

LE LOGEMENT, DROIT HUMAIN



NOTE PRATIQUE LES DROITS DES PERSONNES HEBERGEES A L'HOTEL

Contact : jurislogement@gmail.com

Réseau animé par



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	4
LES DROITS DES PERSONNES HEBERGEES A L'HOTEL MEUBLE.....	5
Les droits fondamentaux.....	5
La protection du domicile ou de la résidence principale.....	5
L'inviolabilité du domicile	5
La résidence principale : une notion protectrice.....	5
Le droit à l'hébergement d'urgence : une liberté fondamentale	6
L'hébergement dans le cadre de l'Aide sociale à l'enfance (ASE).....	7
Le droit au logement : un objectif à valeur constitutionnelle.....	7
Le Droit au Logement Opposable (DALO) : un recours garanti par la loi.....	7
Le recours DALO-hébergement	8
Les autres droits protégés.....	8
Le droit au respect de la vie privée.....	8
Le droit d'être informé et entendu en cas de décision de fin de prise en charge.....	9
Les droits aux aides personnelles au logement et tarifs des hôtels meubles.....	9
PROCEDURES APPLICABLES AUX HOTELS MEUBLES.....	10
Conditions de décence et lutte contre l'habitat indigne dans les hôtels meublés.....	10
Les règles générales d'hygiène et de salubrité.....	10
Le cadre légal et règlementaire	10
Appliquer les exigences d'habitation – que faire ?.....	11
Les polices administratives applicables aux hôtels meublés.....	12
Le règlement de sécurité	12
Les pouvoirs du maire en cas de mise en sécurité	12
Les pouvoirs du préfet en cas d'insalubrité.....	12
L'obligation de relogement des personnes hébergées en cas de mise en sécurité ou d'insalubrité	13
Maintien en hôtel meublé - La procédure d'expulsion.....	14
Principe : l'exigence d'une décision de justice.....	14
Information de la personne hébergée avant l'expulsion	14

Conseils pratiques.....	15
Les démarches après une expulsion illégale	15
FOIRE AUX QUESTIONS.....	17
RESSOURCES UTILES	19

Rédaction : Sarah Heulin et l'Espace Solidarité Habitat à Paris

Pilotage : Marie Rothhahn et Balthazar Gisbert

Selecture : Samia Ayed, Lola Courcoux, Audey Daffix-Abbas, Justine Gineste,
Marianne Yvon

AVANT-PROPOS

Face au manque de logements et de structures d'hébergement d'urgence, en particulier dans les zones urbaines tendues, de nombreuses personnes **sont contraintes de vivre à l'hôtel**. Des personnes, familles ou des mineur·es isolé·es¹ sans autre solution d'hébergement pérenne à la suite d'une expulsion ou dans l'attente d'une prise en charge dans le cadre d'un autre dispositif, sont régulièrement orientés via le SIAO ou l'Aide sociale à l'enfance (ASE) vers cette **solution précaire**.

Il arrive également que les personnes louent elles-mêmes et à leurs frais, une chambre d'hôtel meublé en attendant de pouvoir trouver un logement ou de bénéficier d'une prise en charge dans une structure d'hébergement. Dans ce cas il s'agit d'un contrat de droit privé entre l'hôtelier et l'hébergé et non pas une prise en charge par une institution publique ayant elle-même conventionné avec l'hôtel. Hormis cette hypothèse, la personne peut être prise en charge :

- Par l'Etat en vue de bénéficier de **nuitées hôtelières**, dans le cadre du dispositif d'hébergement d'urgence
- Par l'Etat en vue d'un hébergement à plus long terme en **résidence hôtelière à vocation sociale** (RHVS), dans le cadre du dispositif d'hébergement d'urgence ou d'hébergement d'insertion
- Par le département au titre de **l'Aide sociale à l'enfance**

Si ces hôtels peuvent être soumis à différentes réglementations, selon leur type², la loi prévoit néanmoins des obligations communes en termes d'accueil des personnes et de conditions matérielles.

Au regard des dysfonctionnements qui sont constatés depuis plusieurs années quant à l'état de ces hôtels et quant à la prise en charge des personnes³, ce guide a pour objectif de rappeler **l'étendue des droits des personnes hébergées dans le dispositif hôtelier** (Partie I), ainsi que **le cadre légal et procédural qui régit l'hébergement à l'hôtel**, notamment en matière d'expulsion et de lutte contre l'habitat indigne (Partie II).

Ce guide vise donc à **informer** les personnes ainsi que les associations ou travailleurs sociaux qui les accompagnent, des droits et des moyens permettant de les faire valoir.

¹ Voir *infra*, l'hébergement dans le cadre de la prise en charge ASE.

² Hôtel classé tourisme ([D. 311-4](#) et suivant, Code du tourisme) ; hôtel pour l'hébergement collectif ([L. 631-11](#), Code de la construction et de l'habitation) ; hôtel non classé (peut être défini via [261 D](#), Code général des impôts).

³ Défenseur des droits, "[Adolescence sans logement, Grandir en famille dans une chambre d'hôtel](#)", Etude, 2019 ; Sénat, [Rapport d'information n° 632 \(2020-2021\)](#), Commission des finances, 26 mai 2021 ; Daniel Welzer-Lang, Emilie Fernandez Montoya, Justine Goldman, LISST-CERS CNRS, Ligue des droits de l'Homme. "[L'hébergement en hôtel par le 115 à Toulouse un cas d'indignité ?](#)", Rapport de l'Observatoire de l'Habitat Indigne. 2022.

