



Stratégie de lutte contre l'habitat indigne en Seine-Saint-Denis : bilan d'activité 2021 et feuille de route 2022

Bobigny, le 26 janvier 2021

(I) Enjeux de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) en Seine-Saint-Denis

Le département de la Seine-Saint-Denis est l'un des plus touchés de France par la problématique de l'habitat privé dégradé. Il compte 28 500 logements qualifiés de potentiellement indignes, qui représenteraient 7,5% du parc de résidences principales privées, soit le double de la moyenne régionale, et jusqu'à 15% du parc locatif privé. Le développement du phénomène de division pavillonnaire laisse penser que ces indicateurs correspondent à une estimation basse du problème.

La stratégie départementale impulsée par la préfecture, appuyée sur les services de l'Etat et de l'Agence régionale de santé (ARS), avec le Parquet de Bobigny et le soutien actif de la Direction départementale des finances publiques (DDFIP), en partenariat avec toutes les collectivités du territoire, mobilise 4 leviers :

1. Repérer les situations d'habitat indigne et susciter des signalements ;
2. Les traiter efficacement notamment par un accent mis sur l'initiation en plus grand nombre et le suivi de mise en œuvre de procédures coercitives ;
3. Responsabiliser les propriétaires ;
4. Prévenir et mieux lutter contre les sources de l'habitat indigne.

Les principaux facteurs connus qui conduisent à ces situations d'habitat indigne dans le département sont :

- Un parc de logements ancien et de faible qualité constructive ;
- Un déséquilibre qui demeure entre la demande et l'offre de logement social qui ne laisse pas d'autre choix à des ménages vulnérables que de se reporter vers le parc privé ;
- Des pressions à la hausse sur les loyers qui encouragent des investissements opportunistes à la recherche de rentabilité immédiate, sans prise en compte des besoins d'entretien et rénovation des logements ;
- Une sur-occupation structurelle qu'on estime toucher un quart du parc privé, en particulier du fait d'un parc de logements de trop faible taille par rapport à la taille des ménages ;
- Le présence d'une population importante d'étrangers en situation irrégulière qui encourage, parfois sous couvert de solidarité communautaire, la mise en location de locaux impropres à l'habitation et entretient des publics captifs.

Cet état de faits et les drames humains qui se jouent ont justifié **une action forte de tous les services de l'Etat aux côtés des collectivités**. Cet effort s'est encore renforcé depuis 2020, notamment dans le cadre du plan « L'Etat plus fort en Seine-Saint-Denis », et des réponses concrètes ont d'ores et déjà pu être apportées [voir (II) *Bilan d'activité 2021*]. 2022 doit marquer la **poursuite de cette ambition**, le maintien du taux d'effort des acteurs pour la lutte contre l'habitat indigne mais aussi une intervention plus ciblée sur les enjeux prioritaires mis en évidence par le bilan de l'année écoulée [voir (III) *Priorités d'action en 2022*].



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

(II) Bilan d'activité 2021

Des **moyens financiers et humains importants** ont été alloués par l'Etat en Seine-Saint-Denis à la lutte contre l'habitat indigne, pour renforcer ses capacités d'action administrative comme pénale :

- Près de 12 millions d'euros chaque année pour la conduite d'activités, hors opérations d'envergure de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou déployées dans le cadre de l'ANRU.
- La gouvernance a été renforcée, par la nomination d'une sous-préfète dédiée, rejointe en février 2022 par un chargé de mission à temps complet.
- Les effectifs de techniciens de l'ARS ont augmenté de 70% en 2 ans, grâce aux moyens du plan « L'Etat plus fort en Seine-Saint-Denis ». On comptait fin 2021, 10 techniciens et 3 cadres dédiés, un effectif maintenu en 2022 dans le cadre d'un effort particulier de recrutement et maintien des compétences (l'ensemble des postes ayant fait l'objet d'une mobilité au dernier trimestre 2021 seront pourvus en février 2022).
- Le département bénéficie d'un groupe de police (5 personnes à ce jour) et d'un substitut du procureur spécialisés en matière d'habitat indigne.
- Les services de la DRIHL mobilisent un effectif porté à 10 collaborateurs en 2021 pour assurer leurs missions en matière d'habitat indigne.

S'agissant de la **méthode et des premiers résultats mesurables** :

Levier 1 de la stratégie départementale - Repérer les situations d'habitat indigne et susciter des signalements

(a) L'accent a été mis sur la production de signalements (multipliés par plus de 2 en un an), soutenue par un fonctionnement simplifié du guichet de saisine départemental, la sensibilisation des intervenants publics à domicile, le renforcement des contrôles en ciblant des géographies prioritaires ainsi qu'un soutien au déploiement du permis de louer [évoqué plus loin au titre du levier 4 sur la prévention].

L'activité de saisine et de signalement à destination de l'ARS a été multipliée par 2,3 entre 2020 et 2021, portée à 1449. Cette progression, qui n'inclut pas les signalements par ailleurs reçus en mairie, est majoritairement portée par la multiplication par 3 des signalements en provenance de corps de métiers « non spécialistes » : BSPP, police, travailleurs sociaux. Les saisines en provenance des services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) et des service d'hygiène ont quant à elle connu une progression de 26% entre 2020 et 2021.

