

# SIGNALEMENT DES LOGEMENTS

## Dans quels cas signaler un logement :

- Logement faisant apparaître au moins un problème :
  - électricité dangereuse,
  - émanations de fumées,
  - absence de garde corps, escalier dangereux,
  - mauvais état du gros œuvre,
  - menuiseries non étanches,
  - peinture au plomb écaillée,
  - absence de ventilation,
  - humidité importante,
  - absence de chauffage,
  - absence de sanitaires,
  - ....

## Ou logement :

- avec une seule pièce principale d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>,
- hauteur sous plafond inférieure à 2.20 m,
- logement en sous sol, combles.

Attention : pour les logements locatifs du parc privé ou public, vérifier que le locataire a déjà fait une première démarche écrite pour d'éventuels travaux auprès du propriétaire, sans suite positive.

## Comment faire le signalement :

- Compléter la fiche « AGIR pour un LOGEMENT DIGNE », avec signature obligatoire de l'occupant qui donne ainsi son accord pour une éventuelle visite,
- La transmettre au Secrétariat du Comité Logement Indigne.

**Pour toute information,**  
**Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)**  
4 rue Paul Cabet - 21000 DIJON  
Tel: 03.80.66.28.88

**Agence Régionale de Santé (ARS)**  
Tel: 08.20.20.85.20

**Service Communal d'Hygiène de Santé de Dijon (SCHS)**  
Tel: 03.80.48.80.60

**L'opérateur:**  
**Habitat et Développement Bourgogne Sud :**

- 03.85.21.01.60
- Chef de Projet: 06.79.20.11.69
- Technicien: 06.81.17.33.02
- Technicien en Economie Sociale et Familiale: 06.33.02.53.24

## Vous pouvez les rencontrer

- en permanence à Dijon, 2 Rue Galoche, tous les mercredis après midi de 14 h à 16 h 30

**Coordination et secrétariat du Comité du Logement Indigne:**

**Direction Départementale des Territoires (DDT)**  
Service Habitat et Mobilité  
57 rue de Mulhouse - 21033 DIJON Cedex.

Tel: 03 80 29 44 44

**Pôle National de Lutte Contre l'Habitat Indigne**  
[www.habitatindigne.logement.gouv.fr](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr)

**N'hésitez pas à nous contacter !**

**Le dispositif partenarial de Lutte contre L'HABITAT INDIGNE**

**Objectif** : assurer un logement digne à chacun en traitant les situations repérées (situation de péril, insalubrité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental, non décence, locaux impropres à l'habitation...)

● **Pour qui ?** logements indignes occupés par des personnes ayant des difficultés économiques et sociales : locataires du parc privé ou public, propriétaires occupants , habitat précaire...

● **Où ?** sur toutes les communes du département de Côte d'Or, secteur rural et urbain.

● **Comment ?** En signalant, avec l'accord de l'occupant, les désordres du logement au Comité Logement Indigne.



# LES DIFFERENTES PROCEDURES POUR LE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

## L'INSALUBRITE

Etat du logement pouvant entrainer un danger pour la santé des occupants, avec multiplicité de désordres constatés.

Procédure mise en œuvre par la DT-Agence Régionale de Santé.

### Prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable :

Un délai maximum est laissé au propriétaire pour réaliser les travaux.

Si les travaux prescrits ne sont pas réalisés dans les délais par le propriétaire, ils sont réalisés d'office, à ses frais, soit par le Maire, soit par le Préfet.

### Protection des locataires

- ♦ Le loyer cesse d'être dû durant la durée de l'arrêté. De ce fait, l'allocation logement n'est plus versée,
- ♦ Le bail est suspendu jusqu'à la levée de l'arrêté, qui sera prononcé après réalisation des travaux,
- ♦ Hébergement temporaire, si nécessaire pendant les travaux, aux frais du propriétaire.

### Prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable (lorsque le montant des travaux excède le montant de la reconstruction)

- ♦ Le propriétaire doit proposer des offres de relogement définitif à son locataire,
- ♦ Le propriétaire doit verser à son locataire 3 mois du nouveau loyer,
- ♦ Si relogement par la collectivité, le propriétaire doit 1 an du nouveau loyer au bailleur public ou organisme ayant assuré le relogement.

*Nota : le propriétaire peut malgré tout réaliser les travaux s'il le souhaite.*

## LA NON-DECENCE

Article 87 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

### En cas de logement ne répondant pas aux normes de décence

- ♦ Suspension du tiers payant pour le propriétaire (allocation logement versée à titre dérogatoire directement au locataire) .

**Si le propriétaire refuse** de réaliser les travaux relevant du décret de décence, le locataire peut demander au juge du Tribunal d'Instance de déterminer la nature des travaux et le délai pour les réaliser.



En tout état de cause, le loyer doit être réglé dans son intégralité; seul le juge peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux.

## LE REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL (R.S.D)

Il définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des logements (aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires occupants).

Les manquements au Décret de décence relèvent souvent d'infractions au RSD. Si les travaux ne sont pas effectués, le maire peut prendre un Arrêté Municipal pour leur réalisation. Il peut, après autorisation du juge, faire exécuter les travaux d'office (procès verbal d'infraction de 450 € pour le propriétaire).

## LE PERIL

**Bâtiments menaçant ruine et qui pourraient, par leur état compromettre la sécurité**, sur voie publique mais également à l'intérieur d'un logement. Exemples : chute de tuiles, de balcon, effondrement de plancher, rambarde mal scellée...

*La procédure de péril relève de la compétence propre du Maire, et sa mise en œuvre est assurée par l'Agence Régionale de Santé et, sur la ville de Dijon, par le Service Communal d'Hygiène et de Santé.*

### Péril Imminent

- ♦ Avertissement du propriétaire,
- ♦ Demande auprès du Tribunal Administratif de désigner un expert pour un rapport dans les 24 h,

- ♦ Prise d'arrêté du maire portant sur les travaux imminents uniquement,

- ♦ Evacuation du logement si nécessaire.

### Péril Ordinaire

- ♦ Prise d'arrêté de péril « ordinaire » prévoyant un délai pour les travaux.

Si le propriétaire n'effectue pas les travaux, la commune peut réaliser les travaux d'office (aux frais du propriétaire).

**Pour les arrêtés de péril :  
mêmes effets de droit qu'un arrêté d'insalubrité**

*Nota : pour toutes les situations, les propriétaires (occupants ou bailleurs) peuvent bénéficier de subventions (ANAH, Conseil Général, Grand Dijon ...) sous certaines conditions. En cas de travaux d'office, les communes peuvent également avoir accès aux aides de l'ANAH .*