LES DROITS DES PERSONNES HEBERGEES A L'HOTEL MEUBLE

LES DROITS FONDAMENTAUX

LA PROTECTION DU DOMICILE OU DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

L'inviolabilité du domicile

Le domicile est le lieu d'exercice des droits civils d'une personne, c'est-à-dire le lieu où se situe le principal de ses intérêts matériels, financiers, et affectifs ([article 102](#), code civil). Lorsqu'une personne réside dans un hôtel meublé de **façon permanente et régulière**, le local constitue son domicile et il est protégé à ce titre.

Nul ne peut violer ce domicile, fut-ce l'hôtelier. Celui-ci ne peut donc pas entrer dans ce domicile sans l'autorisation de la personne hébergée.

La résidence principale : une notion protectrice

La résidence principale est définie par la loi comme le local d'habitation occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par le titulaire du bail, son conjoint ou par une personne à sa charge ([R. 318-7](#), CCH). Ainsi lorsqu'une personne réside huit mois par an dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, **le local d'habitation constitue son domicile et sa résidence principale** et la personne est considérée comme une **locataire** ou une **résidente**. A ce titre, elle peut se prévaloir de certaines dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989⁴ qui encadre les rapports locatifs avec les bailleurs.

Lorsque le local constitue la résidence principale de la personne, celui-ci doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires⁵.

Les dispositions de la loi de 1989 précitée s'appliquent **aux habitant·es d'un local en hôtel meublé**, qu'il y ait une relation contractuelle directe entre l'hôtelier et le ménage occupant·e ou qu'il y ait une relation contractuelle entre l'Etat et l'hôtelier dans le cadre de l'hébergement d'urgence⁶ ou de l'hébergement stable en RHVS⁷. Ils ne s'appliquent pas

⁴ [Art. L. 632-1](#) II° du CCH ; Toutes les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sont applicables sauf celles relatives à l'état des lieux, à l'encadrement des loyers, l'action collective en justice, aux logements meublés, la saisine de la commission départementales de conciliation.

⁵ Article [L. 632-1](#), II al. 2, CCH.

⁶ Par exemple, le Samu social qui gère l'offre hôtelière via un opérateur de réservation (ex : [Delta](#))

⁷ Art. [L. 631-1](#) du CCH

aux personnes résidant dans des logements-foyers ou dans des logements faisant l'objet d'une convention particulière avec l'Etat⁸.

En cas de litige concernant le caractère meublé du logement ou sur l'exécution du contrat, dès lors que l'occupant·e apporte la preuve de sa résidence régulière dans l'hôtel, le juge pourra faire bénéficier l'occupant·e des dispositions des [articles L. 632-1 et suivants](#) du CCH. Dans les cas où les prestations hôtelières prévues sont inexistantes ou que le mobilier est insuffisant, il pourra être demandé au juge de requalifier les locaux comme logement loué vide relevant de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, conférant donc un statut plus protecteur pour les occupant·es que les dispositions précitées, notamment vis-à-vis de la durée et du renouvellement du bail.

LE DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE : UNE LIBERTE FONDAMENTALE

Le droit à l'hébergement d'urgence est une **liberté fondamentale** reconnue à toute personne sans abri ou en situation de détresse sans autre condition (CE, juge des référés. Ordinance du 12 février 2012, [Fofana](#), n° 356456). A ce titre, il relève de la responsabilité de l'Etat (ex : 115).

Le droit à l'hébergement d'urgence est régi par trois grands principes :

- L'inconditionnalité ([L. 345-2-2](#) du CASF)
 - ⇒ Son accès est garanti à « toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale ». Le recours à la prise en charge hôtelière doit être une solution de dernier recours pour garantir l'hébergement d'urgence.
- La continuité ([L. 345-2-3](#) du CASF)
 - ⇒ Le principe de continuité (le droit au maintien en hébergement d'urgence) : l'article L. 345-2-3 du CASF prévoit que : « toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation » ⁹.
- Il doit consister en une prise en charge adaptée de la personne ([L. 345-2-2](#) du Code de l'action sociale et des familles)
 - ⇒ « L'hébergement d'urgence prend en compte, de la manière la plus adaptée possible, les besoins de la personne accueillie ».

Les personnes hébergées par l'Etat sont protégées par ces garanties.

Pour plus de précisions, consulter la [Note juridique : accès et maintien en hébergement d'urgence](#).

⁸ Art. [L. 632-3](#) du CCH

⁹ Pour plus d'informations, voir [la circulaire du 19 mars 2007](#) relative à la mise en œuvre du principe de continuité dans la prise en charge des personnes sans abri.

L'HEBERGEMENT DANS LE CADRE DE L'AIDE SOCIALE A L'ENFANCE (ASE)

L'autorité compétente en charge de l'Aide sociale à l'enfance (ASE) est le **département**. L'une des missions de l'ASE est la prise en charge des mineur·es et de leurs familles lorsque celle-ci en ont besoin ([L. 222-5](#), CASF). Dans ce cadre il arrive que la prise en charge se fasse en hôtel meublé.

L'hébergement hôtelier est en principe exclu pour l'accueil des mineur·es et des jeunes majeur·es depuis la loi de 2022 car il incombe au département d' « assurer la satisfaction de leurs besoins fondamentaux, d'assurer leur sécurité et leur bien-être »¹⁰. Néanmoins, l'article [L.221-2-3](#) du CASF permet encore de recourir à ce type d'hébergement à titre exceptionnel et pour une durée maximale de deux mois.