A l'appui de cet objectif de renforcement des signalements, un travail avait notamment été engagé en 2020 pour améliorer le fonctionnement du guichet unique en compléments des alertes réalisées directement auprès des collectivités, notamment pour que les professionnels puissent signaler facilement les mauvaises conditions d'habitat et en estimer la criticité : une seule adresse de saisine « pref-habitat-indigne@seine-saint-denis.gouv.fr » ; une fiche de signalement simplifiée et fusionnant les fiches de signalement CAF (non-décence) et guichet unique (insalubrité). L'expérience montre que la visibilité des partenaires sur ces saisines et leur devenir doit être renforcée, et constitue un point d'attention des services de l'ARS coordinateurs du guichet unique [voir également point (III) de la présente note sur le développement du retour d'expérience].

Dans ce contexte, la ligne Info Logement indigne de l'ADIL a reçu sur l'année écoulée 1 287 appels pris en charge par ses équipes en Seine-Saint-Denis (soit 3,7% de l'activité nationale, une part qui se maintient dans le temps) et ses juristes ont délivré 27 286 conseils (en hausse de 21% grâce à



PRÉFET DE LA SEINE- SAINT-DENIS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

une dématérialisation accrue malgré le maintien des accueils physiques). Cette activité a donné lieu à une vingtaine de saisines du guichet unique départemental de lutte contre l'habitat indigne en 2021. 5 plaintes au Procureur ont également été initiées. La mobilisation de l'association en matière de lutte contre l'habitat indigne a également porté sur : l'accompagnement des ménages allocataires dans le cadre de la conservation de l'aide au logement liée au repérage de la non-décence en partenariat avec la CAF 93 (50 ménages suivis), l'accompagnement socio-juridique des ménages les plus fragiles (50 ménages suivis), en encore des actions d'information du grand public.

On retiendra par ailleurs que, dans le cadre des procédures engagées par ses services et pour toute question soulevée hors champ du cadre administratif, l'ARS a développé une pratique d'orientation des locataires ou propriétaires sollicitant un accompagnement, vers l'ADIL. Le CODERST (conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques), qui se réunit mensuellement dans une configuration spécialisée dédiée aux dossiers relevant de la lutte contre l'habitat indigne, a également permis de développer à ce titre un dialogue utile entre les services de l'Etat et l'ADIL.

Pour alimenter le guichet départemental, des actions de sensibilisation régulières ont aussi été engagées auprès des signalants potentiels, tout particulièrement les intervenants à domicile que peuvent être la police nationale, les pompiers ainsi que les travailleurs sociaux. Parmi les initiatives mises en œuvre en 2021, on pourra retenir plusieurs sessions de formation à l'intention d'intervenants du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, de la Brigade des sapeurs-pompiers de Paris (BSPP), des commissaires de police ou encore des syndicats.

Des campagnes de visites d'envergure visant des quartiers identifiés comme présentant un taux de parc potentiellement indigne élevé (tel que constaté par les services d'hygiène communaux, en raison de l'historique des procédures engagées et de l'ancienneté du bâti) ont été mises en œuvre dans quatre communes volontaires pour la conduite de ces pilotes (Aubervilliers, Pantin, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis). Conduites sous forme de visites systématiques de toutes les adresses répertoriées, elles ont mobilisé conjointement, dans une logique de « commando », les services d'hygiène communaux et les équipes de l'ARS.

La campagne prioritaire menée sur l'avenue Jean Jaurès à Aubervilliers et Pantin a mobilisé l'ARS sur près de 30 logements. La seconde campagne, toujours en cours sur l'avenue Wilson à Saint-Denis, a quant à elle concerné 64 logements ou parties communes. La ville de Pierrefitte-sur-Seine, également identifiée comme territoire cible, a fait l'objet de 17 déplacements de l'ARS et du service d'hygiène, 75 locaux ayant pu être visités. A noter que la commune du Bourget a également fait l'objet de 29 visites pour répondre à l'absence d'effectifs municipaux en charge du contrôle des règles d'hygiène. Deux tiers de ces visites ont cependant conduit les services de l'ARS à constater des désordres ne relevant pas de l'insalubrité, mettant en lumière la pertinence d'une approche s'appuyant sur le rôle essentiel de primo-intervenant des collectivités, proposée ci-après.

Le cartographie prioritaire retenue s'est avérée pertinente, le champ des constatations couvrant l'ensemble du spectre de l'habitat indigne (de la non-décence à l'insalubrité) et justifiant l'engagement de pas moins de 73 procédures au titre du Code de la Santé Publique (CSP) comme du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Le renforcement des liens entre les services d'hygiène communaux et les services de l'ARS, la meilleure connaissance du terrain départemental ainsi que le signal envoyé aux propriétaires indécents et aux victimes sont également des acquis précieux.

