



Préfecture du Rhône

Direction Départementale des Territoires -DDT

La Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)

Information des élus du département du Rhône – 12 et 14 juin 2018

Habitat Indigne

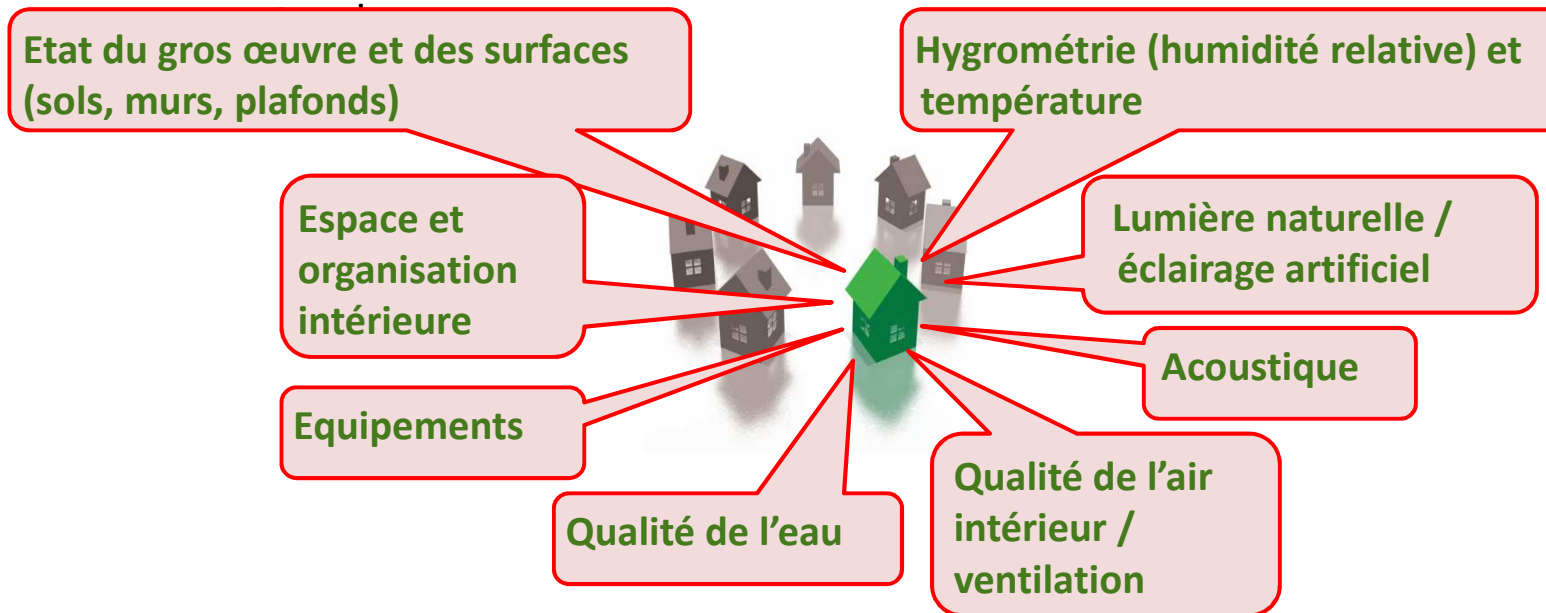
- **Notions - ARS**
- **Les différentes procédures administratives - ARS**
- **La protection des occupants – ADIL**
- **La substitution par le Maire et recouvrement – DDT**
- **Les sanctions pénales - DDT**

Notions -ARS

Un habitat favorable à la santé et au bien-être



- ➔ Qui **protège** des agressions extérieures : fondations solides, murs sains, couverture étanche, isolation, chauffage...
- ➔ Qui **permet l'hygiène**, la propreté des locaux, la préparation des repas : alimentation en eau potable et en eau chaude, équipements sanitaires, évacuation des eaux usées...
- ➔ Qui **ne génère pas de risque** pour la santé ou la sécurité : installation électrique sécurisée, garde-corps, matériaux sains, ventilation efficace...
- ➔ Qui **offre des espaces suffisants** et adaptés pour vivre, permettre l'intimité, la vie privée et l'intégration sociale... : surface, hauteur sous plafond, éclairage



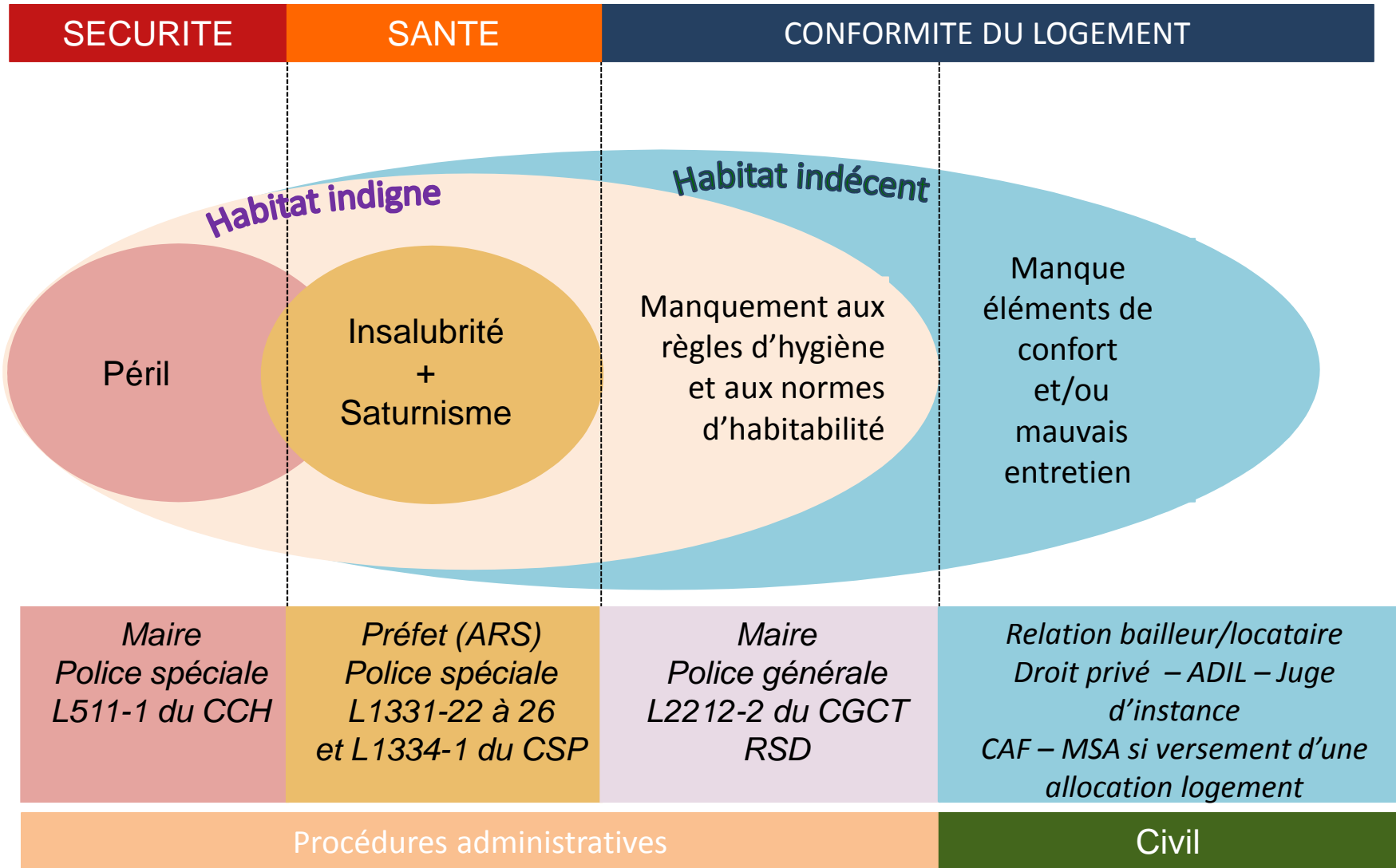
Habitat Indigne - Définition

Article 84 de la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion promulguée le 25 mars 2009

Constituent notamment un habitat indigne les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants ou des tiers à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Autrement dit, il s'agit des logements qui, par leurs défauts ou leurs désordres techniques, font courir un risque de maladie ou d'accident. Le fait de parler de « risque » signifie qu'il n'est pas besoin que soit advenu un accident pour qu'un logement soit « à risque » et donc « indigne ». Le risque en soi suffit pour parler d'habitat indigne.

