



**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**

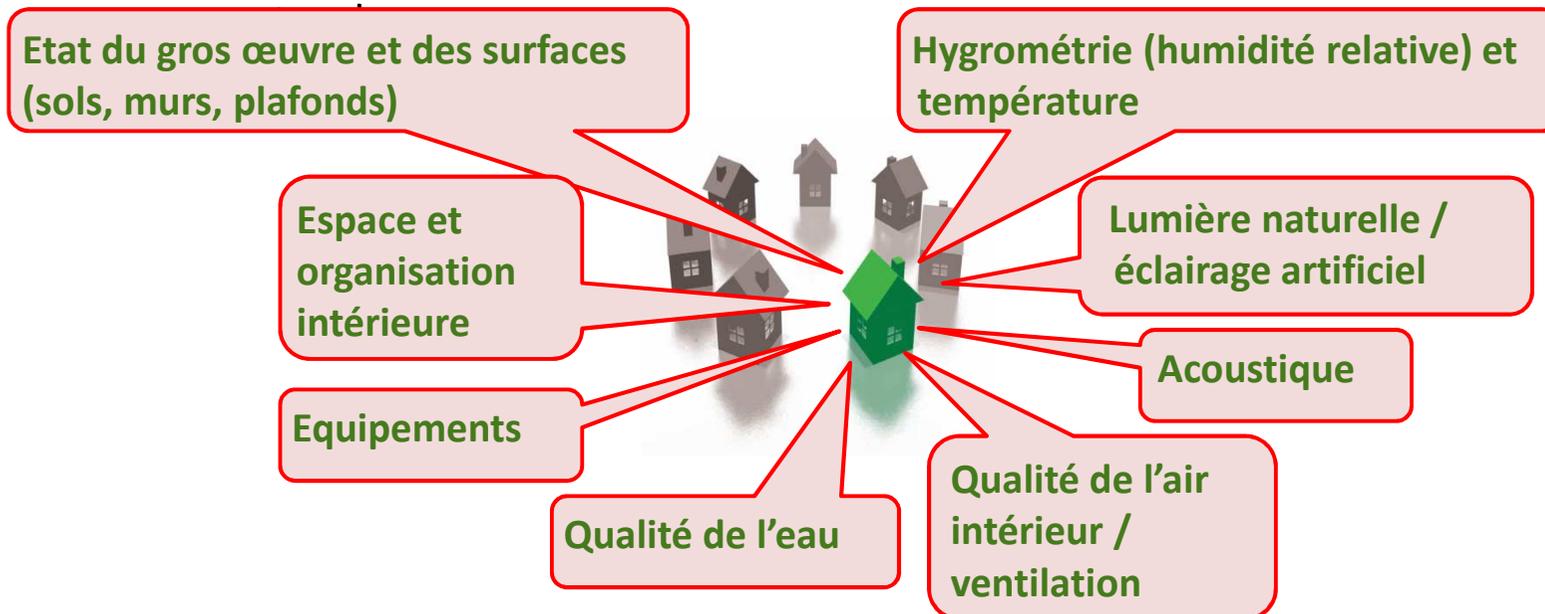
# Notions -ARS

---

# 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

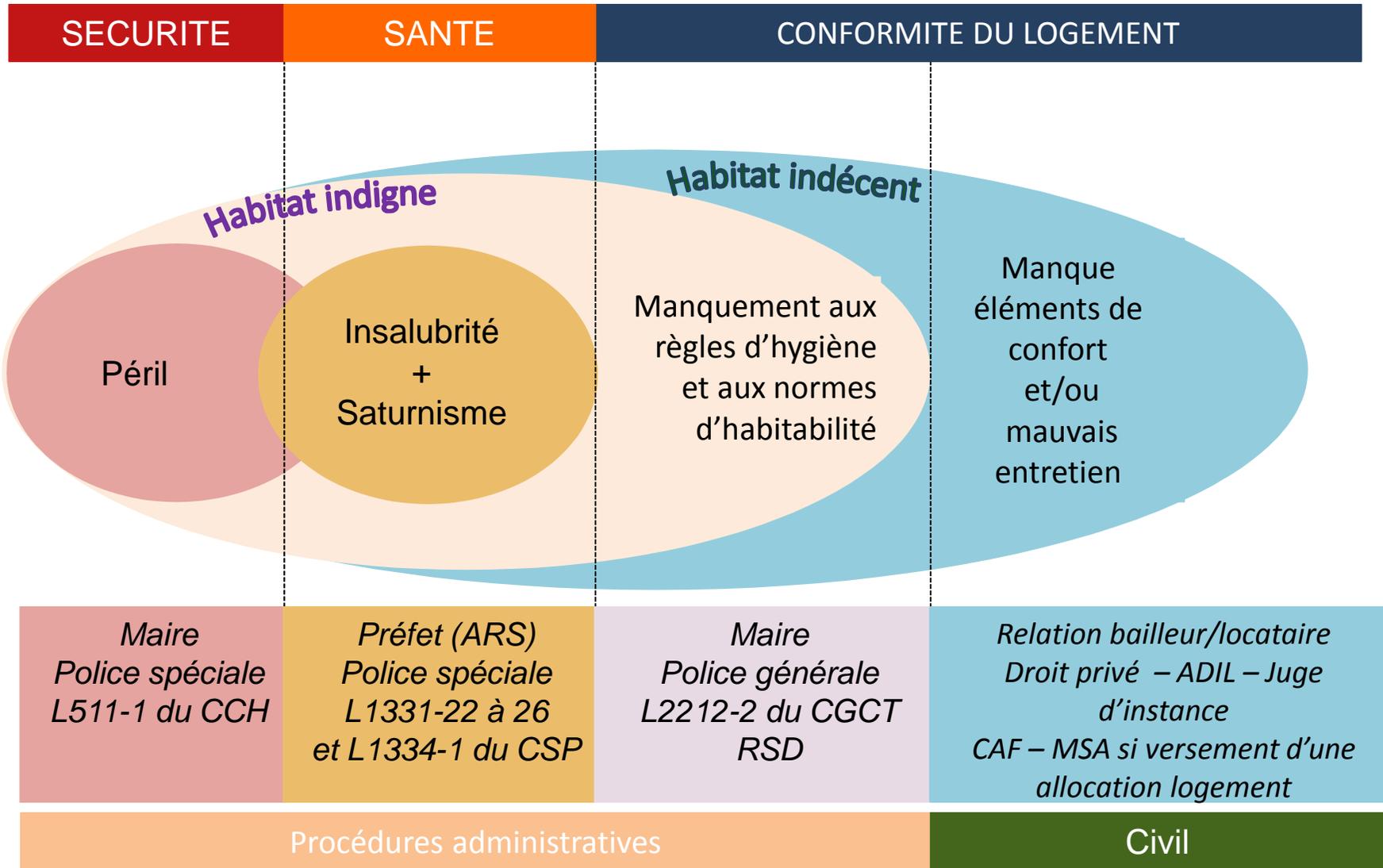
---

*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	<b>Péril</b> Art. L511-1 à 4 CCH <b>Sécurité des immeubles collectifs</b> Art. L129-1 à 7CCH <b>Sécurité des hôtels meublés (ERP)</b> Art. L123-3 CCH	<b>Locaux