La diversité des désordres constatés par les services de l'ARS, dont nombre hors champ du CSP et donc du savoir-faire critique de l'agence, ainsi que la pression sur les ressources qui justifie une plus



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

grande « spécialisation » de ses équipes – entendue comme une intervention prioritaire sur les situations relevant des pouvoirs de police du préfet en matière d’insalubrité, rendent cependant difficilement soutenable une intervention à modèle constant des services de l’Etat. Une réflexion a ainsi été menée pour capitaliser sur cette expérience tout en ajustant les modalités d’intervention de l’ARS, dans le sens d’une doctrine d’intervention plus ciblée, « à l’adresse » ou « au propriétaire » avec la réalisation d’un diagnostic préalable, toujours en partenariat étroit avec les services communaux. Les modalités d’exécution envisagées sont présentées au point (III) de la présente note.

Levier 2 de la stratégie départementale - Traiter efficacement les situations d’habitat indigne, notamment par un accent mis sur l’initiation en plus grand nombre et le suivi de mise en œuvre de procédures coercitives

(b) Le nombre de visites réalisées sur le terrain et d’arrêtés adoptés par les services de l’Etat pour constater et prescrire les besoins de mise en conformité a suivi le rythme des signalements, une dynamique accompagnée d’un travail de réduction des délais de traitement pour assurer la prise en charge effective des situations détectées.

450 visites ont été réalisées par les services de l’ARS en 2021, soit 40% de plus qu’en 2020.

L’effort de renforcement des visites et de mise en œuvre de procédures coercitives en matière de LHI risquait de se heurter aux difficultés de recrutement et de fidélisation des ingénieurs et techniciens de salubrité. La pénibilité du métier entraîne en effet un taux de rotation important parmi les effectifs de l’ARS et des communes. Un travail a ainsi été engagé avec le centre interdépartemental de gestion (CIG) pour identifier des leviers en vue de faciliter le recrutement et la fidélisation des techniciens de salubrité en Seine-Saint-Denis.

Résultat d’une série d’ateliers participatifs, un guide de « Fidélisation des inspecteurs de salubrité », qui fera l’objet d’une présentation aux partenaires le 28 janvier 2022, sera ainsi mis à la disposition des services ressources humaines pour les soutenir dans leurs efforts d’attractivité. Sous la coordination d’un psychologue et d’un ergonome du CIG, un groupe de travail d’inspecteurs et responsables de services salubrité a également analysé les difficultés rencontrées et identifié des pistes d’actions. Ses conclusions feront l’objet d’une présentation en préfecture au cours du premier trimestre 2022.

La forte hausse de l’activité de lutte contre l’insalubrité, initiée en 2020 et confirmée en 2021, s’est traduite à la fois par une croissance marquée de l’activité de « flux » cf. arrêtés initiaux urgents comme non urgents, mais aussi une contribution à la réduction du « stock » cf. arrêtés d’abrogation.

L’augmentation du nombre de visites réalisées par l’ARS et des saisines en provenance des SCHS a conduit à la signature de 756 arrêtés, tous types compris. On dénombre ainsi 278 arrêtés d’urgence (L 511-19) dont 162 de lutte contre le risque saturnin. 350 arrêtés non urgents ont par ailleurs été signés au titre de l’article L 511-11 du CCH. Parmi ceux-ci, 215 concernaient des locaux impropres à l’habitation ou sur-occupés. Enfin, l’activité de résorption du stock d’arrêtés s’est poursuivie avec la signature de 128 arrêtés d’abrogation.

Un retour sur l’année écoulée permet de mettre en évidence des délais de procédure réduits (on note par exemple un délai de 4 mois pour la prise d’un arrêté pour impropre).

Outre une attention renforcée des effectifs ARS au critère de temps écoulé entre la première visite et la notification des arrêtés, on retiendra que l’évolution de la doctrine d’examen en CODERST limitant le



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

nombre de dossiers nécessitant un passage en commission (6 CODERST tenus en 2021 sur 23 dossiers, conduisant à la signature 20 arrêtés préfectoraux) et une procédure de communication simplifiée avec la DDFIP pour la communication des extraits de fichier immobilier ont porté leurs fruits.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la loi ELAN et les modifications apportées au Code de la Santé Publique ont donné lieu un accompagnement technique renforcé par les services de l'ARS, en lien étroit avec la Direction générale de la Santé et le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI). L'effort d'adaptation nécessaire s'est ainsi traduit par une adaptation rapide de tous les acteurs, sans impact durable sur les délais de traitement des dossiers.

(c) Dans ce cadre, un effort important a porté sur la substitution aux propriétaires défaillants, condition d'un traitement efficace des situations d'insalubrité.

On recense 32 passages en travaux d'office assurés par les services de l'Etat en 2021, pour un montant total de travaux de 390 000 euros (contre 48 chantiers en 2020).

Au-delà des interventions réalisées par l'Etat, une réflexion partenariale a été engagée avec les communes pour qu'elles puissent s'engager dans la réalisation des travaux d'office. Le dispositif incitatif réservé par l'ANAH à la Seine-Saint-Denis aux côtés de cinq autres départements, « Territoires d'accélération », a représenté en 2021 un dossier unique (d'un montant néanmoins élevé de 622 000 euros) et pourrait être davantage mobilisé par les communes. Plus largement, les travaux d'office pourraient être réalisés par les communes dans de plus nombreux cas : dans le cadre d'un conventionnement volontaire avec l'Etat sur les travaux d'office liés à l'insalubrité, et en mettant en place les moyens de répondre au frein lié à l'insuffisance de trésorerie et de ressources humaines mobilisables, signalé de façon récurrente par les collectivités [voir volet (III) de la présente note].

