

**Action n° 9 : Lutte contre l'habitat indigne**

**Collectivités concernées :** ACSO, Creil, Montataire, Nogent-sur-Oise, Villers-Saint-Paul, Maysel, St Leu d'Esserent, St Vaast-les-Mello, Rousseloy, Cramoisy, Saint Maximin, Thiverny.

**Pilote de l'action :**

- 2017 à mi-2023 : Creil – Service Communal d'Hygiène et de santé de Creil
- A partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2023 : ACSO – Direction Habitat

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Enjeux    | <p>La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (art. 1-1 modifié) pose une définition de l'habitat indigne : "constituent un habitat indigne les locaux ou les 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".</p> <p>Les élus de l'ACSO portent une volonté commune de poursuivre la dynamique engagée de renforcement des moyens dédiés pour lutter contre les situations d'habitat indigne rencontrées sur leur territoire. La lutte contre l'Habitat indigne et la réduction du potentiel de logements indignes demeurent donc une priorité : à ce titre 2025 a constitué une année de confirmation de cette volonté mais 2026 devrait permettre d'engager une réflexion sur l'acteur unique de LHI sur notre territoire, la consolidation de notre service commun LHI et l'engagement d'une réflexion sur la création d'un lieu d'accueil unique pour nos administrés.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Objectifs | <p>Asseoir avec les communes volontaires, le renforcement et l'harmonisation territoriale de la lutte contre l'habitat indigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler en conférences des maires le contenu de la thématique en ciblant divers outils tels que ceux de la loi ALUR et de la loi Habitat dégradé de 2024;</li> <li>- Poursuivre le renforcement en moyens humains de l'ACSO et des villes sur cette thématique ;</li> <li>- Proposer aux élus une réflexion sur la création d'un acteur unique de lutte contre l'habitat indigne sur notre agglomération (dans l'objectif d'avoir une réponse commune sur le bassin de vie et de finaliser le processus de mutualisation dans le cadre de la compétence habitat de l'EPCI) ;</li> <li>- Poursuivre la dynamique engagée de renforcement des partenariats et nouer celle à créer (ARS, CAF, TGI, Services Fiscaux, PDLHI, DDT, ENGIE..) ;</li> <li>- Renforcer et donner une vraie lisibilité dans la coordination : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ des différents dispositifs de la politique Habitat (OPAH, OPAH-RU de Creil),</li> <li>➤ des interventions renforcées sur les copropriétés dégradées (Roseaie, Lucile et Pléiades à Creil, Rochers à Nogent-sur-Oise, autres copropriétés à Montataire et Nogent sur Oise),</li> <li>➤ du déploiement du Programme local de l'Habitat adopté en décembre 2023</li> <li>➤ de la poursuite des actions visant la conformité au schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2025 (création de TFL)</li> <li>➤ de la coordination des actions avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (participation gouvernance du PDALHPD),</li> </ul> </li> </ul> |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ de la participation active au Pôle départemental indigne (PDLHI)...</li> <li>➤ de la signature renouvelée de deux conventions avec la CAF en 2025 pour 2 ans</li> <li>➤ des travaux d'élaboration conjointe en 2026 d'une convention partenariale avec l'ARS</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Organisation | <p><b>Contexte :</b></p> <p>Le mandat actuel des élus s'achève sur le refus, sauf pour la commune de Villers St Paul du transfert des pouvoirs de police spéciale relatifs à la procédure de péril et des édifices menaçant ruine, à la sécurité dans les établissements recevant du public à usage d'habitation et à la sécurité des immeubles collectifs à usage d'habitation (pouvoirs indissociables).</p> <p>Le nouveau mandat des conseillers communautaires sera le moment d'interroger à nouveau les édiles sur leur souhait de transfert de cette police spéciale de l'habitat à l'EPCI.