementées. Voici les principales :

*** Repérage et signalement**

- Détecter rapidement les situations de péril via les signalements des occupants, voisins, services sociaux, pompiers, ou agents municipaux.
- Effectuer une visite d'évaluation par un professionnel (agent de la mairie, service d'hygiène, architecte) pour constater le péril.

*** Constatation officielle**

- Établir un **constat de péril** formel par les autorités compétentes (mairie, services techniques).
- Si danger imminent, émettre un **arrêté de péril imminent** pour protéger la sécurité des personnes.

*** Information et mise en sécurité des occupants**

- Informer immédiatement les occupants du danger et des mesures à prendre (évacuation temporaire, relogement d'urgence).
- Proposer un hébergement d'urgence ou un relogement temporaire si nécessaire.

*** Mise en œuvre des mesures de sauvegarde**

- Faire réaliser des travaux d'urgence pour sécuriser le bâtiment (renforcement, démolition partielle).
- Si les travaux ne sont pas possibles rapidement, interdire l'accès aux lieux pour prévenir tout accident.

*** Coordination entre acteurs**

- Mobiliser les services techniques, les services sociaux, les bailleurs, et les autorités judiciaires si besoin.
- Coordonner les interventions pour rétablir la sécurité et garantir la continuité d'accompagnement social.

*** Suivi administratif et juridique**

- Suivre la procédure réglementaire liée au péril (notification, délais de travaux, sanctions éventuelles).
- En cas de refus ou impossibilité de travaux, envisager des mesures judiciaires pour protéger les occupants.

*** Accompagnement social et relogement**

- Accompagner les ménages relogés pour assurer un suivi social, un soutien psychologique et faciliter leur réinsertion.
- Mettre en place un suivi post-travaux pour vérifier la pérennité de la sécurité.

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de signalements traités relevant de situation de péril
- ✓ Nombre d'arrêtés de péril pris (imminent ou ordinaire)
- ✓ Nombre de ménages relogés temporairement ou définitivement
- ✓ Nombre de logements remis aux normes après travaux
- ✓ Délai entre l'arrêté de péril et le relogement
- ✓ Financement accordé au titre du FARU

**AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les
astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et
le suivi des arrêtés**

FICHE 7 – Protocole partenarial avec le Parquet

Le protocole partenarial a pour objectif de définir les modalités de traitement des procédures nécessitant une transmission au Parquet de Versailles, en raison du caractère potentiellement pénal des faits constatés. Il s'agit de formaliser la collaboration entre la Préfecture des Yvelines, l'Agence régionale de santé (ARS), la Caisse d'allocations familiales (CAF) et le parquet du tribunal judiciaire de Versailles. Il permet de mettre en place une politique de signalement claire et efficace à l'autorité judiciaire, concernant les faits susceptibles de constituer des infractions pénales dans le domaine de la lutte contre l'habitat insalubre, indigne ou dangereux.

Ce protocole vise ainsi à garantir aux occupants de logements dégradés des conditions de vie conformes aux exigences de sécurité et de salubrité. Il entend également contraindre les propriétaires concernés à remplir leurs obligations, notamment en matière de relogement, conformément à la réglementation applicable en cas d'arrêté d'insalubrité.

Il est désormais nécessaire de renforcer notre coopération en travaillant conjointement à la rédaction d'un nouveau protocole garantissant la continuité et l'efficacité de cette collaboration.

Enjeux

- ✓ contribuer à garantir un logement décent aux occupants
- ✓ dénoncer les marchands de sommeil
- ✓ contraindre les propriétaires à exécuter les travaux

Objectif

- ✓ Renforcer l'efficacité des actions contre les marchands de sommeil et les situations d'habitat indigne
- ✓ Coordonner les interventions entre services administratifs, sociaux, sanitaires et judiciaires
- ✓ Contraindre les propriétaires à exécuter les travaux ou reloger les occupants dans les délais légaux
- ✓ Suivre les suites judiciaires données aux signalements transmis
- ✓ Protéger les occupants en assurant un relogement adapté et un accompagnement social

Acteurs mobilisés

- ✓ ARS
- ✓ Substitut du procureur et enquêteurs du Parquets
- ✓ travailleurs sociaux
- ✓ CAF
- ✓ DDT78

Actions à mettre en œuvre

Afin de traiter les signalements qui feraient l'objet d'un signalement au Parquet, il est utile de connaître le périmètre d'action du Parquet dans le cadre de l'habitat indigne.

