



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2023/2028

LETTRE 2024 DU PLH : NUMÉRO SPÉCIAL SUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'un des enjeux du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 est d'encourager les améliorations du parc privé existant en actionnant des partenariats et des dispositifs pour lutter contre l'Habitat Indigne et ainsi renforcer les moyens d'aide aux ménages en situation de précarité notamment énergétique.

Dans ce numéro, il est proposé une mise en lumière des actions conduites par la CAESE dont une nouveauté en 2024, celle de la création d'un outil « webinaire LHI » pour accompagner pas à pas les élus et techniciens dans l'identification des procédures à adopter pour lutter contre l'Habitat Indigne avec une mise en ligne de tous les modèles administratifs en partant de cas concrets.




LE SAVIEZ VOUS ?

C'est la loi MOLLE n° 2009-323 du 25 mars 2009 « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », qui a donné une définition légale de l'habitat indigne : « Constituent un habitat indigne les locaux 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. »

Sur le plan du droit, le traitement de ces situations relève des pouvoirs de police administrative exercés par les préfets et les maires.

La loi stipule qu'il est interdit de louer un logement dont l'état (insalubrité, péril) ne peut garantir la santé, la sécurité et le bien-être vital de ses occupants.

Pour qu'un logement soit considéré comme « décent », la loi « Climat et résilience » du 24 août 2021 prévoit qu'il doit respecter des niveaux de performance énergétique minimum de plus en plus exigeants. Avec un déploiement sur plusieurs années ils s'appliquent au parc privé (location nue ou meublée) comme au parc social.

-  **Le Service Public de Rénovation de l'Habitat**, conventionné avec le Parc naturel régional du Gâtinais français pour porter les permanences France Renov, assure un conseil et un accompagnement des administrés dans les projets d'amélioration de leur habitat. 3 lieux de permanences sur le territoire sont disponibles : 1 à l'Hôtel communautaire à Étampes, 2 aux Maisons France Service de Saclas et d'Angerville.
-  **Partenariat avec l'ADIL**. Des permanences de l'agence départementale d'information sur le logement sont proposées au sein de la Maison de la Justice et du Droit pour un accompagnement spécialisé de juriste sur la thématique logement, service qui permet aux habitants d'être informé sur leur droits et devoirs face aux difficultés rencontrées entre locataire/propriétaire.
-  **Le « Permis de Louer »** instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement sera soumise à autorisation préalable. **Porté par la commune d'Étampes et d'Angerville** le permis de louer est un atout au repérage des situations d'habitats indignes avant la mise en location.

GENÈSE DU PROJET 2024 « WEBINAIRE DE LA CAESE À DESTINATION DES ÉLUS ET TECHNICIENS »

Retour sur une démarche innovante dont le 1er Webinaire LHI qui s'est déroulé le 10 octobre 2024 en est l'aboutissement. Ce webinaire à destination des élus et techniciens du territoire propose pas à pas les process et modèles types face aux situations rencontrées sur le terrain.

1. PROPOSITION DE LA CONSTRUCTION D'UN SUPPORT « WEBINAIRE »

Les élus de petites communes confrontés à ce sujet complexe peuvent ne pas connaître les procédures pour lutter contre l'Habitat indigne. C'est de ce constat qu'est née la création d'un outil simplifié pour accompagner les élus confrontés à ces réalités, projet porté par la CAESE depuis janvier 2024 et abouti le 10 octobre de la même année.

9 mois de travail pour recueillir, tester, alimenter un support avec tous les liens vers des annexes téléchargeables et réutilisables pour conduire une procédure.

2. CONTENU DU WEBINAIRE DU 10 OCTOBRE 2024

Un sommaire riche avec le maximum de liens vers des modèles prêts à être réutilisés par les communes :

- Une introduction par des mises en situation pour identifier à partir de photographies, le type de procédure à engager et les compétences qui s'y rattachent (préfet, maire, droit privé)
- Un support resituant le cadre d'intervention et procédures selon les compétences de l'état et/ou du maire
- Identification des procédures à mener selon des cas concrets
- Exemple type avec tous les modèles de courriers, arrêtés et documents utiles à chaque étape d'une procédure.
- Présentation détaillée des outils permettant de relever les désordres d'un logement : Fiche SILI et dégradomètre.
- Ressources et contacts utiles

DES RETOURS TRÈS POSITIFS ENCOURAGEANT LA POURSUITE DE FORMATIONS ET SUPPORTS EN LIGNE

Pour terminer - quelques données clefs 2023 actualisées de l'Agglomération

QUELQUES CHIFFRES-CLÉS DE LA CAESE :



55 662

habitants (2021) soit 4,2% de la pop de l'Essonne



+ 0,7%

croissance annuelle moyenne (2015-2021) soit 0,2% de plus que l'Essonne



25 638

logements dont 22 479 résidences principales (2021) soit 4,2% de l'offre Essonnienne



2 930

logements sociaux soit 13% de l'offre contre 19,4% en Essonne (au 1^{er} janvier 2023)



11,5% (-0,3%)

de chômage contre 10,3% en Essonne



503

Logements autorisés en 2023 dont 196 logements sociaux



8,8%

de logements vacants (Insee 2021) plus que le Département (7,2%) mais moins qu'Étampes (10,2%)



10,3

demande pour une attribution de logement locatif social (2023) supérieur à l'Essonne 8,3



409

PERMIS DE LOUER A ÉTAMPES
409 dossiers en 2023 dont 349 permis accordés sur secteur UA du PLU Centre-ville + 60 déclarations simple (autres quartiers)



21

Nombre de logement identifiés insalubres par l'ARS en 2023 (22 en octobre 2024)



44

PERMIS DE LOUER A ANGERVILLE
dossiers en 2023 déposés 39 permis accordés (Secteurs soumis à autorisation : Le centre-ville, la rue de la gare et le chemin Jousset)