Dans le cadre de sa compétence subsidiaire, le service de l'ASE peut également fournir une aide à domicile aux familles avec des enfants mineurs, qui peut prendre la forme d'un financement de nuitées d'hôtel¹¹.

Si une personne relevant de l'ASE vit dans de mauvaises conditions au sein de cet hébergement hôtelier, elle peut solliciter les services compétents ou former un réfééré liberté afin d'être orientée vers un autre hébergement.

Pour plus d'informations sur l'hébergement hôtelier des MNA, voir [la note de l'association InfoMIE](#).

LE DROIT AU LOGEMENT : UN OBJECTIF A VALEUR CONSTITUTIONNELLE

Le droit de toute personne de disposer d'un logement décent et indépendant est un objectif à valeur constitutionnelle¹² institué par la loi du 5 mars 2007 dite loi DALO et garanti par plusieurs décisions du Conseil constitutionnel¹³. La loi DALO désigne l'Etat comme garant du droit à un logement ou un hébergement de toute personne qui ne parvient pas à y accéder ou s'y maintenir par ses propres moyens. Par contre, le droit au logement n'est pas une liberté fondamentale (contrairement au droit à l'hébergement).

Le Droit au Logement Opposable (DALO) : un recours garanti par la loi

Est concernée personne de bonne foi celle qui remplit les conditions d'accès au logement social et se trouve dans l'une des situations suivantes ([L. 441-2-3](#), CCH) :

- Ne pas avoir reçu de proposition de logement adaptée à sa demande de logement social dans **un délai dit « anormalement long »**, fixé par arrêté préfectoral dans chaque département en fonction du délai moyen constaté¹⁴ ;

¹⁰ Art. [L. 221-1](#) du CASF ; Décision du défenseur des droits, n°[2021-01](#) du 3 février 2021.

¹¹ Art. [L. 222-3](#) du CASF.

¹² CC, décision DC n°[94-359](#) du 15 janvier 1995.

¹³ La promotion du logement des personnes défavorisées répond à une exigence d'intérêt national ([Décision DC n°90-274 du 29 mai 1990, Droit au logement](#)).

¹⁴ De l'ordre de 1 an dans les départements où les loyers du logement privés sont raisonnables et l'offre de logements sociaux suffisante ; 3 ans dans les départements connaissant une situation tendue ; jusqu'à 10 ans à Paris pour les grands logements.

- Être dépourvue de logement ;
- Être menacée d'expulsion sans solution de relogement en perspective ;
- Être logée dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Être hébergée dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logée dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale depuis plus de 18 mois ;
- Être logée dans des locaux non décents, si la personne est elle-même handicapée ou s'il y a au moins une personne mineure ou handicapée à charge ;
- Être logée dans des locaux suroccupés, si la personne est elle-même handicapée ou s'il y a au moins une personne mineure ou handicapée à charge
- Être logée dans un logement inadapté à son handicap ou à celui d'une personne à sa charge.

Le recours DALO-hébergement

Toute personne de bonne foi qui a sollicité un accueil dans une structure d'hébergement et qui n'a pas reçu de **proposition adaptée** à sa demande, peut former un recours en vue d'être orientée vers une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Si la personne ne détient pas de titre de séjour en cours de validité, elle ne pourra être orientée que vers une structure d'hébergement.

La proposition d'hébergement doit être stable et ne pas être saisonnière¹⁵, ainsi les personnes hébergées temporairement par le 115 peuvent exercer ce recours. Ce recours peut également être exercé par les jeunes majeurs sortant de l'Aide sociale à l'enfance.

Pour plus d'informations sur les deux recours, voir [le schéma du recours DALO](#) et la [brochure pour les jeunes sortants de l'ASE](#).

LES AUTRES DROITS PROTEGÉS

LE DROIT AU RESPECT DE LA VIE PRIVEE

Le droit au **respect de la vie privée** est un droit fondamental garanti par la Constitution¹⁶. Il est également **protégé** par l'article 8 de la CESDHLF¹⁷ : « Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ». Tout résident d'une chambre d'hôtel meublé a donc le droit d'accueillir une personne dans sa chambre.

[L'article 4 de la loi de 1989](#) prévoit ainsi que toute clause d'un contrat de location qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui est nulle.

¹⁵ C.E, arrêt n° [358427](#) du 22 avril 2013.

¹⁶ [CC., décision DC n°99-416 du 23 juill. 1999, cons. 45](#) ; [CC., décision DC n°99-419 du 9 nov. 1999, cons. 33](#) ; [CC, décision DC n° 99-422 du 21 décembre 1999](#)

¹⁷ Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales

LE DROIT D'ETRE INFORME ET ENTENDU EN CAS DE DECISION DE FIN DE PRISE EN CHARGE

Toute décision de fin de prise en charge doit en principe être **motivée par écrit et transmise à la personne¹⁸**. Cette décision doit être précédée d'une procédure contradictoire ([L. 121-1](#) et [L. 122-1](#), CRPA) permettant à la personne d'être **informée des motifs** de la décision et de présenter ses **observations**.

