

HABITAT INDIGNE

LES PRINCIPALES PROCÉDURES

GUIDE A L'USAGE DES TRAVAILLEURS SOCIAUX PARISIENS

Cet ensemble de fiches est destiné aux travailleurs sociaux parisiens, confrontés à des situations d'habitat indigne.

L'objectif est d'aborder de manière pratique les principales procédures pour faciliter l'information des familles sur leurs droits, leurs obligations et les accompagner dans leurs démarches.

Une première fiche rappelle les procédures (textes et autorités compétentes), suivent quatre fiches : insalubrité, péril, saturnisme et autres procédures, complétées d'une fiche sur les droits et obligations des parties.

Le dossier est aussi constitué d'une fiche décence et d'une autre sur les politiques d'intervention sur immeubles dégradés.

Un tableau synoptique des procédures, une liste d'adresses utiles et un glossaire terminent ce document.

Dossier élaboré par l'ADIL75 pour le compte de la DASS de Paris,
avec le concours de : la préfecture de Paris, la préfecture de police, la ville de Paris et la CAF de Paris

SOMMAIRE

Fiche 1 :.....PRINCIPALES PROCEDURES

**Fiche 2 :.....INFRACTION AU RÈGLEMENT
SANITAIRE
ET INSALUBRITE**

Fiche 3 :.....PERIL

Fiche 4 :.....SATURNISME

Fiche 5 :AUTRES PROCÉDURES

**Fiche 6 :.....DROITS ET OBLIGATIONS DES
PARTIES**

Fiche 7 :.....DECENCE

**Fiche 8 :.....POLITIKUES D'INTERVENTION SUR
IMMEUBLES DEGRADES**

**Fiche 9 :.....TABLEAU SYNOPTIQUE
DES PROCEDURES**

Fiche 10 :.....ADRESSES UTILES

Fiche 11 :.....GLOSSAIRE

PRINCIPALES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES

SITUATIONS	COMPÉTENCE * <u>PROCÉDURE</u>	TEXTE *	SIGNALEMENT * <u>SUIVI</u>
PROBLEME SANITAIRE PONCTUEL Ex : humidité dans le logement	Maire <u>Infraction règlement sanitaire départemental</u>	RSD	STH <u>STH</u>
INSALUBRITE Dégradations du bâti (fuites, électricité...) et risque santé Danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants	Préfet de Paris <u>Insalubrité réparable</u> <u>Insalubrité irréparable</u> <u>Traitement d'urgence</u>	L 1331-26 CSP L 1331-28 II L 1331-28 I L 1331-26-1 CSP	STH <u>DASS</u>
LOGEMENT EN CAVE, SOUS-SOL, COMBLES ou absence d'ouvertures extérieures, logement exigü (moins 9 m ²)	Préfet de Paris <u>Logement impropre par nature à l'habitation</u>	L 1331-22 CSP	STH <u>DASS</u>
LOGEMENT «DORTOIR» Sur-occupation de la responsabilité du propriétaire	Préfet de Paris <u>Sur-occupation</u>	L 1331-23 CSP	STH <u>DASS</u>
LOGEMENT PRÉSENTANT UN RISQUE IMMINENT POUR LA SANTÉ ex : logement encombré ou dangereux, logement « poubelle », déchets putrides	Préfet de Paris <u>Danger ponctuel imminent</u>	L 1311-4 CSP	STH <u>DASS</u>
EXPOSITION SATURNISME Accessibilité du plomb dans les revêtements + présence de mineurs	Préfet de Paris <u>Suppression du risque</u>	L 1334-1 CSP	<u>DASS (Signalement Santé)</u> <u>DULE (Signalement Habitat)</u> ↳ Section saturnisme <u>Section saturnisme</u>
IMMEUBLE MENAÇANT RUINE Risque sécurité publique et péril pour les occupants ex : menace effondrement (sols, planchers, cloisons) Caractère immédiat du danger	Préfet de police <u>Péril ordinaire</u> <u>Péril imminent</u> <u>Situation d'extrême urgence</u>	L 511-2 à 3 CCH L 2512-13 CGCT	PP <u>PP</u>
DANGER SUR PARTIES COMMUNES Ascenseurs défectueux, chaudières, réseaux électriques	Préfet de police	L 129-1 à 3 CCH	PP <u>PP</u>

INFRACTION AU REGLEMENT SANITAIRE ET INSALUBRITÉ

DANS QUELLE SITUATION ?

Logement ou immeuble connaissant un problème sanitaire ou une situation dangereuse pour la santé ;

Signalement STH* : par le propriétaire, l'occupant ou un travailleur social ;

Téléchargement formulaire signalement insalubrité sur www.paris.fr

QUELLE EST LA PROCEDURE ?

ETAPE 1 - ENQUÊTE DU STH :

Après enquête, le STH détermine l'orientation de la procédure en fonction de la gravité de la situation constatée :

- Si l'enquête révèle des désordres qui constituent des infractions au RSD* sans pour autant présenter un danger important pour la santé, une mise en demeure est adressée au responsable pour que soient prises les mesures nécessaires pour y remédier.
En cas d'inexécution de la mise en demeure (après relance et accord éventuel d'un délai supplémentaire au propriétaire), un procès verbal est transmis au tribunal de police qui peut prononcer des amendes.
- Si l'enquête révèle une insalubrité constituant un danger important pour la santé des occupants, le STH établit un rapport qui sera transmis à la DASS* pour avis de la formation spécialisée sur l'insalubrité du CODERST - conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de Paris.

Consultation du rapport : s'adresser à la DASS - pendant le délai de convocation de la formation spécialisée.

Dans des situations pouvant, soit présenter un danger particulier (exemple de logements encombrés), soit mener à un risque d'épidémie (exemple de fuites sur canalisations d'eaux vannes ou usées), le préfet peut prescrire directement, sur la base du rapport motivé du STH et sans passage en commission, l'exécution des travaux nécessaires. Cette procédure permet à la ville de Paris, en cas de non-exécution volontaire par le responsable, de les réaliser d'office.

ÉTAPE 2 - AVIS DE LA FORMATION SPÉCIALISÉE :

Les occupants ou propriétaires peuvent demander à être entendus : ils reçoivent un courrier, 30 jours au moins avant la tenue de la réunion, les invitant à se présenter devant la formation spécialisée. Il est possible d'être représenté, il faut pour cela prévoir un mandat désignant la personne chargée des intérêts de l'occupant ou du propriétaire.

Dans certains cas difficiles, l'assistance d'un avocat peut être utile (possibilité d'aide juridictionnelle).

