



**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**

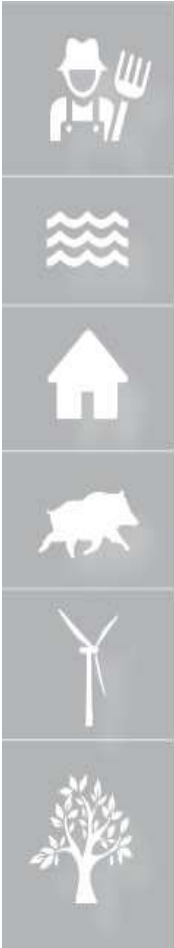
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# **SENSIBILISATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER EN MATIÈRE D'HABITAT INDIGNE**

**RÉUNION DU 28 JUIN 2021 A 14H30**

## ***Déroulé***



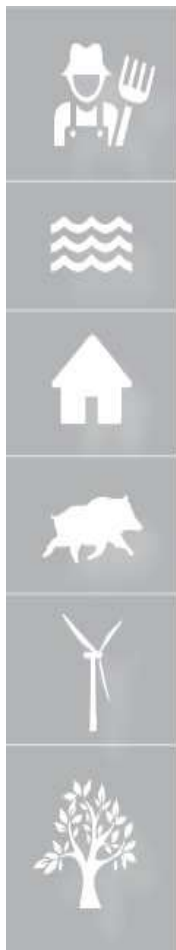
**1 - Qu'est ce que l'habitat indigne**

**2 - Le signalement des situations d'habitat indigne**

**3 - La protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police**

**4 - Les outils incitatifs et coercitifs permettant de lutter contre l'habitat indigne**

## ***Le PDLHI du LOIRET***



- **Création du Pôle Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne (PDLHI) du Loiret par arrêté du 28 juin 2019,**
- **Pilotage par le secrétaire général adjoint de la préfecture,**
- **Plan d’actions validé le 17 décembre 2019 pour la période 2019-2021,**
- **9 actions et sous-actions**

## *Action n°1 : Lutter contre les marchands de sommeil*

Sous-action 1-3 : Sensibiliser les agences et syndicats à l'habitat indigne et à leurs nouvelles obligations

### Objectifs

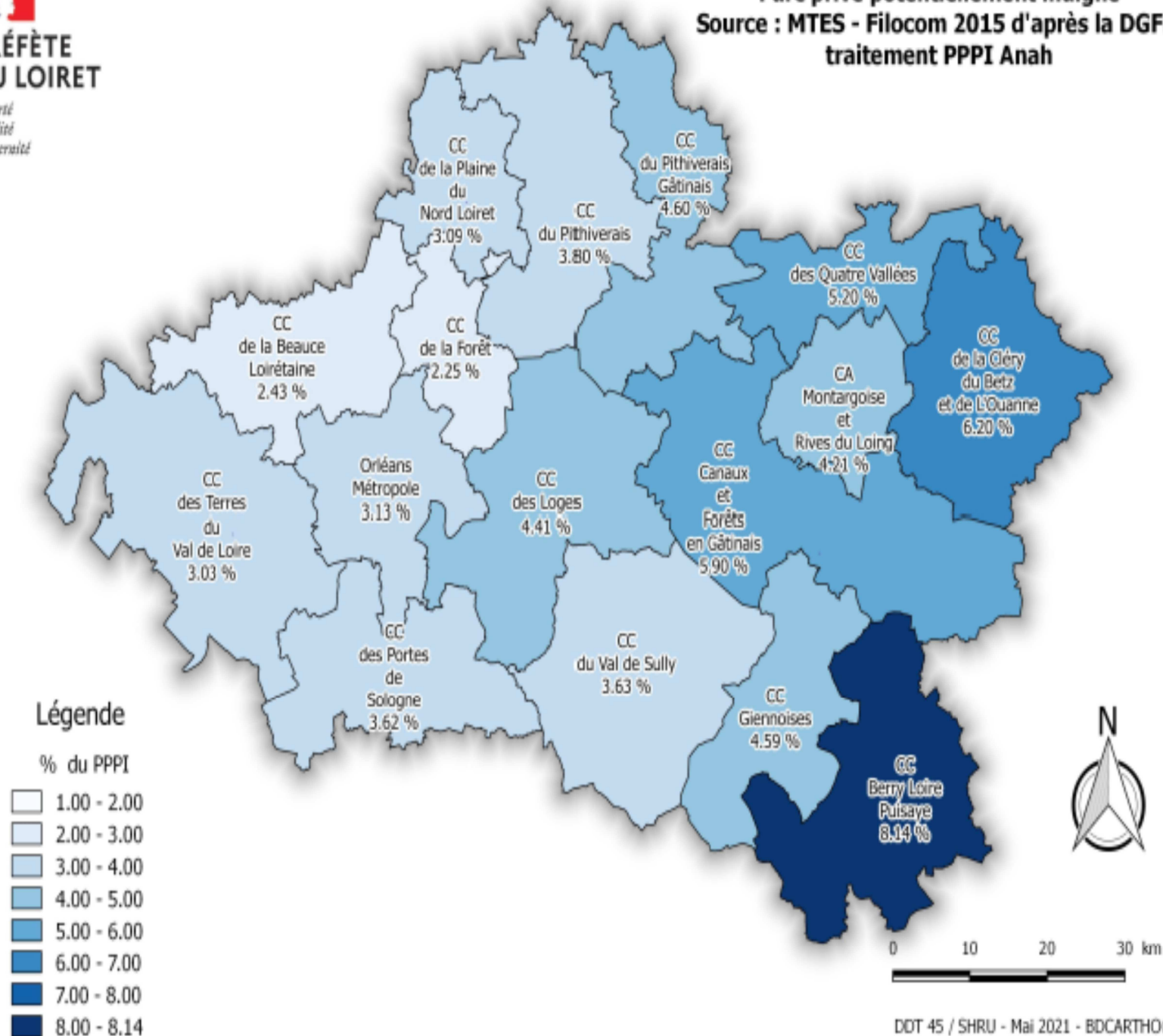
- Permettre aux intervenants du monde locatif de connaître leurs obligations pour lutter contre l'habitat indigne.
- Mettre en place des actions et des outils opérationnels pour permettre aux intervenants du monde locatif de repérer aisément et de transmettre les signalements de situations d'habitat indigne.