Notions



Les différentes modalités d'intervention

- les outils de police administrative - cela concerne les différentes formes d'habitat indigne



Les polices administratives - Intervention de C ROUSSEAU - ARS

- les outils relevant du civil, lois bailleurs/locataires - cela concerne notamment la décence ;
- les financements et des actions incitatives
- les mécanismes de l'aménagement foncier et est constitué par la restauration immobilière.

Les procédures administratives -ARS

Procédures administratives de Lutte contre l'Habitat Indigne - Département du Rhône

Habitat indigne			
Infractions RSD	Désordres importants Risque Sécurité	Désordres importants Risque Santé	
Police générale	Police spéciale		
Pouvoirs du Maire	Pouvoirs du Préfet		
Art. L2212-2 du CGCT Art. L1421-4 du CSP Règlement Sanitaire Départemental RSD	Péril Art. L511-1 à 4 CCH Sécurité des immeubles collectifs Art. L129-1 à 7CCH Sécurité des hôtels meublés (ERP) Art. L123-3 CCH	Locaux insalubres L1331-26 et suivants CSP Locaux impropres par nature à l'habitation L1331-22 CSP Locaux suroccupés Art L1331-23 CSP Locaux avec utilisation dangereuse L1331-24 CSP Périmètre insalubre L1331-25	Saturnisme Art L1334-1 et suiv CSP Danger imminent Art L1311-4 CSP

Prescription d'hébergement ou de relogement : si non respect → obligation de substitution par le maire ou le Préfet

Prescriptions de travaux : si non respect → obligation ou possibilité de substitution par le maire ou le préfet



Droit des occupants - INTERVENTION DE V RUEL - ADIL

Modalités de substitution - INTERVENTION DE G HANNAH - DDT

Sanctions

En lien avec l'OMP

Contravention de
3ème classe
450 euros

En lien avec le Parquet - vice Procureur référent Habitat Indigne

Emprisonnement : de 1 à 3 ans
Amende : de 50 à 100 000 euros



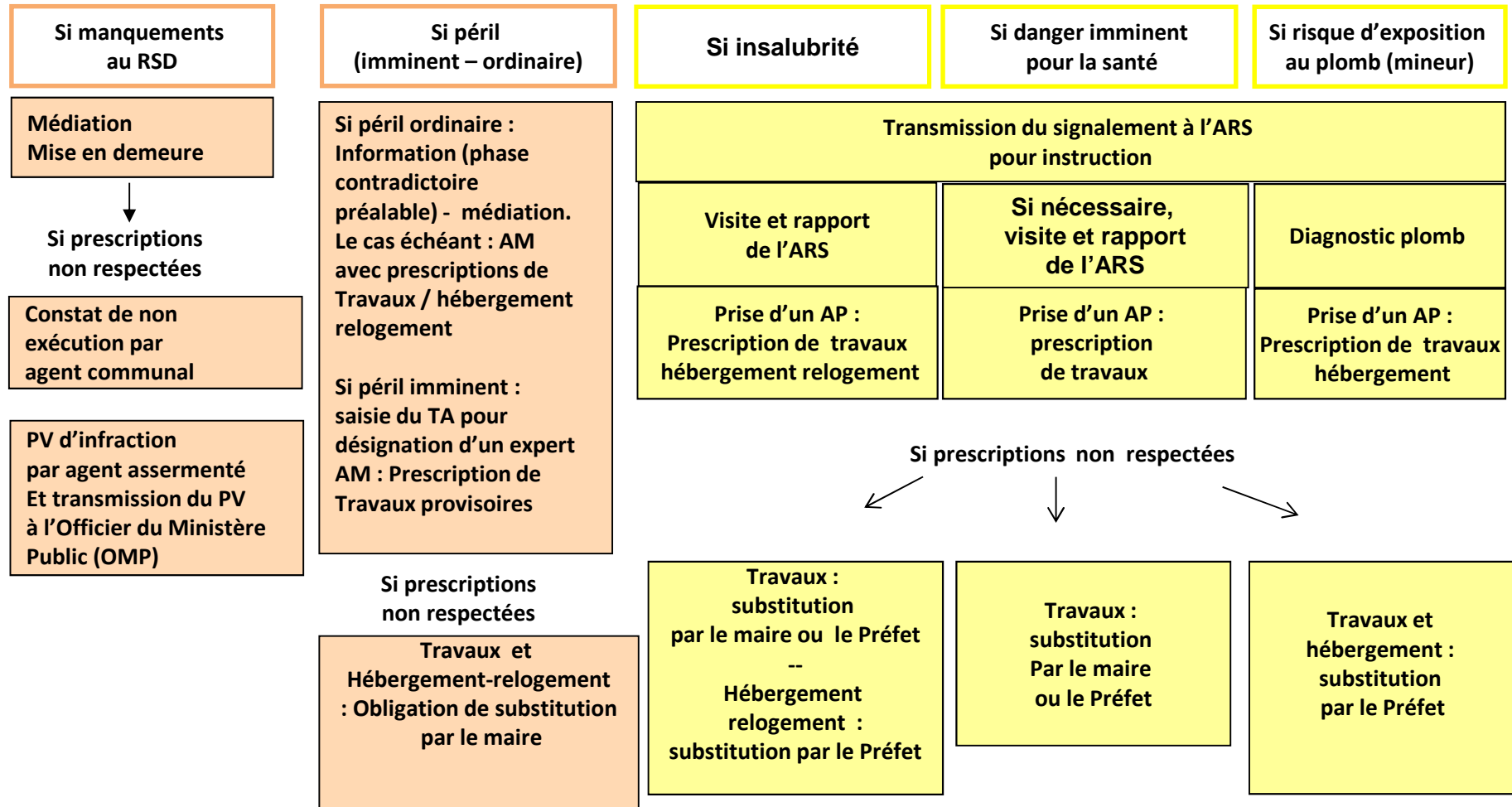
Sanctions pénales - INTERVENTION DE G HANNAH - DDT

Traitement d'un signalement par le Maire

Signalement de mauvaises conditions d'habitabilité

↓
Etude de la requête

↓
Constat par agent municipal



Si conflit bailleur – locataire relevant des rapports locatifs : bail, caution → Diriger la personne vers l' ADIL

Les règles générales d'hygiène dans l'habitat

- Définies dans les RSD (attente d'un décret)

- ➔ Au moins une pièce de 9 m² sous 2,20 mètres
- ➔ Eclairage au centre des pièces principales suffisant (le temps clair sans lumière artificielle)
- ➔ Equipements : eau potable, évacuation des eaux usées, WC séparé des pièces où se préparent ou prennent les repas, lavabo et douche ou baignoire avec eau chaude, coin cuisine, chauffage, installation électrique sans risque
- ➔ Garde-corps conformes (fenêtres, escaliers, balcons...)
- ➔ Ventilation permanente des pièces principales et des pièces de service + pièces principales ouvrant à l'air libre
- ➔ Absence d'humidité, absence de moisissures
- ➔ Appareils de combustion et systèmes d'évacuation des produits de combustion conformes et entretenus
- ➔ Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformes et entretenus