ETAPE 3 – ARRETE D'INSALUBRITÉ REMÉDIABLE OU IRRÉDIABLE :

L'insalubrité d'un logement ou de parties communes peut être soit réparable soit irréparable, ce qui entraîne des conséquences sensiblement différentes :

- Elle est qualifiée d'irréparable si il n'existe aucun moyen technique d'y remédier ou si les travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité sont plus onéreux que la reconstruction. Cette qualification s'accompagne systématiquement d'une interdiction définitive d'habiter qui devient effective au terme d'un délai fixé dans l'arrêté. Ce délai permet de constater, le cas échéant, la carence du propriétaire. L'arrêté d'insalubrité irréparable mentionne les motifs de l'insalubrité, l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, le délai d'application de cette interdiction, les voies de recours.
- Elle est qualifiée de réparable dans tous les autres cas. L'arrêté d'insalubrité réparable mentionne : les motifs de l'insalubrité, les mesures nécessaires pour y remédier, les délais impartis pour la réalisation des travaux. L'arrêté peut être associé à une interdiction temporaire d'habiter. Dans ce cas, il doit également préciser la date à laquelle le propriétaire doit avoir fait connaître au préfet si une offre d'hébergement a été faite aux occupants. Cette date permet de constater, le cas échéant, la carence du propriétaire. L'arrêté d'insalubrité réparable peut prescrire l'installation des équipements nécessaires à la décence du logement en référence au décret du 30/01/02 (coin cuisine, salle d'eau, wc, chauffage).

Comment est-on informé d'un arrêté ?

Envoi de l'arrêté en LRAR + courrier DASS + affichage mairie et immeuble ;

Destinataires : tous les occupants connus, propriétaires, copropriétaires et syndics.

Recours pour contester l'arrêté ou l'avis de la commission (conditions précisées dans l'arrêté) :

- **Recours administratif** : soit gracieux auprès du préfet de Paris, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé, dans les deux mois suivant la notification de l'arrêté.
- **Recours contentieux** : auprès du tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Quelles sont les conséquences d'un arrêté d'insalubrité ? (pour plus de détails, voir fiche 6)

➔ **Sur le logement** : relogement (insalubrité irréparable) ou hébergement (insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter) ;

Carence du bailleur : relogement ou hébergement par la puissance publique (préfet ou maire) avec recouvrement auprès du bailleur ;

➔ **Sur les loyers** : suspension du loyer (hors charges) et des allocations logement pendant la durée de l'arrêté ;

➔ Sur les travaux :

En cas d'exécution conforme des travaux dans les délais : constat de leur réalisation par le STH et mainlevée de l'arrêté ;

En cas de défaillance d'un propriétaire (ou d'un copropriétaire - travaux sur parties communes), les travaux peuvent être réalisés d'office par la collectivité publique et leur coût mis en recouvrement par voie fiscale (TPG*).

ETAPE 4 - MAINLEVÉE DE L'ARRÊTÉ D'INSALUBRITÉ :

Arrêté de mainlevée de l'insalubrité : après constatation de la conformité des travaux ;

Conséquences : exigibilité du loyer dès le 1^{er} jour du mois suivant la notification de la mainlevée (ou de son affichage) ;

Loyers indûment perçus en cours de validité de l'arrêté : compensation possible sur les loyers dûs postérieurement à la mainlevée ;

Rédiger un courrier informant le bailleur de cette compensation (article 1289 du Code civil*).

Précautions : lors de la notification de la mainlevée, penser à vérifier qu'il n'existe pas une procédure de péril en cours (la suspension des loyers serait en ce cas maintenue)

PÉRIL

Immeuble menaçant ruine : «**péril ordinaire**», «**péril imminent**», «**extrême urgence**». **La procédure porte sur tout désordre structurel affectant l'immeuble ou le logement.**

Signalement auprès de la préfecture de police - direction des transports et de la protection du public - bureau de la sécurité de l'habitat (cf. *fiche 10*).

Comment est-on informé d'un arrêté ?

Affichage des arrêtés de péril en mairie d'arrondissement, publication au bulletin officiel municipal (Bulletin Municipal Officiel – paris.fr) et notification aux propriétaires et syndic. Envoi chambre des notaires et chambre des géomètres-experts. Les occupants sont informés par affichage dans l'immeuble. Liste des arrêtés de péril consultable sur le site de la préfecture de police :

<http://www.prefecture-police-paris.interieur.gouv.fr/documentation/arrete/liste.htm>

PÉRIL ORDINAIRE : **DANS QUELLE SITUATION ?**

Lorsque le bâti est en cause et présente un danger pour la sécurité des occupants et des tiers : plafonds, planchers, cloisons, toitures, cages d'escalier, (fenêtres, garde-corps). Il s'agit d'une mesure de police administrative en vue de maintenir la sécurité publique ; compétence du préfet de police (contacter le bureau de la sécurité de l'habitat).

QUELLE EST LA PROCÉDURE ?

ETAPE 1 - PHASE AMIABLE :

A Paris, avant d'engager la procédure de péril, il est d'usage de mettre en demeure le(s) (co)propriétaire(s) de réaliser les travaux.

ETAPE 2 - ARRÊTÉ DE PÉRIL :

La procédure débute par une dernière mise en demeure de réaliser les mesures nécessaires à conjurer le péril dans un délai qui ne peut être inférieur à : un mois (propriétaire unique), deux mois (en copropriété). Dans le même temps, le(s) (co)propriétaire(s) est (sont) invité(s) à présenter ses (leurs) observations écrites. L'arrêté qui est pris mentionne :

- La mise en demeure de faire les travaux nécessaires dans le délai fixé (réparations, démolition) et d'assurer la protection des bâtiments mitoyens ;
- Si la sécurité des occupants est menacée, mention de la possibilité d'interdiction d'habiter (cf. hébergement ou relogement et suspension des loyers) ;
- La date à laquelle le propriétaire (ou exploitant) doit avoir informé la préfecture de police de l'offre de relogement faite aux occupants.

Quelles sont les conséquences de l'arrêté ? (*pour plus de détails voir fiche 6*)

➔ **Sur le logement :** relogement ou hébergement, si l'arrêté de péril mentionne l'évacuation du bâtiment ou l'interdiction d'habiter ou si les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté rendent le logement temporairement impropre à l'habitation. En cas de carence du bailleur : relogement ou hébergement par le maire à la charge du bailleur

➔ **Sur les loyers :** suspension du loyer (hors charges) et des allocations logement ;

➔ **Sur les travaux :** en cas d'exécution conforme des travaux dans les délais : constat de leur réalisation par la préfecture de police et mainlevée de l'arrêté. Si l'arrêté de péril était accompagné d'une interdiction d'habiter, l'immeuble ou le logement peut à nouveau être occupé.

