

# ✦ COMMENT SIGNALER UN LOGEMENT OU UN IMMEUBLE INDIGNE ET DÉGRADÉ ?

Version mise à jour

MARS 2021



VILLE DE  
MARSEILLE



La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil est une préoccupation et un combat que la Ville de Marseille partage avec la plupart des grandes métropoles de notre pays.

Cette démarche met en lumière la complexité du contexte juridique et des procédures administratives, la multiplicité des intervenants, publics et privés, la responsabilité respective des uns et des autres...

Alors que des initiatives ont été prises afin de faire évoluer le cadre législatif et proposer prochainement de nouveaux outils aux collectivités, la Ville de Marseille entend apporter aux propriétaires et aux locataires toutes les informations nécessaires sur les principes, les conditions mais également les conséquences du signalement d'un logement indigne et dégradé.

Chaque signalement d'une suspicion de dangerosité représente en effet une démarche citoyenne indispensable mais à engager avec rigueur.

Correctement effectué, il constitue le premier acte d'une chaîne d'interventions qui permettra de protéger les locataires d'immeubles potentiellement dangereux et, dans certains cas, de mettre fin à des pratiques illégales et donc inacceptables.

## QUI CONTACTER ?

---

### CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT TOUT SIGNALEMENT

- Avant de signaler un logement ou un immeuble indigne et/ou dégradé, les locataires doivent contacter leur **propriétaire** s'ils sont locataires et le **syndic** ou le **conseil syndical** s'ils sont copropriétaires.
- Les propriétaires privés sont tenus d'assurer la **sécurité, la salubrité et l'habitabilité** de leurs immeubles. De même, les locataires doivent impérativement maintenir leurs logement en bon état.
- Les locataires ou propriétaires doivent ainsi contacter leur compagnie d'assurance habitation, obligatoire, qui prévoit dans la plupart des cas des contrats d'assistance juridique.
- **Le Maire n'intervient qu'en dernier recours, en cas de défaillance avérée du/ des propriétaire(s).**
- Il convient ensuite de comprendre et d'adhérer à la démarche qui suit le signalement, notamment la visite d'un professionnel chargé d'évaluer la situation et d'identifier les solutions adaptées.  
Les procédures de traitement de l'habitat insalubre ont pour objectif la **suppression des risques** pour la **sécurité** et la **santé** des occupants, en réalisant des **travaux** pour résoudre les dysfonctionnements constatés, en maintenant en place les occupants si possible.
- **Un hébergement temporaire est possible** durant la période des travaux (à la charge des propriétaires et à leurs frais).  
Le relogement définitif n'est une solution qu'en cas d'insalubrité irrémédiable ou de locaux impropres à l'habitation. Aucun retour n'est alors possible dans le logement.

## EN CAS DE PÉRIL DANS UN IMMEUBLE OU UN LOGEMENT

**EXEMPLE :** toiture très dégradée, risque d'effondrement (de plancher, balcon, façade), escalier en mauvais état, ...

**REMARQUE :** le « péril » ne concerne que les éléments bâtis.

**ACTION :** Composer le numéro spécial **Info Logement Indigne (0806 706 806)** destiné en priorité aux personnes touchées par les événements - non surtaxé - ou adresser un message en renseignant le formulaire en ligne à l'adresse : **[informationssinistres.marseille.fr/signaler-un-peril](http://informationssinistres.marseille.fr/signaler-un-peril)**

## EN CAS DE PROBLÈME DE SALUBRITÉ DANS UN IMMEUBLE / LOGEMENT...

**EXEMPLE :** ventilation insuffisante, humidité, défaut d'étanchéité de la toiture, fenêtres dégradées installation électrique en mauvais état, accumulation de déchets dans l'immeuble...

**REMARQUE :** en cas d'infiltrations, contactez votre assurance.

**ACTION :** Un signalement d'habitat insalubre doit être fait. Pour cela, il est nécessaire d'adresser un **courrier** ou un **mail** au **service de l'Hygiène de l'Habitat (\*)**.

Le courrier ou le message de signalement doit comporter des informations sur la situation des occupants : nombre de personnes, enfants, statut (propriétaire, locataire en titre...), coordonnées du propriétaire du logement s'il n'est pas l'occupant et principaux signes de problèmes techniques.

Il est indispensable de posséder les coordonnées de l'occupant pour organiser la visite technique du logement.

Les coordonnées du déclarant permettent aux intervenants de pouvoir le contacter en cas de besoin. Lors de la visite d'un technicien de la Ville de Marseille, le locataire doit **fournir le bail et les quittances de loyer**.