Les pbs récurrents sont :

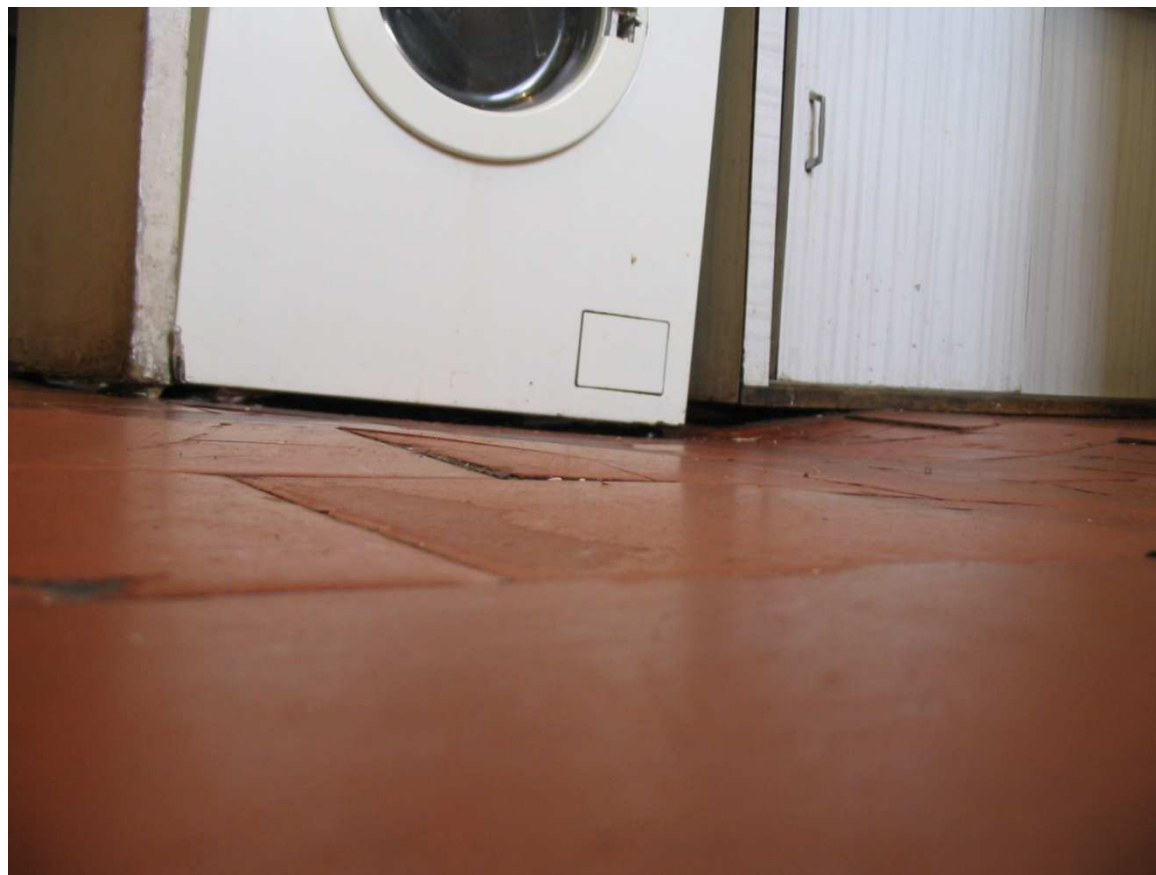
- humidité, moisissures, infiltrations, chauffage insuffisant, défaut de ventilation, utilisation de chauffage d'appoint,... : RSD articles 18, 33 et 35 pour les problèmes d'infiltrations, 27.2, 32, 33, 35 pour les problèmes d'humidité, 40 pour le chauffage, 24, 31.2, 33, 40.1 pour les ventilations ...



Immeubles menaçant ruine (péril)

Pouvoir du maire

Défauts de structure du bâtiment pouvant représenter un danger pour les biens et les personnes (y compris à l'intérieur des bâtiments)



Immeubles menaçant ruine (péril)

Pouvoir du maire



Photos Service Communal d'Hygiène et de Santé de Villeurbanne

Les procédures administratives

Pouvoirs du Maire

Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Dysfonctionnement des équipements communs ou défaut de nature à créer un risque sérieux pour la sécurité des occupants



Insalubrité

Pouvoirs du Préfet

Manquements graves aux règles de salubrité mettant en danger la santé des occupants



Insalubrité



Source photos :
SCHS
Villeurbanne

Pouvoirs du Préfet



Insalubrité



Pouvoirs du Préfet



Source photos :
SCHS
Villeurbanne

Insalubrité

Pouvoirs du Préfet



Source photos : SCHS Villeurbanne

Locaux par nature impropres à l'habitation

Pouvoirs du Préfet

Caves, sous-sols



Locaux par nature impropres à l'habitation

Combles



Plan de situation



Localisation du local



Poutres de la charpente

Source photos : SCHS Lyon

Locaux par nature impropres à l'habitation



Pouvoirs du Préfet

Pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur



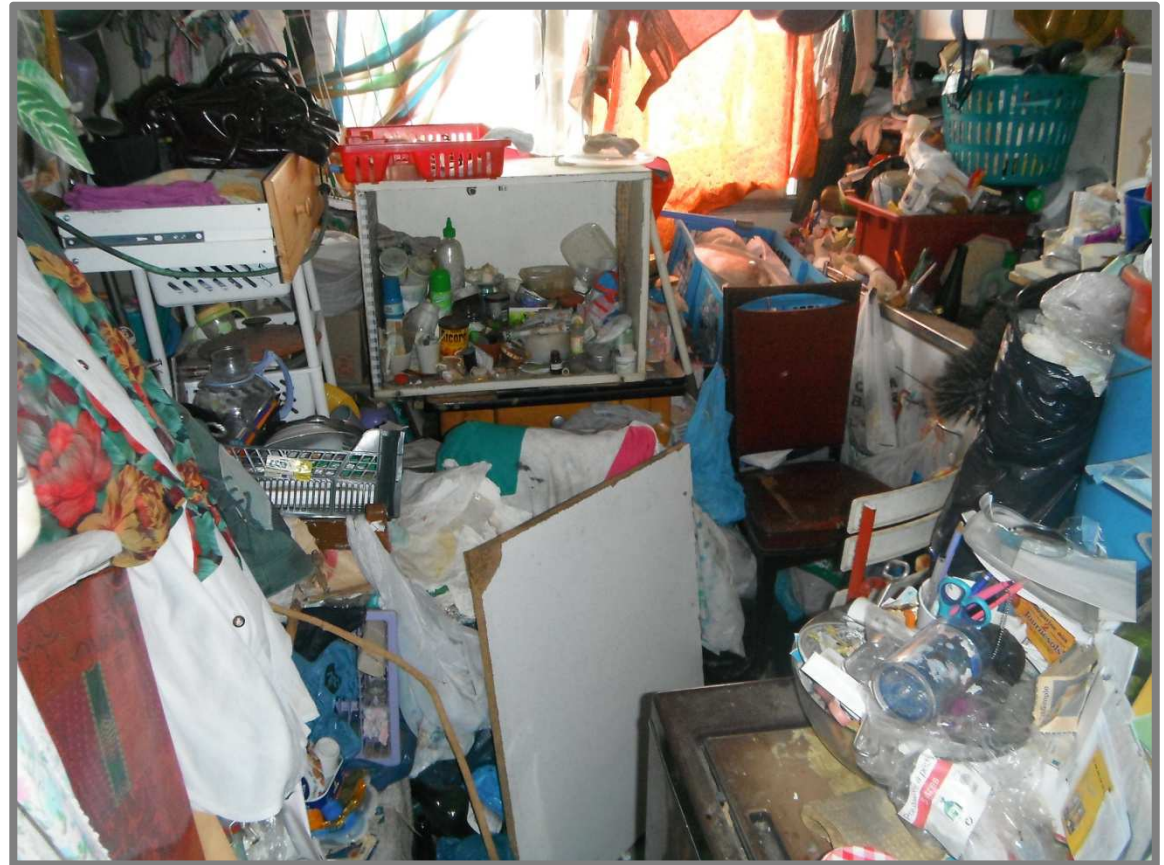
Locaux par nature impropres à l'habitation

