



Lutte contre l'habitat indigne

La protection des occupants

L'hébergement et le relogement

Le 7 avril 2016

Atelier Dihal

LHI



Dans quelles situations les occupants sont-ils protégés?



■ Compétence du préfet

- L'insalubrité (y compris en urgence / CSP : L.1331-28 et L.1331-26-1)
- Les locaux impropres par nature (CSP : L.1331-22)
- Les locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (CSP : L.1331-23)
- Les locaux dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L.1331-24)

■ Compétence du maire préfet

- Péril imminent et ordinaire (CCH : L.511-1)
- Hôtels meublés (au titre de la sécurité des établissements recevant du public / CCH : L.123-3)
- Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs (ALUR / mais uniquement (Hébergement en cas d'évacuation ou d'interdiction temporaire d'habiter / CCH : L 129- 3)

■ Compétence de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat (ALUR) : Polices éventuellement transférées et déléguées



- **Le logement doit constituer la résidence principale de l'occupant**
 - « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation » (loi Alur du 24.3.14 / loi du 6.7. 89 : art.2)
 - Selon la doctrine fiscale, l'habitation principale doit s'entendre comme le logement où les contribuables résident habituellement et effectivement



- Le bénéficiaire du relogement ou de l'hébergement doit justifier d'un droit d'occupation
 - Locataires : logement vide ou logement meublé que le bail soit écrit ou verbal
 - Occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou de locaux d'hébergement
 - Occupants des hôtels meublés
 - Autres catégories : Titulaires d'un droit d'usage: prêt à usage ou commodat (gratuité), usufruitiers, sous-locataires

Les occupants protégés (CCH : L521-1)



■ L'occupant doit être de bonne foi

- L'occupation n'intervient pas en fraude par rapport au droit du propriétaire (ex : squatter)

■ Cas particulier des occupants étrangers en situation irrégulière

- Le relogement ou l'hébergement temporaire des étrangers en situation irrégulière dans les opérations d'aménagement et dans les opérations de lutte contre l'habitat indigne relèvent de l'ordre public social et ne peut être constitutif d'un délit d'aide au séjour irrégulier (code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) : L.622-1 / CA Paris : 16 décembre 2010/ Cass. Civ III, 12.09.12).
- Cependant, le relogement ne peut intervenir dans un logement du parc social

Le débiteur de l'obligation d'hébergement ou de relogement



- **Le débiteur principal de l'obligation d'hébergement ou de relogement est dans les cas les plus fréquents**
 - le propriétaire bailleur vis-à-vis des locataires ou occupants de bonne foi ;
 - le gestionnaire d'une structure d'hébergement vis-à-vis des personnes hébergées titulaires d'un contrat, ou occupants de bonne foi ;
 - l'exploitant ou propriétaire d'un établissement hôtelier (hôtels meublés, par exemple) vis-à-vis des locataires ou occupants de bonne foi ;
 - le logeur celui qui a mis les locaux à disposition.

- **En de vente du logement après arrêté**
 - l'acquéreur est tenu à l'hébergement ou au relogement de l'occupant lorsqu'il a acquis un logement sous arrêté d'insalubrité ou de péril : il succède au propriétaire dans ses obligations.

L'obligation d'offrir un hébergement décent





- L'obligation d'hébergement intervient chaque fois que les mesures de police prescrites au titre du CSP ou CCH sont accompagnées :
 - d'une interdiction temporaire d'habiter
 - d'une évacuation ordonnée en cas de péril imminent (CCH : art. L.511-3)
 - d'une évacuation ordonnée par le maire dans le cadre de la sécurité des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation (ALUR : art.87 / CCH : 129-3)
 - travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendant temporairement inhabitable le logement



■ Obligation du logeur

- Prise en charge du loyer et des charges à l'exception des fluides / Coût quasiment gratuit pour l'occupant
- Offre d'un hébergement décent correspondant aux besoins des occupants :
 - . obligation de résultat : la proposition doit être effective
 - . prise en compte des besoins de l'occupant
- Information au préfet de l'offre d'hébergement (dans le délai fixé par l'arrêté)

■ Modalités

- Via le patrimoine du bailleur
 - Via le parc privé, le parc social ou une structure d'hébergement
- Dans le cadre d'une convention d'hébergement.

L'hébergement décent/ les obligations de l'occupant



- **Obligation pour l'occupant de réintégrer son logement initial**
 - Si convention précaire d'occupationau terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de main levée de la mesure de police - prise en compte des besoins de l'occupant (CCH : L 521-3-4)
 - Le loyer ou la redevance du logement, suspendu en raison de la mesure de police, est à nouveau dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mainlevée
 - Le propriétaire n'est plus tenu à supporter le coût de l'hébergement
 - La résiliation du contrat d'occupation initial et du contrat relatif à l'hébergement temporaire peut être demandée le logeur

- **Le relogement de l'occupant par-lui-même ne vaut pas renonciation à se prévaloir de l'hébergement**

L'obligation de relogement





- **Obligation de relogement** : chaque fois que les mesures de police prescrites au titre du CSP ou CCH sont accompagnées
 - d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux
 - d'une évacuation à caractère définitif suite à un arrêté de péril
 - d'une fermeture définitive d'un hôtel meublé pour raisons de sécurité
- **Obligation de relogement : obligation de résultat**
 - la proposition doit être effective
 - le propriétaire peut proposer un relogement définitif dans un logement lui appartenant ;
 - le propriétaire peut effectuer une recherche dans le parc privé ou social; ceci suppose des démarches préalables du demandeur et une participation active de ce dernier pour constituer son dossier.

Défaillance du débiteur de l'obligation d'hébergement ou de relogement





■ Préalable : constat de défaillance

- de l'absence effective de toute offre de relogement ou hébergement par le logeur, débiteur de l'obligation
- de l'offre de relogement dans un logement insalubre ou manifestement non décent
- d'une offre qui ne présente pas un caractère réel et sérieux

Hébergement ou relogement / Substitution de l'autorité publique



■ Modalités

- Contenu de l'obligation est identique à celles des débiteurs principaux
- Une offre d hébergement est suffisante, trois offres de relogement sont nécessaires
- Faute de trouver un relogement, à la date de la prise d'effet de l'interdiction d'habiter, un hébergement temporaire peut être proposé et vaut relogement dans l'attente d'un relogement définitif (CCH : L 521-3-3)

■ Compétence de l'autorité publique

- Compétence du préfet, du maire ou du président de l'EPCI (si transfert et délégation de compétence)
- Exception : Opération programmée d'amélioration de l'habitat ou opération d'aménagement

Hébergement ou relogement / Substitution de l'autorité publique



■ Pouvoirs de l'autorité de substitution

- Prérogatives identiques à celles du préfet dans le DALO :
- Désignation d'un occupant à un bailleur afin qu'il l'héberge temporairement ou qu'il le reloge et en cas de refus du bailleur procéder à l'attribution du logement.

(les attributions s'imputent sur les droits de réservation de l'autorité de substitution sur son territoire (préfet, maire, ou président de l'EPCI) ;

■ Subsidiarité du Dalo par rapport au droit commun

(cf: voir guide des bonnes pratiques des commissions 2014)

Indemnités dues par le propriétaire ou l'exploitant



- Indemnités à la personne publique qui assure le relogement (CCH : L 521-3-2 VII)
 - Indemnité égale à un an du loyer prévisionnel
 - Bénéficiaires : la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie mixte ou l'organisme à but non lucratif qui assure le relogement

- Indemnités à l'occupant évincé (CCH : L 521-3-1 II)
 - Indemnité égale à trois mois du nouveau loyer