Les services de l'Etat se sont également substitués pour l'hébergement et le relogement des ménages dont le logement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Ce volet de l'activité a été particulièrement marqué en 2021 avec une augmentation significative du nombre de relogements effectués (55 ménages ont pu bénéficier d'un relogement en 2021 contre 29 en 2020). Parallèlement, 318 600 euros ont été attribués aux communes au titre du FARU (fonds d'aide au relogement d'urgence).

Levier 3 de la stratégie départementale – Mettre les propriétaires face à leur responsabilité

(d) La mobilisation des leviers administratifs et pénaux permettant de mettre les propriétaires défaillants face à leur responsabilité s'est traduite par un coût accru à porter par ces derniers ; par voie de recouvrement, de suspension d'allocations ou d'amendes, d'une part, mais aussi de fiscalisation des informations recueillies dans le cadre des procédures et de poursuites judiciaires, d'autre part.

En cas de non-exécution et d'une substitution par l'Etat donnant lieu à des travaux d'office, une politique de recouvrement systématique a été mise en œuvre. Ces recouvrements effectifs donnent toute leur portée aux mesures coercitives.

En 2021, cela s'est traduit par l'émission par la DRIHL de 167 titres de recouvrement pour un montant appelé auprès des propriétaires par les services fiscaux de 629 474 euros. Ce montant se décompose en plusieurs catégories selon la nature des mesures d'office imposées aux propriétaires : au titre de l'insalubrité, 16 titres ont été émis consécutivement à la réalisation de travaux d'office pour un



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

montant de 268 666 euros et 24 titres émis au titre du relogement pris en charge par l'Etat pour un montant de 122 526 euros (pour des logements frappés d'arrêtés d'impropres à l'habitation) ; au titre du saturnisme, 9 titres ont été émis en recouvrement pour des travaux d'office en parties privatives (23 962 euros) et 118 titres (214 320 euros) pour des travaux d'office en parties communes.

La possibilité d'imposer des astreintes en cas de non-réalisation des travaux dans les délais prescrits a également fait l'objet d'une approche expérimentale visant à valider la pertinence de cet outil et mieux anticiper ses effets « secondaires » (mesure de l'effet incitatif, impact sur l'allongement des délais de procédure...). Une poursuite de l'expérience avec un suivi attentif en 2022, pour les dossiers le justifiant, permettra de conclure quant à l'intérêt de recourir plus largement à cette possibilité.

On retiendra en 2021, année du déploiement opérationnel du dispositif permis de louer, une montée en puissance de la prise d'arrêtés à l'encontre de propriétaires louant leur bien en dépit d'un refus ou sans avoir déclaré ou demandé d'autorisation. 20 arrêtés préfectoraux ont ainsi été signés pour un total de 108 044 euros d'amende (seuls 4 arrêtés avaient été pris en 2020). La constitution des dossiers par les communes fera l'objet d'une attention renforcée pour assurer l'efficacité de la procédure.

Dans le cadre de la procédure simplifiée d'échanges d'informations mise en place entre la DDFIP de Seine-Saint-Denis et les collectivités du département dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, 486 demandes ont été enregistrées du 2 décembre 2020 au 6 janvier 2022 (de la part de 32 communes et de l'ARS). Elles ont concerné 4208 locaux. Les saisines par commune vont de 1 à 137 sollicitations en 2021, ce qui traduit des dynamiques hétérogènes.

Enfin, face aux risques pour la santé et la sécurité des occupants ainsi qu'aux activités illicites des « marchands de sommeil » et propriétaires indécents, le Parquet de Bobigny met en œuvre une politique pénale ferme de lutte contre l'habitat indigne avec la désignation d'une magistrate référente au sein de la Division des Affaires Economiques et Financières, laquelle est secondée par une assistante spécialisée.

Les signalements relatifs au contentieux de l'habitat indigne reçus au Parquet de Bobigny ont progressé de près de 20% en 2021 (222 enregistrés, contre 180 en 2020 et 163 en 2019).

Afin de condamner ces propriétaires et de protéger les victimes, le Parquet de Bobigny a renforcé tout au long de l'année son partenariat avec l'ensemble des acteurs publics concernés (collectivités territoriales, ARS, DDFIP...) et associatifs au travers de groupes de travail articulant les volets administratif et judiciaire. A ce titre, le nombre de signalements et d'enquêtes préliminaires n'a cessé d'augmenter en 2021. Dans ce cadre, des revues de portefeuille avec la cellule habitat indigne de l'ULII 93 ont également été instaurées pour mieux suivre chaque situation et orienter les investigations jusqu'à la clôture des affaires. Les commissariats ont également été particulièrement mobilisés au cours de l'année 2021 face à cette augmentation du nombre d'enquêtes. L'accent est également mis sur les saisies immobilières et bancaires dans un souci d'efficacité de la réponse pénale.