En cas d'inexécution des travaux : passé le délai imparti, mise en demeure (délai minimum : un mois en cas de propriétaire unique, deux mois en cas de copropriété) par le préfet de police, puis exécution d'office des travaux (au préalable un courrier motivé, assorti des conditions de recours, avise de la mise en oeuvre des travaux d'office) ;

Démolition : prescrite par l'arrêté, précédée de l'autorisation du juge des référés du TGI ;

A noter : le désordre peut concerner un immeuble ou plus spécifiquement un logement (localisation du danger). Toutefois, la procédure concerne le plus souvent l'immeuble entier car le bâti commun est généralement en cause notamment les planchers, l'arrêté couvre alors tout l'immeuble ou groupe d'immeubles.

Conséquence : suspension des loyers opposable à tous.

PÉRIL IMMINENT : DANS QUELLE SITUATION ?

Lorsqu'il y a urgence diagnostiquée par expertise.

QUELLE EST LA PROCÉDURE ?

ETAPE 1 - DÉSIGNATION D'UN EXPERT :

Pour faire cesser le péril, dans l'urgence : après avertissement adressé au propriétaire, saisine du tribunal administratif pour désignation d'un expert - choisi parmi les experts agréés par les tribunaux.

ETAPE 2 - RAPPORT DE L'EXPERT :

Dans les 24 heures suivant sa désignation, il doit examiner le bâtiment et dresser un constat également de l'état des bâtiments mitoyens. S'il confirme le caractère imminent du péril, il propose aussi éventuellement les mesures pour le faire cesser. **Rapport concluant à l'existence d'un péril grave et imminent : le préfet de police ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et/ou l'évacuation de l'immeuble.**

Quelles sont les conséquences de l'arrêté ? (cf. fiche 6)

➔ **Sur le logement** : relogement définitif ou hébergement provisoire, si l'arrêté de péril mentionne l'évacuation du bâtiment ou l'interdiction d'habiter ou si les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté rendent le logement temporairement impropre à l'habitation ;

➔ **Sur les loyers** : suspension du loyer (hors charges) pendant la durée de l'arrêté ;

➔ **Sur les travaux** :

- Rapport d'un architecte sur les conditions d'exécution des mesures prescrites ;

- Conformité des travaux : le préfet de police prend acte des mesures ayant conjuré l'imminence du danger, fin de la procédure ;

- Inexécution des mesures prescrites dans le délai fixé ou non-conformité des travaux : exécution d'office ordonnée par le préfet de police pour le compte du propriétaire et à ses frais.

Les mesures prévues par l'arrêté de péril imminent sont exclusivement provisoires, pour mettre fin au caractère d'urgence ; il convient, le plus souvent, ensuite, de transformer cet arrêté imminent en arrêté de péril ordinaire pour conjurer définitivement le péril.

SITUATIONS D'EXTRÊME URGENCE :

Travaux d'office sur le fondement des pouvoirs généraux du maire :

Lorsque le péril est en train de se produire, l'architecte de la préfecture de police prend toutes les mesures nécessaires. Ex. : un balcon ou un plafond qui s'effondre : pose d'étais et/ou évacuation de l'immeuble ;

Dans de tels cas, faire appel aux pompiers - Tél. : 112 ou 18 ou signalement auprès de la préfecture de police (bureau de la sécurité de l'habitat) par fax : 01.49.96.37.76.

SATURNISME

DANS QUELLE SITUATION ?

- Intoxication d'un enfant, avec plombémie supérieure à un seuil défini (100 microgrammes par litre de sang) ;

- Logement ou immeuble dont l'exposition au plomb a été diagnostiquée à risque ;

Le risque : immeuble ou partie d'immeuble construit avant le 01/01/49, comportant des revêtements dégradés et habité ou fréquenté par un mineur.

Remarques :

- Les revêtements susceptibles de contenir du plomb : peintures, vernis, enduits ;

- Les revêtements ne contenant pas de plomb : toiles de verre, moquettes, tissus, crépis, papiers peints ;

- Les peintures et enduits récents : attention ils peuvent masquer un revêtement ancien, porteur de plomb ;

- Le plomb contenu fréquemment dans le carrelage n'est pas accessible ;

- Les balcons sont souvent recouverts de plaques contenant du plomb. Si ces revêtements sont dégradés, il faut être vigilant. Ce cas reste toutefois exceptionnel.

A noter - immeuble construit avant le 01/01/49 : à compter du 12/08/08, lors de la conclusion du bail, le bailleur aura obligation de fournir au locataire le CREP (constat de risque d'exposition au plomb) portant sur les parties communes et privatives. Des exigences identiques existent déjà en cas de vente d'un logement, le vendeur devant fournir le CREP à l'acheteur.

QUELLE EST LA PROCÉDURE ?

ETAPE 1 - SIGNALLEMENT

- *Signalement santé* : tout médecin qui dépiste un cas de saturnisme (taux > 100 microgrammes/l) doit le signaler au médecin de la DASS* sous pli confidentiel. La DASS : informe la section saturnisme de la préfecture de Paris de l'existence d'un cas de saturnisme dans un immeuble. Une enquête environnementale est menée par le laboratoire d'hygiène de la ville de Paris (LHVP) afin d'identifier la source d'intoxication ;
- *Signalement habitat* : transmission, par toute personne intéressée, de toute situation évaluée à risque à la section saturnisme ; une visite permet d'évaluer le risque (présence d'enfants et revêtements dégradés).

ETAPE 2 - DIAGNOSTIC

Enfants et dégradations : si les deux facteurs sont réunis, un diagnostic est effectué par un opérateur agréé et mandaté par les services de la préfecture (section saturnisme) ;

=>Diagnostic négatif : fin de la procédure ;

=> Diagnostic positif : travaux de suppression du risque d'exposition au plomb (*étape 3*).

ETAPE 3 - TRAVAUX DE SUPPRESSION DU RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Injonction au propriétaire de réaliser les travaux visant à supprimer l'exposition au plomb. Celui-ci doit dans un délai de 10 jours manifester son intention de faire les travaux soit par lui-même, soit en bénéficiant d'une assistance gratuite. Délai de réalisation des travaux : un mois (pour les financer, le propriétaire peut bénéficier des aides de l'ANAH* et du conseil régional d'Ile-de-France).

Passé le délai, contrôle de l'exécution des travaux par un opérateur d'assistance :

- Suppression du risque plomb : l'injonction est levée ;

- Travaux non exécutés : le préfet fait réaliser les travaux d'office.

Si l'hébergement n'est pas assuré par le bailleur, il est organisé par l'opérateur sanitaire et social mandaté par la section saturnisme, à la charge financière du propriétaire ;

Si le risque d'exposition au plomb n'est pas supprimé, réitération de la procédure.