Pouvoirs du Préfet

Autre local inhabitable par nature



Le danger ponctuel imminent pour la santé

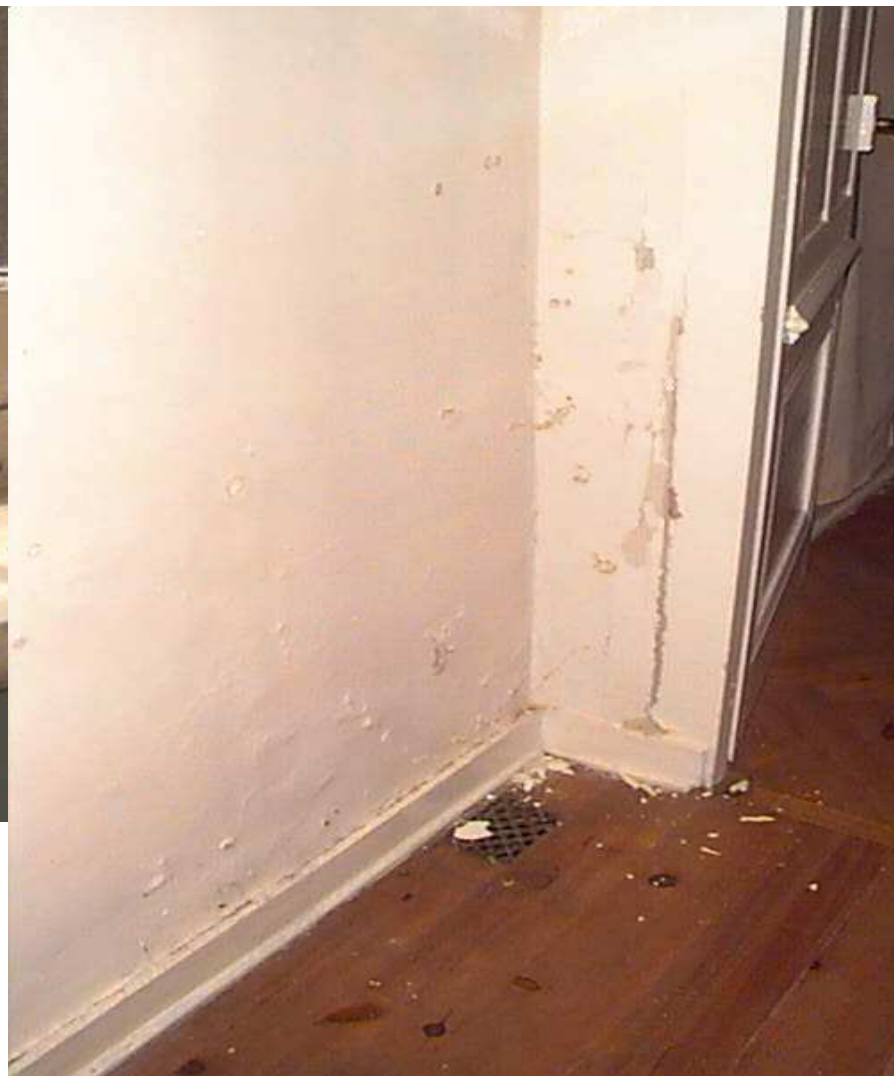


Lutte contre le saturnisme infantile

Pouvoirs du Préfet



Photos SCHS de LYON



Lutte contre le saturnisme infantile



Pouvoirs du Préfet

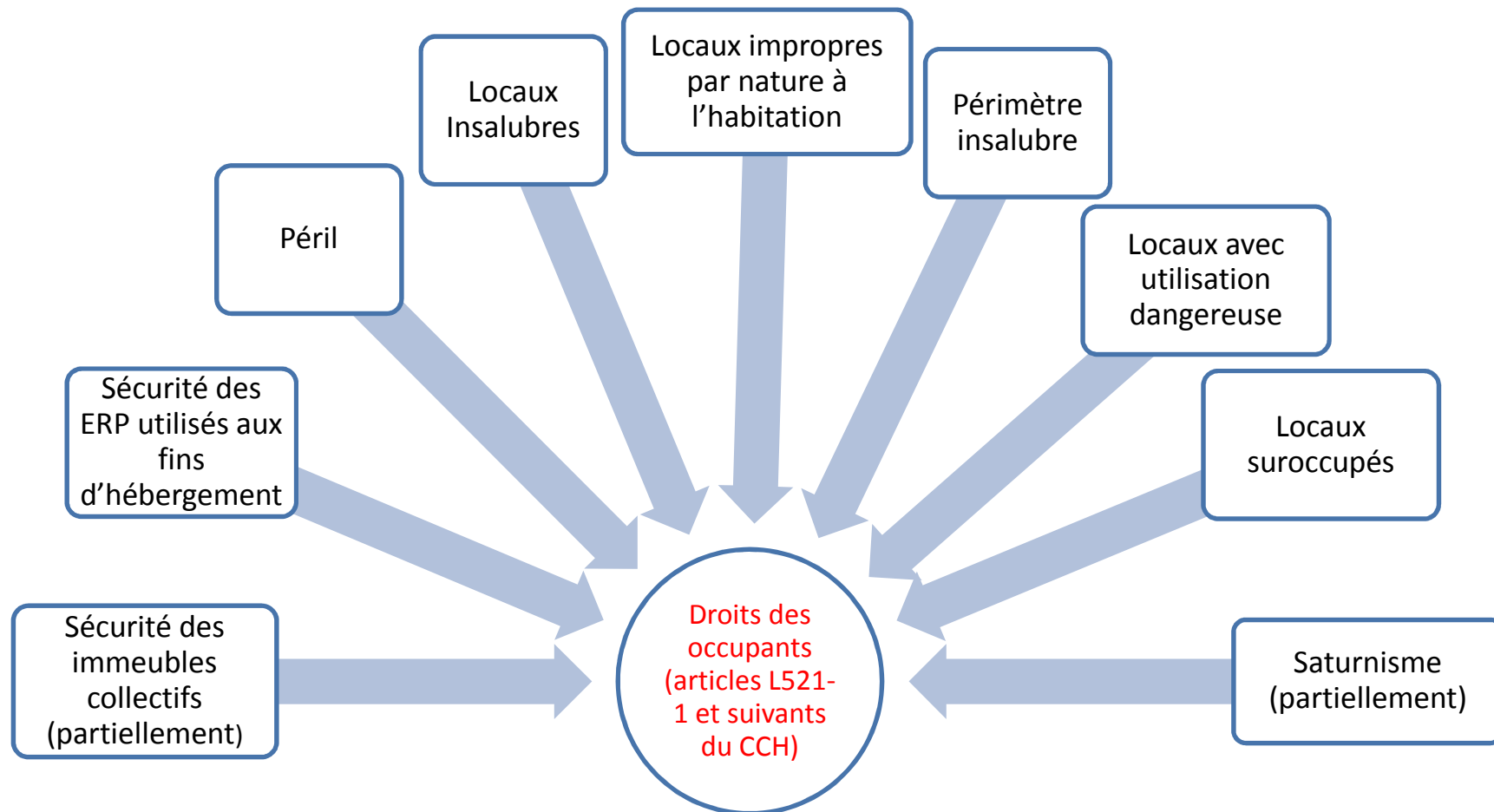


La protection et droits des occupants - ADIL

- **Généralités**
 - **Conséquences sur le bail**
 - **Obligation d'hébergement et de relogement**
-

Protection des occupants

Pour quelles procédures ?