</p> <p>En effet, l'ACSO a engagé depuis juin 2023 une dynamique de renforcement de la coordination des acteurs de l'Habitat indigne favorisant la mutualisation des moyens de suivi des dispositifs mis en œuvre.</p> <p>M. le Préfet et Mme Le Sous-Préfet apportent leur soutien aux actions développées par l'ACSO notamment en validant le déploiement de dispositifs inter institutionnels tels que le 2<sup>ème</sup> CODAF organisé en 2025 sur la copropriété des Pléiades.</p> <p>Dans la continuité de la création en juin 2023 d'une Direction de l'Habitat regroupant trois services dédiés à l'Habitat : un service commun intercommunal de lutte contre l'habitat indigne, un service Habitat public et social et un service Habitat privé, 2025 a permis de confirmer l'intérêt pour les communes de la création de cette Direction et d'une politique commune de lutte contre l'habitat indigne.</p> <p><b>Contenu :</b></p> <p>En 2025, la stratégie partagée avec les partenaires majeurs que sont la Préfecture, le PDLHI, la CAF, l'ARS, les services fiscaux et les forces de l'ordre s'est poursuivie.</p> <p>Outre l'adhésion en juin 2024 de la Ville de Villers-Saint-Paul au Service commun intercommunal de lutte contre l'habitat indigne, le renouvellement par la Ville de Creil de son adhésion à ce service en 2024 et 2025, les communes de Montataire et Saint-Vaast-lès-Mello ont souhaité y adhérer en 2025.</p> <p>Les techniciens communaux concernés, parmi lesquels les agents de l'ex SCHS de Creil transférés à l'ACSO dans le cadre de la création d'un service commun de lutte contre l'Habitat indigne ont développé depuis plusieurs années un échange de pratiques. Pour exemples, plusieurs types d'actions sont déployées et activement poursuivies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le partenariat engagé avec la CAF, pour consigner les allocations logement (conformément à la loi ALUR), dans le cadre d'infractions au décret décence et d'une procédure d'insalubrité ou de mise en sécurité, et ce, jusqu'à la réalisation par le bailleur des travaux demandés, produit des effets très favorables à l'exécution des prescriptions par le bailleur. La convention signée en 2022 ayant expiré, une nouvelle convention est à l'étude de la CAF pour un renouvellement de ce partenariat dont le bilan est extrêmement prometteur.</li> <li>- Le partenariat avec l'ARS et le PDLHI est en évolution positive : ainsi, une convention entre l'ACSO et l'ARS consolidant le partenariat engagé depuis plusieurs années sera coconstruite en 2026.</li> <li>- Les services fiscaux ont par ailleurs été rendus destinataires de courriers d'alerte concernant des logements insalubres appartenant à des propriétaires ayant opéré la division irrégulière et non déclarée de leurs immeubles, pour créer des logements non conformes pour des loyers exorbitants. Cette dynamique a été poursuivie en 2025 et sera à consolider par la désignation par la DGFip d'un référent qui serait désigné par cette entité.</li> </ul> |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>-La loi ALUR et ses décrets d'application qui permettent certaines conditions, d'amendes administratives contre les bailleurs indécents modifiée par une loi Habitat dégradé d'avril 2024 : de mise en œuvre lesdites amendes administratives et en recueillir le bénéfice. Le Conseil communautaire a statué sur cette nouvelle disposition en novembre 2025 pour une mise en œuvre immédiate dans le cadre de conditions juridiques consolidées de déploiement de ces amendes.</p> <p>L'ACSO et les communes volontaires (Creil, Montataire, Nogent-sur-Oise, Villers-Saint-Paul, Maysel, St Leu d'Esserent, St Vaast-lès-Mello, Rousseloy, Cramoisy), ont en effet mis en œuvre trois nouveaux outils de la loi ALUR, à partir de 2019 : le permis de diviser un immeuble, la déclaration préalable de location et l'autorisation préalable de mise en location.</p> <p>Un bilan de cette mise en œuvre a été établi en 2025 et des ajustements de périmètres sont intervenus, en concertation avec les communes et toujours dans le cadre des objectifs poursuivis de lutte contre l'habitat indigne et particulièrement les marchands de sommeil.</p> <p>La Création du nouveau service commun intercommunal de LHI a déjà permis aux communes rurales notamment de bénéficier de conseils pour répondre à des situations d'habitat indigne.