Un seul cas de relogement définitif : l'urgence sanitaire établie entre le médecin-inspecteur de santé publique de la DASS et la section saturnisme selon deux critères : le rapport de l'opérateur sanitaire et social et des conditions de logement particulièrement mauvaises.

Important : la procédure saturnisme n'emporte ni prorogation du bail ni suspension des loyers.

Fiche 5

AUTRES PROCEDURES

I - Les procédures autres que l'insalubrité et relevant de la DASS via un signalement au STH

Danger ponctuel imminent pour la santé (article L1311-4 CSP) :

Lorsqu'un logement nécessite l'enlèvement de déchets accumulés, créant une nuisance pour le voisinage (odeurs, risques de vermines, incendies...), ou plus généralement en cas de danger imminent pour la santé (coupure d'eau potable par exemple...).

- **Rapport du STH.**
- **Arrêté DASS, délai bref, sans passage par la formation spécialisée du Coderst.**

Pas de suspension des loyers mais une réalisation d'office rapide des travaux nécessaires (ou nettoyage) après une mise en demeure restée sans effet. Recouvrement des dépenses par voie fiscale auprès de la personne à l'origine du danger (propriétaire ou occupant)
Mainlevée après constatation de la cessation du trouble.

Locaux impropres par nature à l'habitation (article L1331-22 CSP) :

Il s'agit des locaux situés en cave, sous-sol, combles, ou dépourvus d'ouvertures donnant sur l'extérieur et utilisés comme logement, locaux exigus de moins de 9 m².

- **Rapport du STH.**
- **Arrêté du préfet après rapport de la DASS sans passage devant la formation spécialisée du Coderst.**

Interdiction d'habiter définitive et relogement, suspension immédiate du loyer et charges (suspension des allocations logement) en attente de relogement ;

Relogement à la charge du propriétaire, en cas de carence le relogement est assuré par le préfet.

Sur-occupation du fait du logeur (article L1331-23 CSP) :

Il s'agit de situations où le propriétaire met à disposition des locaux, en pleine connaissance des conditions de sur-occupation qui en résulteront.

- **Arrêté pris sans passage devant la formation spécialisée du Coderst.**

Suspension des loyers ; l'arrêté peut être assorti d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter. Dans ce cas le relogement ou l'hébergement est assuré par le propriétaire et en cas de carence, par le préfet avec recouvrement par voie fiscale ;

II – Les autres procédures relevant de la préfecture de police :

Sécurité des équipements collectifs (articles L129-1 et suivants CCH) :

Procédure selon les mêmes principes que le péril (*fiche 3*) ;

Sont concernés : conduits de fumées et ventilations - éclairage des escaliers et circulations des parties communes - stockage des hydrocarbures - installations de production d'eau chaude, de chauffage collectif, de gaz - électricité - canalisations d'eaux usées et pluviales - sécurité incendie - ascenseurs.

A noter : si le risque incendie ou le danger d'une installation électrique ne concerne pas les équipements collectifs mais le logement, procéder au signalement auprès du service technique de l'habitat de la ville de Paris.

Intoxication oxycarbonée :

En cas d'intoxication (ou risque) signaler la situation au bureau de la sécurité de l'habitat (BSH) de la préfecture de police (enquête du laboratoire central avant injonction) ;

Hôtels meublés : les procédures sont du ressort de la préfecture de police (salubrité, sécurité incendie). Contacter le bureau des hôtels et foyers au 01 49 96 33 94.

Fiche 6

DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

COMMENT SIGNALER UNE SITUATION ?

→ Ville de Paris - Direction du logement et de l'habitat - Service technique de l'habitat (infractions RSD, insalubrité, ou en cas de doute sur la procédure) ; www.paris.fr (téléchargement formulaire saisine STH) ;

→ L'administration en charge de la procédure :

- **INSALUBRITÉ** - Direction des affaires sanitaires et sociales (DASS) ;

- **SATURNISME** - Préfecture de Paris - Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement (DULE) section saturnisme ;

- **PÉRIL** - Préfecture de police - Direction des transports et de la protection du public - Bureau de la sécurité de l'habitat.

Lors d'un signalement penser à communiquer un n° de téléphone.

COMMENT EST-ON INFORMÉ QU'UNE ENQUÊTE AURA LIEU SUR PLACE ?

Insalubrité, péril, saturnisme : avis de passage (+ courrier et téléphone)

- Obstacles aux visites des services compétents pour enquête ou diagnostic : le préfet saisit le président du tribunal de grande instance (TGI) statuant en référé qui décide des mesures nécessaires et peut fixer une astreinte (somme d'argent due par jour de retard dans l'exécution d'un jugement). Des sanctions pénales sont prévues.

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES D'UN ARRÊTÉ ?

1- SUSPENSION DU PAIEMENT DU LOYER (HORS CHARGES)

- **INSALUBRITÉ** : suspension du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mainlevée ;
- **PÉRIL** : à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'affichage de l'arrêté en mairie et sur la façade de l'immeuble jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit l'affichage de l'arrêté de mainlevée ;

L'arrêté de mainlevée ne permet pas au propriétaire de réclamer rétroactivement les loyers.

1- MAINTIEN DES CHARGES LOCATIVES

Elles restent dues selon les clauses du bail (le plus fréquemment provisions et régularisation mais forfait accepté pour les meublés), sauf en cas de local par nature impropre à l'habitation.

Important : si des mesures d'urgence ont été prises avant un arrêté d'insalubrité, la suspension des loyers prend effet à la date de mise en demeure. Le propriétaire doit rembourser les loyers correspondants à la période comprise entre cette date et celle de l'arrêté d'insalubrité ou les déduire des loyers quand ils sont à nouveau dûs.

2- SUSPENSION DES AIDES AU LOGEMENT

Transmission de tous les arrêtés (insalubrité, péril) à la CAF* laquelle informe par courrier les bénéficiaires et bailleurs de la suspension des aides au logement.

Transmission de toutes les mainlevées ce qui entraîne la reprise des aides au logement si aucune autre procédure ne court sur le même logement.

3- RÉALISATION DES TRAVAUX

Même en cas de péril, la priorité est à la réhabilitation. Le relogement reste exceptionnel.

Si les travaux sont menés par le bailleur en exécution des prescriptions : subventions possibles de l'ANAH.

Si le propriétaire d'un logement insalubre ou en péril conclut un bail à réhabilitation*, un bail emphytéotique*, un contrat de vente en viager*, les travaux et le relogement éventuel sont à la charge du preneur ou débitrentier.