Une décision de **fin de prise en charge** est **différente** d'une sortie des lieux et d'une expulsion effective. Si l'organisme ou l'autorité en charge de votre hébergement (ex : le SIAO) décide de mettre fin à votre hébergement sans vous proposer de solution de relogement ou d'hébergement stable, ou qu'il propose de vous orienter vers un autre hôtel mais que cette solution n'est pas adaptée à votre situation **vous pouvez refuser de quitter les lieux** et vous maintenir dans votre hébergement, en vertu du principe de continuité dans l'hébergement.

Le gérant de l'hôtel meublé ne pourra alors mettre fin à votre hébergement qu'en respectant la procédure légale d'expulsion, qui conduira alors à une sortie des lieux régulière.

LES DROITS AUX AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT ET TARIFS DES HOTELS MEUBLES

La résidence principale en hôtel meublé ouvre droit aux aides personnelles au logement ([L. 821-2](#), CCH). Les locataires, sous locataires, résidents de logements-foyer pourront donc en bénéficier ([L. 822-2](#), CCH) à condition de payer un minimum de loyer¹⁹. Les personnes dont l'hébergement en hôtel meublé constitue leur résidence principale sont assimilés à des locataires et peuvent également **prétendre à ces allocations²⁰**.

Les tarifs **sont libres** à l'entrée dans les lieux. Les prix varient en fonction de la date d'entrée dans les lieux, des prestations, voire même en fonction du « payeur » de la chambre : s'il y a une prise en charge par l'ASE ou l'État, les prix sont plus élevés qu'une chambre sans prise en charge²¹. Quoi qu'il en soit, les hôteliers sont tenus **d'afficher le prix** des chambres à l'extérieur de l'hôtel.

L'hôtelier ne peut pas modifier les prix ou les modalités (prix au mois qui passerait à la journée) sans respecter les droits des occupantes ([L. 632-1](#) à [L. 633-5](#), CCH ; et [article 17-1](#) de la loi du 6 juill. 1989).

¹⁸ Art. [L. 211-2](#) et [L. 211-5](#) du Code des relations entre le public et l'Administration.

¹⁹ Sauf dans certaines conditions pour les bénéficiaires de l'AAH, de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé, pour les personnes résidant en EHPAD ou en résidence autonomie ([L. 822-5](#), CCH).

²⁰ Les personnes hébergées dans le cadre d'une prise en charge de l'Etat ou de l'Aide sociale à l'enfance peuvent également prétendre à ces allocations en fonction de leur statut d'occupation. Les personnes hébergées en ERP (établissement recevant du public) à fins d'hébergement sont assimilées à des locataires de meublés ([L. 632-1 II](#), CCH) ; *idem* pour les sous locataires en intermédiation locative ([L. 442-8-2](#), CCH).

²¹ Les prix varient aussi selon le type de structure, par exemple s'il s'agit d'une RHVS le financement de la chambre comprend une participation de la personne accueillie dont le montant est plafonné (23,12€ par nuit et par personne en 2020), mais si c'est une nuitée d'hôtel via le 115 il n'y a pas de participation financière exigée.

PROCEDURES APPLICABLES AUX HOTELS MEUBLES

CONDITIONS DE DECENCE ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LES HOTELS MEUBLES

LES REGLES GENERALES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE

Le cadre légal et réglementaire

Le [décret n°2023-695 du 29 juillet 2023](#) est venu harmoniser les règles, en matière de salubrité et d'hygiène, que les **locaux d'habitation** doivent respecter pour être considérés comme **décents** en vertu de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs²². Ces règles étaient auparavant définies par les règlements sanitaires départementaux et les arrêtés préfectoraux de révision de ces derniers.

D'après ce décret, les hôtels sont définis comme des « hébergements touristiques », eux-mêmes compris comme des **locaux d'habitation** ([R. 1331-14](#) Code de la santé publique²³). Les hôtels doivent donc **respecter** les prescriptions légales en matière de taux de plomb dans les revêtements ([R. 1331-24](#), CSP). Le bâti doit être correctement isolé contre les remontées, stagnations d'eau et autres problèmes lié à l'humidité et être doté des équipements nécessaires à l'accès à l'eau : point d'eau chaude, évacuation des eaux usées, toilettes, salle de bain ([R. 1331-25](#) et [R. 1331-26](#), CSP).

Le décret a adopté des dispositions particulières concernant les hébergements touristiques, aux logements meublés ainsi qu'aux locaux affectés à l'hébergement collectif. Ainsi, concernant les dimensions minimales des chambres d'hôtels hors installations sanitaires, l'article R. 1331-57 du CSP prévoit que pour les chambres d'hôtes la surface minimale est de :

- 7m² pour une personne
- 9m² pour deux personnes
- 14 m² pour trois personnes
- 18 m² pour quatre personnes
- Au-delà, la surface minimale est de 18 m² majorée de 5m² par personne supplémentaire.

Par conséquent, une chambre d'hôtel qui respecterait à la lettre ces dimensions ne sera pas éligible à l'allocation personnalisée au logement, puisque l'une des conditions pour bénéficier de cette allocation est que la surface habitable de la résidence principale soit

²² ANIL, « [Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité](#) », Note, septembre 2024.

²³ Ci-après « CSP ».

de 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour deux personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus, dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus ([R. 822-25](#), CCH).