**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Parc privé potentiellement indigne**  
Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFIP  
traitement PPPI Anah



Le Loiret présente un **taux de logements privés potentiellement indignes estimé à 9 568 logements, soit 3,85 %\* du parc total** avec des disparités selon les territoires (de 5 % à 8,14 % sur les intercommunalités les plus à l'Est du département).

*\*source/ Parc Privé Potentiellement Indigne 2013*

**Légende**

% du PPPI

- 1.00 - 2.00
- 2.00 - 3.00
- 3.00 - 4.00
- 4.00 - 5.00
- 5.00 - 6.00
- 6.00 - 7.00
- 7.00 - 8.00
- 8.00 - 8.14



0 10 20 30 km

DOT 45 / SHRU - Mai 2021 - BDCARTHO®



PRÉFÈTE  
DU LOIRET

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## ***1 - Qu'est ce que l'habitat indigne ?***

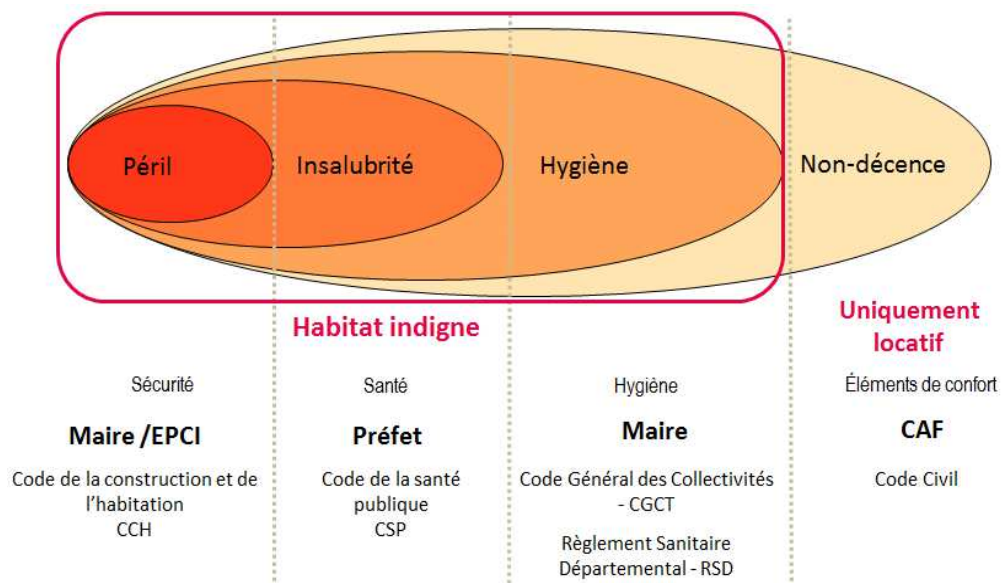
## *Les différentes notions réglementaires d'habitat indigne*

La notion d'**habitat indigne** recouvre l'ensemble des situations présentant un risque pour la **santé ou la sécurité des occupants ou des tiers**.

Selon la nature des désordres constatés dans un logement, ce sont des **procédures juridiques différentes** qui s'appliquent, mises en œuvre par des **acteurs différents**.

L'habitat indigne recouvre les notions de non-décence, de manquement aux règles d'hygiène et aux normes d'habitabilité, d'insalubrité, de manquement à la sécurité...

Les risques peuvent être générés par des éléments de structure, des équipements défectueux, des équipements à usage commun...



## *Les différentes notions réglementaires d'habitat indigne*

### *Quelles règles définissent la bonne qualité d'un logement ?*

- le **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)** : texte de référence qui décrit les principales règles qualitatives d'un logement et de son environnement (surfaces, hauteur sous plafond, équipements du logement, etc.)

= base essentielle pour la puissance publique pour analyser le niveau qualitatif d'un logement

- le **décret décence** : s'applique à tout logement mis en location. Il s'agit d'une notion de droit privé.

Un logement non-décent est un logement qui se caractérise par un manque d'éléments de confort et/ou un mauvais entretien ou conservation, sans risque manifeste pour la santé ou la sécurité des occupants.

Les critères techniques définissant un logement décent sont listés dans le décret du 30 janvier 2002.





## *Les différentes notions réglementaires d'habitat indigne*

### *Les outils coercitifs de la puissance publique :*

- le **maire** a un pouvoir de « **police générale** » (CGCT) : lui permet de prendre toute mesure nécessaire pour la santé ou la sécurité des personnes sur le territoire de sa commune

- le **préfet / le maire (ou président d'EPCI)** disposent de pouvoirs de « **polices spéciales** » permettant de traiter l'habitat indigne en prescrivant par arrêtés des obligations de travaux et/ou d'hébergement ou de relogement au propriétaire (ou responsable) assortis de :

- délai d'exécution
- possibilité de réalisation d'office des mesures prescrites aux frais avancés des responsables