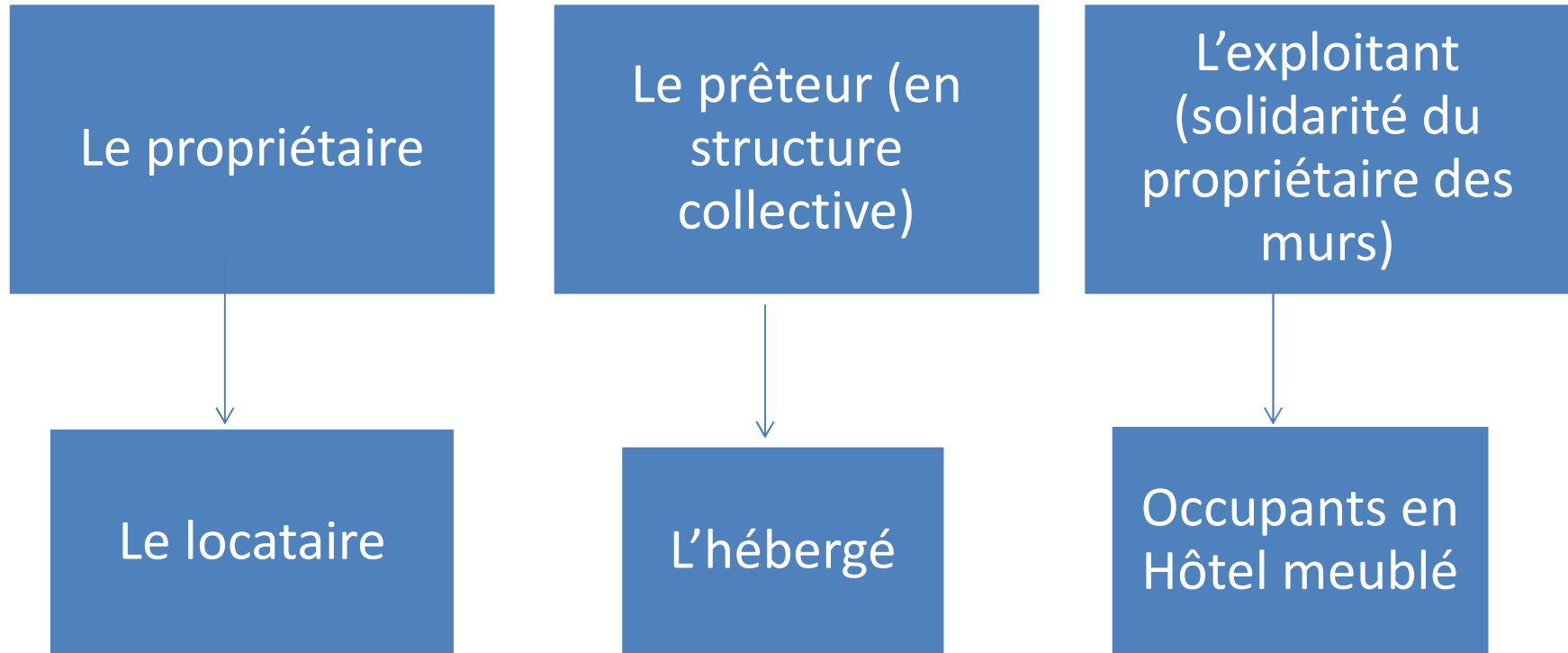
Protection des occupants

Qui peut en bénéficier ?

- Le logement doit être l'habitation principale,
meublée ou non, des :
 - Locataires
 - Sous-locataires
 - Usufruitiers
 - Titulaires d'un droit d'usage
 - Occupants de bonne foi

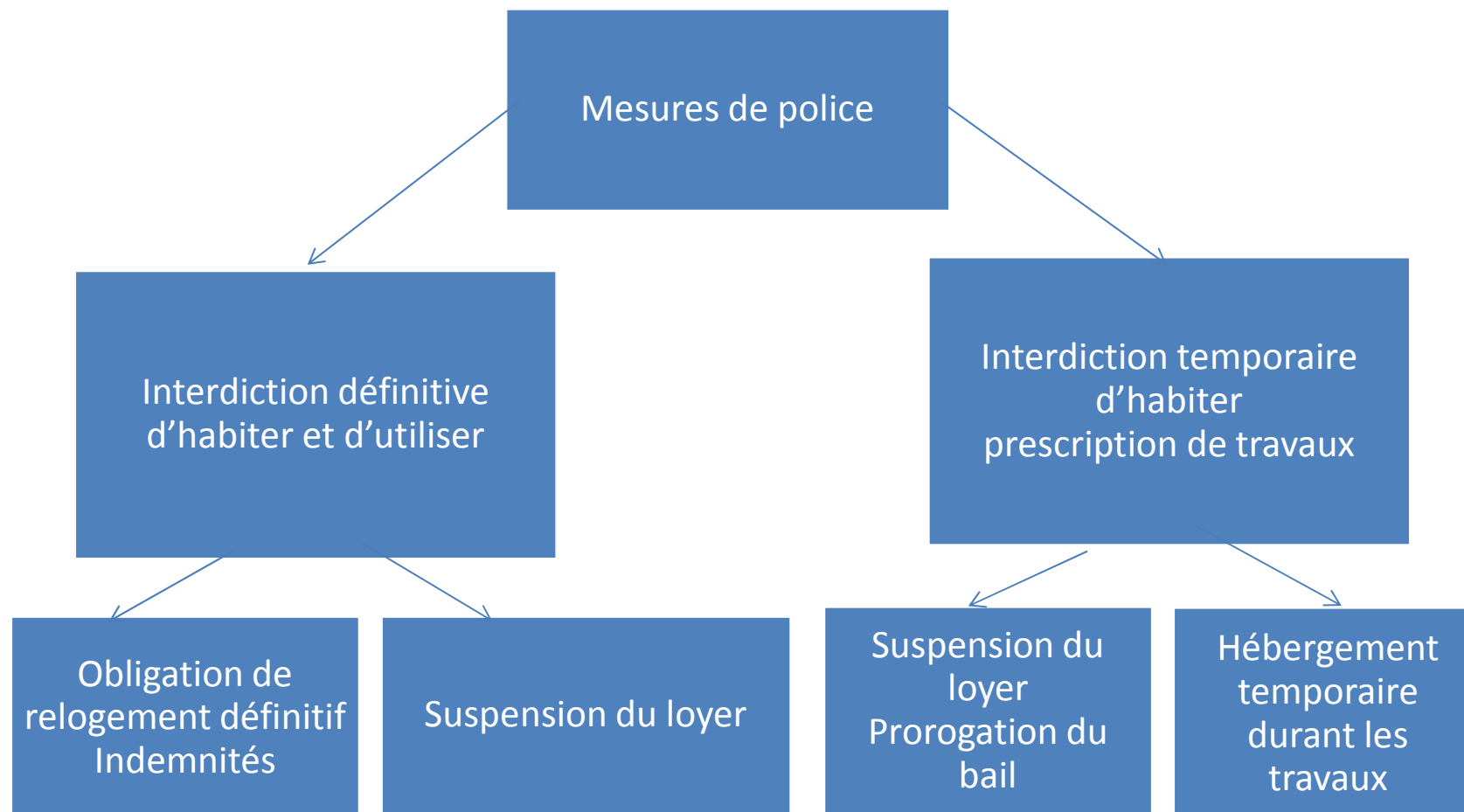
Protection des occupants

Quelles sont les personnes tenues de ces obligations ?