Concernant l'utilisation d'un local d'habitation²⁴, le décret prévoit que lorsqu'il y a **suroccupation**, celui-ci peut être considéré comme **insalubre** ([R. 1331-37](#) à R. 1331-42 du CSP). Pour que l'utilisation d'un local d'habitation soit qualifiée de suroccupation au titre de l'insalubrité, elle doit répondre à l'une des conditions suivantes :

- Une occupation par plus de deux personnes par pièce de vie ;
- Dès lors que le local ne répond pas aux conditions d'éligibilité des aides au logement, à savoir lorsque la surface habitable globale est inférieure à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour deux personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus, dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus ([R. 822-25](#), CCH, précité). Toutefois cette règle est dans la pratique bien plus **floue**. Il est en effet légal de louer une chambre d'hôtel de 8 m², en revanche celle-ci ne sera **inéligible** aux aides au logement. Elle n'est alors pas considérée comme un local d'habitation et n'entre pas dans le champ d'application de l'article susmentionné.

Lorsqu'un hôtel ne respecte pas les exigences de décence en matière d'hygiène et de salubrité, des **procédures administratives d'insalubrité** peuvent être initiées et mener l'autorité préfectorale à adopter diverses mesures pour protéger les habitant*es et pour sanctionner les hôteliers ([R. 1331-16](#), CSP).

Appliquer les exigences d'habitation – que faire ?

Les démarches pour faire respecter les exigences de décence du lieu d'habitation sont de plusieurs ordres :

- Noter tous les problèmes et prendre des photos.
- Signaler toujours les faits à l'hôtelier par écrit (avec envoi par lettre recommandée avec accusé de réception) si vous l'avez d'abord saisi oralement : indiquez les désordres dont vous vous plaignez, demandez-lui une intervention sur les problèmes repérés. Faites-vous aider par un travailleur social ou un juriste si besoin, et à transmettez également une copie de ce courrier au 115.
- En cas d'absence de réponse ou de réponse inappropriée (par exemple les travaux réalisés ne règlent pas les problèmes de fond constatés), saisir le Service d'Hygiène et de Santé de votre ville par courrier ou la plateforme en ligne « Signal Logement » pour demander une visite technique.
- Porter plainte contre l'hôtelier : en cas de menaces, d'intimidation, de harcèlement ou de non réalisation des travaux nécessaires, ne pas hésiter à porter plainte au commissariat ou à signaler les faits au procureur de la République.

²⁴ Donc potentiellement une chambre d'hôtel respectant les prescriptions de l'article R. 822-25 du CCH

LES POLICES ADMINISTRATIVES APPLICABLES AUX HOTELS MEUBLES

Le règlement de sécurité

Le **règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique²⁵** est un texte qui s'applique à tous les établissements recevant du public (ERP). Les consignes de sécurité et de conduite à tenir en cas d'incendie doivent être affichées dans chaque chambre, elles sont rédigées en français et complétées par une bande dessinée illustrant les consignes. Sa rédaction en langue française peut être complétée par sa traduction dans les langues parlées par les occupant·es habituel·le·s. Pour des raisons de sécurité, le maire peut ordonner la **fermeture administrative d'un établissement**, dans ce cas le contrat d'hébergement et le versement du loyer sont suspendus.

Attention, une fermeture pour raison de sécurité peut entraîner l'**évacuation**, mesure administrative justifiée par l'urgence ou le danger, et exécutée si nécessaire avec le recours aux forces de police. L'évacuation n'est pas une expulsion (décidée par le juge uniquement) et ne constitue qu'une **mesure temporaire n'éteignant pas les droits d'occupation des personnes**.

Les pouvoirs du maire en cas de mise en sécurité

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le maire et le préfet peuvent être compétents pour prononcer certaines mesures selon la situation. L'article [L. 511-4](#) du CCH répartit les compétences entre le maire et le préfet. Dans le premier cas on parlera **d'arrêté de mise en sécurité**, dans le second **d'arrêté de traitement de l'insalubrité**.

Le maire est responsable de la mise en œuvre de la police des immeubles menaçant ruine qui peut **s'appliquer aux hôtels**. Le cas échéant, le maire peut prescrire des **mesures** afin de remédier à ces situations dangereuses²⁶. Selon le niveau de dangerosité encouru par les habitant·es ou les tiers, et selon les défauts de solidité de l'édifice, le maire peut mettre en œuvre soit une procédure **ordinaire**, soit une **procédure d'urgence** ([L. 511-19](#) à [L. 511-21](#) du CCH).

Les pouvoirs du préfet en cas d'insalubrité

L'article [L. 1331-22](#) et du Code de la santé publique définit l'insalubrité.

« Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, **un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre**.

La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article [L. 1334-2](#) rend un local **insalubre**. »

²⁵ Règlement stipulé dans [l'Arrêté du 25 juin 1980](#) portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).

²⁶ Préfecture de l'Isère, « [La police spéciale des immeubles menaçant ruine et des immeubles insalubres](#) », Fiche 7.

L'article [L. 1331-23](#) du CSP précise que les locaux insalubres - correspondant à la définition ci-dessus - ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation à titre onéreux ou gratuit. De plus, sont considérés comme **insalubres** les « caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë, et autres locaux par nature impropre à l'habitation ». Également considérés comme insalubres au titre de cet article, les « locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation ».