(e) En complément des leviers précités, dans le cadre d'une croissance des recours et d'une « professionnalisation » de certains propriétaires malveillants en réponse à une ligne plus offensive des pouvoirs publics, un suivi attentif du risque contentieux a été mis en œuvre, afin de sécuriser les procédures existantes et futures ainsi que de consolider la doctrine départementale.



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Depuis le 1^{er} février 2019, 48 mémoires en défense ont été rédigés par l'ARS afin de défendre les arrêtés d'insalubrité et transmis au Tribunal administratif. 15 mémoires sont par ailleurs en cours de traitement par l'ARS et en attente de clôture d'instruction. Seuls deux arrêtés ont été annulés au fonds et deux décisions suspendues en référé.

Une formation renforcée des effectifs de techniciens et cadres de la délégation départementale de l'ARS a été effectuée afin d'assurer la meilleure qualité de suivi des dossiers.

Dans le cadre du permis de louer, procédure d'application récente (les premières amendes ont été infligées en 2020), trois recours de propriétaires ont été reçus en 2021 et ont donné lieu à la production d'un mémoire en réponse par les services de l'Etat.

Levier 4 de la stratégie départementale – Prévenir et mieux lutter contre les sources de l'habitat indigne

(f) Le permis de louer participe des outils incitatifs et curatifs désormais mobilisables pour prévenir et détecter les situations d'habitat indigne. Son déploiement en 2021 a mis en évidence sa pertinence mais aussi les limites actuelles du dispositif et les actions à engager pour renforcer les capacités de contrôle et sanctions associées.

Pour accompagner le déploiement du permis de louer, et notamment pour renforcer la possibilité de contrôles et les moyens de sanction à l'encontre des contrevenants, la préfecture a encouragé et soutenu le déploiement de conventions d'échanges de données entre la CAF et les communes pour repérer les nouvelles mises en location.

En 2021, la CAF a ainsi mis en place des conventions relatives au permis de louer avec plusieurs communes afin de les aider à renforcer l'application du dispositif. Une telle convention a pour objet d'encadrer la fourniture par la CAF de données relatives aux bénéficiaires d'allocation de logement familiale (ALF) et d'allocation de logement sociale (ALS) sur le territoire concerné. Ces informations sont utilisées par la ville afin de détecter d'éventuelles infractions au permis de louer. A ce jour, la CAF a signé des conventions avec 4 communes (Aulnay-sous-Bois, Clichy-sous-Bois, Drancy et Saint-Denis).

Au regard des freins rencontrés dans la mise en œuvre de l'outil (effectifs nécessaires, difficulté à traduire les contrôles en sanctions effectives...), cet échange de données paraît une condition de succès incontournable. Il convient néanmoins de rappeler que, dans ce cadre, un constat par le service compétent de la collectivité reste nécessaire pour justifier l'application d'une amende par les services de l'Etat.

Ces conventions avec la CAF ont vocation, sur la base du volontariat des communes et dans le cadre d'un fort investissement de la CAF de Seine-Saint-Denis, à se déployer à l'échelle du département, les établissements public territoriaux pouvant à ce titre jouer un rôle facilitateur pour assurer le « passage à l'échelle » (certains sont d'ores et déjà engagés dans cette réflexion). C'est pourquoi ce point est maintenu au rang des priorités d'action pour 2022 [voir point (III) de la présente note].



(g) Les priorités d'action identifiées incluent également :

- **Le recyclage des fonciers dégradés en quartiers anciens.** A ce titre, 5,5 millions d'euros ont été mobilisés dans le cadre du fonds friches du plan de relance en 2021 pour soutenir des programmes d'aménagement portés par la Soreqa sur des îlots dégradés ou insalubres (au Pré-Saint-Gervais, à Pierrefitte et Stains). Des opérations de recyclage d'îlots d'habitat ancien dégradé, représentant au total 1800 logements, sont également soutenues par l'Etat et ses agences (ANRU et ANAH) dans le cadre des programmes de résorption d'habitat indigne (RHI/THIRORI, avec notamment une opération emblématique à Rosny-sous-Bois), de l'appel à projets SULHI de la DRIHL (stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne, avec 4 projets sur le territoire de Plaine Commune et 1 sur le territoire d'Est Ensemble) ainsi que des programmes nationaux NPNRU et PNRQAD.
- **La prévention de la division pavillonnaire,** avec l'entrée en vigueur du permis de diviser. L'année écoulée a confirmé l'obstacle au déploiement que constitue le délai trop court de 15 jours laissé aux communes pour instruire les dossiers. Un enjeu signalé par la préfecture et pris en compte par le ministère du logement dans la perspective de futures évolutions législatives et d'un alignement sur les délais applicables au permis de louer (1 mois).
- **La responsabilisation des professionnels** mettant en location ou gérant des biens indignes, dans le cadre des pouvoirs de sanction conférés aux agents DGCCRF. Dans le cadre du Code de la Construction et de l'Habitat, les agents DGCCRF sont habilités à sanctionner (amende administrative) les agences immobilières qui « mettent en location aux fins d'habitation des locaux frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (...) comportant une interdiction temporaire ou définitive d'habiter ». En cas de signalement, ils sont également en mesure de procéder à des vérifications par exemple liées aux conditions d'exercice de la profession, clauses abusives, pratiques commerciales trompeuses ou obligations en matière de syndicats de copropriété. 5 contrôles renforcés ont été réalisés en 2021, donnant notamment lieu à un procès-verbal de manquement administratif pour mise en location d'un logement frappé d'un arrêté de péril. 2 signalements complémentaires sont en cours de traitement.
- **L'accompagnement des copropriétés privées fragilisées dégradées.** 2 opérations de requalification ORCOD-IN sont mises en œuvre dans le département, à Clichy-sous-Bois et à Villepinte (sur les quatre programmes engagés au plan national). Deux démolitions de copropriétés dégradées sont projetées et une troisième est à l'étude. Sur le plan incitatif, 45 dispositifs d'accompagnement sont déployés en Seine-Saint-Denis et 10 sont en élaboration.