Une première demande peut être faite par courriel auprès des services d'enquête du Procureur qui indiquera si le dossier peut faire l'objet d'un signalement au Parquet. Si c'est le cas, il faudra alors rédiger un courrier au Parquet afin de saisir son action qui reprendra tous les éléments versés au dossier : rapport de visite, arrêté, photos, etc.

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de signalements en application de l'article 40 du code de procédure pénale ou procès-verbaux transmis au Parquet.
- ✓ Nombre de propriétaires mis en cause ou condamnés
- ✓ Nombre de poursuites judiciaires engagées

**AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les
astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et
le suivi des arrêtés**

FICHE 8 – Permis de Louer

Le permis de louer, instauré par la loi ALUR de 2014 et renforcé par la loi ELAN de 2018, vise à garantir que les logements mis en location respectent les normes de décence.

Depuis le **1er avril 2024**, la compétence de prononcer les sanctions relatives au permis de louer (autorisation préalable ou déclaration de mise en location) jusque-là exercée par le préfet via la DDT a été transférée aux communes et EPCI.

Actuellement, plusieurs communes des Yvelines appliquent le permis de louer, notamment : Les Mureaux, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines, Limay, Trappes et Port-Marly.

Enjeux

- ✓ Empêcher la mise en location de logement insalubre ou indignes
- ✓ Améliorer la qualité du parc privé
- ✓ Renforcer le contrôle des bailleurs

Objectif

- ✓ Empêcher la mise en location de logements indignes ou non décents
- ✓ Garantir aux locataires un logement conforme aux normes de sécurité, de salubrité et de décence
- ✓ Inciter la réhabilitation des logements dégradés avant leur mise en location
- ✓ Réduire le nombre de signalement de logement non-décent, insalubre

Acteurs mobilisés

- ✓ Collectivités territoriales
- ✓ ARS-DDT-communes
- ✓ CAF
- ✓ Bailleurs

Actions à mettre en œuvre

Pour attribuer un permis de louer, à chaque nouveau bail, un dispositif réglementaire visant à encadrer la mise en location de logements (souvent pour garantir la décence et la sécurité des logements proposés), plusieurs actions doivent être mises en œuvre par les autorités compétentes (mairie, collectivités territoriales, services de l'habitat). Voici les étapes clés :

*** Élaboration et publication du règlement**

- Définir le cadre légal et réglementaire local pour l'instauration du permis de louer (zones concernées, critères techniques, conditions).
- Informer les propriétaires et bailleurs ainsi que les professionnels des locations immobilières (agences notamment) des obligations liées au permis de louer.

*** Réception des demandes de permis**

- Mettre en place un service dédié à la réception des demandes (en ligne ou sur place).
- Recueillir un dossier complet du bailleur comprenant : formulaire de demande, descriptif du logement, diagnostics techniques obligatoires (plomb, amiante, électricité, gaz, etc.).

*** Examen de la conformité du logement**

- Procéder à une visite technique ou faire appel à un organisme agréé pour vérifier la

conformité du logement aux normes de décence, de sécurité et de salubrité.

- Contrôler la présence d'équipements obligatoires (chauffage, eau potable, sanitaires, etc.) et l'état général du logement.

*** Décision d'attribution du permis**

- Sur la base des contrôles, délivrer le permis de louer si le logement est conforme.
- Refuser ou conditionner la délivrance si des non-conformités sont constatées, avec prescription de travaux à réaliser.

*** Information et accompagnement des bailleurs**

- Informer les bailleurs des résultats et des éventuelles démarches à suivre (réalisation des travaux, nouvelle demande après mise en conformité).
- Proposer un accompagnement ou des conseils techniques pour faciliter la mise en conformité.

*** Contrôle et suivi post-attribution**

- Mettre en place un suivi pour s'assurer que les logements loués respectent bien les normes tout au long de la location.
- Effectuer des contrôles aléatoires ou sur signalement.