Dans ces cas, le **Service Communal d'Hygiène** peut intervenir et le préfet est compétent pour prendre des mesures de lutte contre l'insalubrité. Il peut par exemple :

- Ordonner toutes **les visites** du lieu d'habitation qu'il estime utiles ([L. 511-7](#) et [L. 511-8](#), CCH) afin d'établir un rapport de visite qui sera transmis à la personne qui sera tenu d'exécuter les mesures (ex : le propriétaire)
- En cas de danger imminent, prendre un arrêté sans procédure contradictoire, imposant des mesures immédiates pour faire cesser le danger ; ces mesures peuvent être exécutées d'office en cas d'inaction du propriétaire (travaux d'offices).
- Édicter un arrêté de traitement de l'insalubrité avec une procédure contradictoire entre le propriétaire et les habitant·e·s. Il y distinguera les parties communes, des parties privatives.

L'obligation de relogement des personnes hébergées en cas de mise en sécurité ou d'insalubrité

En cas de procédure de mise en sécurité ou d'insalubrité, le propriétaire a une **obligation d'hébergement ou de relogement** de ses habitant·e·s, puisque celleux-ci ne peuvent pas rester dans les lieux durant le traitement de l'habitat indigne. Cette obligation varie selon que l'interdiction d'habiter notifiée par le maire ou le préfet est **temporaire** ou **définitive** ([L. 521-1 à L. 521-4](#) du CCH).

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est assorti d'une **interdiction d'habiter à titre temporaire** ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant, est tenu d'assurer **l'hébergement** des occupant·e·s dans les conditions prévues au CCH (L. 521-1 et suivants).

De même, lorsque **l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif** ou lorsqu'est prescrite la **cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux** (article L. 1331-23 du CSP), le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit **assurer le relogement des occupants** dans les mêmes conditions (L. 521-1 et suivants).

La protection des occupant·e·s s'applique aux locataires, et **aux occupant·e·s de bonne foi**. La bonne foi est appréciée par le juge en tenant compte notamment du versement d'un loyer par l'occupant·e, laissant suggérer **l'existence d'un bail verbal avec le propriétaire**. Le fait d'être étranger et de disposer ou non d'un titre de séjour en cours de validité est **sans incidence sur l'appréciation de cette bonne foi**.

Dans cette hypothèse, les frais d'hébergement ou de relogement sont **à la charge du propriétaire**. Si les contrats de résidence ou autres titres d'occupation peuvent se poursuivre durant la procédure, les loyers ou redevances cessent d'être dues dès le premier jour du

mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté (ou de l'affichage en mairie ou sur la façade de l'immeuble) et ce jusqu'à la date de notification de l'arrêté de mainlevée marquant la fin de la procédure administrative de lutte contre l'habitat indigne ([L. 521-2](#), CCH).

En cas de **carence du propriétaire**, l'autorité administrative (maire ou préfet) peut se substituer à lui et procéder à l'hébergement ou au relogement des habitant·es **d'office** et exiger du propriétaire qu'il rembourse les frais engagés ([L. 184-1](#) du CCH). L'autorité administrative ne peut pas refuser de reloger les habitant·es au motif d'une éventuelle absence de titre de séjour en cours de validité.

En matière de relogement, il convient enfin d'être vigilant vis-à-vis de propriétaires qui délivreraient des congés aux locataires juste avant le début des travaux de traitement de l'insalubrité ou du péril afin de s'exonérer des frais liés à ce relogement. Ces congés sont contestables puisqu'ils laissent entrevoir la mauvaise foi du propriétaire. Cette situation n'a d'incidence toutefois que s'il existe un arrêté remédiable ...dans ce cas, il ne s'agit pas d'un relogement mais d'un hébergement, qui n'est d'ailleurs pas systématique. En revanche, lorsqu'un arrêté pour local impropre est pris, la réalisation de travaux est sans incidence.

MAINTIEN EN HOTEL MEUBLE - LA PROCEDURE D'EXPULSION

PRINCIPE : L'EXIGENCE D'UNE DECISION DE JUSTICE

Toute personne qui habite dans une chambre d'hôtel meublée qui constitue son **domicile** a droit au maintien et ne peut être expulsé sans décision de justice. Ainsi, si le gérant de l'hôtel souhaite mettre fin au séjour, il doit engager une procédure d'expulsion. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'avec le concours de la force publique suite à une **décision de justice et à un commandement de quitter les lieux** ([L. 411-1](#), Code des procédures civiles d'exécution).

Cela signifie que l'hôtelier ne peut pas vous expulser sans avoir obtenu cette décision de justice. A défaut, l'expulsion est **illégale**.

INFORMATION DE LA PERSONNE HEBERGEES AVANT L'EXPULSION

La personne visée par la procédure d'expulsion doit en être dûment informée, qu'il s'agisse d'une procédure devant le juge civil ou le juge administratif. Il convient alors de constituer un dossier composé des papiers importants et contenant des **preuves d'occupation** (quittances, attestation d'hébergement, bail, courriers reçus à l'hôtel, échanges par sms ou sur des réseaux en ligne avec le gérant, documents administratifs portant l'adresse de l'hôtel : impôts, fiches de paies, allocations diverses, etc.). Il est conseillé de laisser les originaux chez une personne de confiance et de garder les doubles avec soi.

En principe, la procédure doit avoir lieu devant le **juge des contentieux de la protection** ([L. 213-4-3](#), Code de l'organisation judiciaire), soit devant la **juridiction judiciaire**. A titre exceptionnel, le juge administratif peut être compétent.

Pour aller plus loin : Voir FAS, « [Droit à l'hébergement : comprendre, agir, protéger - défendre l'accès et le maintien dans l'hébergement d'urgence](#) », Guide juridique, septembre 2025, p. 8.