Gouvernance et animation départementale

(h) De façon générale, la collaboration avec et l'appui aux communes, sur lesquelles reposent d'indispensables leviers opérationnels de la politique de lutte contre l'habitat indigne, ont été renforcés. Parmi les sujets de travail en commun figurent des outils de prévention comme le permis de louer, la détection des situations d'habitat indigne au travers de campagnes de visites ciblées évoquées ci-dessus, la réalisation des travaux d'office et le dispositif « Territoires d'accélération » ou encore le partage de bonnes pratiques et la formation.

On retiendra en 2021 un engagement important des équipes de l'ARS dans la formation des service d'hygiène (SCHS et hors SCHS), avec une dizaine de sessions de formation organisées au cours de l'année, en particulier lors de l'arrivée de nouveaux inspecteurs ou responsables de services d'hygiène.

Plusieurs communes du département se distinguent par une forte mobilisation et l'engagement de ressources à des niveaux sans précédent, en synergie avec les moyens propres mobilisés par l'Etat.



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

A noter que l'Etat est engagé dans un protocole de coopération renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne avec la ville de Saint-Denis depuis 2019. Avec la commune de Sevran, l'Etat va également s'engager dès février 2022 dans une expérimentation permettant à une commune sans SCHS (où le CSP impose que les situations d'insalubrité soient constatées pour rapport du directeur général de l'ARS) de donner la possibilité à ses agents habilités et assermentés d'établir un rapport de visite qui pourra fonder un arrêté préfectoral d'insalubrité pour impropre. Avec un triple bénéfice : accélérer le traitement des situations d'habitat indigne liées aux mésusages de locaux, renforcer la capacité d'intervention au plus près du terrain des services communaux sans doublon avec l'ARS, alléger le plan de charge de l'ARS et dégager des capacités d'intervention de ses experts pour des dossiers complexes [voir partie (III) de la présente note sur l'objectif de recentrage des interventions de l'ARS et montée en puissance des collectivités sans SCHS volontaires dans le repérage des situations].

On pourra enfin retenir que les accords de relance signés en mai 2021, respectivement avec les quatre établissements public territoriaux et le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, comportent un important volet consacré à des priorités partagées en matière de lutte contre l'habitat indigne, de nature à maintenir la dynamique constatée à l'échelle du département.

Une Mission Interministérielle de Lutte contre l'Habitat Indigne permet à la préfecture de Seine-Saint-Denis d'animer le réseau des acteurs clef de l'Etat, et dans son format élargi d'associer les partenaires institutionnels et associatifs mobilisés sur le mal logement.



(III) Priorités d'action des services de l'Etat avec leurs partenaires pour poursuivre et renforcer la lutte contre l'habitat indigne en Seine-Saint-Denis en 2022

L'ambition portée par les services de l'Etat est de maintenir la trajectoire de progrès qualitatif et quantitatif observée sur la période 2020-2021 en matière de lutte contre l'habitat indigne, tout en privilégiant un mode d'action pragmatique recentré sur quelques priorités d'engagement et recherchant les synergies de moyens et de compétences entre les services de l'Etat et des collectivités.

Parmi les priorités retenues, un accent sera mis sur le renforcement du suivi et des sanctions à l'encontre des propriétaires manifestement malveillants ou « marchands de sommeil », la poursuite d'une approche « ciblée » géographiquement tout en maintenant un effort important de traitement des situations signalées dans le diffus. Une attention sera portée aux phénomènes des copropriétés dégradées et de division pavillonnaire, ainsi qu'aux besoins d'accompagnement socio-juridique dans la durée des ménages confrontés à une situation d'habitat indigne.

Le pilotage de l'effort départemental de lutte contre l'habitat indigne est maintenu au niveau préfectoral avec un élargissement des missions de la sous-préfète en charge de la relance à la lutte contre l'habitat indigne depuis l'automne. Un chargé de mission auprès de la sous-préfète, dédié à la lutte contre l'habitat indigne, a été recruté et rejoindra les services de la préfecture à compter du 1^{er} février 2022, renforçant ainsi la capacité d'animation transversale de la préfecture en la matière.

