

# Logements indignes : problèmes et solutions

**À Lyon comme de partout en France, des logements insalubres sont parfois loués par des marchands de sommeil aux intentions malhonnêtes. Il est souvent compliqué pour les locataires de sortir de l'impasse. Cependant, des solutions existent.**

[Selon une enquête de Lyon Capitale publiée en 2018](#), le département du Rhône comptait 16 000 logements indignes, comprenant des habitations impropres, en péril ou insalubres. La commune de Villeurbanne est particulièrement touchée par ce phénomène. Un marchand de sommeil a déjà été condamné en 2013, après avoir loué une dizaine d'appartements et studios insalubres.

**Un logement insalubre est une habitation présentant des dangers pour la santé et la sécurité de ses occupants.** Ces dangers peuvent se traduire par l'effondrement de l'appartement, des difficultés respiratoires ou même une électrocution. Ce phénomène **rend le logement indigne à l'habitation, ce qui est condamnable pour le propriétaire.** Ce dernier se voit dans l'obligation de louer un bien décent à ses clients. Si ce n'est pas le cas, **il risque jusqu'à 1 an d'emprisonnement et 50 000 euros d'amendes.** Cependant il est parfois compliqué pour les locataires d'entamer les poursuites nécessaires en raison des différentes étapes administratives. Les cibles visées sont souvent des individus vulnérables, coupés du marché immobilier traditionnel, ce qui rend la tâche encore plus contraignante pour eux. Les marchands de sommeil profitent alors de

cette vulnérabilité pour leur louer un logement insalubre, à un prix inapproprié souvent supérieur à celui du marché.

Un cas d'insalubrité a été signalé plus récemment dans la commune de Villeurbanne. Une famille du quartier des Buers déplore des conditions alarmantes dans son appartement : problèmes d'infiltration, moisissures et champignons. Des problèmes qui impactent même la santé des deux enfants. L'un souffre d'une bronchite et l'autre d'une bronchite asthmatique. Cependant la situation semble bien plus complexe qu'elle n'y paraît. La famille aurait demandé une mutation de logement en 2015, qui fut rejeté par les autorités judiciaires. Cette décision s'expliquerait, entre autres, par des travaux déjà commencés dans l'appartement. De plus, la famille s'était plainte en octobre du manque de communication avec EMH (Est Métropole Habitat). Néanmoins, Céline Reynaud, présidente d'EMH confirme qu'un courrier et un mail ont été envoyés, et que le mail a bien été ouvert. Actuellement, la situation n'avance pas, tandis que l'insalubrité se développe.

## **Les solutions possibles**

### **Premièrement, il faut définir si le logement est indécent ou insalubre.**

Cela est important car les étapes à suivre diffèrent en fonction du niveau de gravité de la situation. Un logement indécent est une habitation ne disposant pas d'éléments de confort basiques, comme un éclairage et des dimensions suffisantes, ou un réseau électrique correct. Un logement insalubre implique des conditions d'une gravité plus importante, car elle met en danger la vie et la santé de ses occupants.

Si le logement est indécent, il faut dans un premier temps prévenir le propriétaire. S'il ne répond pas au bout de deux mois ou qu'il refuse de faire des travaux, **il est possible de contacter la Commission Départementale de Conciliation (CDC), ou un tribunal d'instance.** En cas de nouveau refus, il est possible de quitter le logement malgré la présence de préavis.

Si le logement est insalubre, il faudra contacter le propriétaire. En cas de refus, il est nécessaire d'informer le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou l'agence régionale de santé (ARS). Ensuite, un de ces organismes vérifie la situation sur place, afin de rédiger un rapport destiné au préfet. Celui-ci s'appuie sur l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), afin de déterminer la situation d'insalubrité. En fonction de cet avis, le préfet prendra un arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable. **En cas d'insalubrité réparable, le propriétaire a l'obligation d'entreprendre des travaux jusqu'à la résolution du problème.** Les locataires bénéficient alors d'un **relogement financé par le propriétaire, et d'un arrêt de paiement du loyer durant toute la période de l'arrêté.** En cas d'insalubrité irréparable, il y a interdiction d'habiter le logement. Le propriétaire doit également verser une indemnité au locataire, d'un montant équivalent à trois mois son nouveau loyer.

Sinon, il est toujours possible de contacter les supports et associations adéquates. **Un numéro a été mis en place afin de recueillir les signalements d'habitats indignes (0806 706 806).** La préfecture du Rhône déclare *“Ce numéro met en relation les locataires et propriétaires avec l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de leur département.”* Il permet aussi d'informer les propriétaires sur leurs obligations et les aides financières disponibles pour les travaux, et d'accompagner les locataires pour le signalement de l'habitat.

Pour les habitants de Villeurbanne, il est possible de contacter l'Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement (AVDL), par téléphone (04 72 65 35 90) ou par mail ([avdl.asso@wanadoo.fr](mailto:avdl.asso@wanadoo.fr)). Cette dernière accompagne les Villeurbannais dans leur recherche de relogement, la lutte contre l'expulsion ou encore en livrant des conseils pour les litiges avec le propriétaire.