CONSEILS PRATIQUES

Si le gérant de l'hôtel vous demande de quitter les lieux sans délai :

- Refusez de quitter les lieux.
- Rappelez-lui que la chambre/le local est votre **résidence principale** et qu'une expulsion ne peut se faire que suite à une **décision de justice** et avec le concours de la force publique.
- Contactez le 17 pour **signaler les agissements illégaux** du gérant et demandez une intervention policière pour procéder à un rappel à la loi. Présentez les preuves d'occupation.
- Si la police ne peut se déplacer contactez une personne de confiance pour ne pas être seul et être appuyé dans votre **droit au maintien dans l'hôtel**.
- Rapprochez-vous d'une association avec un·e juriste qui pourra aider à rédiger un courrier pour rappeler au gérant ses obligations (en lettre recommandée).
- Si la personne fait l'objet d'une procédure d'expulsion pour impayés ou tout autre motif, elle peut demander à voir sa situation examinée en commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).
- Si le gérant persiste, vous menace, vous intimide en vue de vous faire partir, portez plainte au commissariat et **contactez un·e avocat·e ou une association spécialisée**.

En cas de risque de rupture de votre hébergement d'urgence, si vous avez une date de fin de prise en charge, vous pouvez :

- Envoyer un courrier à l'hôtelier en invoquant votre droit au maintien en hébergement d'urgence²⁷
- Former un référendum administratif pour demander le maintien en hébergement d'urgence, qui peut prendre la forme d'un référendum liberté ou suspension.
- Pour plus d'informations, voir les ressources utiles en fin de document

LES DEMARCHEES APRES UNE EXPULSION ILLEGALE

Si vous rentrez à votre domicile et que le gérant de l'hôtel a mis vos affaires dehors et/ou changé les serrures ou qu'une expulsion manu militari a lieu en votre présence, c'est une expulsion illégale. Les réflexes à avoir :

- Contactez le 17 pour signaler les agissements illégaux du gérant et demandez une intervention policière pour procéder à une réintégration dans les lieux, si celle-ci est possible, et afin de récupérer vos affaires. Présentez les preuves d'occupation.
- Si la police ne peut se déplacer, contactez une personne de confiance pour ne pas être seul et être appuyé dans votre droit de réintégration dans l'hôtel.
- Déposez plainte au commissariat.

²⁷ Voir le modèle de courrier de demande de [maintien en hébergement d'urgence](#) ou de demande [prise en charge en hébergement](#) sur le site Jurislogement.

- Rapprochez-vous d'une association et d'un avocat pour demander au juge la réintégration dans les lieux et la réparation du préjudice lié à l'expulsion illégale (condamnation au paiement de dommages-intérêts, voire une condamnation pénale sur le fondement de [l'article 226-4-2](#) du Code pénal²⁸).

Si malgré ces démarches, le gérant refuse de vous réintégrer dans la chambre, vous pouvez déposer un **référendum (procédure civile)** devant le juge des contentieux et de la protection²⁹ pour demander la **réintégration dans les lieux** ou un **référendum liberté** (procédure administrative) devant le juge administratif, fondé sur le droit à l'hébergement d'urgence.

Le référendum devant le tribunal judiciaire consiste à demander au juge d'ordonner votre retour dans l'hébergement dont vous avez été expulsé illégalement ([articles 834 à 838](#), code de procédure civile). Dans le cadre de ce recours, il faut :

- Fournir les preuves d'hébergement et des démarches faites sans résultat (SIAO, recours DALO/DAHO, demande de logement social, etc.) ;
- **Démontrer votre vulnérabilité** ainsi que **l'urgence** de votre situation (âge, état de santé, situation familiale, etc.).

Cette démarche doit se faire **dès la rupture d'hébergement** et vous ne pourrez réintégrer les lieux que si votre place est encore vacante ou qu'une autre place peut vous être attribuée.

Le référendum liberté devant le tribunal administratif permet de demander au juge d'ordonner à l'Etat de vous proposer une place d'hébergement car **le droit à l'hébergement d'urgence est une liberté fondamentale**. Dans le cadre de ce recours, il faut

- Prouver que vous ayez entamé des démarches de recherche d'hébergement (courrier de demande d'hébergement au préfet, mails et appels au 115, recours DAHO, demande de logement social, etc.) ;
- **Démontrer votre vulnérabilité** ainsi que **l'urgence** de votre situation (âge, état de santé, situation familiale, etc.).

Une fois que vous avez choisi la procédure à engager, vous pouvez déposer un dossier d'aide juridictionnelle pour obtenir le concours d'un avocat.

D'autres procédures sont également possibles si vous décidez de saisir la justice par rapport aux conditions de votre prise en charge, aux agissements de l'hôtelier, à l'indécence de votre hébergement, etc. Dans un premier temps demandez conseil auprès d'un avocat ou d'un juriste d'association afin d'établir la stratégie la plus adaptée à votre situation.

²⁸ Article 226-4-2 du Code Pénal : « Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »

²⁹ Juge du tribunal judiciaire compétent en matière de procédure d'expulsion

FOIRE AUX QUESTIONS

Que faire en cas de non-respect de mes droits ?

- Noter tous les évènements avec les dates et les circonstances
- Signaler les faits au 115 pour informer oralement de la situation, être le plus précis possible
- Demander à votre assistante sociale de faire remonter les éléments par mail
- Solliciter le soutien d'une association locale spécialisée dans le droit au logement
- Porter plainte contre l'hôtelier : en cas de violation de votre vie privée, ne pas hésiter à porter plainte ou une main courante au commissariat ou signaler les faits au procureur de la République.