insalubres</b> L1331-26 et suivants CSP <b>Locaux impropres par nature à l'habitation</b> L1331-22 CSP <b>Locaux suroccupés</b> Art L1331-23 CSP <b>Locaux avec utilisation dangereuse</b> L1331-24 CSP <b>Périmètre insalubre</b> L1331-25	<b>Saturnisme</b> Art L1334-1 et suiv CSP  <b>Danger imminent</b> 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**



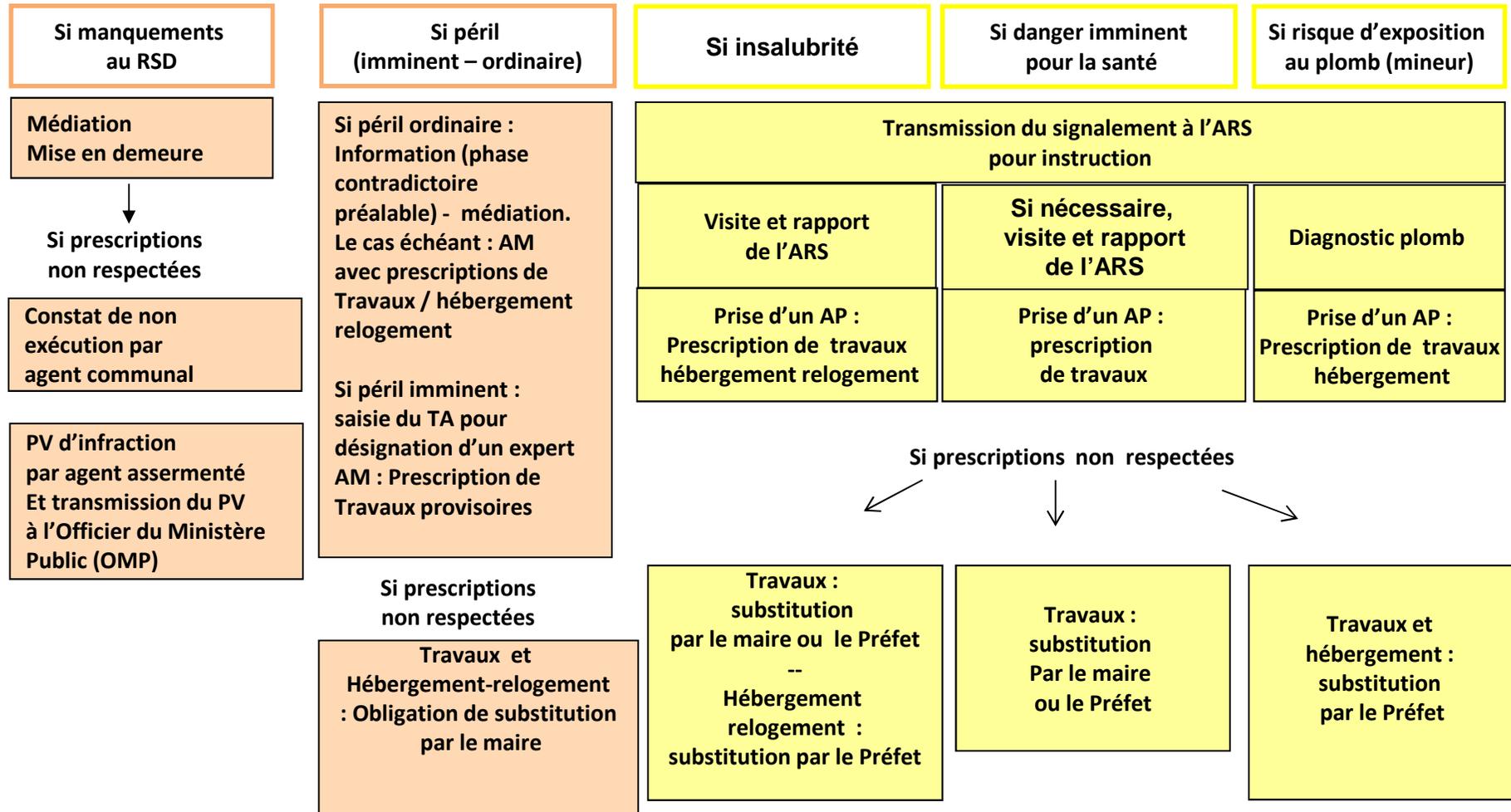
**Sanctions pénales - INTERVENTION DE G HANNAH - DDT**