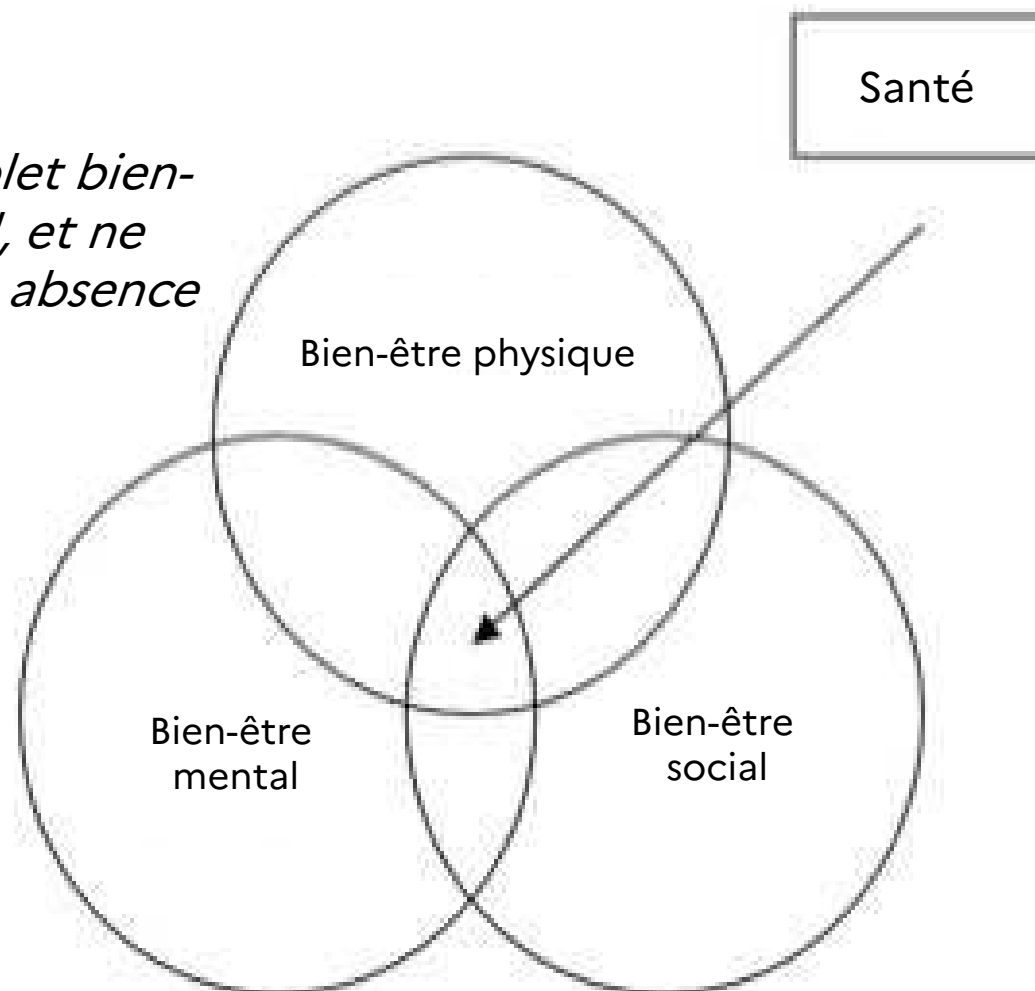
Exemples :

- insalubrité : préfet ;
- mise en sécurité : maire, etc...

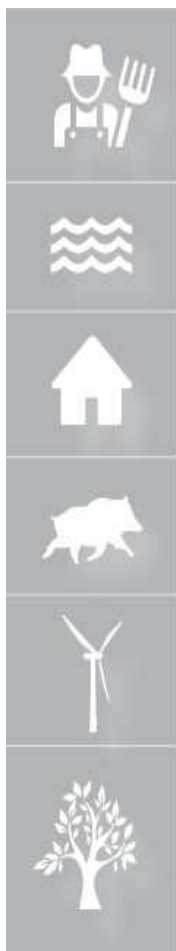
## *Le mal logement, déterminant sous-estimé de la santé*

### Définition de la santé par l'Organisation Mondiale de la Santé - 1946 :

*« La santé est un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité »*



## *Le mal logement, déterminant sous-estimé de la santé*



L'**habitat**, lorsqu'il est insalubre, peut **provoquer ou accentuer de nombreuses pathologies**, selon l'état du logement et l'utilisation qui en est faite :

- saturnisme lié aux peintures au plomb dégradées,
- maladies respiratoires liées à l'humidité et au manque d'aération,
- maladies infectieuses favorisées par des équipements sanitaires insuffisants,
- mal-être et troubles psychiques en cas de logements trop exigus ou sans ouverture sur l'extérieur,
- accidents domestiques accrus par la présence d'installations électriques défectueuses, par l'instabilité de planchers, plafonds, escaliers...

**Il existe en France plus de 400 000 logements occupés considérés comme indignes, c'est-à-dire insalubres et/ou dangereux**

*(source : Direction générale de la Santé, 2021)*

## Habitat précaire



Locaux de surface insuffisante



Locaux détournés de leur vocation initiale et locaux non correctement aménagés (abri de jardin, local commercial...)



Locaux sans fenêtre donnant sur l'extérieur



Locaux non desservis en eau potable, sans sanitaires...



# Habitat exigu sous combles



Locaux situés sous la charpente



Locaux ayant une hauteur sous plafond insuffisante ou ne pouvant pas être convenablement aménagé pour l'habitation



Nécessité de disposer d'au moins une pièce de 9 m<sup>2</sup> sous 2m20 de hauteur



Photo : ARS-DD45



PRÉFÈTE  
DU LOIRET

Liberté  
Égalité  
Fraternité

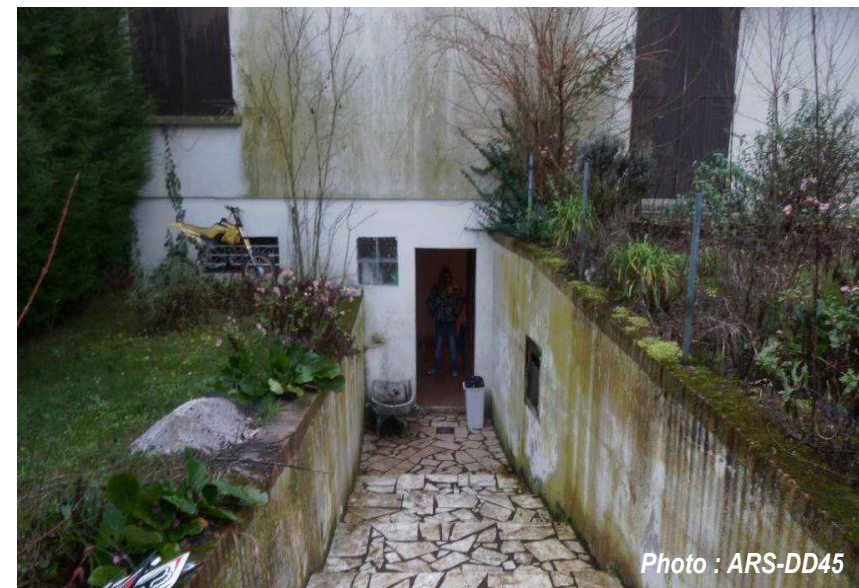
# Habitat en sous-sol / garage



Locaux profondément enterrés



Éclairage naturel insuffisant  
en raison de la disposition et  
de la dimension des fenêtres