Travaux d'office si les travaux prescrits ne sont pas effectués dans les délais fixés (montant recouvré sur le propriétaire par voie fiscale - TPG* ; pas de subvention de l'ANAH) :

- Compétence du maire - suite à une procédure concernant les logements encombrés ou dangereux ;

- Compétence du maire ou du préfet de Paris - suite à une procédure d'insalubrité ;
- Compétence du préfet de Paris - suite à une procédure saturnisme ;
- Compétence du préfet de police - suite à une procédure de péril.

Insalubrité, péril, logement impropre à l'habitation ou sur-occupé du fait du bailleur, toute mesure de police : la prescription de travaux emporte prorogation du bail du 1^{er} jour du mois suivant l'envoi de l'arrêté ou de la mesure administrative jusqu'au 1^{er} jour du mois suivant la notification de l'arrêté de mainlevée ou du constat de la réalisation des travaux (à vérifier en cas de congé).

4- HEBERGEMENT OU RELOGEMENT : Bénéficiaires : locataires, sous-locataires et occupants de bonne foi

Hébergement :

Qui fournit l'hébergement ?

Le bailleur doit fournir un hébergement décent correspondant aux besoins des occupants.

Dans quels cas ?

Interdiction temporaire d'habiter, évacuation en cas de péril imminent, travaux pour remédier à l'insalubrité ou au péril et rendant le logement temporairement inhabitable.

Dans quelles conditions ?

Totalement gratuit pour l'occupant, le loyer et les charges sont assumés par le propriétaire ;

Dans le cadre des travaux saturnisme ne pouvant se faire en milieu occupé, un hébergement temporaire est également à la charge du propriétaire.

Relogement :

Qui fournit le relogement ?

Dans la plupart des cas, le bailleur doit un relogement (une seule offre suffit correspondant aux besoins et possibilités du ménage, notamment financières).

Vérifier dans l'arrêté (insalubrité ou péril) la date à laquelle l'administration doit être informée de l'offre de relogement.

Dans quels cas ?

Interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux, sur-occupation de la responsabilité du bailleur, local par nature impropre à l'habitation, évacuation définitive (péril).

Dans quelles conditions ?

Nouveau loyer à la charge du locataire.

Indemnité compensatoire due par le propriétaire au locataire, égale à trois mois du nouveau loyer.

Qui assure l'hébergement ou le relogement en cas de carence du propriétaire ?

Le préfet : en secteur diffus, en cas de sur-occupation du fait du propriétaire (procédure peu utilisée), en cas d'arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter, de procédures d'urgence en insalubrité, ou de local impropre par nature à l'habitation (*Service compétent : bureau de la politique sociale du logement (cf. fiche 10)*).

Le maire : situations de péril, toutes situations liées à l'insalubrité en OPAH* ou dans le cadre de projets d'aménagement (*Service compétent : bureau des relogements (cf. fiche 10)*)

Le propriétaire doit verser, à la personne publique qui assure le relogement, une indemnité correspondant à un an de loyer du nouveau logement.

Cas particulier de l'insalubrité rémissible avec sur-occupation du fait du locataire : Le propriétaire doit héberger le temps des travaux. Après leur réalisation, la collectivité publique se charge du relogement.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES SANCTIONS PÉNALES POSSIBLES ?

- Accès refusé aux enquêteurs : 3 mois de prison et 3.800 € d'amende ;
- Pressions sur l'occupant pour qu'il parte ou non-respect de l'interdiction d'habiter, dégrader, détériorer, détruire, rendre impropre à l'habitation un local pour inciter les occupants à partir : 3 ans de prison et 100.000 € d'amende ;
- Travaux non exécutés dans les délais : 1 an de prison et 50.000 € d'amende.
- Danger pour la santé et la sécurité des occupants de locaux qui ne sont pas impropres à l'habitation : 1 an de prison et 50 000 € d'amende ;
- Sur-occupation, usage non-conforme à l'habitation : 2 ans de prison et 75 000 € d'amende ;

DÉCENCE

Pour être mis en location, tout logement doit répondre à des normes de décence.

- Textes de référence : - article 6 loi 6 juillet 1989 (logements entrant dans le champ d'application de la loi) ;
- article 1719 Code civil (logements exclus de la loi de 89) ;
- **décret 30 janvier 2002 (décret d'application sur le logement décent)**.
- Logements concernés : tous les logements (meublés inclus) ;
- Logements exclus : logements-foyers soumis à une réglementation spécifique.

DÉCRET 30 JANVIER 2002 : LES CRITERES ESSENTIELS

▪ Surface et volume :

- Une pièce principale, soit d'une surface habitable au moins égale à 9 m² (hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m), soit d'un volume minimum de 20 m³ ;
- Surface habitable : surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres ;
- Volume habitable = surface habitable x hauteur sous-plafond.

Important :

9m² constitue le minimum de surface pour les logements existants.

Sont interdites les divisions d'immeuble en vue de créer de nouveaux locaux d'habitation d'une surface habitable inférieure à 14 m² ou d'un volume habitable inférieur à 33 m³.

▪ Confort du logement :

- Chauffage : installation permettant un chauffage normal et suffisant (température, sécurité) ;
- Eau potable : distribution intérieure au logement (débit et pression suffisants) ;
- Eaux usées et vannes : ni refoulement, ni odeur ;
- Cuisine ou coin cuisine ;
- WC séparés de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas ;
- Baignoire ou douche (assurant l'intimité et munies d'eau chaude et froide) ;

Logement d'une seule pièce : l'équipement sanitaire peut se limiter à un WC sur le palier ou dans le bâtiment mais facilement accessible. La douche ou baignoire n'est pas obligatoire.

- Electricité : réseau permettant un éclairage suffisant de toutes les pièces ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables à la vie quotidienne.

L'installation électrique peut être ancienne si elle assure la sécurité. Dans le cas contraire, les travaux doivent être réalisés selon les normes en vigueur.

▪ Etat du logement :

Il assure la sécurité physique et garantit la santé des locataires.

- Gros œuvre : il assure le clos et le couvert (solidité et protection contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau, menuiseries extérieures et couverture protégeant des infiltrations d'eau) ;
- Garde-corps (fenêtres, loggias, balcons), rampes d'escalier en bon état ;
- Matériaux de construction, canalisations, revêtements des logements en bon état de conservation et d'entretien, sans risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des occupants ;
- Ventilation, luminosité et éclairage naturel doivent être suffisants.

Quelques rappels :

- Eau courante : distribuée par le réseau public ;
- Eau potable : destinée à la consommation humaine ;
- Chauffage : installation d'un mode de chauffage normal ;

- Sanitaires extérieurs au logement : accès facile.

LOGEMENT NON DECENT : QUELS SONT LES RECOURS ?