Je cherche à louer une chambre, connaissez-vous un bon hôtel ?

Aujourd'hui, l'hôtel reste malheureusement la seule solution pour avoir un toit pour le soir même et sans avoir à fournir un dossier complet. Il n'existe pas d'annuaire des établissements qui offrent une prestation digne de ce nom. Le mieux, pour trouver une chambre décente, est de noter les adresses d'hôtels meublés transmises parfois par les services sociaux ou le SIAO et de se rendre sur place plutôt que de téléphoner.

Mon hôtelier m'a coupé le chauffage et l'électricité, que faire ?

La première des choses est d'aller porter plainte au commissariat et de signaler la situation aux services « Prévention incendie ou sécurité des établissements recevant du Public - ERP » à la Préfecture de votre département (ou à la Préfecture de Police à Paris, Lyon, Marseille) pour une intervention de leur part auprès du gérant. Enfin, il est également possible d'entamer une procédure en référé heure à heure pour la remise en fonctionnement sous astreinte, une demande d'expertise sur l'état des lieux peut alors être aussi demandée avec autorisation de séquestrer les loyers à la Caisse des dépôts en attendant la décision finale.

Mon hôtelier m'empêche de rentrer après minuit. En a-t-il le droit ?

Vous devez pouvoir aller librement sans contrainte dans le respect de la tranquillité de vos voisins³⁰. L'hôtelier doit vous fournir les moyens pour entrer et sortir de l'hôtel à l'heure qui vous convient.

Mon hôtelier me propose de me loger dans un studio indépendant rattaché à son établissement, est-ce légal ?

Après déclaration préalable aux services compétents, certains gérants ont pu rattacher des chambres ou des logements à leur établissement à caractère hôtelier comme le prévoient certains règlements sanitaires départementaux. Si les conditions de vie peuvent y être plus supportables qu'en hôtel, la proposition peut être alors intéressante.

³⁰ Voir la partie consacrée au droit au respect de la vie privée

ATTENTION : Certaines aides financières dont peuvent bénéficier les résidents (au titre d'une prise en charge sociale) peuvent alors être suspendues. Dans ce cas précis, il vaut mieux demander l'avis de son référent social avant d'accepter.

S'il y a un doute sur le fait que le gérant soit le propriétaire du logement proposé (parce qu'il peut être simplement locataire et vouloir le sous-louer de manière illégale), il vaut mieux refuser la proposition.

Le gérant sait que l'hôtel est indigne mais il continue de ne pas respecter mes droits. Que faut-il faire ?

Même lorsqu'un lieu habité est déclaré indigne, il arrive que le propriétaire ne respecte pas ses obligations ou continue d'agir illégalement, par exemple, en refusant d'exécuter des travaux prescrits, de reloger ou d'héberger les occupant·es suite à une interdiction d'habiter, en exerçant des menaces pour pousser les occupant·es à partir ou à renoncer à leurs droits, en les soumettant à des conditions d'hébergement indignes, etc. Ces agissements sont passibles de fortes amendes, de confiscation de biens, voire d'emprisonnement.

Pour signaler ces agissements, il est conseillé de saisir le procureur territorialement compétent. Pour le trouver, il faut se rendre sur [l'annuaire des juridictions](#). Dans chaque Parquet de juridiction, il existe un magistrat référent en matière d'habitat indigne auprès duquel toute personne peut signaler, dénoncer, porter plainte contre des agissements qui sont pénalement condamnables.

Pour plus d'informations sur la saisine du procureur, voir le document de la DIHAL : « [Lutter contre l'habitat indigne : Guide pratique du recours au procureur de la République](#) ».

Pour signaler un habitat indigne qui n'est pas encore visé par une procédure administrative, plusieurs options sont possibles :

- Appeler le numéro "Info Logement Indigne" afin d'être mis en lien avec l'ADIL compétente (0806 706 806)
- Saisir l'autorité publique compétente (voir la partie sur les polices administratives)

RESSOURCES UTILES



- Les agences départementales d'information sur le Logement (ADIL) Pour trouver l'ADIL la plus proche de chez vous, consultez le site de l'ANIL : [cliquer ici](#)
- Les Maisons de la Justice et du Droit - les Points d'accès aux droits
- [Annuaire des Maisons de Justice et du Droit \(MJD\) et Antennes de justice, disponible sur le site du Ministère de la Justice et des libertés](#)
- Le service d'hygiène et de santé de votre mairie
- La Plateforme « [Signal Logement](#) »
- [Le Défenseur des droits](#) (via le formulaire en ligne sur le site [defenseurdesdroits.fr](#) ou par téléphone au 09 69 39 00 00)
- [Fiches pratiques du Ministère de la transition écologique en matière d'hébergement et de logement adapté](#)
- [Guide FAS, droits et obligations des personnes hébergées](#)
- Hôtels : Droits et obligations des professionnels, [Site du Ministère de l'Economie](#)
- [Lutter contre l'Habitat indigne, Guide pratique à l'usage des habitant·e·s, DIHAL, oct. 2012.](#) (Cadre légal et modèles de courrier)
- Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne, [Les cahiers du Réseau n°25](#), juin 2023, Guides du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI)
- [Site du Réseau Jurislogement](#)
- Site de [l'Association DALO](#)