



DOSSIER DE PRESSE
Brochure Logement indécents



Confédération Nationale du Logement



La France est aujourd'hui la 7^e puissance économique mondiale... mais ce classement cache une réalité bien moins glorieuse puisque plus de 10 millions de personnes souffrent actuellement du mal-logement. Pourtant on le sait, le logement est une des conditions sine qua none à la construction sociale de chaque individu : ne pas avoir de logement, c'est accéder plus difficilement à un travail ; c'est mettre sa santé en danger ; c'est ne pas profiter pleinement d'un accès à l'éducation et à la culture.

Alors face à de tels enjeux, les habitants se retrouvent parfois dans des situations précaires qui les poussent à accepter un logement indigne, insalubre, dangereux.

Les drames se succèdent et semblent même s'accélérer ces derniers mois. On pense notamment aux tragédies d'Aubervilliers et de Marseille, qui mettent en lumière l'urgence totale d'agir face à une situation qui se généralise.

L'expérience des militants CNL sur tout le territoire a mené à un constat implacable : trop peu de locataires s'engagent dans une démarche pour faire valoir leurs droits et continuent à vivre dans des conditions indignes de notre époque. Alors en attendant la généralisation et le renforcement du permis de louer, la chasse au logement indigne doit être un combat collectif. Chacun peut et doit y participer, à condition d'avoir à sa disposition les outils pour le faire.

Logement décent, logement insalubre, habitat indigne, arrêté de péril, comment faire la différence entre ces diverses définitions et les nombreuses procédures qui s'appliquent ?

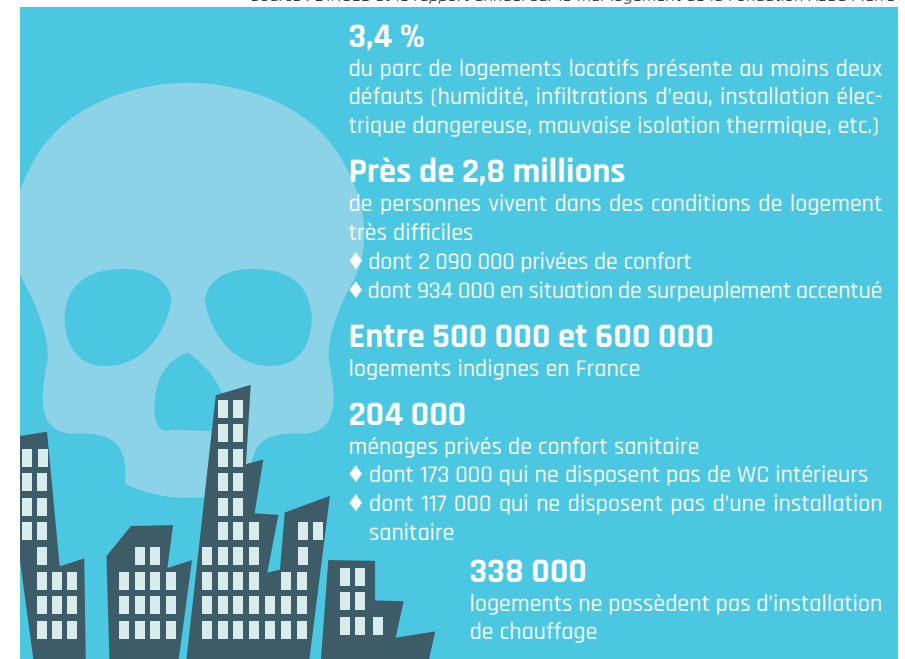
C'est pour y répondre que la CNL a décidé de publier ce guide pratique *Mon logement est-il décent ?*

Le logement indigent en France

Si le terme « logement indigne » n'a fait que récemment son apparition dans le champ législatif, la réalité qu'il décrit existe déjà depuis les années 1800. Aujourd'hui, la succession de drames nous obligent à tirer la sonnette d'alarme sur une situation de plus en plus inquiétante : le développement de la précarisation qui profite notamment aux marchands de sommeil.

Les chiffres clés

*Source : L'INSEE et le rapport annuel sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre



DES CONSÉQUENCES ÉVIDENTES SUR LA SANTÉ :

- ◆ Près d'un tiers des enfants vivant dans un logement insalubre présentent des sifflements respiratoires (contre 7,1 % dans les autres foyers).
- ◆ Près de la moitié des adultes vivants dans un logement insalubre souffrent de migraines (contre 31,6 % dans les autres foyers) et de dépression ou d'anxiété (contre 28,7 % chez les autres).