- La non décence d'un logement ne justifie pas la suspension du loyer. Le juge d'instance doit obligatoirement être saisi pour faire le cas échéant réaliser les travaux nécessaires.
NB : Le juge ne peut que contraindre le propriétaire à faire les travaux.
- Il n'existe pas de sanction formelle si le logement loué ne répond pas aux normes de décence. Il n'y a ni annulation, ni suspension du bail.

La CAF* et l'allocation logement (AL):

Demande initiale d'AL : si l'attestation de loyer sur la décence n'est pas remplie par le bailleur, le versement en tiers-payant de l'allocation logement n'est pas permis (articles R. 831-1 et D. 542-16 Code de la sécurité sociale) ;

Non décence révélée en cours de bail : suspension du tiers-payant ;

La CAF peut décider d'ouvrir ou maintenir l'AL à titre dérogatoire pour 6 mois (un an pour les hôtels meublés) à compter de la détection de la non décence (articles R. 831-13 et D. 542-14 Code de la sécurité sociale).

Pendant cette période, le locataire doit effectuer les démarches pour obtenir la mise en conformité nécessaire ;

La preuve de ces démarches peut permettre le maintien de l'AL dérogatoire au-delà des 6 mois (sans limite dans le temps, sauf pour les hôtels). A défaut, l'AL est suspendue à compter du 7^{ème} mois suivant la dérogation.

Mise en conformité :

Le locataire peut à tout moment demander la mise en conformité de son logement sans remettre en cause la validité du bail en cours. La procédure est la suivante :

➔ **Demande écrite auprès du bailleur :** un accord amiable doit être obtenu dans le délai de 2 mois (demande par lettre recommandée avec accusé de réception pour justifier du délai).

➔ **Saisine facultative de la commission départementale de conciliation (CDC*) :** passé les 2 mois, si défaut de réponse ou refus, **saisine possible de la commission.**

Comment saisir la CDC ?

Adresser un courrier avec les pièces justificatives au secrétariat de la commission - préfecture de Paris (cf. fiche adresses utiles).

Les parties seront invitées par courrier à se présenter devant la CDC (instance paritaire composée d'organismes représentants de locataires et de bailleurs) pour trouver un terrain d'entente.

➔ **Saisine du TI* :** elle peut se faire indépendamment de - ou parallèlement à - la saisine de la commission de conciliation. Le juge détermine la nature des travaux et leur délai d'exécution. Il peut suspendre le bail et le paiement du loyer ou décider de sa consignation jusqu'à réalisation des travaux.

Comment saisir le tribunal ?

Le locataire doit s'adresser à un huissier pour assigner son propriétaire devant le tribunal. Une déclaration au greffe est aussi possible si les travaux n'excèdent pas 4000 € (formulaire de déclaration à retirer auprès du greffe du T.I, joindre un devis, puis convocation en audience, sauf si le juge rejette la déclaration).

Attention : toute procédure peut déboucher sur une expertise, la provision initiale sera à la charge du demandeur de l'action. Le jugement imputera les frais à la partie perdante.

Quelles difficultés pour déterminer l'indécence ?

Les déclarations du locataire ne sont pas toujours suffisantes.

Le STH : il ne diagnostique pas l'indécence, son intervention n'est possible que s'il y a infraction au règlement sanitaire départemental (RSD). Certaines situations peuvent être l'objet d'un contrôle sur la base du règlement sanitaire et non du décret du 30 janvier 2002 sur la décence. Dans de tels cas, une injonction au bailleur est possible. En cas d'inexécution dans les délais, le STH dresse un procès-verbal, transmis au tribunal de police (amendes).

Le préfet : dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité, parmi les mesures prescrites, il peut prescrire l'installation des éléments d'équipement définis par le décret du 30 janvier 2002 sur la décence.

POLITIQUES D'INTERVENTION SUR IMMEUBLES DÉGRADÉS

IMMEUBLES DEGRADÉS SITUÉS DANS LES SECTEURS D'OPAH*

Opération programmée d'amélioration de l'habitat : une opération programmée d'amélioration de l'habitat répond à une logique de secteur : l'objectif est d'améliorer l'habitat privé sur un périmètre délimité. Les secteurs d'OPAH comprennent des immeubles dégradés qui font l'objet d'un suivi et d'un traitement prioritaires. Chaque secteur d'OPAH est animé par un opérateur. Les secteurs d'OPAH en cours :

- **3^{ème}** : Arts et métiers (opérateur : PACTE de Paris) ;
- **10^{ème}** : Jean Moinon - Sainte Marthe (opérateur : URBANIS) ;
- **17^{ème}** : Epinettes (opérateur : PACTE de Paris) ;
- **18^{ème}** : Chapelle (opérateur : URBANIS).

IMMEUBLES DÉGRADÉS DIFFUS : le programme d'intérêt général d'éradication de l'habitat indigne (PIG-EHI)

Le PIG-EHI porte sur les immeubles de l'OAHD (voir ci-après) et sur une partie des immeubles de la CPA de la SIEMP pour lesquels la stratégie d'action est un maintien en propriété privée avec réhabilitation.

Opération d'amélioration de l'habitat dégradé :

▪ Caractéristiques des immeubles :

- Hors OPAH, diffus dans Paris ;
- Présentant un bâti et un habitat dégradé mais aussi des difficultés liées à l'occupation ou à la gestion.

▪ Dispositifs :

- Diagnostic complet de chaque immeuble par les opérateurs (technique, social, gestion) ;
- Proposition d'une stratégie de redressement ;
- Conseils et assistance ;
- Mobilisation d'aides financières aux travaux (ANAH - attribution des aides déléguée au département de Paris, ville de Paris, autres financeurs) ;
- Mobilisation possible d'aides à la gestion (ville de Paris).

▪ Opérateurs :

- **URBANIS** : 1^{er}, 2^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} ards.

20, rue Marx Dormoy

75018 Paris - Tél. : 01.55.26.97.30

- **PACTE DE PARIS*** : 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} ards.

118, avenue Jean Jaurès

75019 Paris - Tél. : 01.40.03.95.95

IMMEUBLES TRES DEGRADÉS : LES CPA *

Conventions publiques d'aménagement (CPA) : conventions par lesquelles la ville de Paris a confié à des SEM le pilotage de l'intervention sur des adresses très dégradées. Ces conventions concernent les immeubles les plus dégradés, frappés pour bon nombre d'entre eux, d'un arrêté d'insalubrité.

La CPA de la SIEMP comporte aussi des adresses dégradées dans lesquelles la ville de Paris avait des possessions.

Les stratégies d'intervention utilisées :

▪ **Stratégie publique :** appropriation publique de l'immeuble par acquisition amiable, préemption ou expropriation, puis réhabilitation lourde ou démolition/reconstruction pour produire des logements sociaux ou des équipements collectifs.