Levier 1 de la stratégie départementale - Repérer les situations d'habitat indigne et susciter des signalements

Action 1 : renforcer la collaboration avec les services communaux sur la qualification des signalements et concentrer l'expertise des agents ARS sur des situations relevant de l'insalubrité, notamment en accompagnant la montée en compétence des mairies volontaires, non dotées de SCHS

- ⇒ Avec les collectivités, développer le modèle de la visite préalable d'un agent de la commune permettant de qualifier les situations et de déterminer le niveau d'intervention approprié, avant tout déplacement de l'ARS.
- ⇒ Former les agents communaux des villes volontaires non dotées de SCHS, hors services d'hygiène quand leurs effectifs s'avèrent insuffisants, à l'identification des situations relevant de l'insalubrité dont : urbanisme, police municipale.
- ⇒ Dans un contexte de tensions sur le recrutement de techniciens et ingénieurs sanitaires, organiser le partage d'expérience et de bonnes pratiques entre collectivités sur la mobilisation d'autres services communaux que les services d'hygiène pour le repérage et la qualification des situations d'habitat indigne.

Action 2 : poursuivre et faire évoluer le modèle des opérations "prioritaires" vers des interventions ciblées, avec une priorité notamment donnée à la lutte contre les marchands de sommeil et la division pavillonnaire

- ⇒ Mener à leur terme les « opérations prioritaires » à large spectre déjà engagées : poursuite de l'appui de l'ARS sous forme de visites prioritaires aux adresses pré-identifiées dans le quartier de l'« avenue du Président Wilson à Saint-Denis » sur le premier semestre.



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

- ⇒ En concertation avec les collectivités, définir et mettre en œuvre un programme de visites prioritaires pour les services de l'ARS ciblant notamment : les territoires ne disposant pas de SCHS, des zones à périmètre restreint sur lesquelles un diagnostic a déjà été réalisé par la commune, des pavillons divisés avec plusieurs locaux impropres / insalubres, des locaux appartenant à un même propriétaire « marchand de sommeil » en lien avec le Parquet de Bobigny et l'ULLI 93.
- ⇒ Systématiser le contrôle de l'ensemble des biens, dans le département, d'un propriétaire identifié comme « marchand de sommeil » ou particulièrement indélicat et contre lequel une ou plusieurs procédures sont déjà engagées ou pressenties [Voir renforcement du protocole DDFIP ci-après].

Action 3 : Développer les partenariats avec les opérateurs de fluides, pour susciter des signalements et améliorer le repérage des situations à risque, et assurer la réalisation des travaux qui leur incombent en cas de travaux prescrits sur les parties communes

- ⇒ Un projet de convention visant à renforcer la détection des situations d'habitat indigne et améliorer le traitement conjoint du risque électrique devrait donner lieu à signature des services de l'Etat avec Enedis au premier trimestre 2021.

Action 4 : encourager les signalements et le « passage à l'acte » pour les locataires en situation d'habitat indigne comme les propriétaires désireux de se mettre en conformité

- ⇒ Déployer une campagne de communication portée par le préfet de la Seine-Saint-Denis visant à sensibiliser locataires, propriétaires, témoins et prescripteurs à compter de février 2022. Celle-ci encourage le signalement par les ménages locataires d'un logement indigne ou les témoins d'une telle situation. Elle rappelle aussi aux propriétaires leurs obligations et les sanctions existantes, et qu'ils peuvent être accompagnés - y compris financièrement - pour se mettre en conformité. [Voir visuels de la campagne en annexe]

Levier 2 de la stratégie départementale - Traiter efficacement les situations d'habitat indigne, notamment par un accent mis sur l'initiation en plus grand nombre et le suivi de mise en œuvre de procédures coercitives

Action 5 : améliorer l'efficacité et le rythme de traitement des saisines et procédures par les services de l'Etat, grâce à la dématérialisation

Il s'agit de s'appuyer sur les outils numériques pour améliorer l'efficacité du suivi des dossiers en matière de lutte contre l'habitat insalubre et réduire le délai de traitement.

- ⇒ Achever le déploiement d'un nouveau système d'information performant au sein de l'ARS Ile-de-France permettant un traitement automatisé des différentes étapes des procédures ainsi qu'un archivage intelligent des dossiers pour un suivi plus fin des historiques à l'adresse ou relevant de propriétaires indélicats en récidive.
- ⇒ Dématérialiser le circuit de signature des arrêtés préfectoraux avec le déploiement d'un outil ARS-préfecture permettant une signature dématérialisée sécurisée.
- ⇒ Sur la base des premiers retours d'expérience des pilotes en cours (notamment, test de la plateforme Histologe dans le Nord et les Bouches-du-Rhône), étudier l'opportunité et les conditions de succès du déploiement d'un applicatif de gestion des signalements départemental partagé avec l'ensemble des acteurs de l'habitat indigne en Seine-Saint-Denis.