# 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*

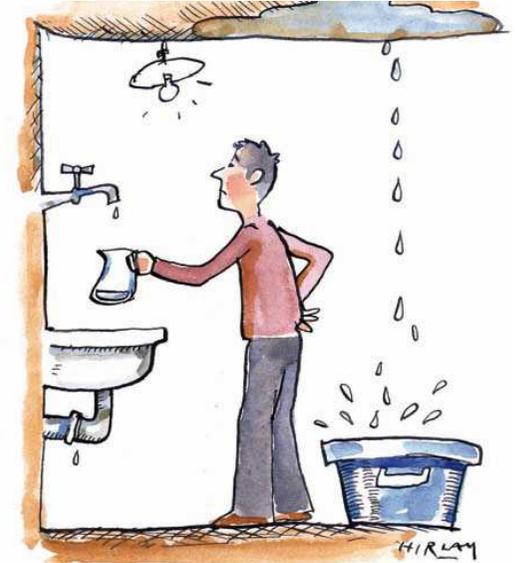
# Les règles générales d'hygiène dans l'habitat

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

- ➔ Au moins une pièce de 9 m<sup>2</sup> 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)

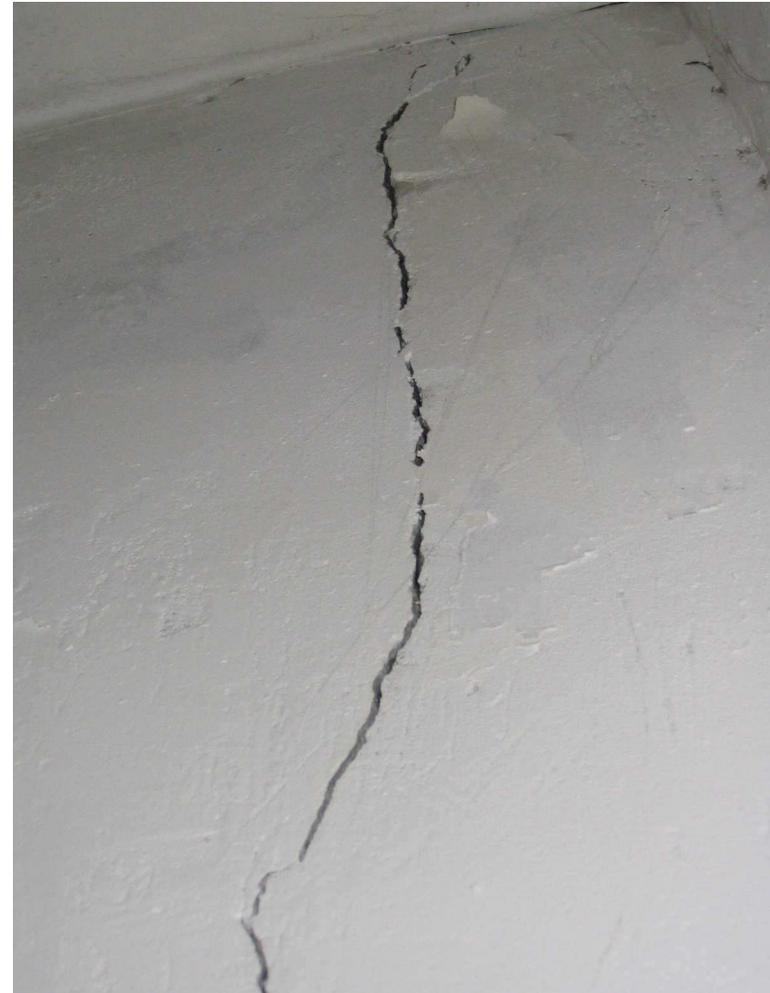