Lorsqu'un tel projet concerne un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable, il peut bénéficier de la RHI* qui, dans certains cas, entraîne le relogement des occupants de l'immeuble dans le parc social.

▪ **Stratégie privée :** réhabilitation avec maintien et/ou retour complet à une propriété privée. Le dispositif est alors le même que pour l'OAHD, le titulaire de la CPA jouant le même rôle qu'un opérateur OAHD.

▪ **Opérateurs :**

SIEMP*

(434 immeubles sur l'ensemble du territoire parisien)
29, boulevard Bourdon
75004 PARIS
Tél. : 01.42.77.20.20

SEMAVIP*

(47 immeubles sur Château Rouge et 13 sur Ourq-Jean Jaurès)
Parc Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai
75019 PARIS
Tél. : 01.53.26.87.00

- OPAH : initiative mairie d'arrondissement / mairie centrale et décision mairie de Paris pour l'action sur le secteur. Le repérage et le suivi des adresses dégradées du secteur font partie des tâches de l'opérateur d'OPAH ;

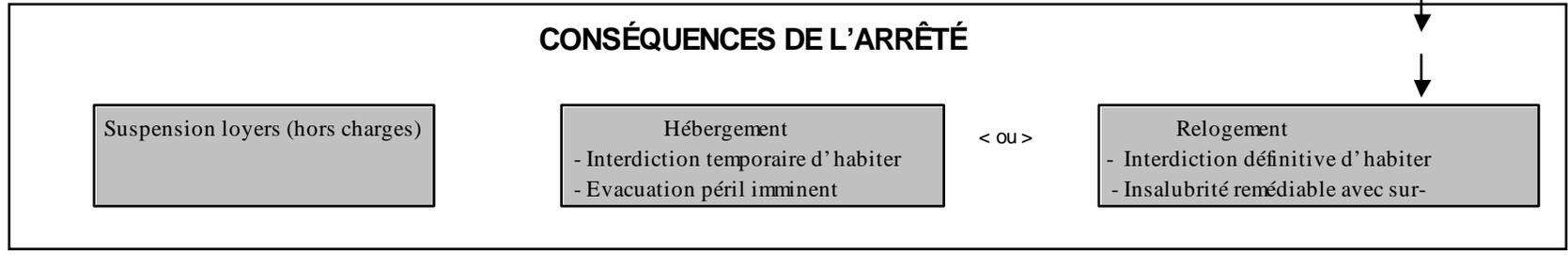
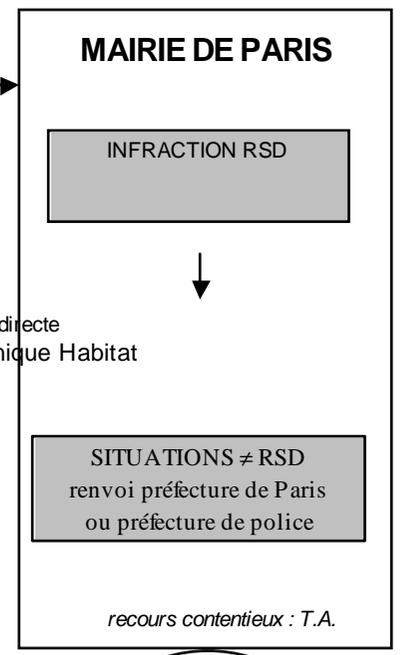
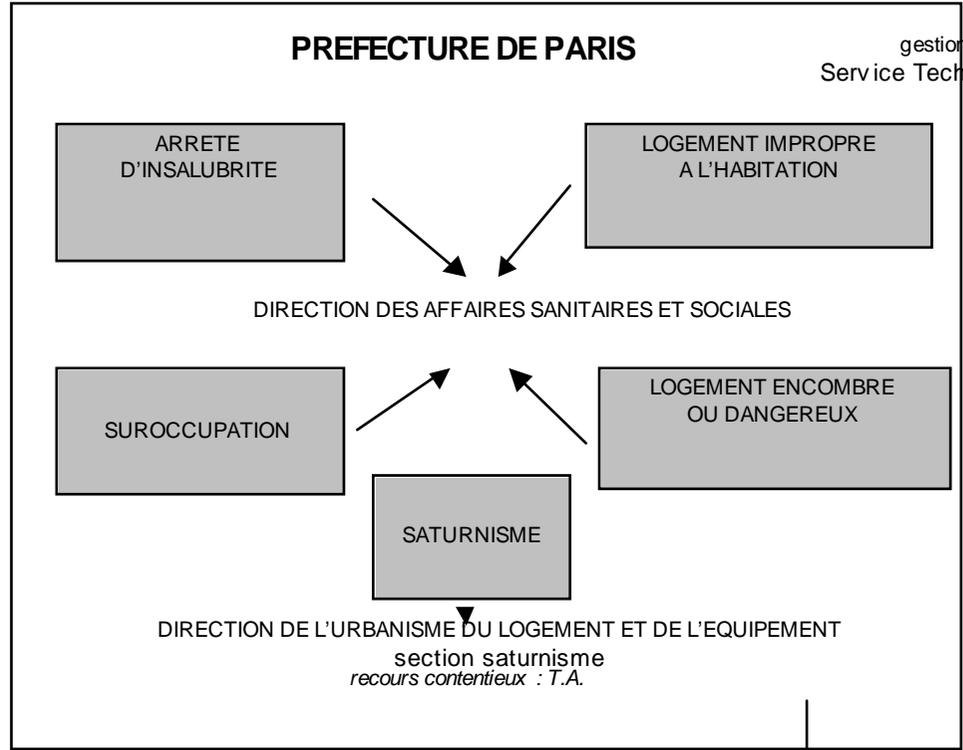
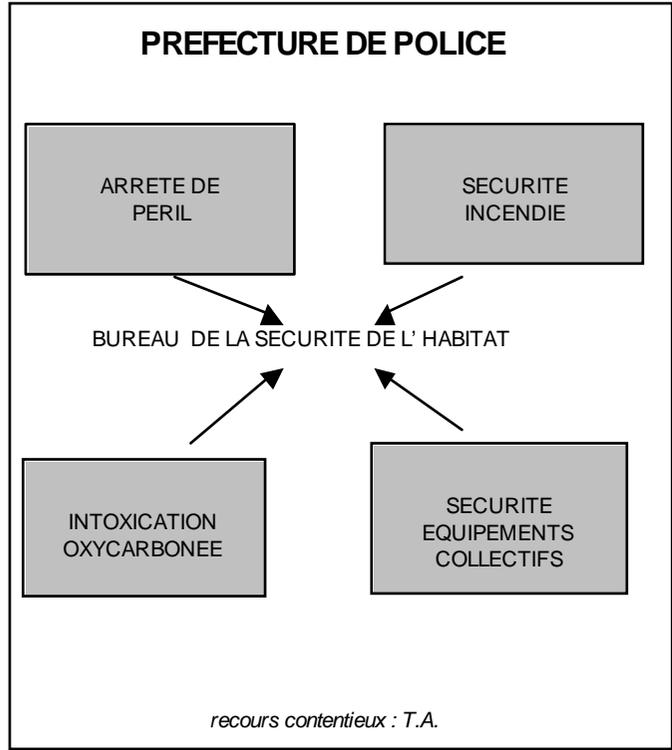
- OAHD : initiative Ville et décision conjointe Ville - État ;

- RHI : initiative et décision de lancement de l'opération Ville, financement Ville et État.