# Equipements électriques dangereux ou vétustes

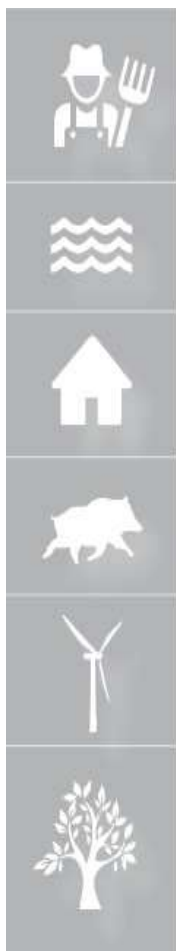


Tableau de répartition  
comportant des fusibles à  
tabatières ou à broches

Risque de contact avec des  
éléments sous tension  
pouvant entraîner  
l'électrocution ou de matériels  
proscrits ou dangereux



# Equipements de chauffage dangereux ou vétustes ou absence de chauffage



Mode de chauffage insuffisant ou absent : présence de seuls convecteurs mobiles ou de chauffages d'appoint

Mode de chauffage en mauvais état ne permettant pas une utilisation normale et/ou sécurisée



Photo : ARS-DD45



Photo : ARS-DD45



## Locaux manifestement sur-occupés

**Objectif : faire cesser l'activité des « marchands de sommeil »** qui louent des locaux en sur-occupation, en toute connaissance de cause.

**Difficulté de caractériser la sur-occupation comme étant du fait du bailleur** (au regard du nombre de loyers ou redevances perçus, du bail écrit, lorsqu'il existe, ou encore de l'aménagement des pièces, s'il s'agit de locations meublées (nombre de couchages mis a disposition...)).

Les locaux en cause **peuvent être en eux-mêmes salubres et décents** par leurs qualités intrinsèques. L'état de sur-occupation suffit a engager la procédure contre le bailleur si celui-ci est à l'origine des faits.





## Locaux sur-divisés

**Objectif : faire cesser l'activité des « marchands de sommeil »** qui louent des logements en les divisant dans un but lucratif (cas dans les immeubles, les pavillons)

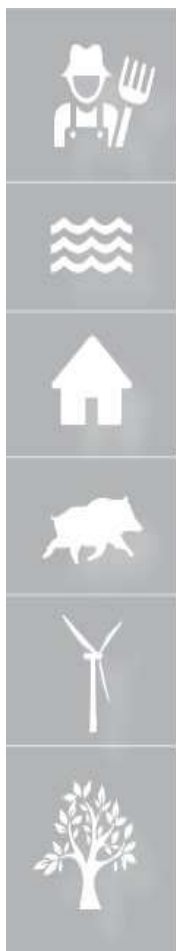
Il s'agit de situations **difficiles à repérer sans signalement** (public vulnérable généralement)

Les locaux en cause **peuvent être en eux-mêmes salubres et décents** par leurs qualités intrinsèques.



Photo : ARS-DD45

# Parties communes présentant des dangers



- Installations de
  - désenfumage
  - ventilation mécanique contrôlée
  - production et de distribution d'eau
  - production de chauffage collectif
  - alimentation en énergie (gaz et électricité)
  - stockage des hydrocarbures liquéfiés
- Canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales
- Systèmes de sécurité contre l'incendie
- Ascenseurs
- Installations et appareils d'éclairage escaliers, couloirs ...

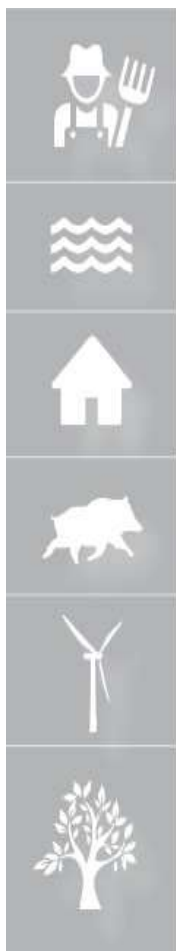




PRÉFÈTE  
DU LOIRET

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Risque d'effondrement, de fissuration ou de chute



Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité publique des occupants et des tiers.

Concerne les éléments de construction (cheminée, bacons, toitures, planchers, murs...)

Sur le domaine public et privé y compris dans le logement



# Encombrement et/ou déchets



## Situation d'incurie

- Occupation inadéquate du logement
- Accumulation d'objets ou de déchets
- Absence d'entretien
- Présence d'un très grand nombre d'animaux



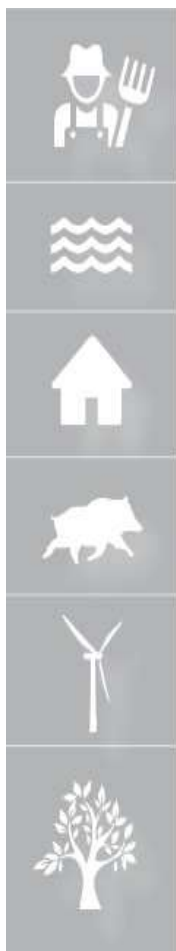
Risques sanitaires, d'incendie  
ou d'accidents