*Pouvoir du maire*

*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



Source photos : SCHS Lyon

Locaux par nature impropres à l'habitation



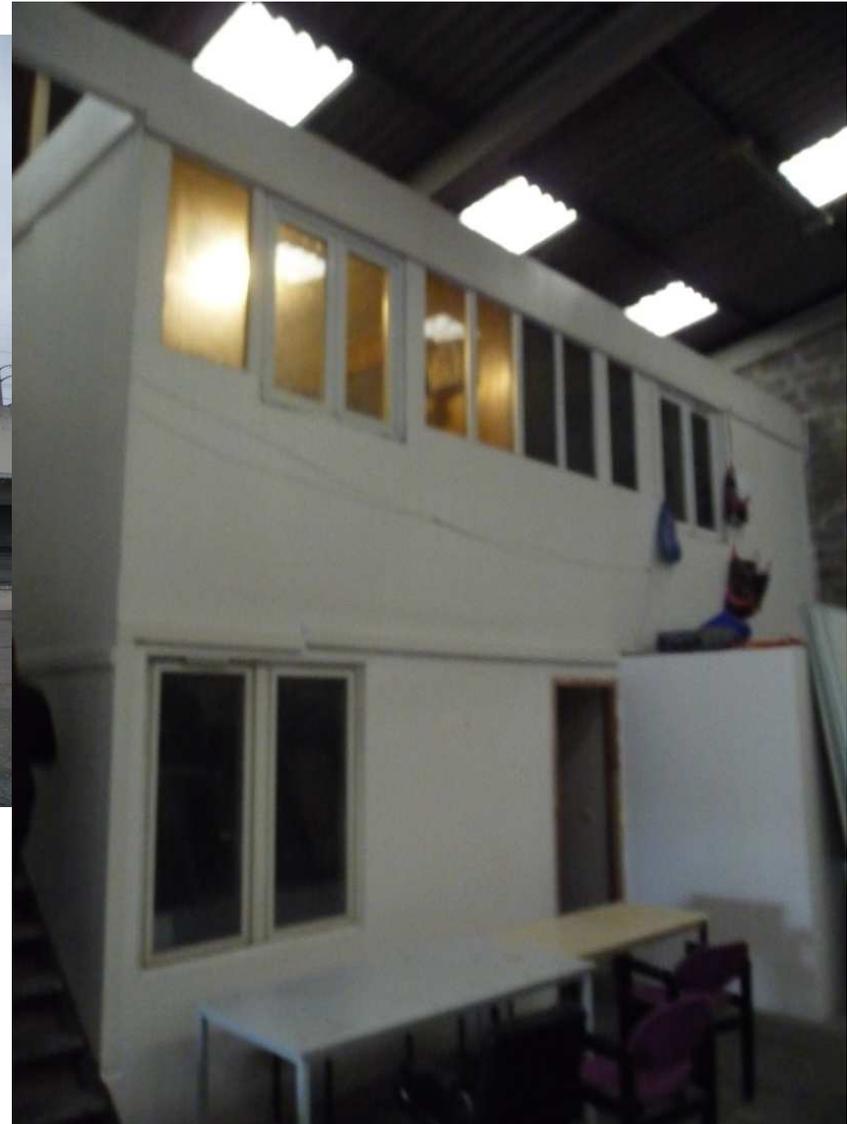
*Pouvoirs du Préfet*

Pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur



## Locaux par nature impropres à l'habitation

Autre local inhabitable par nature