Pour plus d'informations (périmètres..) : www.paris.fr (thème logement&urbanisme)

TABLEAU SYNOPTIQUE DES PRINCIPALES PROCEDURES

SIGNALEMENT
OCCUPANTS
PROPRIETAIRES
TRAVAILLEURS SOCIAUX



ADRESSES UTILES**■ Ville de Paris - Direction du logement et de l'habitat :**

17, boulevard Morland - 75004 - **Site Internet :** www.paris.fr (téléchargement formulaire signalement insalubrité)

Service technique de l'habitat signalements des cas d'insalubrité, des infractions au règlement sanitaire
(STH) départemental ou en cas de doute - **Tél. 01.42.76.89.43**

Bureau du logement inscription des familles au fichier des demandeurs de logement
en mairies d'arrondissement

Bureaux des relogements suivi des demandes de relogement suite à interdiction d'habiter émanant du préfet de police ou du maire - **Tél. : 01.42.76.72.93**

■ Préfecture de police - direction des transports et de la protection du public :

Site Internet : www.prefecture-police-paris.interieur.gouv.fr

Bureau de la sécurité de l'habitat suivi des arrêtés de péril, sécurité incendie, équipements collectifs
12/14, quai de Gesvres - 75195 Paris - **Tél. : 01.49.96.34.71 ou 01.49.96.34.72**

Laboratoire central lutte contre les intoxications oxycarbonées
39 bis, rue de Dantzig - 75015 Paris - **Tél. : 01.56.76.20.00**

Direction des services vétérinaires lutte contre les rongeurs
20/32, rue de Bellevue - 75019 Paris - **Tél. : 01.53.38.77.68**

■ Préfecture de Paris - direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement :

50, avenue Daumesnil - 75012 Paris - **Site Internet :** www.paris.pref.gouv.fr

Section saturnisme suivi des signalements et procédures saturnisme
Tél. : 01.49.28.40.54 ou 01.49.28.42.91

Bureau de la politique sociale du logement suivi des demandes de relogement relevant de la compétence du préfet de Paris
Fax : 01.49.28.40.62

Secrétariat de la commission de conciliation des baux locatifs CDC situations de non décence saisine obligatoire avant l'action en justice
Tél. : 01.49.28.43.26

Délégation de l'Anah pour Paris instruction des demandes de subventions déposées par les propriétaires pour résorption de l'habitat insalubre, suppression du risque de saturnisme ou péril
50, avenue Daumesnil - 75012 Paris
Tél. : 01.49.28.40.00 - Site Internet : www.paris.pref.gouv.fr

■ DASS de Paris : suivi des arrêtés d'insalubrité, réception du public sur la procédure en cours, vérification des situations de saturnisme infantile suite à signalement médical
75, rue de Tocqueville - 75017 Paris - **Tél. : 01.58.57.12.04**
Site Internet : www.ile-de-france.sante.gouv.fr/dass-75:indexhtml

■ CAF de Paris : maintien, suspension ou reprise des aides au logement dans le cadre des procédures insalubrité, péril ou décence
Tél. : 0820.25.75.10 - touche « étoile » et « 3 » réservée aux partenaires
Site Internet : www.paris.caf.fr

■ ADIL 75 : informations juridiques sur la situation locative et les aides disponibles

GLOSSAIRE

TEXTES

- **CCH** : CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
- **CGCT** : CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
- **CSP** : CODE DE LA SANTE PUBLIQUE
- **RSD** : REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

ADMINISTRATIONS ET OPERATEURS

- **DASS** : DIRECTION DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
- **PP** : PREFECTURE DE POLICE
- **STH** : SERVICE TECHNIQUE DE L'HABITAT DE LA VILLE DE PARIS
- **ANAH** : AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT
- **CAF** : CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES
- **CDC** : COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION
- **TPG** : TRÉSORIER PAYEUR GÉNÉRAL
- **SEMAVIP** : SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE PARIS
- **SIEMP** : SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE D'ÉCONOMIE MIXTE DE PARIS
- **PACTE DE PARIS** : PROTECTION - AMÉLIORATION - CONSERVATION - TRANSFORMATION - ENTRETIEN

TRIBUNAUX

- **TGI** : TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
- **TI** : TRIBUNAL D'INSTANCE
- **TA** : TRIBUNAL ADMINISTRATIF

POLITIQUE D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE

- **CPA** : CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT
Convention conférant à son bénéficiaire des prérogatives de puissance publique (préemption, expropriation...)
- **OAHD** : OPÉRATION D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ
Programme d'intérêt général permettant des aides financières d'un montant élevé et un accompagnement juridique et social sur une liste d'immeubles dégradés
- **OPAH** : OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
Action ayant pour objet la réhabilitation du patrimoine privé dans un secteur délimité
- **RHI** : RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE
Opération publique de traitement de l'insalubrité faisant appel à l'expropriation et ouvrant droit à une subvention de l'ÉTAT couvrant une part du déficit de l'opération (à Paris : 50%).

TERMES JURIDIQUES

- **BAIL EMPHYTEOTIQUE** : BAIL DE LONGUE DURÉE (18 à 99 ans)
Pendant cette durée, le bailleur est privé de la quasi-totalité des droits et obligations d'un propriétaire
- **BAIL A REHABILITATION** : BAIL DE LONGUE DURÉE (12 ans minimum)
Il peut être conclu entre un propriétaire dans l'impossibilité de financer les travaux prescrits et un organisme public ou para public
- **COMPENSATION** : ARTICLE 1289 DU CODE CIVIL

Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre, il s'opère une compensation qui éteint les deux dettes de plein droit jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives

- **VENTE EN VIAGER** : CONTRAT DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

L'acheteur (débitrentier) verse au vendeur (créditrentier) sa vie durant une rente calculée selon l'âge du créditrentier et la valeur du bien