Les définitions clés

LOGEMENT DÉCENT - HABITAT INDIGNE - LOGEMENT INSALUBRE - LOGEMENT EN PÉRIL

Des appellations qui traitent de situations voisines mais différentes et pour lesquelles les procédures d'intervention ne sont pas les mêmes.

Ne pas confondre non-décence, insalubrité et péril !

Les situations d'insalubrité et de péril relèvent de l'action des pouvoirs publics (collectivités locales) alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur-locataire.

Un logement non-décent est un logement qui présente des risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ou pour la santé des occupants et/ou qui n'est pas doté des équipements habituels permettant d'y habiter normalement.

L'insalubrité est définie par la notion de danger pour la santé des occupants ou des voisins : dégradation du bâti et effets nocifs sur la santé.

La procédure de péril repose sur la notion de risques pour la sécurité des occupants ou des passants : désordres tenant à la solidité du bâtiment (menace d'effondrement ou de chutes de matériaux, par exemple).

La lutte contre l'habitat indigne rassemble les procédures concernant l'habitat insalubre et les situations d'habitat en péril.

Les militants CNL, en lutte contre le logement indécemment.

Section CNL de Dieppe :

Régulièrement confrontés à la détresse de locataires, les militants de la section CNL de Dieppe ne manquent malheureusement pas d'exemples pour illustrer la généralisation du logement indécemment :

« Actuellement, nous sommes mobilisés sur le dossier d'une locataire en difficulté : cette dernière doit payer des factures astronomiques liées à une installation de chauffage sommaire et à une mauvaise isolation du bâtiment qui rendent le logement indécemment. Après qu'elle nous ait contactés, nous sommes intervenus au sein du logement afin de constater la situation et prendre en main le dossier. L'affaire est aujourd'hui devant le tribunal d'instance de Dieppe. Il faut comprendre dans quelles situations se trouvent les locataires qui habitent ces logements : cette

jeune maman, par exemple, est dans une réelle précarité financière, isolée à la fois socialement et professionnellement. Elle ne peut pas avoir ses enfants chez elle à cause de ce logement trop petit et insalubre. A travers l'aide que l'on peut lui apporter, elle se sent aujourd'hui capable de faire face à son bailleur car elle connaît maintenant ses droits et ses devoirs. »

Beaucoup de procédures sont actuellement en cours en région parisienne, dans le Nord, à La Réunion, etc. N'hésitez pas à revenir vers nous pour des contacts et exemples locaux.

Le guide pratique de la CNL *Mon logement est-il décent ?* un outil de lutte contre le mal-logement.

A partir des nombreux retours des militants CNL présents quotidiennement sur le terrain et des études produites au niveau national par différents acteurs, la CNL a souhaité concevoir un outil de lutte contre le logement indécemment. Pensé avec l'ambition de donner à chacun les moyens de lutter contre ce fléau, ce guide pratique est avant tout un instrument didactique, dont l'objectif est d'exposer de manière claire et simple comment repérer un logement indécemment et comment agir dans une telle situation.

En associant jurisprudences, questions-réponses, modèles de lettres pour les procédures et grille d'évaluation du logement, ce guide pratique permet à chacun de s'emparer du problème. Locataires, mairies, parlementaires, bailleurs, mouvement HLM, associations œuvrant dans le logement : **la lutte contre le logement indécemment est un combat collectif.**

Extraits du guide pratique *Mon logement est-il décent ?*

« Le savez-vous ?

Le logement décent doit maintenant répondre à un critère de performance énergétique minimale.

- ◆ Depuis le 1^{er} janvier 2018, il doit être étanche à l'air (hors départements d'outre-mer),
- ◆ Depuis le 1^{er} juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils doivent permettre une évacuation de l'humidité adaptée aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. »

« Que risque le propriétaire d'un logement insalubre ou en état de péril ?