**Le danger ponctuel imminent pour la santé**

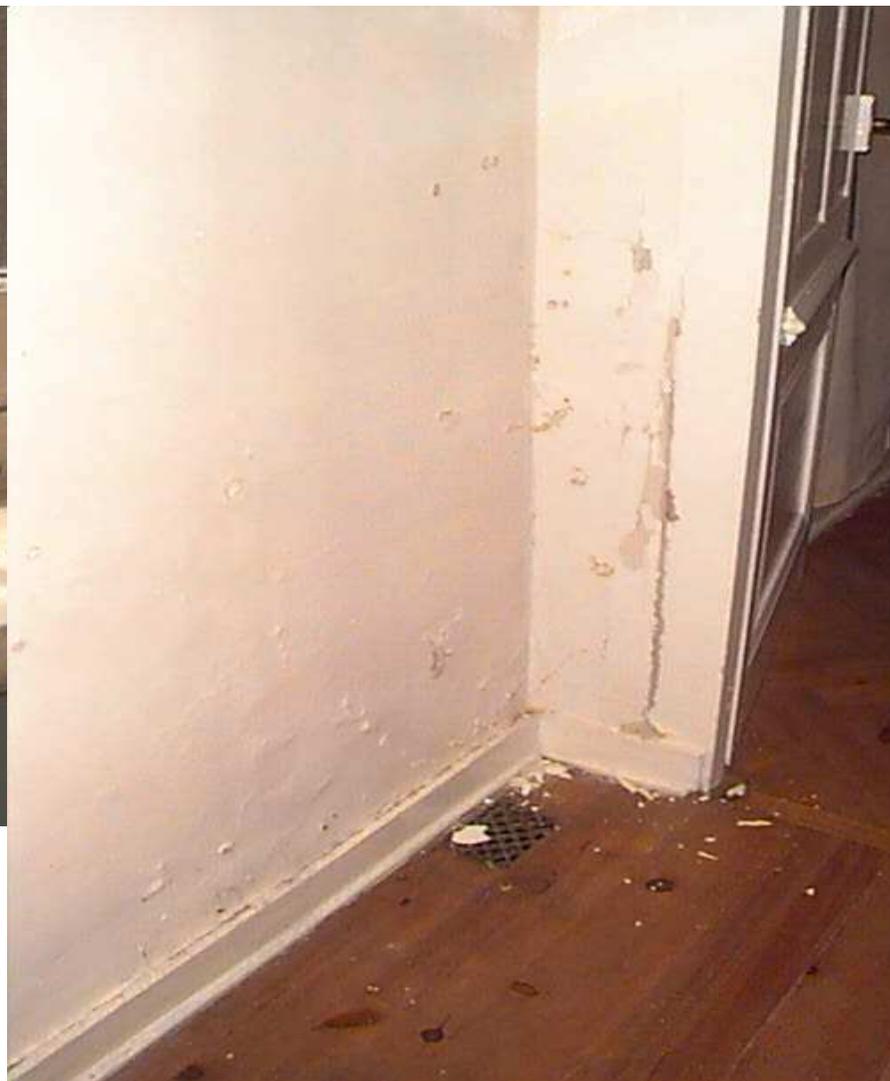


## Lutte contre le saturnisme infantile

*Pouvoirs du Préfet*



Photos SCHS de LYON



**Lutte contre le saturnisme infantile**

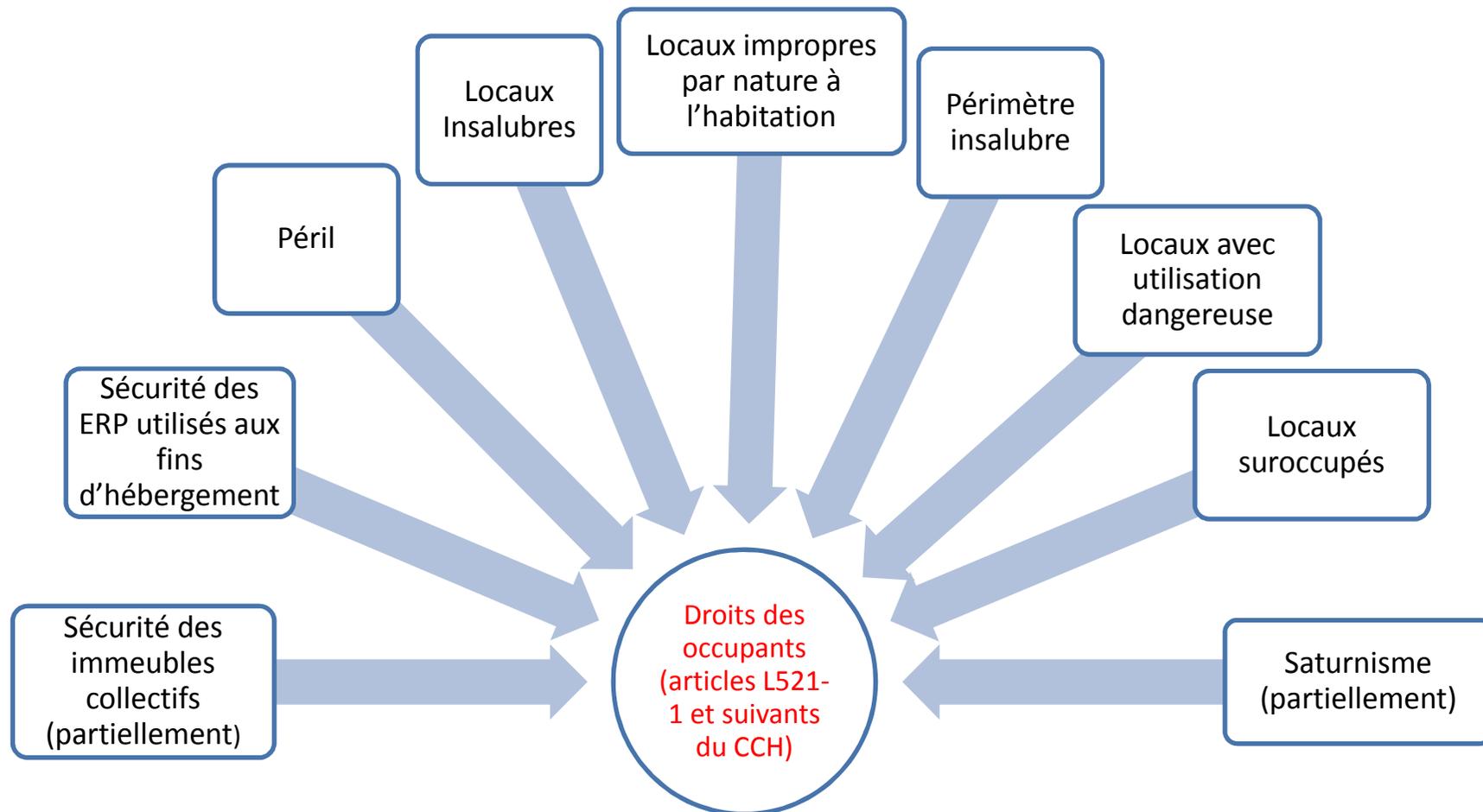


## **La protection et droits des occupants - ADIL**

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