PRÉFÈTE  
DU LOIRET

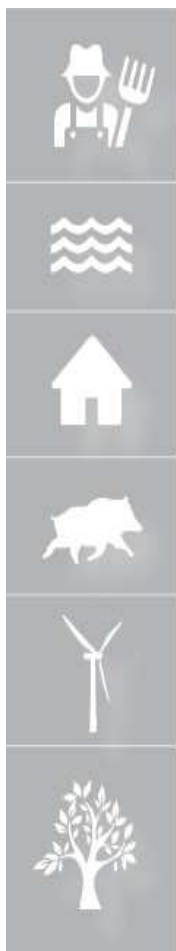
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## ***2 - Le signalement des situations d'habitat indigne***



## *L'obligation de signaler à l'autorité compétente*



L'ARS étant en charge de l'application de la police du préfet dans le Département pour ce qui a trait à l'insalubrité, et exerçant un rôle de conseil auprès des collectivités :

Opportun de signaler à l'ARS (délégation départementale du Loiret) :

[ARS-CVL-DD45-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr](mailto:ARS-CVL-DD45-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr)

## *L'obligation de signaler au Procureur de la République*

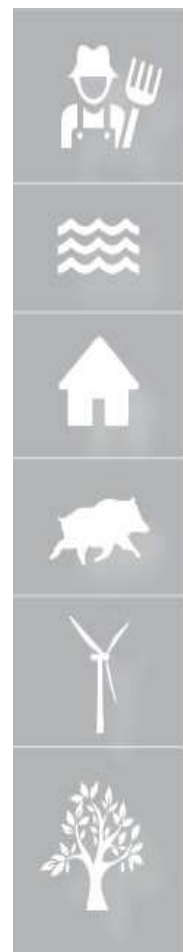
Les syndics professionnels, les agents immobiliers et les gestionnaires immobiliers doivent signaler au Procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions pénales suivantes :

### **- Atteinte à la dignité humaine :**

Cette disposition vise les « marchands de sommeil » qui louent ou mettent à disposition, un espace qui sert d'habitation, à des personnes vulnérables, dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, avec l'intention de réaliser un profit anormal.

### *Exemple :*

*Transformation d'un local commercial en 5 chambres en sous-sol, sans ouverture sur l'extérieur. La surface habitable des chambres était inférieure à 9m<sup>2</sup> et chacune était louée entre 300 et 400€ par mois.*





## *L'obligation de signaler au Procureur de la République*

### **- Atteinte à la protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police :**

*Exemples :*

*Le bailleur contraint l'occupant à renoncer à ses droits, le menace, ou commet à son égard tout acte d'intimidation*

*Le bailleur continue de percevoir un loyer alors que celui-ci est suspendu du fait de la mesure de police*

*Le bailleur refuse de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de la faire.*

Procureur de la République de l'arrondissement d'Orléans : [sec.pr.tj-orleans@justice.fr](mailto:sec.pr.tj-orleans@justice.fr)

Procureur de la République de l'arrondissement de Montargis : [sec.pr.tj-montargis@justice.fr](mailto:sec.pr.tj-montargis@justice.fr)



## *La déclaration au TRACFIN*

*(Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins)*

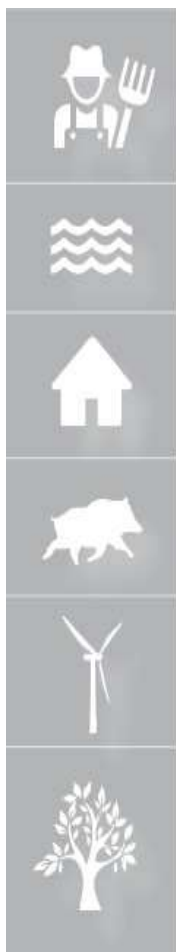
Les agents immobiliers sont tenus de déclarer au TRACFIN, les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an.

**Informations : [www.economie.gouv.fr/tracfin/professions-non-financieres](http://www.economie.gouv.fr/tracfin/professions-non-financieres)**