Protection des occupants

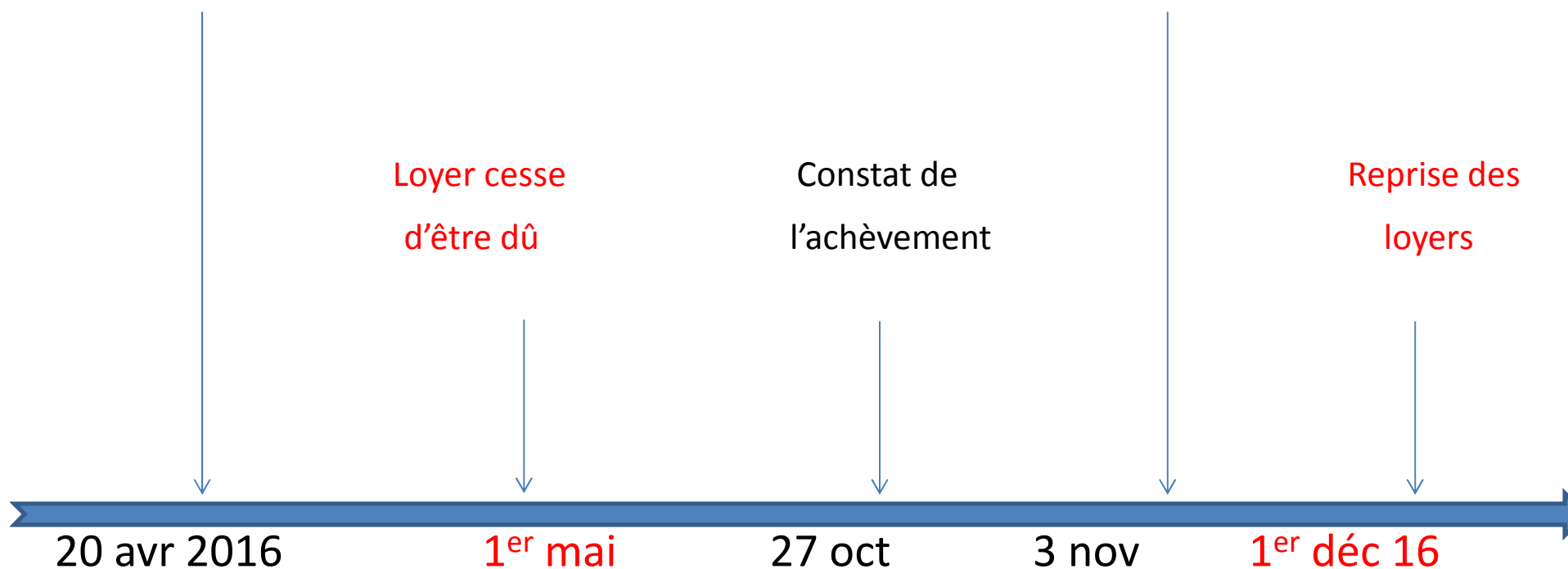
Dispositions applicables



Droits des occupants : Suspension des loyers : exemple d'un arrêté de péril du Maire avec interdiction temporaire d'habiter

Envoi de l'arrêté
Aux occupants et
Propriétaires
Prescription de travaux

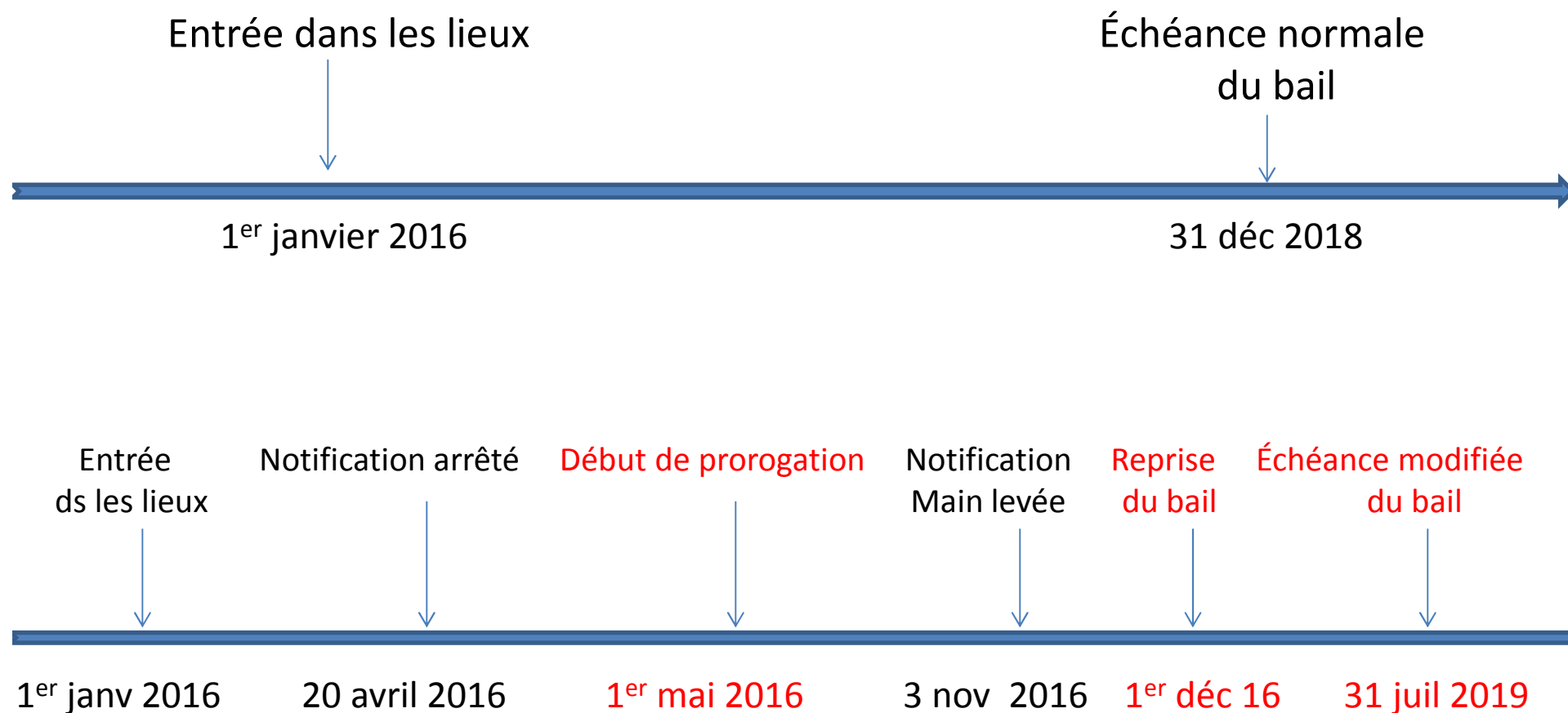
Envoi de l'arrêté
de main levée
aux occupants et
propriétaires



Les **charges demeurent exigibles** sauf pour les locaux impropres à l'habitation