*** Sanctions en cas de non-respect**

- Prévoir des sanctions administratives (amendes, interdiction de louer) en cas de location sans permis ou de non-conformité persistante.
- Informer les services compétents pour engager des procédures si nécessaire.

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de demandes de permis de louer déposées
- ✓ Nombre d'autorisations délivrées
- ✓ Nombre de refus à la location
- ✓ Nombre de sanctions administratives prononcées (amendes, astreintes)

AXE 4 - Accompagnement des collectivités afin de renforcer le repérage, les astreintes administratives, le relogement, le traitement de l'incurie et du péril et le suivi des arrêtés

FICHE 9 – Opérations programmées

L'Anah entend s'appuyer sur les collectivités territoriales avec qui elle propose la signature de Pactes territoriaux pour une durée de 3 à 5 ans en vue de financer à parité les missions d'animation territoriale et d'information assurées par les Espaces conseil France Rénov'.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et pour une période de trois années (2025-2027) le service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) s'est substitué au programme d'intérêt général et au programme SARE. Le pilotage de la structuration et le déploiement de ce dispositif est assuré par le Conseil Départemental des Yvelines. en vertu d'une convention signée le 11 juin 2025.

Des conventions tripartites de mise en œuvre opérationnelle du Pacte seront ensuite adoptées au cours de l'année 2025 afin de préciser les objectifs déclinés par territoire ainsi que les engagements financiers de chacun.

Le montant global du Pacte territorial pour les trois années est de 9,5M€, dont 3,2 M€ par le Conseil Départemental des Yvelines (34 %), 970K€ par le EPCI (10 %) et 5,3M€ (56%) par l'Anah y compris les aides aux travaux.

L'amélioration du parc privé est au cœur de ma stratégie de programmes comme Action Coeur de Ville et Petite Ville de Demain. Ces programmes s'accompagnent fréquemment de la mise en œuvre d'OPAH-RU mobilisant les dispositifs de l'Anah afin d'inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur logement. Ce sont des dispositifs incitatifs. Le développement d'outils coercitifs lourds permettrait d'aller au-delà des démarches individuelles et de s'inscrire dans un projet global de renouvellement urbain, conciliant action foncière, requalification immobilière et accompagnement social des ménages concernés (RHI THIRORI).

Le SPRH permet d'offrir à tout yvelinois un guichet d'information de conseil et d'orientation sur toutes les thématiques de l'habitat y compris l'habitat indigne. Il contribue ainsi à améliorer le repérage en incitant les ménages à se signaler sur la plateforme Histologe et en les orientant vers les acteurs compétents ou les opérations programmées spécifiques en cours. Par la sensibilisation et l'incitation à l'amélioration de l'habitat, ce service contribue à la prévention de la dégradation des logements. Le SPRH yvelinois est complémentaire des opérations programmées spécifiques qui comportent un volet renforcé d'accompagnement et de traitement.

En complément des opérations d'amélioration de l'habitat spécifiques (OPAH RU mais aussi parfois OPAH CD) peuvent être définies

Enjeux

- ✓ harmoniser les actions de rénovations urbaines
- ✓ coordonner la redynamisation des petites villes et des centres-bourgs

Objectif

- ✓ financer des opérations coordonner pour rénover des habitats à risque
- ✓ structurer et déployer des dispositifs territoriaux permettant de rénover, de mettre aux normes énergétiques des logements

- ✓ Déployer des dispositifs complexes : RHI THIRORI
- ✓ Articuler les opérations de recyclage dans un projet urbain d'ensemble cohérente
- ✓ Contribuer à l'équilibre des opérations en finançant le déficit foncier

Acteurs mobilisés

- ✓ DDT 78
- ✓ communes
- ✓ EPCI
- ✓ OPAH
- ✓ Anah
- ✓ Conseil Départemental des Yvelines

Actions à mettre en œuvre pour réaliser une OPAH-RU

*** Diagnostic territorial et préfiguration**

- Réaliser un diagnostic complet du territoire ciblé : état du parc immobilier, conditions de vie des habitants, problématiques sociales et économiques.
- Identifier les enjeux prioritaires : insalubrité, vacance, décence, accessibilité.
- Consulter les acteurs locaux (collectivités, bailleurs, associations, habitants) pour définir les objectifs.