# Protection des occupants

## Pour quelles procédures ?



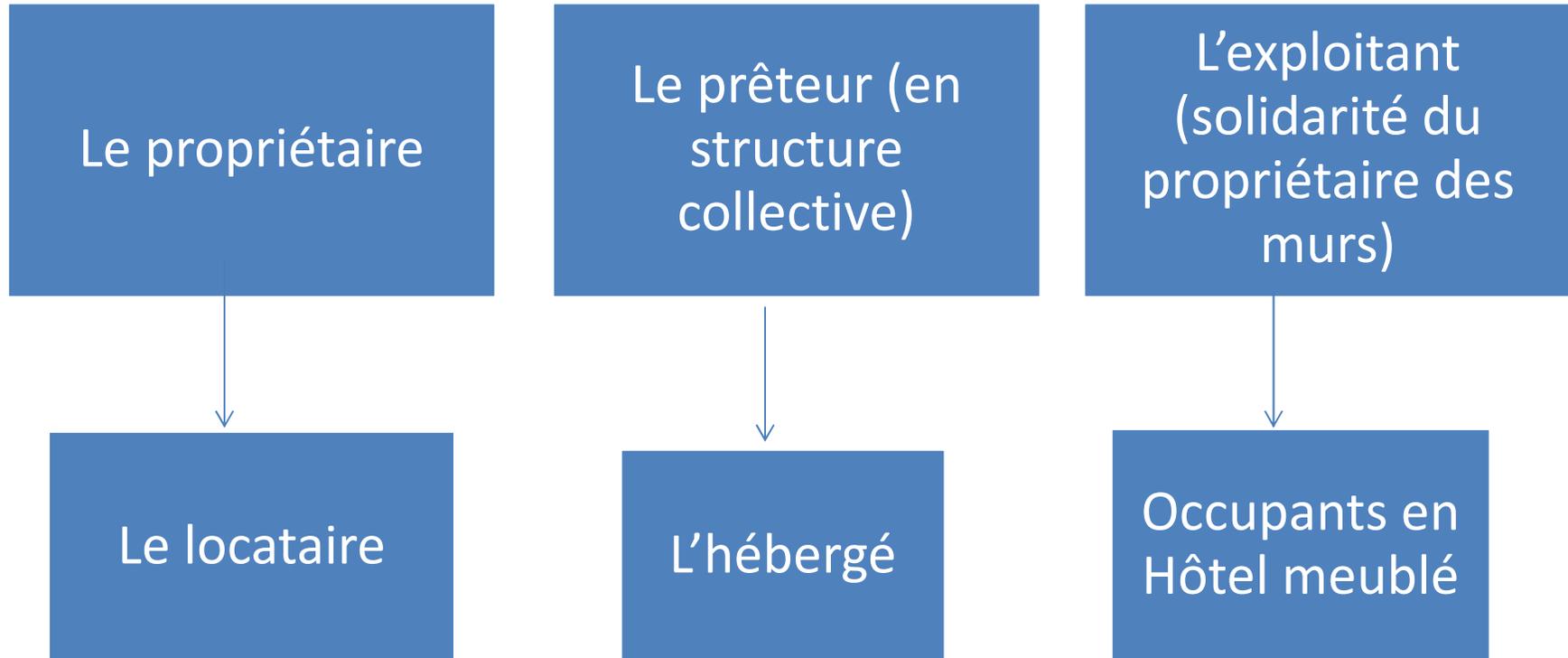
## Protection des occupants

### 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

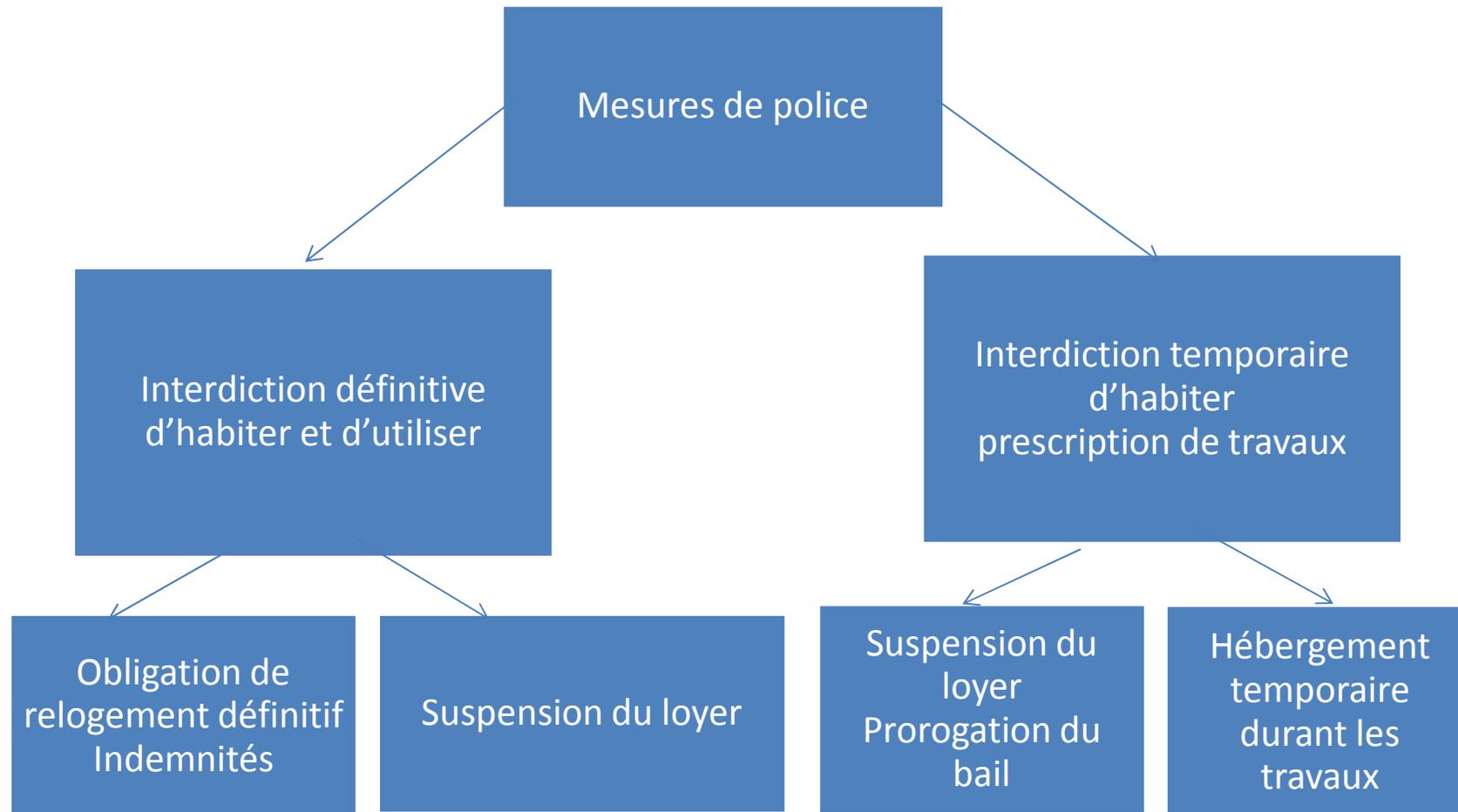
## Protection des occupants

Quelles sont les personnes tenues de ces obligations ?