Droits des occupants : prorogation du bail : exemple d'un arrêté de péril du Maire avec interdiction temporaire d'habiter

Contrat de location de locaux non meublés : durée 3 ans



Protection des occupants et interdiction temporaire d'habiter

Obligation d'hébergement

- Offre par le propriétaire d'un hébergement décent correspondant aux besoins des occupants
 - Information à l'autorité compétente de l'offre d'hébergement (dans le délai fixé par l'arrêté)
 - En l'absence d'offre dans le délai, le Préfet ou le Maire doivent se substituer et assurer l'hébergement temporaire
- Coût quasi gratuit pour l'occupant
- Réintégration dans le logement d'origine à l'issue de la procédure

Protection des occupants et interdiction définitive d'habiter

Obligation de relogement définitif

- Offre d'un logement décent correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant
- Information à l'autorité compétente de l'offre de relogement (dans le délai fixé par l'arrêté)
 - Une offre conforme suffit,
 - A défaut, le Préfet ou le Maire doivent se substituer et assurer le relogement définitif ;
 - Dans ce cas, 3 offres maximum
- Coût du relogement à la charge du locataire

Droits des occupants et interdiction définitive d'habiter

Obligation de relogement définitif

- Indemnités dues par le propriétaire du logement d'origine
 - Indemnités dues à l'occupant = à 3 mois du nouveau loyer
 - Indemnités dues à la personne publique qui assure le relogement = à un an du loyer prévisionnel par exemple collectivité publique, organisme HLM, SEM

La substitution par le Maire et recouvrement – DDT

Les situations rencontrées par les maires

Les élus de communes sont souvent confrontés à des situations où la réactivité est importante (problèmes concernant le bâti, incendie, fissure, effondrement ...)

Le maire intervient dans le cadre de ses pouvoirs :

- de police générale, en prenant des arrêtés d'évacuation pour mettre à l'abri les occupants des logements ou des immeubles concernés en les hébergeant dans des structures ou des hôtels.
- de police spéciale, en prenant des arrêtés de péril (par ex) générant des droits pour la protection des occupants et prescrivant des travaux

Les situations rencontrées par les maires

Hébergement :

Si le maire se substitue au propriétaire défaillant, il peut solliciter le Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU) auprès de la préfecture afin d'être remboursé des frais d'hébergement engagés par la commune.

Une circulaire du 3 Mai 2012 définit les modalités d'attribution de ce fonds pour les communes, les EPCI et les CCAS qui procèdent à l'hébergement.

Travaux d'office :

Si le maire réalise les travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire, il peut :

- d'une part bénéficier d'une subvention de l'ANAH
- D'autre part recouvrer la totalité du montant engagé par la commune auprès du propriétaire défaillant.

Montage d'un dossier de recouvrement (DDT)

La DDT, pour le compte du Préfet, est amené à intervenir d'office, dans certaines procédures, pour l'hébergement et la réalisation des travaux.

La DDT recouvre les sommes engagées en collaboration avec les services de la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) dans le cadre des contributions directes

La DDT constitue un dossier de demande de recouvrement destiné à la DDFIP et comprenant :

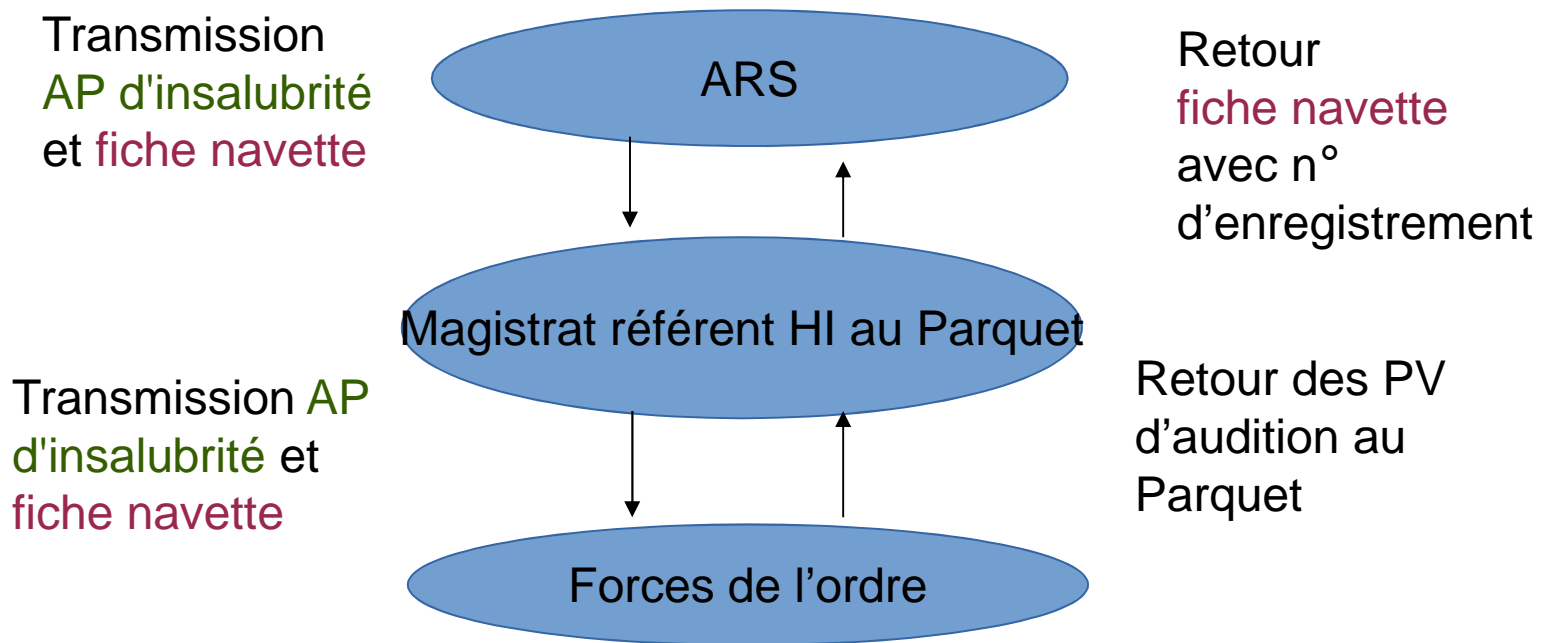
- note explicative
- l'arrêté préfectoral,
- les factures d'hébergement et de travaux ;
- les informations sur le propriétaire.

La DDFIP, suite à la réception de la demande de recouvrement, émet un titre de perception et selon la somme globale engagée par la DDT, peut, si non paiement de la part du propriétaire, vendre un bien immobilier lui appartenant.