Faits punissables	Sanctions pénales	Éventuelles peines complémentaires
Refus de reloger l'occupant alors que le propriétaire peut le faire	3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €	Confiscation de l'immeuble ou du logement concerné. Alors que cette peine était facultative, la loi ELAN la rend obligatoire
		Interdiction pour 5 ans maximum d'avoir une activité professionnelle ou sociale en rapport avec les faits commis (agent immobilier, syndic...)
		Interdiction pour 5 ans maximum d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel. La loi ELAN
Menace ou intimidation d'un occupant pour le contraindre à renoncer à ses droits en matière de logement	3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €	Confiscation de l'immeuble ou du logement concerné. Alors que cette peine était facultative, la loi ELAN la rend obligatoire
		Interdiction pour 5 ans maximum d'avoir une activité professionnelle ou sociale en rapport avec les faits commis (agent immobilier, syndic...)
		Interdiction pour 5 ans maximum d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel
Perception d'un loyer ou de toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement insalubre ou en état de péril	3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €	Confiscation de l'immeuble ou du logement concerné. Alors que cette peine était facultative, la loi ELAN la rend obligatoire
		Interdiction pour 5 ans maximum d'avoir une activité professionnelle ou sociale en rapport avec les faits commis (agent immobilier, syndic...)
		Interdiction pour 5 ans maximum d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel
Dégradation d'un logement pour faire partir les occupants, dès lors qu'une procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée	3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €	Confiscation de l'immeuble ou du logement concerné
		Interdiction pour 5 ans maximum d'avoir une activité professionnelle ou sociale en rapport avec les faits commis (agent immobilier, syndic...)
		Interdiction pour 5 ans maximum d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel

Faits punissables	Sanctions pénales	Éventuelles peines complémentaires
Location ou re-location d'un logement vacant sous arrêté d'insalubrité ou de péril ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter les lieux	3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €	Confiscation de l'immeuble ou du logement concerné
		Interdiction pour 5 ans maximum d'avoir une activité professionnelle ou sociale en rapport avec les faits commis (agent immobilier, syndic...)
		Interdiction pour 5 ans maximum d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel

**Mon logement est-il décent ?**

Parution : Novembre 2018

Prix : 9,90 €

Format : 150 x 210 mm

Nombre de pages : 64



Le mot du Président
Eddie Jacquemart



Depuis maintenant plus de 100 ans, la Confédération Nationale du Logement se bat quotidiennement avec les habitants pour défendre leurs droits et leurs conditions d'habitat ; un combat sans fin tant les atteintes au droit au logement sont nombreuses. Réalité depuis plusieurs siècles, la problématique du logement indécemment semble s'accroître, année après année, et s'imposer définitivement comme le fléau du XIX^e siècle pour les locataires.

Après Aubervilliers, voilà que Marseille est à son tour le théâtre d'un drame lié à l'habitat indigne. L'effondrement de deux immeubles qui a coûté la vie à plusieurs personnes nous démontre une chose : **le temps du constat n'est plus, il faut agir !** C'est dans cette optique que nous proposons ce guide pratique pour lutter contre l'habitat indigne, insalubre, indécemment ; pour que chacun puisse se saisir du problème et participer à sa résolution.

Outre la généralisation et le renforcement du permis de louer que nous appelons de nos vœux, rappelons-nous que le meilleur rempart au logement insalubre reste la construction massive de logements abordables et de qualité.



LA CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

La CNL est la première organisation nationale de défense des intérêts des habitants et des consommateurs. C'est une association agréée de consommateurs.

La mission principale de la CNL consiste à défendre les droits des consommateurs, locataires, copropriétaires et accédants à la propriété. Elle milite pour un droit au logement pour tous, la préservation du pouvoir d'achat et l'amélioration de la vie quotidienne des familles. La CNL siège dans toutes les instances nationales et locales de concertation et de médiation en matière de logement et de consommation.

Une association représentative

Lors des dernières élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration des organismes de logement social (HLM et EPL) de 2014, la CNL a confirmé sa position de première organisation nationale représentative des locataires avec près de 700 élus.

Un maillage territorial important

La CNL, c'est 70 000 familles adhérentes. C'est une association présente dans 21 régions, organisée en 89 fédérations départementales qui regroupent plus de 4 600 amicales de locataires sur tout le territoire français.



LES DATES CLÉS

1916

Naissance de l'Union Confédérale des Locataires de France et des colonies (UCL).

1946

L'UCL fait place à la Confédération Nationale des Locataires, des usagers de l'eau, du gaz et de l'électricité (CNL).

1964

Adhésion à l'Union internationale des locataires.

1973

L'association s'ouvre aux personnes accédantes à la propriété de leur logement et devient la Confédération Nationale du Logement.

1980

La CNL est agréée association de consommateurs.

2015

La CNL est agréée association de jeunesse et d'éducation populaire.

2016

La CNL fête ses 100 ans.

**Association nationale agréée
de consommateurs,
de jeunesse et d'éducation populaire**

8 rue Mériel - BP 119 - 93100 MONTREUIL
Tél. : 01 48 57 04 64 - Fax : 01 48 57 28 16

Email : cnl@lacnl.com - Internet : www.lacnl.com