</p>                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Calendrier            | A compter de juin 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Outils juridiques     | <input checked="" type="checkbox"/> Mise en réseau<br><input checked="" type="checkbox"/> Prestation de service                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Mise en commun de moyens par transfert de moyens humains à l'EPCI<br><input checked="" type="checkbox"/> Poursuite en 2026 des adhésions au Service commun de lutte contre l'habitat indigne |
| Modalités financières | <p>Coûts et gains générés par l'action :</p> <p>Bénéfice des moyens humains et financiers (caisse d'avance) et partage des coûts entre communes adhérentes au Service Commun de lutte contre l'Habitat indigne par la signature de la convention d'adhésion (portage ACSO)</p> <p>Fin en mars 2025 de la convention de mutualisation de l'inspecteur de salubrité mutualisé</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Suivi                 | <p><b><u>Projets déployés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de la mise en œuvre des 3 dispositifs de la loi ALUR : La convention signée avec la CAF et le contrôle mis en place pour et avec les communes, a permis jusqu'en 2024 des signalements à la DDT concernant le non-respect par des bailleurs privés des dispositions de la loi ALUR et notamment le permis de louer, avec mise en œuvre des procédures visant à les sanctionner en cas de refus d'obtempérer. Les données fournies par la CAF sur le non-respect de l'obligation du permis de louer ont à cet effet été traitées.</li> </ul> <p>Grâce au renouvellement de 2 conventions avec la CAF et au déploiement futurs d'autres partenariats avec notamment les fournisseurs d'énergie et au travail de terrain mené par les inspecteurs sanitaires, ce seront de nouvelles amendes administratives qui seront appliquées par l'ACSO cette fois-ci, après mises en demeure et à défaut de régularisation par les contrevenants de la situation administrative de leurs locations, en 2025 et 2026. Le produit de ces amendes sera recueilli par l'EPCI.</p> <p>Un bilan de l'application des dispositifs a été présenté en 2025 qui a conduit à un ajustement des périmètres d'application de ces outils, validé en conseil communautaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite en 2026 des échanges techniques conjoints avec certains partenaires (ex. : préfecture, substitut du procureur, police nationale, DGFIP, CAF, ...) /</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                  |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>pilotage ACSO, et échanges et techniques bilatérales<br/>dossiers particuliers (ex. : CAF-Creil)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Renfort des moyens dédiés au Service commun LHI</li><li>- En 2025 : Adhésions des villes de Saint Vaast-lès-Mello et de Montataire au service commun Habitat indigne de l'ACSO</li><li>- En 2026, projet de partenariat avec la fondation pour le Logement des défavorisés sur la formation de bénévoles par la fondation pour l'accompagnement des locataires concernés par un habitat indigne (pilotage ACSO).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Evaluation | <p>Critères d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bilan annuel du PLH</li><li>- Nombre de logements potentiellement indignes sur le territoire</li><li>- Nombre d'arrêtés municipaux et préfectoraux pris par les villes de l'ACSO et le Préfet</li><li>- Nombre de procédures annuelles de lutte contre l'habitat indigne traitées par les services dédiés</li><li>- Nombre d'arrêtés pris concernant le permis de louer, et le permis de diviser</li><li>- Nombre de déclarations de louer reçues</li><li>- Evolution des moyens dédiés par les communes et l'ACSO à la LHI,</li><li>- Niveau de mutualisation entre collectivités (ACSO – villes, villes-villes).</li><li>- Structuration du partenariat avec les entités ci-dessus citées (signature conventions avec la CAF, l'ARS, la FAP, etc.)</li></ul> |