# Protection des occupants

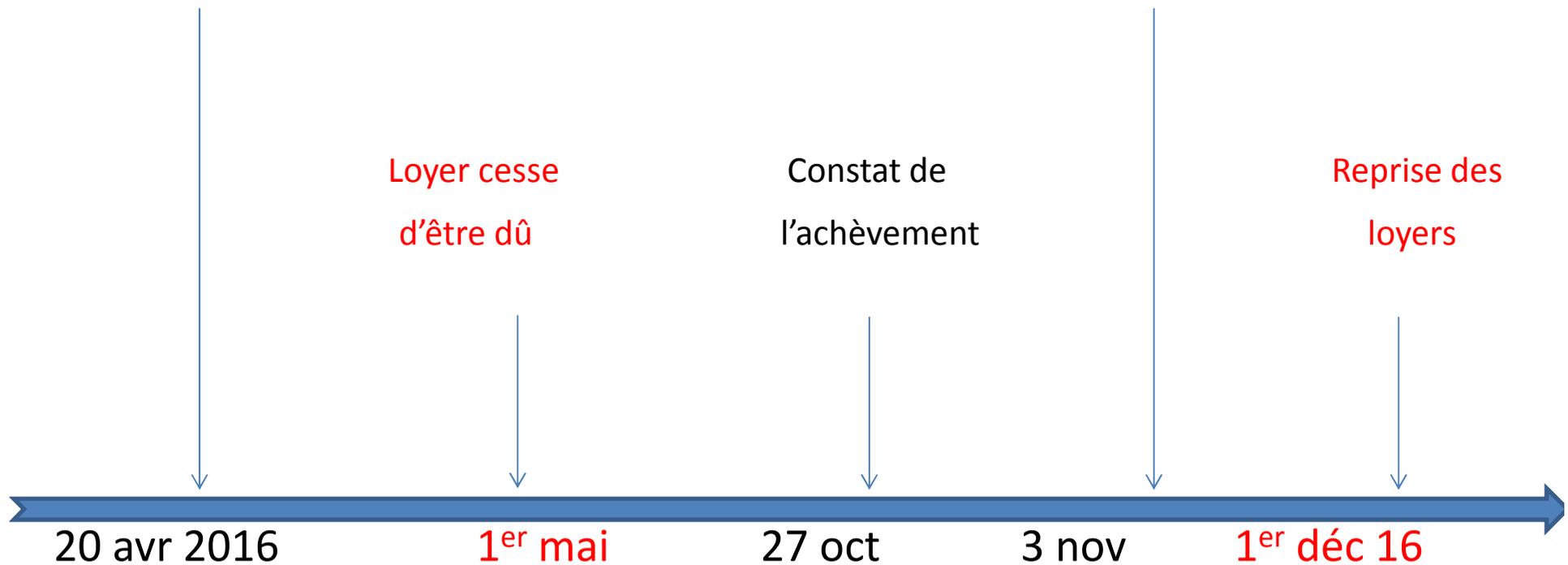
## Dispositions applicables



# 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

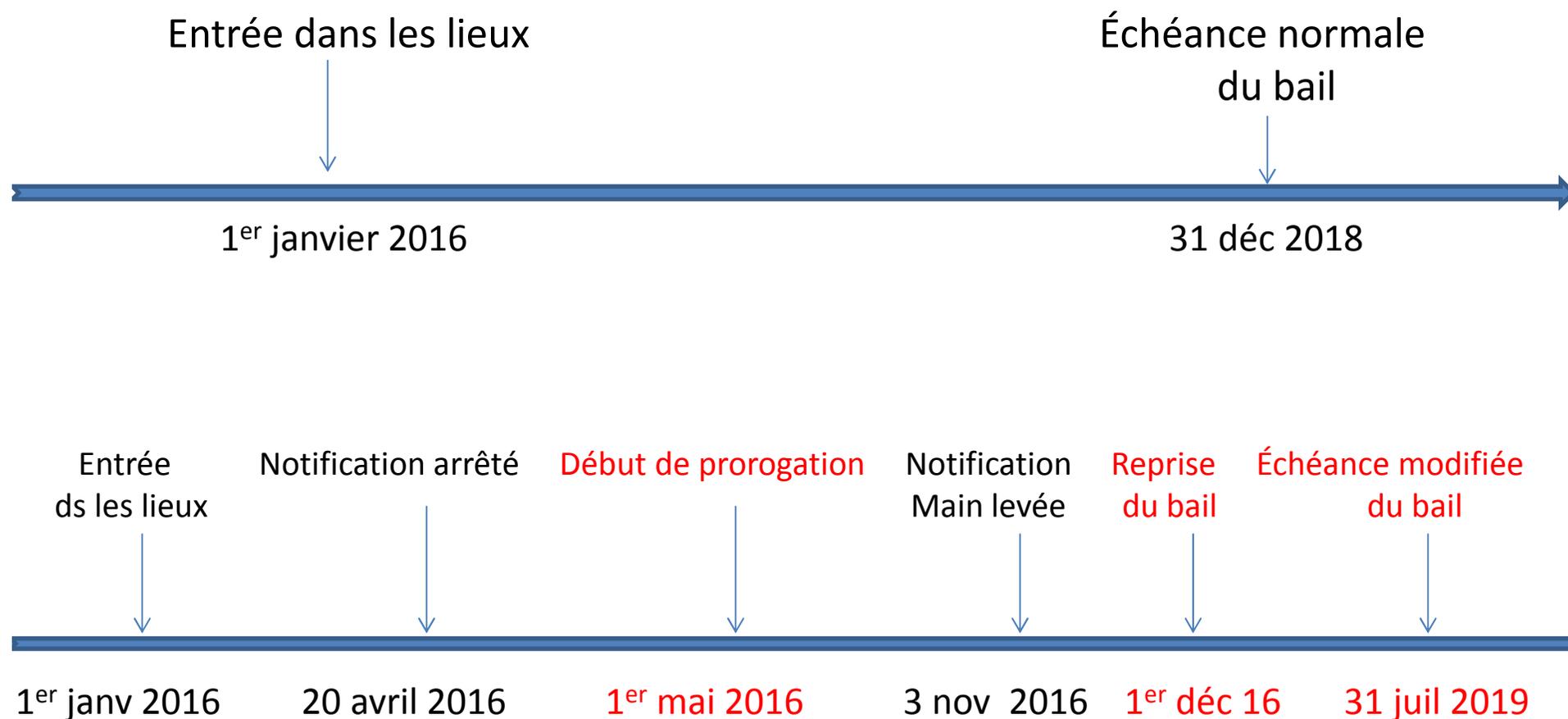
Envoi de l'arrêté  
de main levée  
aux occupants et  
propriétaires



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.