Les sanctions pénales - DDT

Transmission systématique des arrêtés par l'ARS au Parquet

Échange systématique, pour chaque arrêté préfectoral d'insalubrité



Audition des propriétaires : rappel à la loi, rappel des obligations prescrites dans l'AP (travaux, hébergement ou relogement des occupants)

Protocole Parquet- DDT

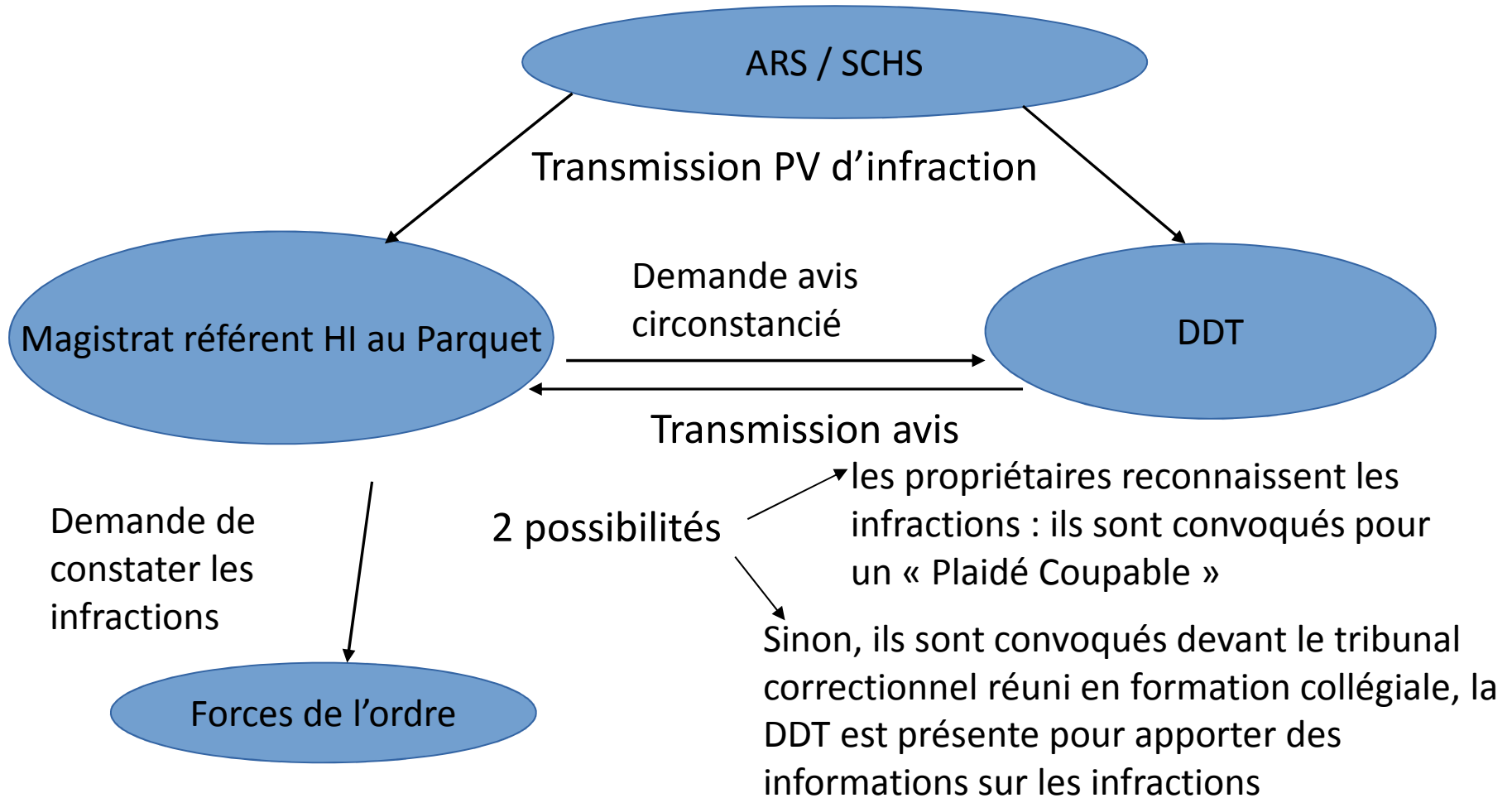
La DDT intervient également dans le cadre des procédures pénales en collaboration avec le vice-procureur, référent Habitat Indigne, du Parquet. Cette collaboration a été actée par un protocole Parquet – DDT qui précise les modalités de travail :

- Suite à la transmission par le Vice-procureur des dossiers d'infractions ayant trait à l'habitat indigne, la DDT, après avoir vérifié le respect de la procédure et les éléments constitutifs des infractions, rédige un rapport circonstancié sur la qualification des infractions au pénal et apporte de éléments utiles pour la prise de décision du Parquet.
- La DDT s'engage, également, à intervenir en audience pour apporter des informations techniques sur les dossiers devant le tribunal en formation

Les infractions sont par exemple la relocation d'un logement sous arrêté, la perception de loyers indus, les pressions ou menaces auprès des occupants pour qu'ils renoncent à leurs droits Les peines sont les suivantes : Emprisonnement : de 1 à 3 ans, Amende : de 50 à 100 000 euros

Dans le cadre des procédures pénales, un partenariat très actif s'est également créé avec la Direction Départementale des Finances Publiques (Brigade de Recherche et de Contrôle) qui a permis d'obtenir des condamnations devant le TGI.

Échange en cas de PV d'infraction dans le cadre du protocole Parquet-DDT



Peines de prison et amendes pour deux "marchands de sommeil"

L'État vient d'obtenir la condamnation de deux Lyonnais. L'un avait aménagé des studios dans un entrepôt désaffecté. L'autre louait un local inhabitable.

Créé en juillet 2011, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)⁽¹⁾ vient de remporter une belle victoire avec la condamnation de deux "marchands de sommeil". Jugés récemment au tribunal correctionnel de Lyon, ils ont écopé pour le premier d'un an de prison ferme et de 30 000 € d'amende et pour le deuxième de trois mois de prison avec sursis et de 1 500 € d'amende.

189 000 € de loyer perçus

Dans la première affaire, il s'agit d'un Lyonnais qui avait transformé en 2012, dans le cadre d'un bail commercial, un entrepôt désaffecté proche de la rue de l'Université (Lyon 7^e). Sans autorisation et sans en informer son propriétaire, il avait créé un étage, aménagé trente et un studios d'une dizaine de m² et installé au rez-de-chaussée des box loués à des entreprises. L'ensemble était neuf, mais des poutres barraient les couloirs et les logements non isolés se situaient sous les anciennes verrières. De 2013 à novembre 2014, il a empoché entre 500 et 700 € de loyer et a logé jusqu'à 44 adultes et neuf



■ Rue Béchevelin, les studios type étudiants aménagés sous les verrières d'origine, abritaient des personnes vulnérables ou en situation irrégulière. Photo DR

enfants en bas âge. La DDT (Direction départementale des territoires) a calculé qu'il avait engrangé en une année 189 000 €... C'est un locataire mécontent qui a signalé la seconde affaire après s'être installé dans un appartement non conforme (hauteur sous plafond, su-

perficie, aération...) situé rue du Mail à la Croix-Rousse (Lyon 4^e). Ce local sous combles avait été déclaré "impropre à l'habitation" en 1996 et le propriétaire avait interdiction définitive de le louer et même de le prêter. Depuis la mise en place du PDLHI,

six propriétaires ont été condamnés sur l'agglomération lyonnaise.

(1) Ce pôle réunit de nombreux partenaires sous l'autorité de l'État (direction départementale des territoires), ARS (agence régionale de santé), parquet, collectivités, etc.

Pour en savoir plus

ADIL Département du Rhône -Métropole de Lyon

Mission d'information qui concerne tous les publics : locataires, bailleurs, propriétaires, collectivités pour toute question juridique, financière et fiscale relative au logement

- 9 rue Vauban - 69006 Lyon - Tél : 04 78 52 84 84 - Site : <https://www.adil69.org>
20 r Claude Bernard,
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE
04 74 65 61 10

Brochure ADIL « Votre logement est en mauvais état, que faire ? »

https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/livret_habitat_degrade.pdf

**ARS - Délégation départementale du Rhône et de la Métropole de Lyon –
Service Santé-Environnement**

Adresse mail fonctionnelle : ars-dt69-sante-environnement@ars.sante.fr

Lien vers page internet « Habitat Indigne, Habitat Insalubre » de l'ARS Auvergne – Rhône-Alpes

<https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/habitat-indigne-habitat-insalubre>