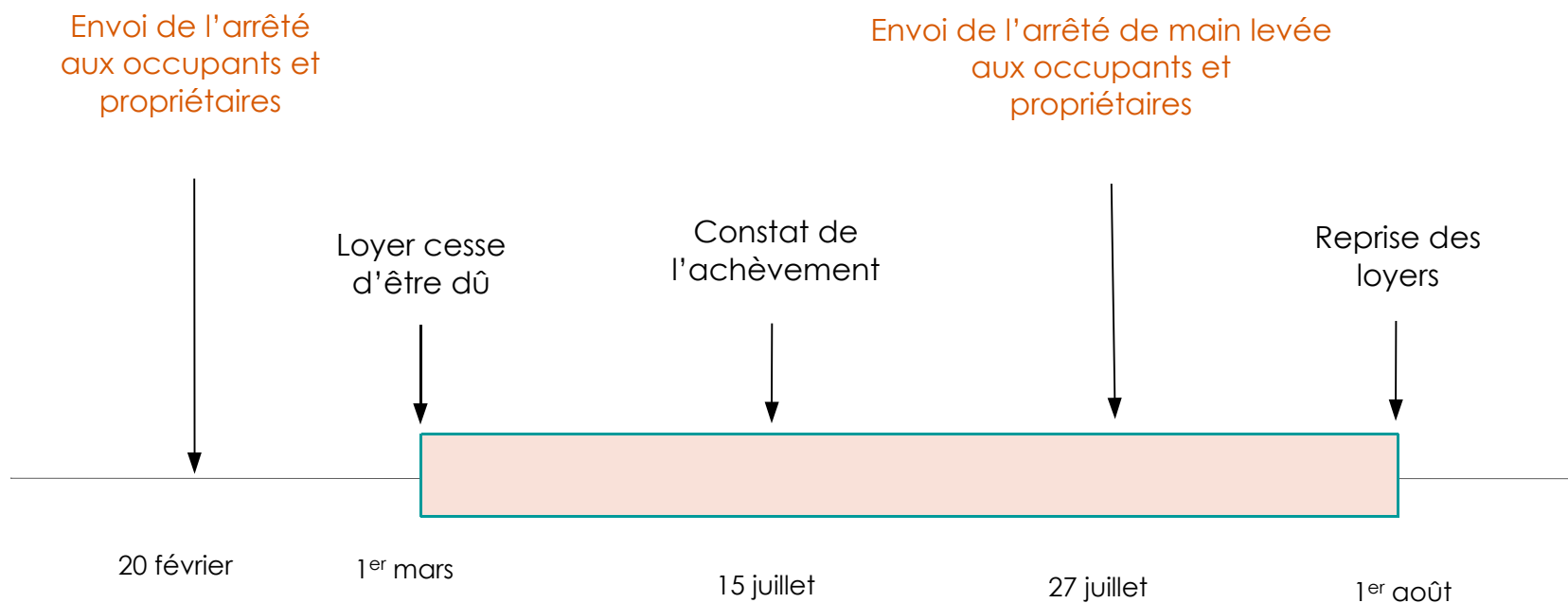
PRÉFÈTE  
DU LOIRET

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



### ***3 - La protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police***

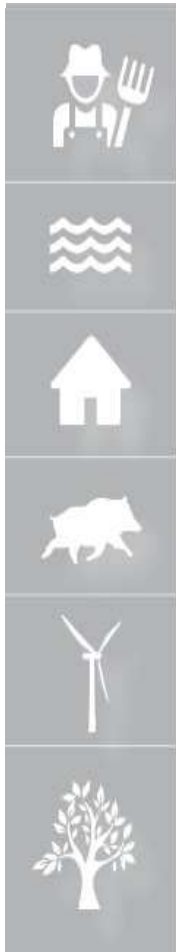
## *La suspension du paiement des loyers*



Les loyers ou autres contributions indûment perçus doivent être restitués à l'occupant ou déduits des loyers à venir



## *Les incidences sur les aides au logement*



Transmission aux organismes payeurs  
des aides au logement (CAF/MSA) :  
- des arrêtés de mise en sécurité  
- des arrêtés de traitement d'insalubrité



**Suspension du droit à l'aide  
au logement à compter de  
la réception de l'arrêté (1<sup>er</sup>  
jour du mois suivant)**

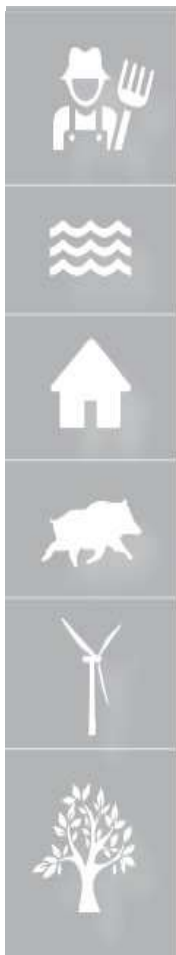
Transmission aux organismes  
payeurs des aides au logement :  
- des arrêtés de mainlevée



**Rétablissement du droit à  
l'aide au logement à compter  
du mois suivant celui de la date  
d'achèvement des travaux  
indiquée dans l'arrêté**



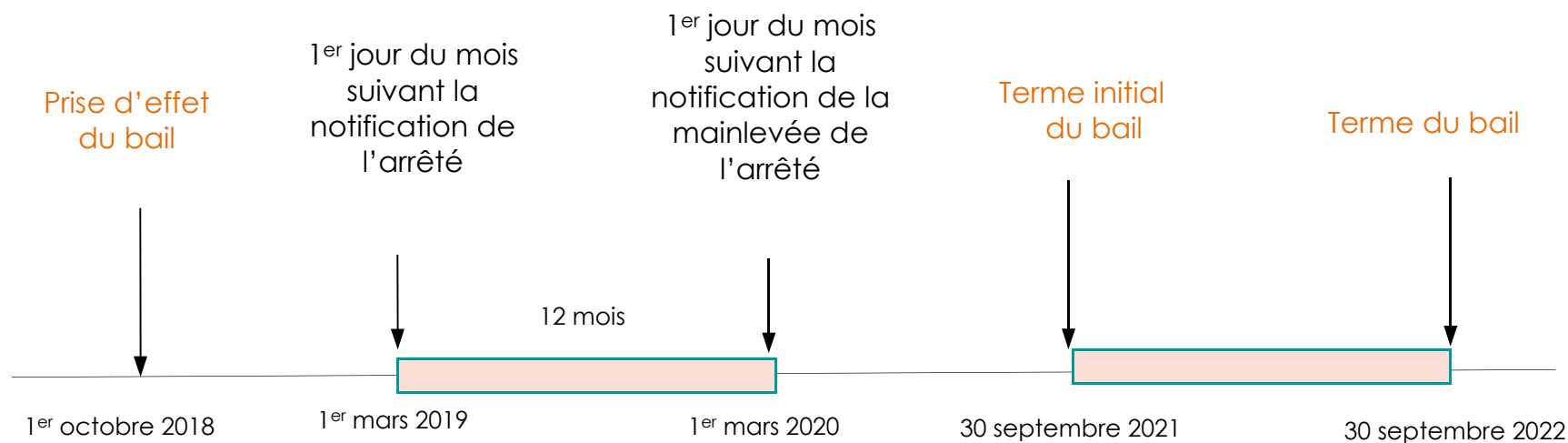
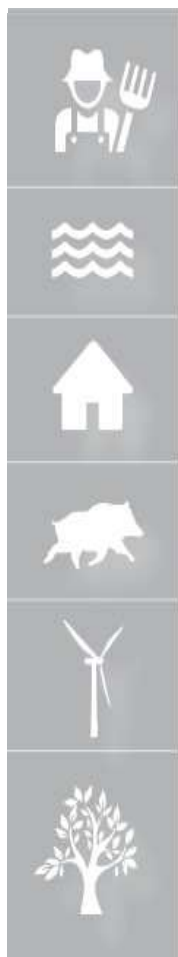
## *Le congé du bailleur et la durée du bail*



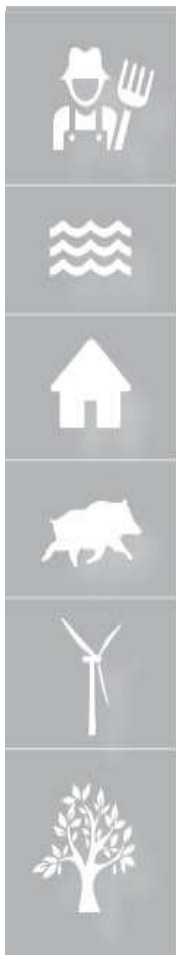
La possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire est **suspendue à compter de l'engagement de la procédure contradictoire** relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles.