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Action 6 : consolider les capacités de substitution aux propriétaires défaillants, notamment en facilitant le passage aux travaux d'office

- ⇒ Développer le conventionnement entre l'Etat et les communes volontaires pour la réalisation des travaux d'office liés à l'insalubrité.
- ⇒ Encourager un recours des collectivités dionysiennes aux aides financières disponibles dans le cadre du dispositif « Territoires d'accélération » de l'ANAH, reconduit en 2022.
- ⇒ Créer un groupe de travail et d'échange de bonnes pratiques sur le passage en travaux d'office et les difficultés rencontrées par les collectivités, avec les services concernés.

Levier 3 de la stratégie départementale – Mettre les propriétaires face à leur responsabilité

Action 7 : Consolider les protocoles de communication d'information entre l'Etat et les collectivités, d'une part, et les services de la DDFIP, d'autre part, dans le cadre d'un suivi renforcé des propriétaires particulièrement malveillants

- ⇒ Désigner des « correspondants DDFIP » dédiés dans les collectivités, en charge des saisines et d'assurer la fluidité des échanges avec les services départementaux des finances publiques. Un rappel des bonnes pratiques de demandes d'information pour faciliter leur prise en charge sera réalisé.
- ⇒ Renforcer le protocole de communication entre les services de l'Etat (préfecture et ARS) et la DDFIP : faciliter les communications d'information visant à réaliser des contrôles à l'échelle de l'ensemble des biens de propriétaires mis en cause dans le cadre de procédures particulièrement signalées.

Action 8 : poursuivre l'expérimentation des astreintes administratives en cas de non réalisation des travaux prescrits aux propriétaires pour disposer du retour d'expérience nécessaire à l'évaluation de cet outil et consolider la doctrine départementale

Action 9 : renforcer la réponse pénale, et notamment la capacité d'enquête en articulant le recours à l'expertise de l'ULLI 93 avec une mobilisation des commissariats locaux sur une politique prioritaire du département

Levier 4 de la stratégie départementale – Prévenir et mieux lutter contre les sources de l'habitat indigne

Action 10 : renforcer le volet coercitif du permis de louer dans le cadre de son déploiement sur le territoire

- ⇒ Favoriser le déploiement à large échelle du modèle de conventionnement CAF encadrant les échanges de données entre la Caisse et les communes. En complément de travaux visant à renforcer les diagnostics de non-décence (par habilitation spécifique des SCHS volontaires), la CAF souhaite ainsi conventionner sur le permis de louer avec d'autres villes : les travaux sont achevés avec Aubervilliers et Sevran ; des échanges sont en cours avec la ville de Stains ainsi qu'avec l'établissement public territorial Est Ensemble.
- ⇒ Permettre un renforcement de la solidité juridique des dossiers transmis par les communes aux services de l'Etat.
- ⇒ Garantir un examen diligent des cas signalés par les communes aux services de la DRIHL en vue d'engager les procédures nécessaires à l'encontre des propriétaires en infraction.



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Action 11 : rappeler les professionnels mettant en location ou gérant des biens indignes à leurs obligations et renforcer les contrôles

- ⇒ Systématiser les contrôles DGCCRF de professionnels de l'immobilier pour lesquels une mise en location ou la gestion de biens indignes est établie, dès la prise d'arrêtés visant ces biens.

Action 12 : engager une réflexion sur les moyens de développer l'accompagnement socio-juridique, dans la durée, des ménages les plus fragiles confrontés à une situation d'habitat indigne

- ⇒ Initier un groupe de travail avec l'ADIL 93 et ses partenaires pour évaluer l'opportunité et les moyens d'un renforcement des missions de médiation et d'accompagnement socio-juridique des ménages en grande difficulté (cf. expérience de la convention d'intervention ADIL 93 – Fondation Abbé Pierre).
- ⇒ Assurer une information à l'attention des acteurs associatifs intervenant dans l'accès aux droits sur les bons réflexes et recours possibles lorsque des ménages pris en charge dans le cadre de leurs accueils s'avèrent confrontés à des situations d'habitat indigne.

Gouvernance et animation départementale

Action 13 : préserver les compétences, développer les bonnes pratiques et accompagner les intervenants de la lutte contre l'habitat indigne

- ⇒ Renforcer la visibilité des acteurs sur le devenir des signalements : préparation d'un diaporama « retour d'expérience » destiné aux professionnels déclarant au guichet unique pour illustrer le résultat de leur investissement sur 2021 ; renforcement du partage d'information sur les suites données aux dossiers particulièrement signalés, pour une meilleure coordination.
- ⇒ Poursuivre la sensibilisation des professionnels signalant au guichet unique : nouvelles sessions de sensibilisation assurées par les services de l'ARS, à raison d'une par trimestre. Une action tournée vers les mandataires judiciaires en lien avec le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis est d'ores et déjà identifiée.
- ⇒ Développer le « retour d'expérience » y compris en matière contentieuse : animation par la préfecture avec les services de l'ARS de sessions de formation dédiées avec les services d'hygiène volontaires.



PRÉFET DE LA SEINE- SAINT-DENIS

Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE

Visuels de la campagne du Préfet 93 qui sera déployée à compter de février 2022 dans le département de Seine-Saint-Denis avec le soutien des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires territoriaux de la lutte contre l'habitat indigne.