(\*) Ville de Marseille - Direction Prévention Gestion des Risques  
40 rue Roger Salengro - 13233 MARSEILLE Cedex 20  
[dpgr-hygiene@marseille.fr](mailto:dpgr-hygiene@marseille.fr)

# LES TROIS NOTIONS À CONNAÎTRE IMPÉRATIVEMENT À PROPOS DE L'HABITAT INDIGNE

---

La notion d'habitat indigne englobe les notions **d'indécence, d'insalubrité, et de péril** qui relèvent chacune de réglementations différentes et ne doivent pas être confondues.

## IMPORTANT

L'insalubrité doit être distinguée du péril qui correspond à une notion de risque physique immédiat.

Les procédures de déclaration d'insalubrité et de péril peuvent être mises en œuvre parallèlement.

## ✦ INDÉCENCE

C'est le Code Civil et les lois relatives aux rapports locatifs qui s'appliquent.

Un logement est dit indécents'il ne garantit pas la sécurité ou la santé des occupants, et/ou s'il est dépourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.

La loi ne permet pas au maire d'intervenir pour résoudre des carence du/des propriétaire(s) en matière d'indécence. Un locataire qui habite dans un logement présentant des manquements aux critères de décence peut, soit engager des démarches amiables, soit saisir la justice.

## ✦ INSALUBRITÉ

C'est le Code de la Santé publique qui s'applique ainsi que le règlement sanitaire départemental.

L'insalubrité associe la dégradation du bâti à un danger pour la santé.

Exemples : humidité importante, moisissures, défaut de chauffage...

L'autorité compétente est soit le maire (manquement à la salubrité générale - défaut d'hygiène et de salubrité), soit le préfet (insalubrité, danger pour la santé publique).

Renseignements : Direction Prévention Gestion des Risques - Service de l'Hygiène de l'Habitat (voir coordonnées page 3).

## ✦ PÉRIL

Lorsqu'un immeuble présente un **danger au vu de sa solidité** (affaissement des fondations, risque d'effondrement d'un escalier, garde-corps, balcon, toiture, façade, plancher, chute de pierres...), le maire peut engager une **procédure de péril** à l'encontre du propriétaire d'un logement ou du syndic de copropriété lorsque l'immeuble est en copropriété.

- L'arrêté de péril est **ordinaire** lorsque la sécurité des occupants **n'est pas immédiatement mise en jeu**.
- L'arrêté de péril est **grave et imminent** si la sécurité des occupants est **immédiatement mise en jeu**.

**Conformément à la réglementation, tous les arrêtés sont notifiés aux propriétaires et/ou aux syndicats des copropriétaires afin que les travaux soient réalisés dans les délais prescrits.**

## POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR L'HABITAT INDÉCENT, L'INSALUBRITÉ, LE PÉRIL

Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)  
15, avenue Robert Schuman - 13002 Marseille  
Permanences du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30  
**Tél** : 04 96 11 12 00  
**Site** : <https://www.adil13.org/>

Autres permanences à Marseille :

- **EAH** : 19, rue de la République (sans RDV le matin et sur RDV l'après-midi), du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30
- **EAPE** : 10 ter square Belsunce - 1er / les lundis et vendredi après-midi (sans rdv)
- **MDS 13<sup>e</sup>** : Immeuble Le Nautile, 29, av. Frais Vallon (sur RDV) tous les 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> lundis, de 14h à 17h
- **CAF** : 215 chemin de Gibbes dans le 14<sup>e</sup> (sur RDV), tous les vendredis de 9h à 12h
- **MDS 15<sup>e</sup>** : 43, avenue de la Viste, 15<sup>e</sup> (sur RDV), tous les 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> vendredis de 14h à 17h

# COMMENT AGIR À LA PLACE DES PROPRIÉTAIRES DÉFAILLANTS ?



# QUESTIONS RÉPONSES

---

## Quelles sont les conséquences de la procédure d'insalubrité et de péril sur le paiement des loyers et les travaux ?

- À partir de la notification de l'arrêté de péril ou d'insalubrité, tous les frais d'hébergement des locataires et de réalisation d'études, travaux et autres prestations, y compris ceux engagés par la collectivité en cas de défaillance de(s) propriétaire(s), sont dus par ces derniers.
- Concernant le paiement des loyers, **la notification de l'arrêté de péril ou d'insalubrité** a pour effet de **suspendre le paiement des loyers. Les charges restent exigibles.**
- Le loyer (non les charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