## *La prorogation de la durée du bail*

Suite à un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, le bail est prorogé de la durée comprise entre la décision administrative jusqu'à l'exécution des travaux.



## *L'hébergement temporaire des occupants*



Lorsque l'immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser :

→ Le propriétaire - bailleur est tenu à l'obligation d'hébergement.

### **Conditions liées à l'hébergement :**

- Offre d'un hébergement décent correspondant aux besoins des occupants
- Coût à la charge du propriétaire bailleur
- Information au préfet ou au maire de l'offre d'hébergement dans le délai fixé par l'arrêté

A défaut, le préfet ou le maire se substitue au propriétaire défaillant.



## *Le relogement définitif des occupants*

Lorsque l'immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux :  
→ Le propriétaire - bailleur est tenu à l'obligation de relogement définitif.

### **Conditions liées au relogement :**

- Offre d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités financières des occupants
- Coût du nouveau loyer à la charge de l'occupant
- Indemnités versées à l'occupant par le bailleur = à 3 mois du nouveau loyer
- Information au préfet ou au maire de l'offre d'hébergement dans le délai fixé par l'arrêté

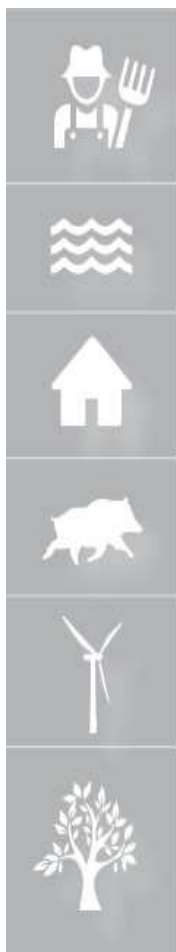
A défaut, le préfet ou le maire se substitue au propriétaire défaillant.



PRÉFÈTE  
DU LOIRET

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

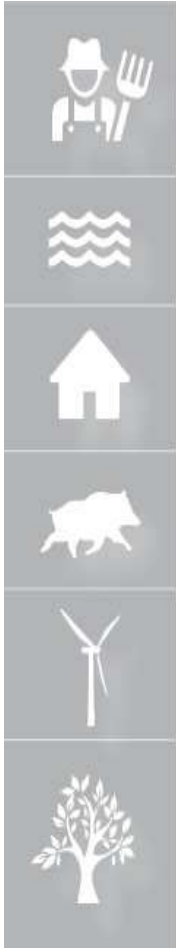
## ***4 - Les outils permettant de lutter contre l'habitat indigne***





**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## *Les outils incitatifs*

## *Le permis de louer*

Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, et désormais codifié dans le code de la construction et de l'habitation (L634-1 à L635-11 et R634-1 à R635-5), le « permis de louer » permet aux collectivités qui le souhaitent, de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration de mise en location.

L'objectif poursuivi vise à contrôler la qualité des logements mis en location et notamment le respect des conditions d'habitabilité mais également, d'informer les propriétaires de leurs obligations en matière de décence des logements locatifs.







### Les dispositifs liés à la location :

- La déclaration de mise en location d'un bien : le propriétaire d'un bien a l'obligation de déclarer à la collectivité sa mise en location dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location.
- L'autorisation préalable de mise en location : la conclusion du contrat de location est conditionnée par l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité

### Les sanctions encourues en cas de non-respect :

Les manquements à cette obligation n'ont pas d'incidence sur la validité du bail mais le propriétaire qui ne les respecte pas peut se voir sanctionné d'amendes administratives pouvant atteindre 5 000€, portées à 15 000€ en cas de nouveau manquement à l'obligation d'autorisation préalable dans un délai de trois ans.

## *Les aides financières mobilisables*

	Plafond des travaux subventionnables	maximal de subvention	+ Primes éventuelles (en complément de l'aide aux travaux)
     	50 000,00 €	50%	PO ressources très modestes : 10 % du montant HT des travaux limiter à 3 000€
			PO ressources modestes : 10 % du montant HT des travaux limiter à 2 000€
			Prime « sortie de passoire thermique » 1 500€
			Prime « sortie basse consommation » 1 500€
Propriétaire bailleur (PB)	1 000€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logement	35%	1500€/logement ou 2 000€ si « sortie de passoire thermique »

D'autres aides peuvent s'ajouter aux aides de l'Anah : Département, communautés de communes



**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

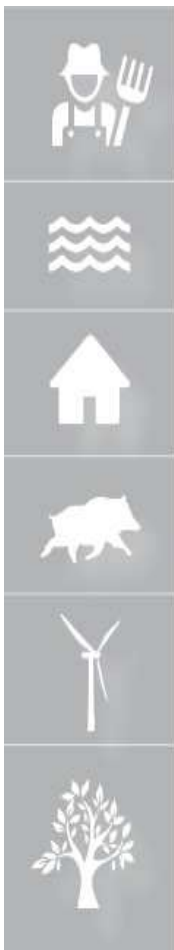


## *Les outils coercitifs*



## *L'astreinte administrative*

L'autorité titulaire du pouvoir de police peut enjoindre au propriétaire de faire les travaux nécessaires à la résorption de la situation constatée et si l'injonction n'est pas suivie d'effet, des astreintes peuvent être prononcées jusqu'à l'exécution de travaux qui pourront également être effectués d'office par le titulaire du pouvoir de police



## *Les travaux d'office*

### **POURQUOI :**

Logement insalubre ou dangereux faisant l'objet d'un arrêté pris sur le fondement des dispositions des articles L511-1 et suivants du CCH (péril, insalubrité, état des équipements communs des immeubles collectifs, entreposage à risque) ou d'un arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des établissements d'hébergement, en particulier les hôtels meublés (article L. 123-3 du CCH).