*** Définition du périmètre et du programme**

- Délimiter précisément le secteur d'intervention de l'OPAH-RU.
- Définir les axes d'intervention : réhabilitation des logements, amélioration des espaces publics, insertion sociale, développement durable.
- Établir un programme pluriannuel avec des objectifs chiffrés (nombre de logements à réhabiliter, à démolir, etc.).

*** Mobilisation des partenaires et financement**

- Constituer un partenariat multi-acteurs : collectivités, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), bailleurs sociaux, opérateurs privés, associations.
- Rechercher et sécuriser les financements publics (État, collectivités, fonds européens), privés, et les aides spécifiques à l'habitat.

*** Concertation et communication**

- Organiser des réunions de concertation avec les habitants, les acteurs locaux et les partenaires.
- Informer la population sur les objectifs, les modalités d'intervention et les droits des occupants.

*** Mise en œuvre opérationnelle**

- Lancer les opérations de réhabilitation, de construction, de démolition, ou d'amélioration des espaces publics.
- Proposer des aides financières et un accompagnement technique aux propriétaires occupants et bailleurs privés pour la réhabilitation.
- Mettre en place un accompagnement social des ménages impactés (relocation temporaire, soutien social).

*** Suivi, évaluation et ajustement**

- Assurer un suivi régulier des travaux, du respect du calendrier et des budgets.
- Évaluer les résultats en termes de qualité de l'habitat, d'amélioration des conditions de vie, de mixité sociale.
- Ajuster le programme en fonction des besoins et des retours d'expérience.

*** Pérennisation**

Signataires

Le plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne mobilise de nombreux acteurs du département des Yvelines engagés à tous les niveaux: prévention, repérage, information, action et suivi de cette politique publique.

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) composé de ces partenaires coordonne la mise en œuvre du plan et accompagne les collectivités dans la résorption de l'habitat indigne.

Pour garantir la mise en œuvre et l'efficacité de ses actions, les moyens humains et financiers doivent être maintenus.

Des moyens supplémentaires seront utiles pour améliorer le suivi des signalements.

Ce plan est établi pour la période 2026–2028. Un bilan annuel des indicateurs clés sera présenté lors d'une instance de gouvernance. .

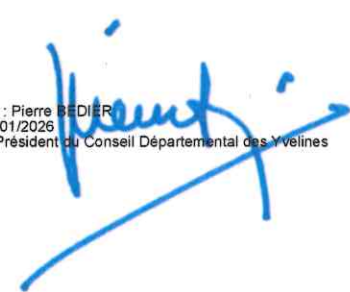
A Versailles, le 13 janvier 2026 .

Le Préfet



Frédéric ROSE

Le Président
du Conseil Départemental des Yvelines



Signé par : Pierre BÉDIER
Date : 05/01/2026
Qualité : Président du Conseil Départemental des Yvelines

- Mettre en place des dispositifs pour assurer la durabilité des améliorations (maintenance, gestion locative, prévention des risques).
- Favoriser la mobilisation des acteurs locaux pour maintenir la dynamique.

Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre d'opérations, de de logements financés par l'Anah au titre des opérations programmées (OPAH-RU, PIG, OPAH-CD, PDS, et ORCOD-IN)
- ✓ Montant des subventions Anah versées au titre de la LHI.
- ✓ Taux de logements financés par l'Anah au titre du RHI THIRORI

Le programme Action Cœur de Ville et Petites Villes De Demain :

Trois EPCI sur 6 poursuivent leur démarche dans le dispositif « Petites Villes de Demain » à savoir le CCPIF, le Pays Houdanais, Rambouillet Territoire (abandon de la ville binôme de Saint-Arnoult-en-Yvelines). L'étude pré-opérationnelle ayant abouti à la nécessité d'une OPAH-RU dans le périmètre de leur centre-ville (Houdan, Bonnière-Freneuse, Saint-Arnoult-en-Yvelines)

Frédéric ROSE