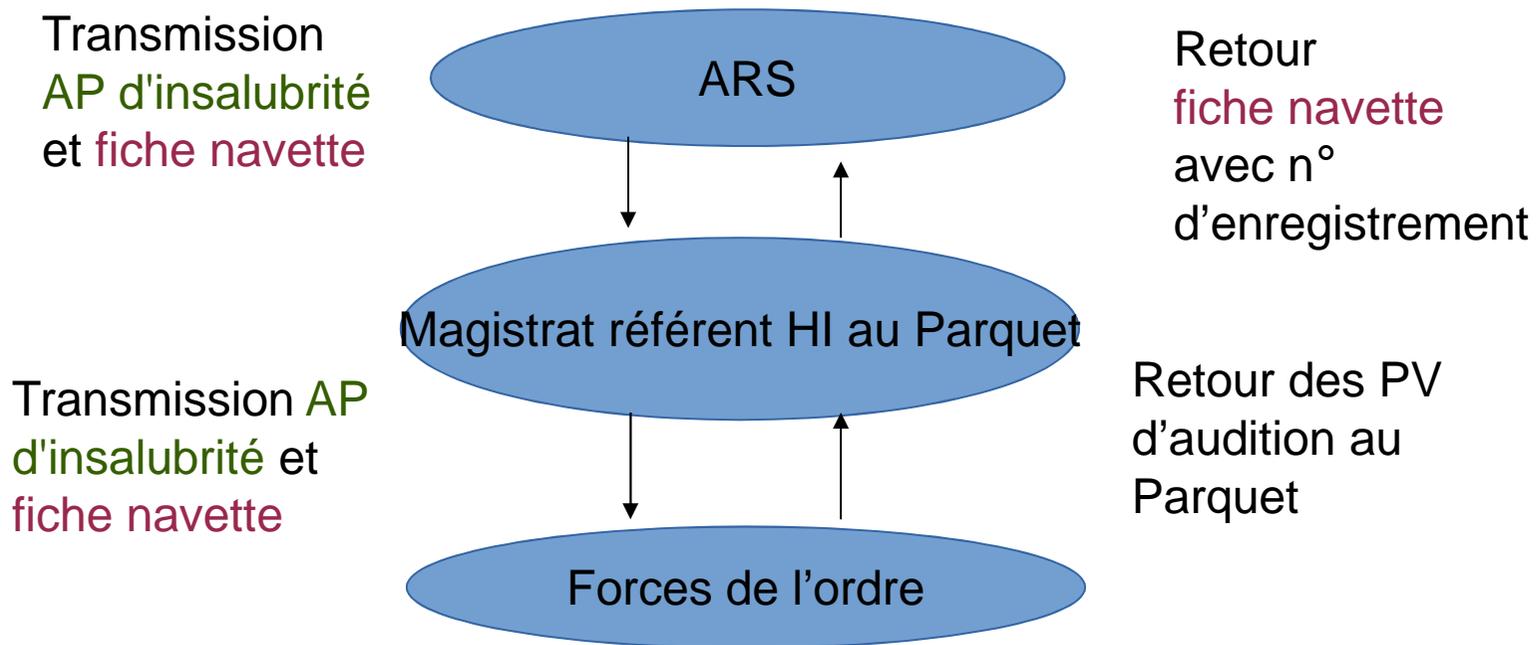
## **Les sanctions pénales - DDT**

---

# 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 :

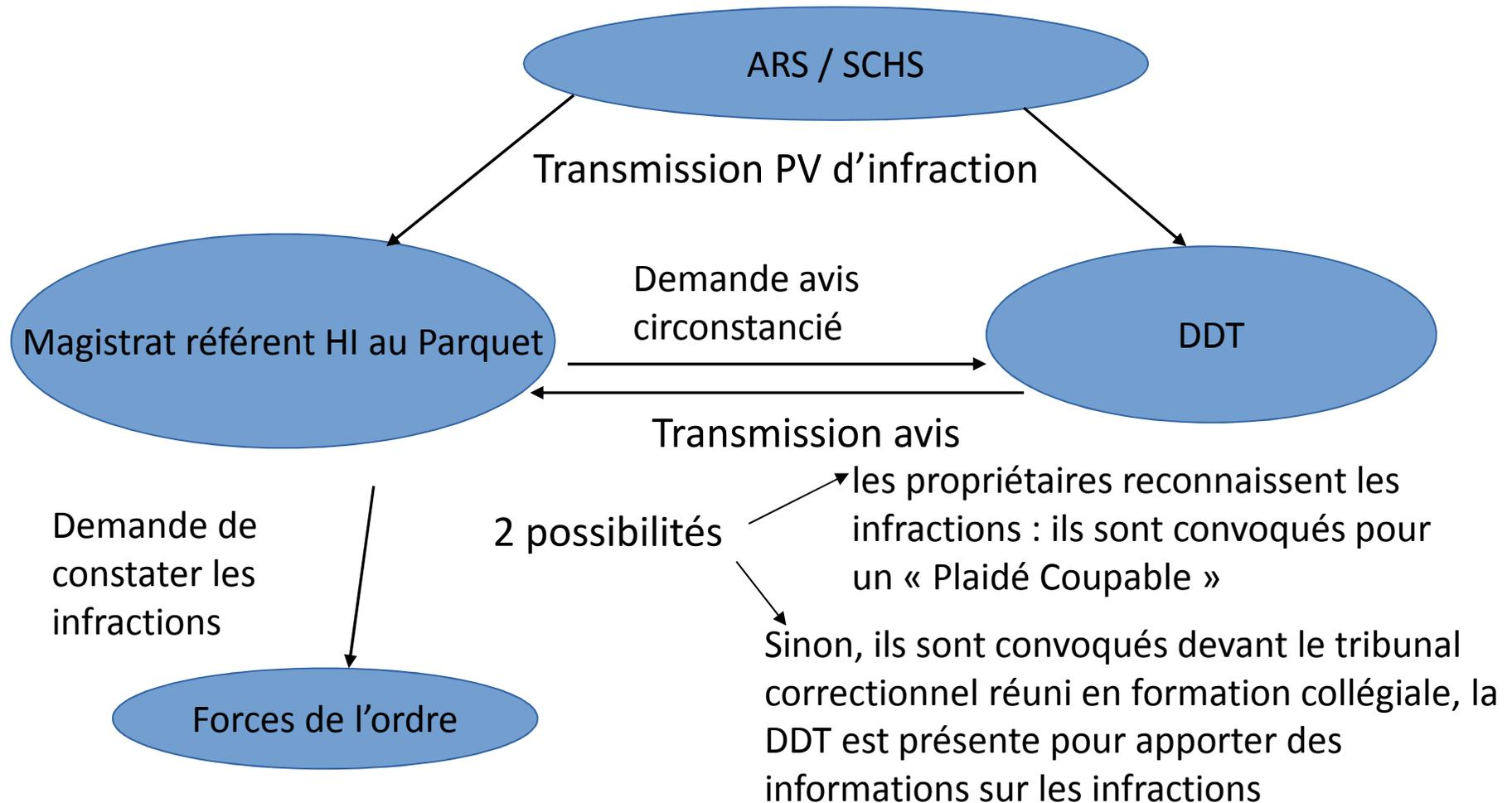
- Suite à la transmission par le Vice-procureur des dossiers d'infractions ayant trait à l'habitat indigne, la DDT, après avoir vérifié le respect de la procédure et les éléments constitutifs des infractions, rédige un rapport circonstancié sur la qualification des infractions au pénal et apporte de 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)<sup>(1)</sup> 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<sup>e</sup>). Sans autorisation et sans en informer son propriétaire, il avait créé un étage, aménagé trente et un studios d'une dizaine de m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup>). 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](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](mailto: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>