### **QUAND :**

Propriétaire ne répond pas aux injonctions de réaliser les travaux identifiés dans l'arrêté.

### **COMMENT :**

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

### *Aide de l'État*

L'agence nationale de l'habitat (Anah) peut accorder des subventions aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants pour les mesures qu'ils exécutent en leur lieu et place.

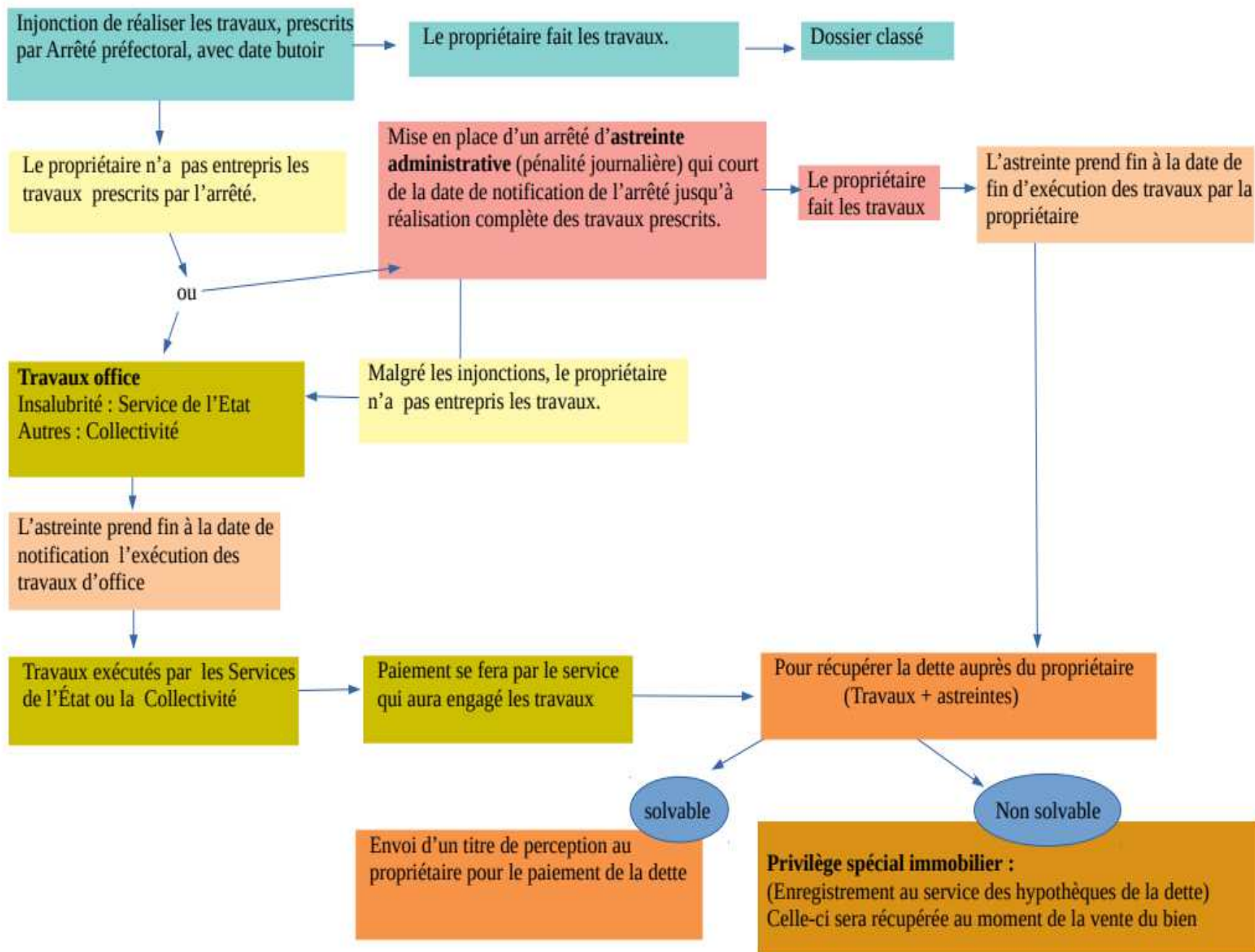
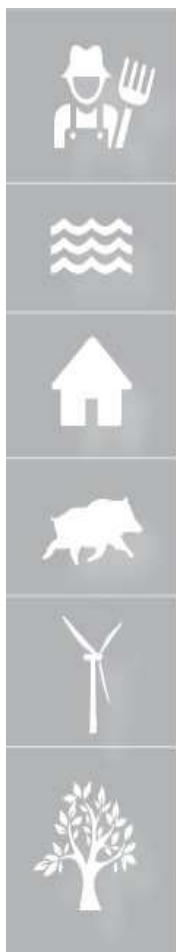
L'Anah aide ainsi la collectivité à financer ces travaux à hauteur de 50 % sans plafond d'aide dès lors que le logement est occupé à titre de résidence principale.







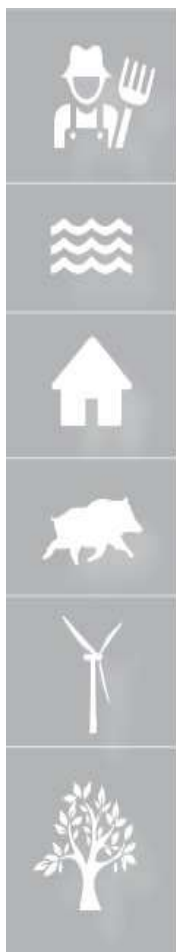
# Les outils coercitifs





**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Merci de votre attention**