## Que risquent les propriétaires défaillants ?

- Si les propriétaires ne réalisent pas les travaux, ils s'exposent juridiquement. Ils risquent jusqu'à **un an de prison et 50 000 € d'amende** (Art. L 511-6 du Code de la construction et de l'habitation).
- Le non-respect d'une interdiction d'habiter est puni de **3 ans de prison et 100 000 € d'amende.**

## Quel est le rôle de la Ville de Marseille ?

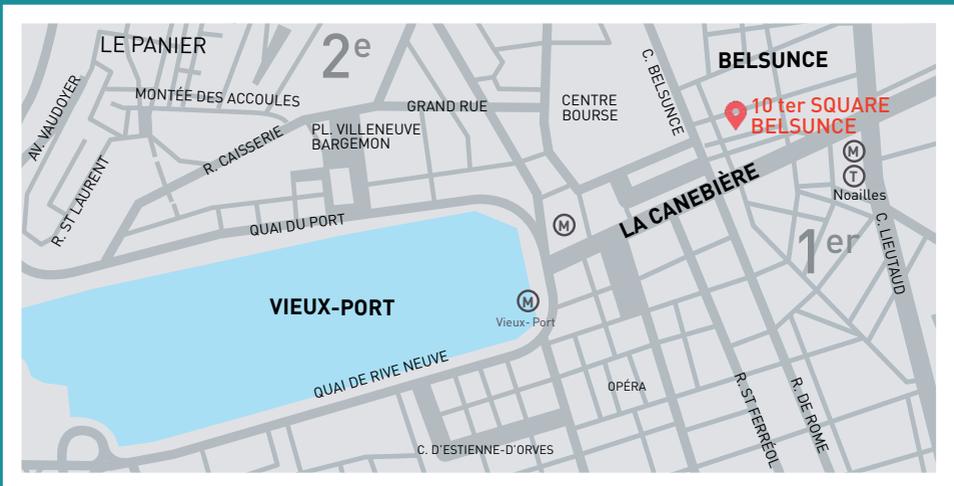
- Le **propriétaire**, avant le maire, a l'**obligation de maintenir les locaux d'habitation dans de bonnes conditions de sécurité et d'hygiène**. Les obligations du maire n'interviennent que lorsque la sécurité et la santé des occupants sont mises en cause et que le propriétaire est déficient.
- Face à un propriétaire défaillant, qui n'effectuerait pas les travaux, la Ville a le droit juridiquement de se substituer à celui-ci, à ses frais, pour mettre en œuvre des mesures particulières. Mais les procédures sont longues, lentes et coûteuses.
- La plupart du temps, les propriétaires réalisent ces travaux. S'ils ne le font pas, ils sont soumis à une double sanction consistant au **paiement du loyer** de leurs locataires relogés et au **remboursement**, a posteriori, **du montant des travaux** effectués par la Ville.

## Quelles sont les démarches pour le relogement des personnes évacuées suite à un arrêté de péril ?

- Le propriétaire doit assurer le relogement des occupants. Le nouveau logement doit être décent et correspondre aux besoins des occupants.
- En cas de défaillance du propriétaire, le maire prend les dispositions nécessaires pour reloger les occupants, aux frais du propriétaire. Le propriétaire peut également faire l'objet de poursuites pénales.
- Les personnes évacuées sont invitées à se rendre à l'**Espace d'Accueil des Personnes Evacuées (EAPE-Guichet unique)**, situé 10 ter square Belsunce, 13001 MARSEILLE.

# ESPACE D'ACCUEIL DES PERSONNES ÉVACUÉES (EAPE)

- ACCÈS AUX DROITS JURIDIQUES
- ACCÈS AUX DROITS SOCIAUX ET ADMINISTRATIFS
- HÉBERGEMENT ET RELOGEMENT
- ÉCOUTE ET SOUTIEN PSYCHOLOGIQUE



## 10 ter square Belsunce - 13001 MARSEILLE

Ouvert du lundi au vendredi, de 9h à 17h, et le samedi de 9h à 13h.

### COMMENT S'Y RENDRE ?

Métro 1 - Arrêt Vieux-Port

Métro 2 - Arrêt Noailles

Tramway - Arrêt Belsunce-Alcazar

### NUMÉRO D'APPEL D'URGENCE (ALLÔ MAIRIE)

04 91 14 55 61

## INFO LOGEMENT INDIGNE



Numéro spécial d'information au public :

**0806 706 806**

non surtaxé